

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DETERMINACIÓN DEL ÍNDICE DE HOMOLOGACIÓN ENTRE LAS ZONAS NORTE Y SUR DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIAPAS.



T E S I N A

PARA OBTENER GRADO DE ESPECIALIZACIÓN EN

VALUACIÓN INMOBILIARIA.

PRESENTA:

ING. HÉCTOR ENRIQUE SOLÍS ENCINA

Año 2011



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Director de Tesina:

E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

Especialista en Valuación Inmobiliaria, docente de la Especialización en Valuación Inmobiliaria del Posgrado de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Sinodales Propietarios:

Dra. Esther Maya Pérez

Lic. Evaristo Romero Salgado

Sinodales Suplentes:

E.V.I. Arq. Luís Alfonso Penela Quintanilla

Arq. Mauricio E. Gutiérrez Armenta

ÍNDICE

PRÓLOGO..... 5

Antecedentes

Morfología de la ciudad

I. PROPUESTA..... 9

I.1 PLANTEAMIENTO DEL TRABAJO

I.2 OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES

I.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

I.4 HIPÓTESIS

I.5 MARCO TEÓRICO

I.6 CONTENIDOS Y ALCANCES

I.6.a. Contenido de la tesina

I.7 LIMITACIONES DEL TEMA Y PROYECTO

1.7 Problemas encontrados y posibles soluciones

I.8 FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR

1.8.a Factores Físicos

1.8.b. Factores Sociales

1.8.c. Factores Políticos

II. METODOLOGÍA	24
II.1 METODOLOGÍA Y TÉCNICAS UTILIZADAS PARA EL DESARROLLO DEL TEMA	
II.1.a Descripción de la metodología	
II.1.b. Criterio para emitir el porcentaje de demérito	
III. RESULTADOS	29
III.1 Tabla de resultados.	
III.2 ANÁLISIS DE RESULTADOS	
III.2.a Tabla del concentrado de valores	
III.2.b Gráficos de valor	
III.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS	
III.4 HOMOLOGACIÓN POR COLONIAS	
IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	63
V. FUENTE BIBLIOGRÁFICA	65

PRÓLOGO

ANTECEDENTES

Las ciudades con zonas históricas en México cobran una gran importancia para el estudio del comportamiento de crecimiento urbano, ya que son testigos de las transformaciones sufridas a través de los años, haciendo evidente las manifestaciones artísticas y arquitectónicas, formando un patrimonio urbano, convirtiéndose en la historia visible de un pueblo.



Foto 1: Iglesia de los Mexicanos



Foto 2: Mercado de Artesanías



Foto 3: Calle Típica del Centro Histórico



Foto 4: Plaza Central

En el año de 1528 es fundada la ciudad por el capitán general de la provincia Diego de Mazariegos, trazando la plaza principal, en cuyo entorno se designaron los lugares que ocuparían la Catedral y los edificios públicos de gobierno, con sus calles aledañas. En la periferia del centro se asignaron los solares o terrenos para los españoles y al final se ubicaron los indígenas, entre los que se encontraban aquellos que prestaron algún servicio a los hispanos en la conquista de la región. En la actualidad se encuentran aún diseminados por la ciudad los barrios de Mexicanos, Tlaxcaltecas y del Cerrito.

La ciudad de San Cristóbal de las Casas es una de las más bellas y originales de la región de los Altos de Chiapas, aspecto al que hay que agregar la evocadora imagen colonial que ha conservado al paso de los siglos. Amén de ello, cuenta con una vida cotidiana que casi pudiéramos llamar tradicional.

Está ubicada al Sur-Este de la Republica Mexicana, en las montañas centrales de Chiapas, originalmente estaba formada por 5 barrios "indígenas" tradicionales que son: MEXICANOS, TLAXCALA, EL CERRILLO, CUXTITALLI, y SAN DIEGO.

Centro Histórico de San Cristóbal de las Casas Chiapas

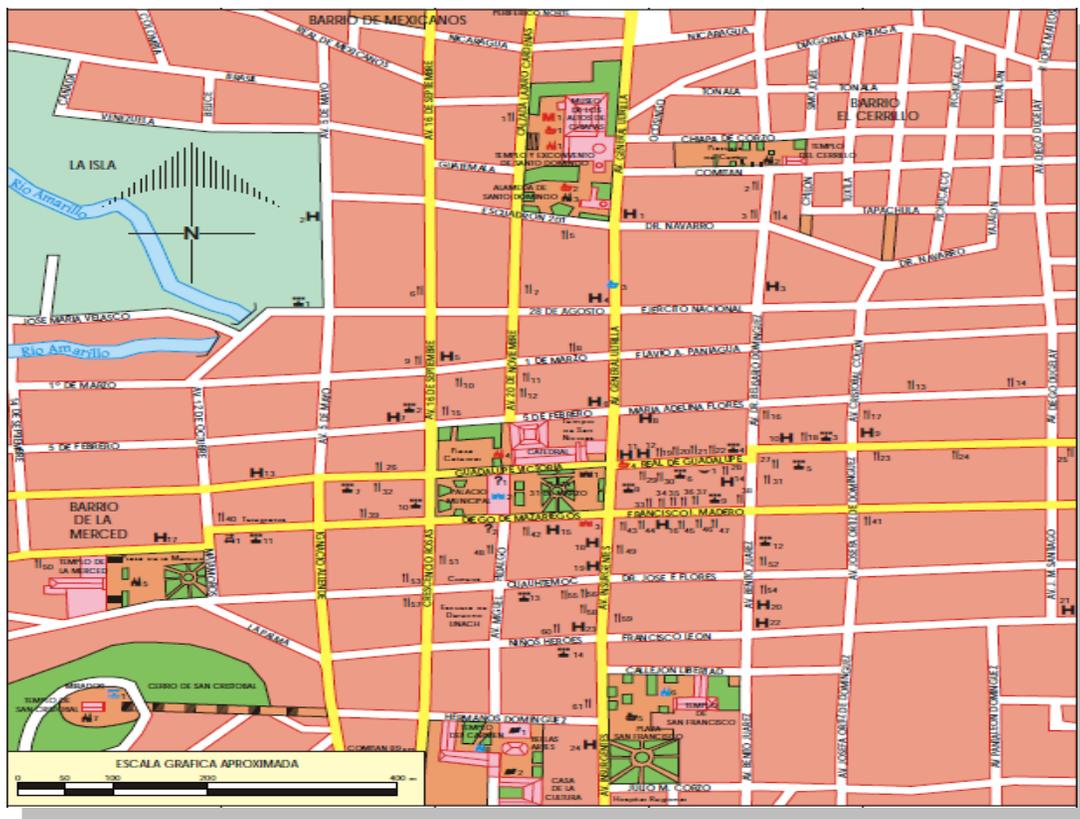


Gráfico 1

Desde el siglo XVII la ciudad no sufrió grandes cambios, la población crecía a un ritmo lento, su arquitectura y costumbres se mantuvieron intactas.

Hasta las dos últimas décadas, la ciudad ha visto un rápido crecimiento en su población debido a diversos problemas políticos y religiosos que han forzado a la población campesina a emigrar a la ciudad. Debido a estos cambios la población de la ciudad ha crecido de 42,000 habitantes en 1980, a más de 185,917 habitantes en este año.

Se estima que este rápido crecimiento demográfico continuará en el futuro, y según lo indican las proyecciones, se espera que la población se duplique para 2030.



Gráfico 2

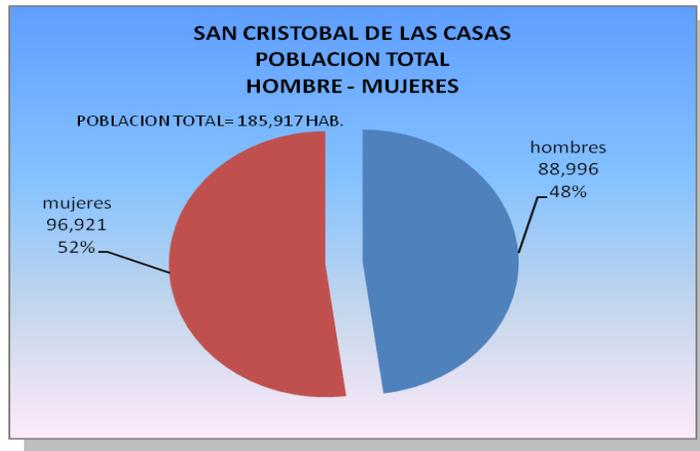
Crecimiento Poblacional del Municipio de San Cristóbal de Las Casas

Año	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Habitantes	23.054	27.198	32.833	60.550	89.335	116.729	132.421	166.460	185.917

Fuentes: Registros del [INEGI](#) del año 2005 y estimaciones del [CONAPO](#).

Tabla 1

Gráfico 3



FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Morfología de la Ciudad

En cuanto a la morfología del espacio urbano, las zonas periféricas generalmente no reflejan la cultura de la población originaria, son zonas carentes de identidad propia del lugar que no se integra a la imagen urbana original.



Foto 5: ZONA ALEDAÑA AL CENTRO HISTORICO



Foto 6: ZONA SUR



Foto 7: ZONA PONIENTE



Foto 8: ZONA NORTE

En 1995 con la irrupción del movimiento zapatista, se generó un cambio con la formación de núcleos de población: la comunidad indígena se estableció en la zona norte de la ciudad invadiendo predios cercanos al centro histórico, se incrementó la población de extranjeros que buscarían una mayor calidad de vida, y continuó el incremento natural del desdoblamiento poblacional, provocando un crecimiento en el área de las zonas periféricas al Centro Histórico, generando con esto un cambio de uso de suelo y un aumento en el precio de la tierra.

Estos cambios se modificaron debido a factores como el incremento de la demanda, la densidad de población, la tasa de crecimiento, los niveles de empleo, la capacidad de los sistemas de transporte y la necesidad de proveer de servicios a las nuevas colonias recién formadas.

El aumento en la demanda por la tierra periférica y el crecimiento de la oferta efectiva de tierra urbana, originó un incremento en el precio de las zonas periféricas.

Sin embargo se presentan fenómenos que no dejan de llamar la atención, existe una marcada diferencia entre la zona sur y la zona norte de la ciudad. Se puede observar que la deseabilidad de comprar bienes inmuebles en la zona norte es notoriamente menor que en la zona sur, tomando en cuenta que los servicios y cercanía a la zona centro, donde está la principal área de comercio y laboral, es igual.

I. PROPUESTA

I.1.a Planteamiento del trabajo

La presente tesina fue concebida pensando en que no existe un indicador que muestre las diferencias de valor entre la zona norte y sur que sirva para homologar bienes inmuebles similares. En la actualidad la práctica común de los valuadores en San Cristóbal de las Casas es tomar como demérito un factor completamente empírico y arbitrario que va del 5 al 10%, dependiendo del criterio de cada valuador.

Es por ello que se pensó realizar un análisis, mediante una investigación de mercado de inmuebles similares en las 2 zonas, y analizar su comportamiento.

Para esto es necesario llevar a cabo un análisis de la conformación de la ciudad, su historia y todos los factores que pueden influir en los valores, de tal suerte que podamos explicar el comportamiento de los mismos.

Una vez que todo el proceso se haya concluido y analizado, se emitirán las conclusiones correspondientes.

I.2.b OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES

La presente tiene como primer objetivo, tratar de encontrar (por medio de una investigación de mercado) el demérito por zona de los inmuebles, basándose en la homologación a partir de lo que costaría adquirir un inmueble nuevo, ya que todos los comparables tienen diferentes edades, por lo tanto se tomará un

referente fijo en cuanto a la edad; este tratamiento se hará por separado en cada colonia analizada de la que se tenga información.

Un segundo objetivo será, el darse cuenta de por qué existen diferencias en el valor, a través de un análisis de la morfología de la ciudad, apoyándose en los principales factores que influyen para que se presenten esas diferencias.

I.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Por qué el precio de un bien inmueble de la zona sur es mayor que el de un similar en la zona norte?

¿Cuál es el índice de diferencia en el precio de inmuebles similares, entre la zona sur y la zona norte, en la ciudad de San Cristóbal de las Casas?

I.4 HIPÓTESIS

La diferencia en el precio de la tierra en zonas similares, entre la zona Norte y la zona Sur de la ciudad, es del 10%, debido a que existe una división cultural muy marcada entre los indígenas y los pobladores establecidos a partir de su fundación en 1528.

Se espera que este índice disminuya con el tiempo, conforme disminuya la cantidad de tierra periférica.

I.5 MARCO TEÓRICO

Los factores sociales ayudan a explicar los patrones de uso de la tierra, como también la demanda y el precio. Los sociólogos sostienen que la gente tiene ciertos deseos básicos de pertenencia a un territorio y de gozar de compañía. Estos deseos se manifiestan en los “agrupamientos” de personas cerca de los centros urbanos y en las variaciones en el uso de la tierra. El “prestigio” también cumple un rol importante en el uso de la tierra, en la medida en que los individuos y los grupos buscan ciertas localizaciones por razones tanto económicas como sociales. Estos motivos llevan a la “invasión” y “sucesión” de usos de la tierra. La invasión ocurre en la medida en que una población busque expandir su territorio y mejorar su posición, por ejemplo: Un grupo de jubilados, de buena posición económica, buscan casas frente al mar para obtener un mejor nivel de vida. La sucesión ocurre en la medida en que la nueva población desplaza a la vieja. Otros factores sociales son la educación, las tasas de criminalidad, y el orgullo de ser propietario, todos estos son factores sociales que afectan los patrones de uso de la tierra y sus valores.

Los factores políticos y legales también pueden incrementar o disminuir la demanda por la tierra. Las políticas favorables promocionan el uso y el desarrollo eficiente de la tierra. A nivel nacional, las políticas económicas, fiscales y monetarias pueden promover o retardar el incremento económico y la demanda por la tierra.

Los factores físicos, medioambientales y de localización, pueden explicar ampliamente los patrones de los valores de la tierra dentro del área de una ciudad o área de mercado. Los atributos del lugar son el tamaño, la topografía, y otros factores físicos. Los atributos de localización o de conexión se focalizan en la ubicación de la tierra con respecto a otros lugares, como por ejemplo el acceso a las autopistas, las áreas comerciales, las escuelas o basureros.

El caso de San Cristóbal de las Casas no es la excepción, en 1994, la ciudad sufrió una invasión de tierra en la zona norte debido a que grupos indígenas expulsaron a grupos religiosos distintos a los católicos, además de la presencia de intereses políticos, debiendo establecerse en terrenos aledaños a la zona centro de la ciudad.

II.6 CONTENIDO Y ALCANCES

II.6.a. Contenido y alcances de la tesina

Este documento contiene un análisis de cómo se ha ido conformando la ciudad y los aspectos más importantes que han influenciado la variación de precios de los inmuebles a partir de aspectos socioeconómicos.

Además de una investigación de mercado y su tratamiento, que nos permitieron llegar a obtener el demérito por zona de los inmuebles, y aunque el análisis realizado es del conocimiento de todo valuator inmobiliario, no se cuenta con índices cuantitativos para el factor de zona que nos permita una homologación más objetiva entre la zona norte y sur de la ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas.

I.7 LIMITACIONES DEL TEMA Y DEL PROYECTO

El análisis realizado para observar el comportamiento de los valores solo está aplicado en la zona norte y sur de la ciudad con el fin de mostrar el contraste que existe con el desarrollo urbano.

El análisis realizado tiene la limitante de que la base de datos es dependiente de la cantidad de inmuebles puestos a la venta en el periodo de investigación, por tanto existen varias colonias que no son tomadas en cuenta por falta de información pero creo que la información obtenida es representativa para poder llegar a buenas conclusiones.

I.7.a. Problemas encontrados y posibles soluciones

Debido a que nuestra metodología tiene como sustento la investigación de inmuebles a la venta con una variedad de edades, se decidió tomar como base para la homologación un inmueble Hipotético que es una casa unifamiliar nueva, en zonas similares a la muestra de cada colonia y con acabados de diversas calidades, clasificada según **S.H.F. Clase 4 Medio Vivienda Individual con espacios diferenciados por uso, acabados irregulares en calidad**, infraestructura adecuada.

I.8 FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR

I.8.a. Factores físicos

El clima:

El clima es un factor determinante en el valor de las propiedades, cada región tiene características particulares del medio ambiente que influye en los roles económicos y sociales de las comunidades, la deseabilidad de vivir o tener una propiedad en un determinado lugar tiene mucha influencia en los beneficios que el clima puede proporcionar, generando variaciones en la demanda de bienes inmuebles.

La ciudad de San Cristóbal de las Casas goza de un clima templado, sub-húmedo con lluvias en verano¹, estas características hacen que sea una ciudad privilegiada comparada con las ciudades cercanas (Chiapa de Corzo, Tuxtla Gutiérrez, Ocosingo). Es por esto que en la región esta ciudad tiene un atractivo para aumentar la deseabilidad para vivir, provocando un impacto en el aumento de la demanda de tierra y haciendo que el precio por metro cuadrado sea mayor que en las ciudades que lo rodean.

Rango de Temperatura: 12 – 24 Grados centígrados

Rango de Precipitación: 1000 – 1500 mm



FUENTE. INEGI. Información Geoestadística Municipal 2005. Versión 3.1

Gráfico 4

I.8.b. Factores sociales

Los factores sociales influyen en el comportamiento de uso de la tierra y, como consecuencia, la variación de precios entre una colonia y otra, en algunos casos no importando que tan cercanas o alejadas estén entre ellas.

Existen algunos aspectos importantes en la ciudad de San Cristóbal de las Casas que muestran el contraste de los patrones del uso de la tierra y sus valores, por ejemplo, los aspectos socio culturales pueden ser sujetos de comparación entre una colonia y otra, ya que cuando se comparan algunos aspectos tales como los niveles educativos, niveles de seguridad, niveles económicos, niveles de salud, podemos distinguir esas diferencias.

¹ INEGI. Información Geoestadística Municipal 2005. Versión 3.1

Prestigio:

El prestigio tiene un peso importante en nuestra sociedad, tanto que existen sectores definidos que están dispuestos a pagar precios muy altos por la tierra, para garantizar la formación de grupos homogéneo de un determinado estrato social o grupos con intereses económicos, religiosos o de otra índole .

Por ejemplo, la formación de colonias de alto nivel socioeconómico, que por lo general cuentan con un equipamiento urbano completo, cuentan con calles más anchas, buen alumbrado público, parques, clubes deportivos, vigilancia, etc.

San Cristóbal de las Casas, como en todas las ciudades de nuestro país, tiene colonias de alta plusvalía donde la modalidad es aislarse del resto de colonias por medio de bardas en el perímetro, y acceso restringido, con entradas y salidas exclusivas para los colonos.



Foto 9: COL. DEPORTIVO SAN CRISTÓBAL, SCLC. CHIS.

Marginación:

La marginación que existe en gran parte de los pueblos chiapanecos, ha traído como consecuencia el atraso de las comunidades, registrándose altos índices de pobreza, analfabetismo, deterioro de la salud y mala alimentación, provocando condiciones de vida muy deplorables para sus pobladores.

El bajo índice de productividad del campo, los bajos precios de garantía de los granos a cultivar, los bajos salarios, son algunos factores que a nivel interno originan la migración de poblaciones más pequeñas hacia las más grandes, provocando el crecimiento poblacional de las ciudades, lo que da pie a la formación de nuevos asentamientos humanos.

En la ciudad de San Cristóbal de las Casas los grupos marginados de los pueblos aledaños se han establecido en zonas ubicadas en la periferia, las colonias se van formando en terrenos que no están planeados para vivienda, por lo tanto no cuentan con servicios; pero que con el transcurso de los años la demanda va orillando a los gobiernos a proporcionarlos, aunque pueden pasar décadas para que este tipo de colonias pueda contar con todos los servicios.

Las características predominantes de estas colonias es que carecen de planeación y funcionalidad, ya que por lo general las calles son muy estrechas y el tamaño de los lotes es muy reducido (en promedio 50 m²).

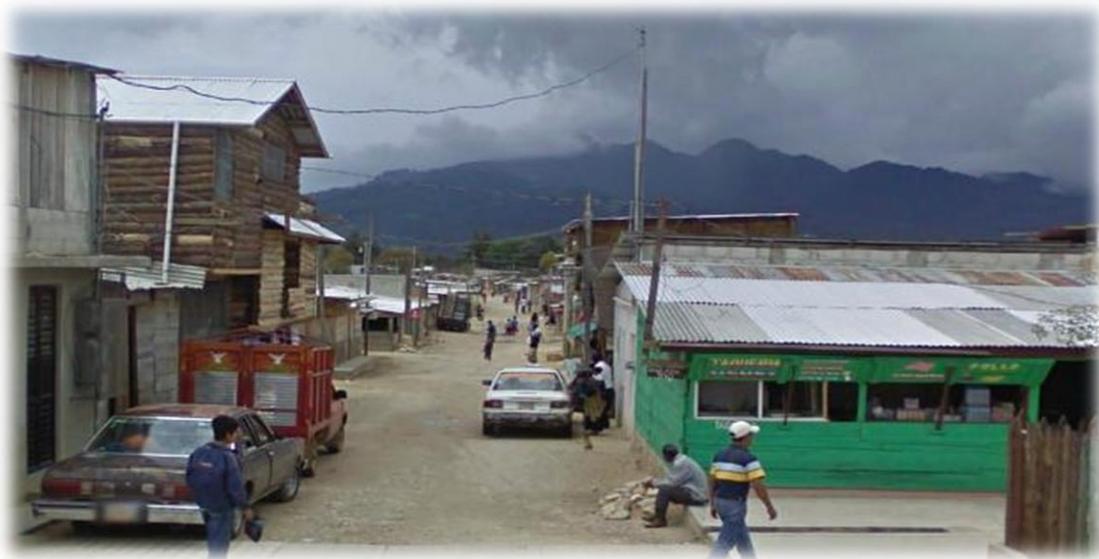
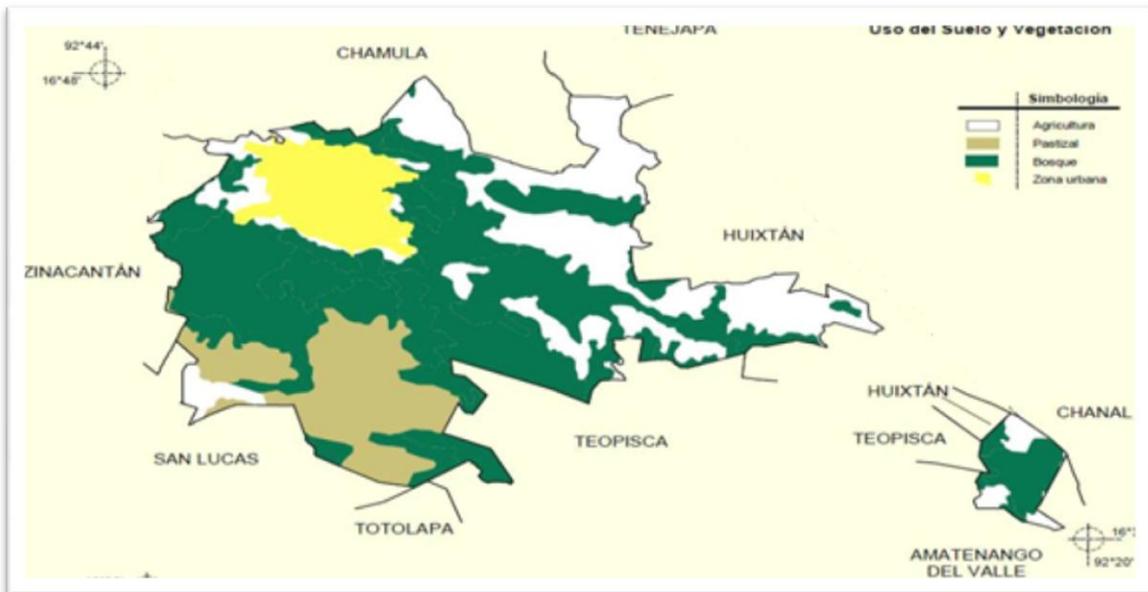


FOTO 10: COL. 5 DE MARZO, SCLC. CHIS. (ZONA INDÍGENA)

Usos del suelo:

La zona Urbana de San Cristóbal de las Casas está ubicada en un valle, rodeada de cerros con abundante vegetación, las zonas periféricas de la ciudad son agrícolas y de bosque.

La tasa Anual de crecimiento Demográfico es del 4.08 %² lo que origina que la demanda de suelo para vivienda vaya en aumento y las zonas periféricas sean ocupadas sin ningún tipo de planeación o programas de asentamientos Humanos.



FUENTE. INEGI Información Topográfica Digital

Gráfico 5

Las zonas agrícolas poco a poco están cambiando su uso a zona urbana, sin el consentimiento de las autoridades municipales, ya que los propietarios venden sus tierras en lotes sin ningún tipo de permisos, ni planeación, y por ende, sin equipamiento urbano, formando con ello colonias populares, que en el futuro, los colonos reclamarán servicios de agua, luz, drenaje y pavimentación de calles.

² FUENTE. INEGI. II Censo de Población y Vivienda 2002. Estadística Básicas



FOTO 11: ZONA AGRÍCOLA (PERIFERIA DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS)



FOTO 11: ZONA INDÍGENA (PERIFERIA DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS)

En la zona de Bosques ubicadas en los cerros, que de alguna manera marcan el límite de la zona urbana, los asentamientos irregulares se van formando con la construcción de chozas de madera y accediendo por veredas que en un futuro serán calles pavimentadas, muchas de las veces con pendientes muy pronunciadas.



FOTO 12: ZONA PERIFERICA SUR DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS

Posteriormente, las zonas boscosas se convierten en colonias populares que requieren servicios.



FOTO 13: ZONA PERIFERICA NORTE DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS

Una vez que los gobiernos en turno proveen de servicios a las colonias y se regulariza la propiedad, los inmuebles sufren un incremento de valor.

Entre la zona periférica y la zona centro donde el equipamiento urbano está terminado, se pueden observar terrenos que no se les da ningún uso, ni están a la venta, esperando que el valor de la tierra se incremente, y que en un momento dado, alguien pague el sobreprecio que genera la ubicación y los servicios de los que disponen.



FOTO 14: TERRENO SIN USO APARENTE AV. IGNACIO ALLENDE, SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIS.



FOTO 15: TERRENO SIN USO APARENTE AV. EJE 2, SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIS.

En zonas de humedales (zonas de absorción de agua de lluvia), la gente compra lotes de terreno sin escritura, comenzando hacer su vivienda de madera, y posteriormente, cambiándola por muros de tabique. Para estas comunidades existe el riesgo siempre latente de que una lluvia inunde sus colonias.

I.8.c. Factores políticos

Políticas públicas gubernamentales de desarrollo social:

Las políticas del gobierno en materia de uso del suelo deben estar encaminadas al desarrollo eficiente de la tierra, siempre con la visión de que los grupos de población se establezcan de una forma ordenada y planeada.

De acuerdo con la *Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano* los principios que rigen la política para asentamientos humanos son:

“ la equidad, la erradicación de la pobreza, el desarrollo sustentable y la protección del medio ambiente”.³

En la actualidad el 85% de la población total del municipio se encuentra en la cabecera municipal, generando un crecimiento acelerado de demanda de vivienda. Tan solo en el periodo de 2000 a 2005, el número de viviendas particulares ocupadas creció un 31.19%, mientras que en el segundo quinquenio (2005 a 2010), creció un 15.33 %. Según el *Plan Municipal de Desarrollo 2011 – 2012* se construyeron aproximadamente 13,800 viviendas nuevas en la década, lo cual indica que se construyeron 1,380 viviendas por año.⁴

Migración:

La crisis rural que vive Chiapas, desde finales de la década de los ochentas, tocó fondo con la apertura comercial y la desregulación económica, como parte de las condiciones para la entrada en vigor del *Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN)*, aunado a la cancelación del reparto Agrario y el levantamiento armado del EZLN, derivó en descontentos y tomas de tierra en todo el estado, sobre todo en el periodo de 1994 – 1997.⁵

A partir de esa fecha, miles de indígenas han emigrado hacia la ciudad de San Cristóbal de las Casas formando cinturones de grupos de indígenas que se establecen en la periferia de la ciudad, lo que ha derivado en el establecimiento de políticas públicas para este sector, que de alguna forma impacta en el crecimiento de la ciudad.

³ *Plan Municipal de Desarrollo San Cristóbal de las Casas 20011 -2012* (www.sancristobal.gob.mx/imagenes/pdf/PMD/PMD.pdf)

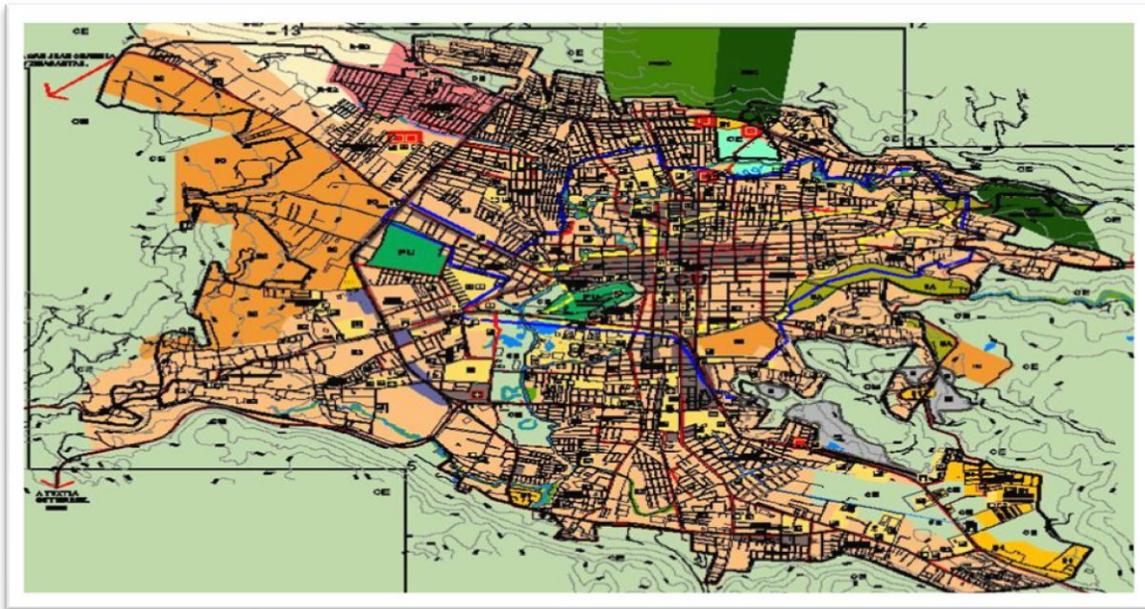
⁴ *Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano. Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano. Estocolmo 1972.*

⁵ *Villafuerte, Daniel; 2002, La tierra en Chiapas. Viejos Problemas Nuevos: México. Fondo de cultura Económica. 2002.*

Regulación del uso de suelo:

En materia de definición de uso del suelo, la ciudad de San Cristóbal de las Casas cuenta con una *Carta Urbana*, con el propósito de vincular el desarrollo regional y urbano de la ciudad, indicar los diferentes usos del suelo y promover el desarrollo sustentable entre el campo y la ciudad, distribuyendo las actividades económicas a lo largo del municipio para intervenir de una forma socioeconómica en los centros de población.

CARTA URBANA SAN CRISTOBAL DE LAS CASAS, CHIS.



FUENTE. Municipio de San Cristóbal de las Casas, Chis.

Gráfico 6

SÍMBOLOS CONVENCIONALES USOS Y ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

- HABITACIONAL (densidad).
- H3** ALTA 250-400 HAB/HA.
 - H2** MEDIA 150-250 HAB/HA.
 - H1** BAJA 25-150 HAB/HA.
 - H0** RURAL MUY BAJA 0-25 HAB/HA.
 - R-H** RESERVAS PARA CRECIMIENTO.
- INDUSTRIAL Y SERVICIOS.
- INDUSTRIAL Y SERVICIOS.
 - USOS MIXTOS.
 - IE** INDUSTRIA EXTRACTIVA
 - ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO

USOS DE PRESERVACIÓN.

- UA** AGROPECUARIO.
- CE** CONSERVACIÓN ECOLÓGICA.
- H0** RURAL MUY BAJA 0-25 HAB/HA.
- REC** RESERVA ECOLÓGICA.
- PREC** PROPUESTA DE RESERVA ECOLÓGICA
- AREAS VERDES DE PRESERVACIÓN.

ESTRUCTURA URBANA.

- CU** CENTRO URBANO.
- SU** SUB-CENTRO URBANO.
- CB** CENTRO DE BARRIO.
- PU** PARQUE URBANO.

Infraestructura para el transporte:

Las comunicaciones y el transporte son esenciales para el desarrollo de una sociedad, la infraestructura para el transporte es clave para el comercio y la movilidad de las personas, hacen que las economías crezcan y para esto es necesaria la creación de sistemas de transporte eficientes

El transporte público es un aspecto que define la dinámica del desarrollo urbano, tanto para la productividad y el acceso a servicios básicos, como para la salud y el bienestar de la población.

Sin duda, el valor de la tierra está estrechamente vinculado con el desarrollo de los sistemas y la infraestructura del transporte, ya que hace que las comunidades sean más funcionales para los colonos, generando oportunidades y crecimiento económico, además de ofrecer seguridad, limpieza y un medio ambiente más agradable.

Medios de comunicación:

Según datos del INEGI del 2000, el municipio dispone de 19 oficinas postales. La cabecera municipal cuenta con una oficina de teléfonos, así como con una red telefónica con servicio estatal, nacional e internacional.

Radio:

Radioemisoras de banda **AM**: Suprema Radio XEWM 640 kHz, Radio uno - Sistema chiapaneco de Radio, Televisión y Cinematografía XERA-AM 760 kHz.

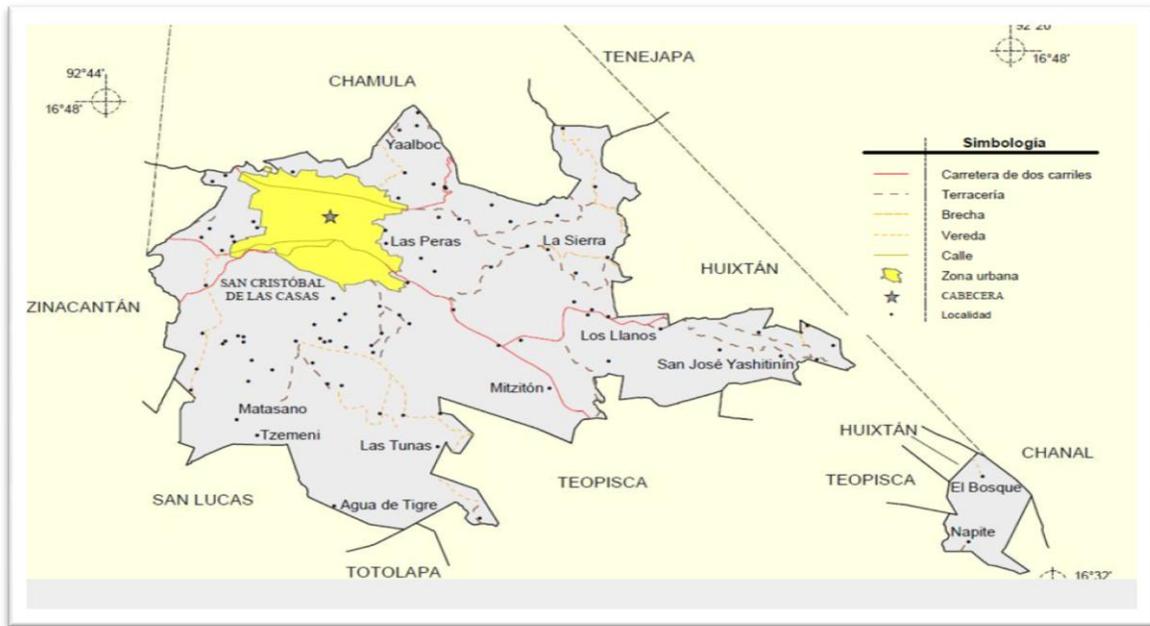
Radioemisoras de banda **FM**: *Suprema Radio* 91.5 MHz

Transportes

Transportes públicos:

Los medios de transporte público son los taxis, los microbuses y las furgonetas urbanas, éstas llamadas coloquialmente combis o colectivos, podemos decir que cuenta con un sistema de transporte público de baja calidad, el parque vehicular es concesionado y viejo, es por ello que dentro de las políticas públicas en materia de transporte del gobierno actual, las metas a lograr son:

- Desarrollar estrategias para promover servicios de transporte seguro, integrados, eficientes y económicos.
- Disminuir el uso del automóvil.
- Dotar a la ciudad de la infraestructura que propicie mejores condiciones para la movilidad urbana integrada.



FUENTE. Plan Municipal de Desarrollo San Cristóbal de las Casas 20011 -2012

www.sancristobal.qob.mx/imagenes/pdf/PMD/PMD.pdf

Gráfico 7

Carreteras:

En el municipio no existen líneas ferroviarias de ningún tipo debido al terreno montañoso y falta de inversión en ese rubro. El municipio está comunicado con el resto del país por medio de una red de carreteras federales. De acuerdo con la *Estadística de Caminos 2009* del INEGI, el municipio cuenta con una red carretera de 211.23 km., integrados principalmente por la red rural de 91.53 km., vías secundarias de 64.7 km., y vías primarias de 55 km.

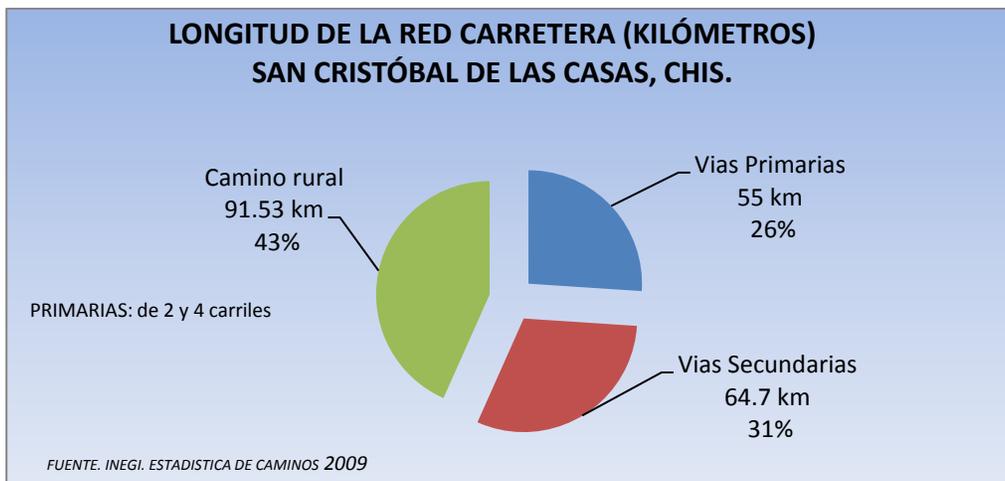


Gráfico 8

Existe una carretera de cuota que comunica con la capital Tuxtla Gutiérrez y reduce el tiempo de recorrido a 70 minutos aproximadamente. Otro camino que comunica con Tuxtla Gutiérrez es la "carretera libre" o vieja, que se extiende a lo largo de terrenos montañosos y sinuosos, que prolonga el recorrido hasta en dos horas.

El proyecto de la Autopista San Cristóbal de Las Casas-Palenque fue cancelado, derivado de diversos conflictos con los grupos indígenas de la región.

II METODOLOGÍA

II.1 Metodología y técnicas utilizadas para el desarrollo del Tema

II.1.a Descripción de la metodología:

La metodología está basada en la selección de colonias similares de la zona sur y norte que cumplen con las características según **S.H.F.** Clase 4 Medio Vivienda Individual con espacios diferenciados por uso, acabados irregulares en calidad, infraestructura adecuada.

Se calificarán todos los factores que influyen en el valor de los inmuebles, es decir, en cada colonia se llevará a cabo una inspección del equipamiento urbano, como son:

-Zonas de riesgo: Áreas inundables, Restricciones, Zonas de afectación

-Vialidades: Pavimentos, Guarniciones, Banquetas

-Infraestructura: Agua Potable, Drenaje, Energía Eléctrica, Alumbrado Público

-Equipamiento Urbano: Educación, salud, Abasto, Recreación, Transporte y Vigilancia

Esto con el fin de contar con una base de datos lo más homogénea posible, evitando en lo posible incluir inmuebles diferentes que afecten nuestros resultados.

Se formarán grupos de datos correspondientes a cada colonia, y se homologarán con nuestro inmueble hipotético, para obtener un valor promedio por colonia.

Se tomará el centro histórico como referencia geográfica como el punto (0,0), con el fin de tener una referencia fija en el espacio, y se le dará a la zona el mismo tratamiento de homologación para obtener un valor promedio.

Una vez que se tienen todos los valores promedio por colonia de las zonas en estudio, se medirá la distancia que hay del centro de la ciudad a cada centroide aproximado de cada colonia.

Se realizará un gráfico relacionando el valor promedio y la distancia al centro de la ciudad, la cual nos mostrará la variación de valores en inmuebles por colonia.

II.1.b Criterio para emitir el porcentaje de demérito

A partir de la obtención de estos resultados, se les pueden dar diferentes tratamientos:

Tratamiento 1:

Se seleccionarán las colonias por zona con el fin de obtener el valor promedio correspondiente, la cual nos servirá para obtener un promedio general por zona.

Tratamiento 2:

Se realizará un gráfico por zona, de tal suerte que podemos obtener las líneas de tendencia central que nos muestren la pendiente de las rectas y poderlas comparar entre sí.

Tratamiento 3:

Se realizará un gráfico general, donde aparecerán todas las colonias con sus valores correspondientes para podemos comparar el valor de cada colonia de una determinada zona, con cualquiera de la zona opuesta y obtener el factor que corresponda.

Equipamiento Urbano Zona Sur

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO																	
ZONA SUR																	
CONCEPTO	COLONIAS																
	CENTRO HISTORICO	LOMAS DEL SUR	EXPLANADA DEL CARMEN	BARRIO SANTA LUCIA	FRACC. LA HERRADURA	LA PRADERA	SANTA MARTHA	CIUDAD REAL	SAN DIEGO	MARIA AUXILIADORA	DEPORTIVO SAN CRISTOBAL	VILLA SAN JUAN	EL RELICARIO	VISTA HERMOSA	EL SANTUARIO	ALTEJAR	MAYA
LIGERA INCLINACIÓN DEL TERRENO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
CONSTRUCCIÓN: CONCRETO ARMADO, TABIQUE, ACABADOS DE BUENA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
DRENAJE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
AGUA POTABLE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ELECTRIFICACIÓN	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ALUMBRADO PÚBLICO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
VIALIDADES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GUARNICIONES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
HABITACIONAL 2 NIV.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
RED TELEFÓNICA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
SEÑALIZACIÓN	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
TRANSPORTE URBANO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
RECOLECCIÓN DE BASURA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
IGLESIAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MERCADOS	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
BANCOS	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
PLAZA PÚBLICA	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI	SI	NO
PARQUES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ESCUELAS	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
HOSPITALES	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZONA DE RIESGO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Tabla 2

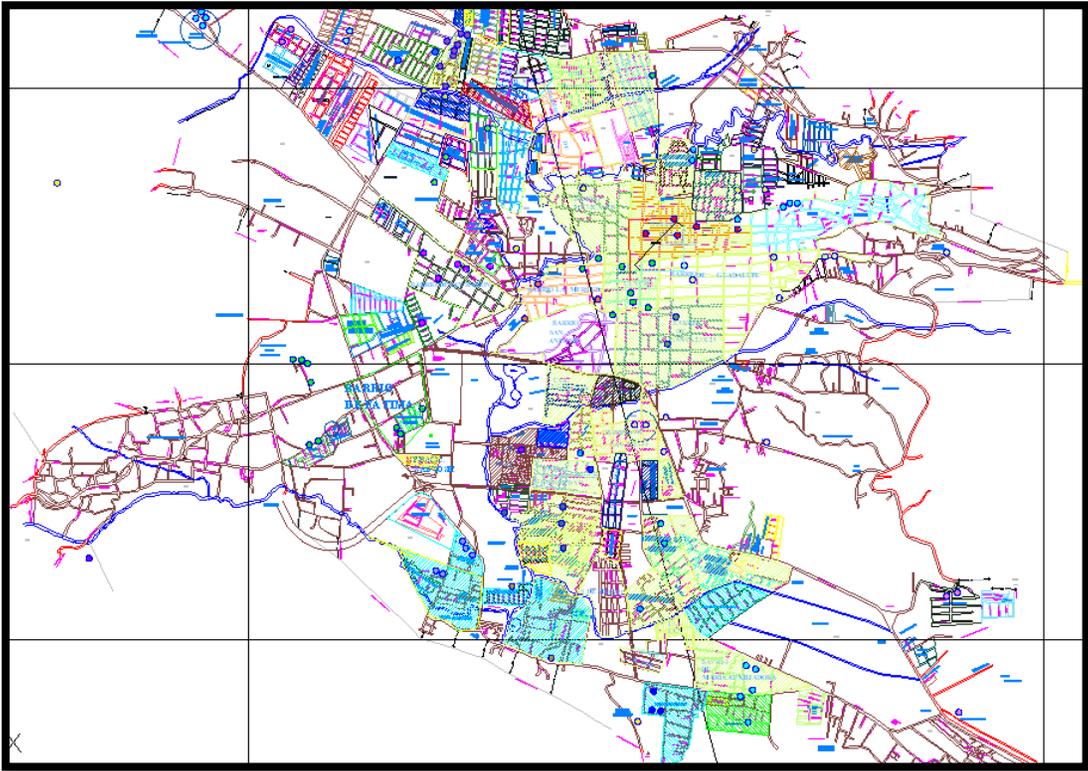
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

ZONA NORTE									
CONCEPTO	COLONIAS								
	31 DE MARZO	BARRIO EL CERRILLO	REVOLUCIÓN MEXICANA	JOSE MA. MORELOS	SANTA CECILIA	BOSQUES DEL PEDREGAL	BARRIO MEXICANOS	VALLE DE ZACATLAN	14 DE SEPTIEMBRE
LIGERA INCLINACIÓN DE L TERRENO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
CONSTRUCCIÓN: CONCRETO ARMADO, TABIQUE, ACABADOS DE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
DRENAJE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
AGUA POTABLE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ELECTRIFICACIÓN	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ALUMBRADO PÚBLICO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
VIALIDADES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GUARNICIONES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
HABITACIONAL 2 NIV.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
RED TELEFÓNICA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
SEÑALIZACIÓN	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
TRANSPORTE URBANO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
RECOLECCIÓN DE BASURA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
IGLESIAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MERCADOS	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI
BANCOS	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
PLAZA PÚBLICA	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
PARQUES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ESCUELAS	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
HOSPITALES	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZONA S DE RIESGO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Equipamiento Urbano Zona Norte

Tabla 3

UBICACIÓN DE COLONIAS SIMILARES ENTRE LA ZONA SUR Y NORTE



Fuente: Dirección de Transito Municipal, H. Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal de las Casas, Chiapas.

Gráfico 9

III. RESULTADOS

III.1 TABLA DE RESULTADOS

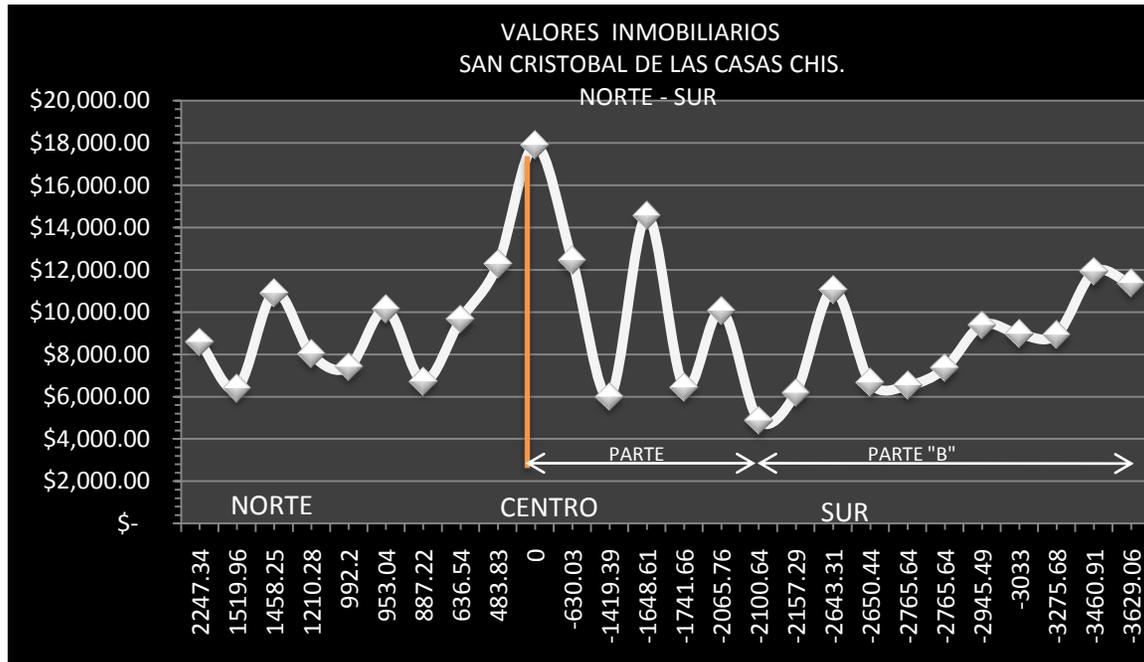
La integración y el manejo de la información, nos pueden arrojar un gráfico como el siguiente, en el que se muestra el comportamiento de los valores a lo largo de un eje imaginario, trazado desde el lado norte de la ciudad pasando por el centro y terminado en el sur.

	TABULACION DE VALORES VS. DISTANCIA		
	COLONIA	PRECIO PROMEDIO POR M2	DISTANCIA EN M.
zona norte	BOSQUES DEL PEDREGAL	\$ 8,580.00	2247.34 m
	VALLE DE ZACATLAN	\$ 6,400.00	1519.96 m
	JOSE MA. MORELOS	\$ 10,920.00	1458.25 m
	31 DE MARZO	\$ 8,000.00	1210.28 m
	SANTA CECILIA	\$ 7,390.00	992.20 m
	14 DE SEPTIEMBRE	\$ 10,120.00	953.04 m
	REVOLUCIÓN MEXICANA	\$ 6,720.00	887.22 m
	BARRIO MEXICANOS	\$ 9,630.00	636.54 m
	BARRIO EL CERRILLO	\$ 12,250.00	483.83 m
	CENTRO	\$ 17,890.00	0.00 m
zona sur			630.03 m
	BARRIO SANTA LUCIA	\$ 12,440.00	
	ALTEJAR	\$ 5,980.00	1419.39 m
	DEPORTIVO SAN CRISTOBAL	\$ 14,560.00	1648.61 m
	CIUDAD REAL	\$ 6,450.00	1741.66 m
	EL RELICARIO	\$ 10,070.00	2065.76 m
	SANTA MARTHA	\$ 4,880.00	2100.64 m
	VILLA SAN JUAN DE DIOS	\$ 6,180.00	2157.29 m
	VISTA HERMOSA	\$ 11,060.00	2643.31 m
	LA PRADERA	\$ 6,660.00	2650.44 m
	EXPLANADA DEL CARMEN	\$ 6,520.00	2765.64 m
	SAN DIEGO	\$ 7,330.00	2765.64 m
	FRACC. LA HERRADURA	\$ 9,390.00	2945.49 m
	EL SANTUARIO	\$ 8,960.00	3033.00 m
	MARIA AUXILIADORA	\$ 8,930.00	3275.68 m
LOMAS DEL SUR	\$ 11,890.00	3460.91 m	
MAYA	\$ 11,340.00	3629.06 m	

Tabla 4

Tomando la base de datos obtenida, podemos realizar un gráfico (gráfico 10) donde nos muestre un panorama general de los valores a lo largo de de estas dos zonas, relacionando el precio por metro cuadrado promedio de cada colonia y su respectiva distancia al centro de la ciudad.

GRÁFICO 10



En la zona sur, se observa como el precio va disminuyendo hasta llegar al valor más bajo que corresponde a la colonia Santa Martha, posteriormente el valor se va recuperando, a pesar de que nos alejamos del centro de la ciudad.

A la zona sur la vamos a dividir en dos partes, como se muestra en el gráfico, ya que ambas tienen un comportamiento distinto, la llamaremos PARTE SUR "A" y PARTE SUR "B" para fines de análisis.

La parte sur "A", podemos observar como en algunas colonias el valor sube, aunque en general el comportamiento es a la baja conforme nos alejamos del centro.

En la parte sur "B", los valores de los inmuebles empiezan a tener una recuperación, a pesar de estar más alejado del centro.

En la zona norte los valores tienen un comportamiento descendente conforme nos alejamos del centro, con precios que se elevan en algunas colonias.

II.2 ANÁLISIS DE RESULTADOS

En el Gráfico 10 nos muestra que en la zona centro tiene valores de inmuebles a la venta más altos que en el resto de la ciudad.

Conforme la ubicación de las colonias se van alejando del centro, los valores van disminuyendo, aunque en algunas colonias el valor se recupera, nunca es igual que en la zona centro.

Estos picos representan colonias de alta plusvalía o fraccionamientos relativamente nuevos, con todos los servicios y con equipamiento urbano.

Cuando analizamos las colonias que rodean la zona centro, podemos observar que la caída de precios en la zona norte es más rápida que en la zona sur.

En el lado sur se muestra un pico relativamente alto, que corresponde a la colonia “Deportivo San Cristóbal”, que es una colonia de nivel alto y no muy lejana al centro de la ciudad.

Por otra lado, en la periferia de la ciudad en la parte sur zona “B”, se detecta un crecimiento en el valor, debido a que se están formando nuevas colonias de nivel medio alto que cuentan con vigilancia y áreas verdes.

II.2.a TABLAS DEL CONCENTRADO DE VALOR

Para poder analizar el comportamiento de los valores de la ciudad es necesario obtener las líneas de tendencia central de cada zona mostrada en el gráfico 10:

ZONA NORTE

Para obtener los índices de tendencia central se tomaron los datos homologados de cada colonia, arrojando los siguientes resultados:

ZONA NORTE		INDICES DE TENDENCIA CENTRAL	PRECIO UNITARIO
COLONIA	PRECIO PROMEDIO POR M2		
BOSQUES DEL PEDREGAL	\$ 8,580.00	MEDIA:	\$9,790.00 /m ²
VALLE DE ZACATLAN	\$ 6,400.00	MEDIANA:	\$9,105.00 /m ²
JOSE MA. MORELOS	\$ 10,920.00	MEDIA GEOMÉTRICA:	\$9,346.62 /m ²
31 DE MARZO	\$ 8,000.00	MEDIA ARMÓNICA:	\$8,979.17 /m ²
SANTA CECILIA	\$ 7,390.00	MEDIA CUADRÁTICA:	\$10,310.00 /m ²
14 DE SEPTIEMBRE	\$ 10,120.00	MEDIA DE ÍNDICES:	\$9,506.16 /m ²
REVOLUCIÓN MEXICANA	\$ 6,720.00	DISPERSIÓN DE LA MUESTRA:	\$11,490.00 /m ²
BARRIO MEXICANOS	\$ 9,630.00	DESVIACIÓN ESTÁNDAR:	3,406.17
BARRIO EL CERRILLO	\$ 12,250.00	COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	0.35
CENTRO	\$ 17,890.00		

ZONA SUR

Datos homologados por colonia de la zona sur:

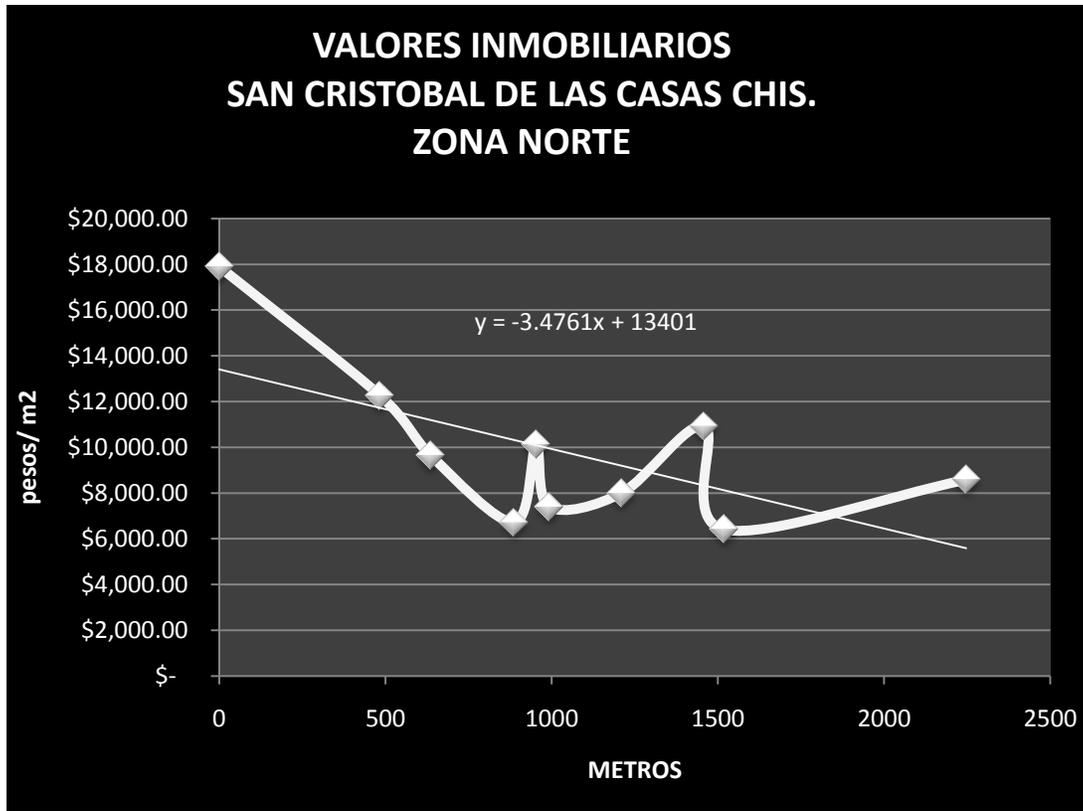
ZONA SUR		INDICES DE TENDENCIA CENTRAL	PRECIO UNITARIO
COLONIA	PRECIO PROMEDIO POR M2		
CENTRO	\$ 17,890.00	MEDIA:	\$9,945.56 /m ²
BARRIO SANTA LUCIA	\$ 12,440.00	MEDIANA:	\$10,070.00 /m ²
ALTEJAR	\$ 5,980.00	MEDIA GEOMÉTRICA:	\$9,080.63 /m ²
DEPORTIVO SAN CRISTOBAL	\$ 14,560.00	MEDIA ARMÓNICA:	\$8,305.05 /m ²
CIUDAD REAL	\$ 6,450.00	MEDIA CUADRÁTICA:	\$10,801.00 /m ²
EL RELICARIO	\$ 10,070.00	MEDIA DE ÍNDICES:	\$9,640.45 /m ²
SANTA MARTHA	\$ 4,880.00	DISPERSIÓN DE LA MUESTRA:	\$13,010.00 /m ²
VILLA SAN JUAN DE DIOS	\$ 6,180.00	DESVIACIÓN ESTÁNDAR:	4,467.53
VISTA HERMOSA	\$ 11,060.00	COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	0.45
LA PRADERA	\$ 6,660.00		
EXPLANADA DEL CARMEN	\$ 6,520.00		
SAN DIEGO	\$ 7,330.00		
FRACC. LA HERRADURA	\$ 9,390.00		
EL SANTUARIO	\$ 8,960.00		
MARIA AUXILIADORA	\$ 8,930.00		
LOMAS DEL SUR	\$ 11,890.00		
MAYA	\$ 11,340.00		

Valores por Zona

ZONA NORTE:	ZONA SUR
VALOR EN EL EJE DE LAS ORDENADAS= \$13,401.00	VALOR EN EL EJE DE LAS ORDENADAS = \$15,288.00
PRECIO PROMEDIO: \$ 9, 506.16 /m ²	PRECIO PROMEDIO: \$ 9, 640.45 /m ²
ÍNDICE DE DIFERENCIA	1.39 %

II.2.b GRÁFICOS DE VALOR

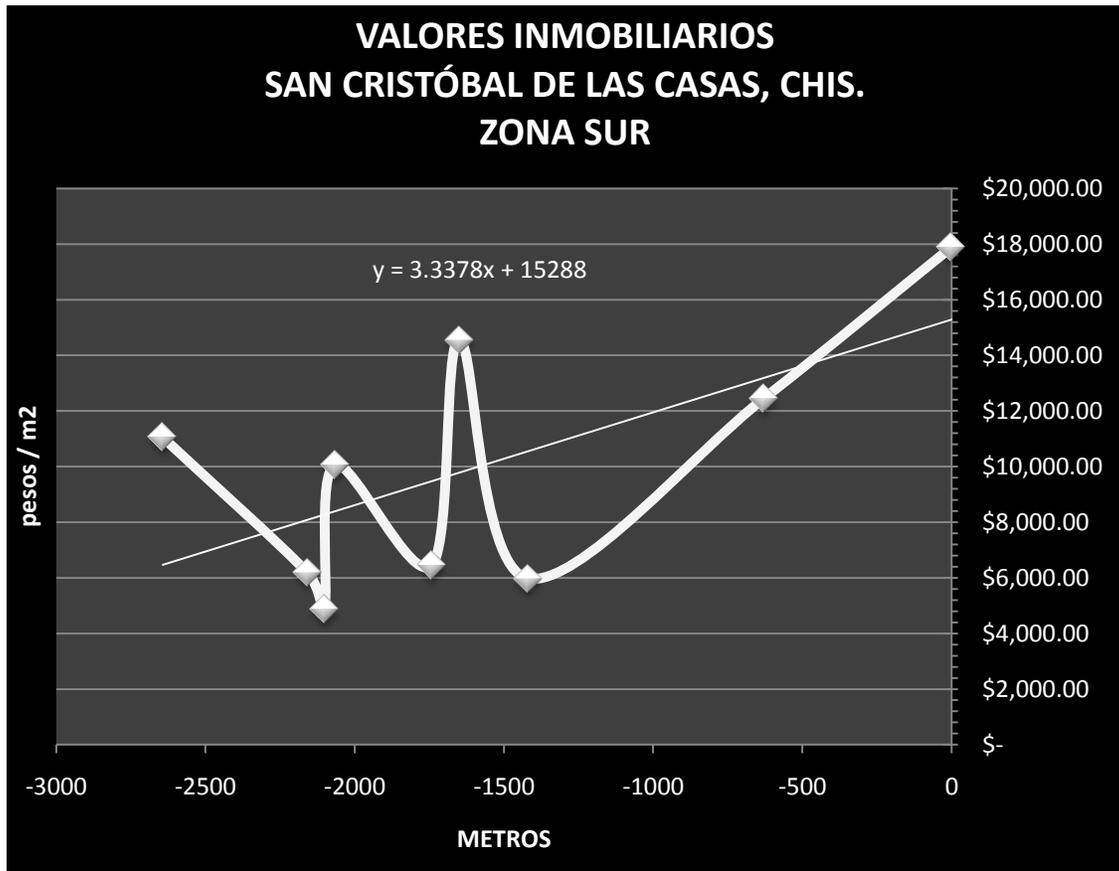
GRÁFICO 11



El gráfico 11, correspondiente a la zona norte, mostrando como los valores van variando conforme se alejan del centro de la ciudad.

Trazando la recta de tendencia central, obtenemos una línea que nos muestra una pendiente de 3.47 y el valor de \$ 13, 401 .00 pesos / m² que es donde intercepta a eje de las Ordenadas.

GRÁFICO 12



En la zona Sur podemos ver como los valores a partir del centro van disminuyendo hasta llegar a la colonia Explanada del Carmen, y posteriormente el valor se va recuperando, a pesar de que se está más alejado del centro (**gráfico 12**).

La recta obtenida tiene una pendiente de 3.34 y un valor en las ordenadas de \$ 15,288.00 por metro cuadrado.

II.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS

ZONA	CLAVE	DIRECCION	OPER.	\$	M2 TERR.	M2 CONS.	\$/M2	EDAD	CNSRV	UBIC	REC	BAÑOS	ESTAC	NIV	INFORMES	TELEFONO	FECHA
NORTE	001	Rio Usumacinta 148, Col. 31 de Marzo, S.C.L.C. Chis	Oferta	1,600,000.00	170.00	200.00	8,000.00	10 años	Normal	Interm.	4.00	2.50	2.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
	002	Calle Innominada SIN, Col. Los Alcantares, S.C.L.C	Oferta	3,328,000.00	1,000.00	381.00	8,734.91	4 años	Buena	Perifer.	6.00	3.00	6.00	1.00	CBS Inmobiliaria. Lic	967-6316942	01/01/2011
SUR	003	Av. Jaime Sabines 10, Fracc. Lomas del Sur, S.C.L.C	Oferta	3,500,000.00	969.00	200.00	17,500.00	10 años	Normal	Perifer.	3.00	2.50	6.00	1.00	Century 21 Real, Mar	967-678-0082	01/01/2011
NORTE	004	Tapachula 14, Barrio El Cerrillo, S.C.L.C., Chiapas. C	Oferta	6,150,000.00	492.00	750.00	8,200.00	10 años	Normal	Cent.	7.00	7.00	2.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
CENTRO-SUR	005	Francisco Leon 1, Col. Centro, S.C.L.C., Chiapas. C.	Oferta	4,600,000.00	453.00	358.00	12,849.16	20 años	Regular	Cent.	8.00	5.00	2.00	1.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
NORTE	006	Av. Yajalon 45, Col. Revolucion Mexicana, S.C.L.C.,	Oferta	2,800,000.00	233.00	330.00	8,484.85	20 años	Normal	Interm.	6.00	3.00	2.00	3.00	ConCasa, Bolsa de	967-6781332	01/01/2011
NORTE	007	Miguel Bravo 14, Col. Jose Ma. Morelos, B. de Tlax	Oferta	1,300,000.00	793.14	100.00	13,000.00	8 años	Buena	Interm.	3.00	1.00	3.00	1.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
PONIENTE	008	5 de Febrero 80, Barrio La Merced, S.C.L.C., Chis. C	Oferta	1,100,000.00	190.02	190.02	5,788.86	25 años	Regular	Cent.	5.00	2.00	1.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
ESTE	009	Carr. San Juan Chamula Km. 3.5 SIN, Col. La Quinta	Oferta	550,000.00	136.50	100.00	5,500.00	40 años	Malo	Perif.	2.00	1.00	0.00	1.00	Century 21, Real (Lic	967-6780082	01/01/2011
NORTE	010	Calle Comitán 61-A, Barrio El Cerrillo, S.C.L.C. Chis.	Oferta	2,319,000.00	105.00	162.00	14,314.81	1 años	Buena	Interm.	2.00	2.50	0.00	2.00	Panamerica Real Inm	967-1215253;	01/01/2011
NORTE	011	Calle Diego Dugelay 38, Barrio El Cerrillo, S.C.L.C. C	Oferta	3,984,370.00	358.30	240.00	16,601.54	20 años	Buena	Interm.	4.00	4.00	1.00	1.00	Century 21, Real (Gab	967-6788499	01/01/2011
ESTE	12	Av. Bernal Diaz del Castillo, Barrio El Cerrillo, S.C.L.	Oferta	2,807,448.40	125.50	250.00	11,229.79	1 años	Buena	Interm.	3.00	3.50	0.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6788499	01/01/2011
SUR	013	Gral. Pineda SIN, Fracc. Lomas del Sur, S.C.L.C, Chi	Venta	880,000.00	120.00	118.10	7,451.31	1 años	Buena	Interm.	3.00	2.50	1.00	2.00	C.P. Javier Muñoz	967-6780004	15/04/2010
CENTRO	14	Calle Cuauhtemoc 5, Col. Centro, S.C.L.C. Chis. C.F	Oferta	4,000,000.00	125.00	250.00	16,000.00	30 años	Normal	Cent.	4.00	3.00	2.00	2.00	Dra. Solis	55-32096241	26/04/2010
ESTE	015	Calle Frans Bloom 8 Bis, B. Cuxtitali, S.C.L.C, Chis.	Oferta	1,300,000.00	720.00	180.00	7,222.22	20 años	Regular	Interm.	3.00	1.00	2.00	2.00	Sr. Abdias Tovilla	967-6789970	01/01/2011
NORTE	016	Calle Rio Balsas 227, Col. Sta. Cecilia, S.C.L.C, Chis	Oferta	900,000.00	200.00	140.00	6,428.57	20 años	Regular	Interm.	2.00	1.00	1.00	1.00	En el lugar	En el sitio	22/03/2010
PONIENTE	017	Cda. Rio Grijalva, Barrio de Fatima, S.C.L.C., Chias.	Oferta	750,000.00	120.00	80.00	9,375.00	2 años	Buena	Perifer.	2.00	1.00	1.00	2.00	Versan Diseño y obra	967-6784995	01/01/2011
PONIENTE	18	Cda. Rio Grijalva, Barrio de Fatima, S.C.L.C., Chias.	Venta	650,000.00	120.00	70.00	9,285.71	2 años	Buena	Perifer.	1.00	1.00	1.00	1.00	Versan Diseño y obra	967-6784995	01/01/2011
PONIENTE	19	Calle Corregidora 2, Col. La Raza, Barrio de Fatima,	Venta	700,000.00	96.00	112.00	6,250.00	1 años	Buena	Perifer.	3.00	1.00	2.00	2.00	Versan Diseño y obra	967-6784995	01/01/2011
NORTE	020	Periferico Nte. 9, Col. Bosques Del Pedregal, S.C.L.	Oferta	600,000.00	91.00	78.00	7,692.31	5 años	Normal	Perifer.	2.00	1.00	2.00	2.00	Versan Diseño y obra	967-6784995	01/01/2011

II.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS

ZONA	CLAVE	DIRECCION	OPER.	\$	M2 TERR.	M2 CONS.	\$/M2	EDAD	CNSRV	UBIC	REC	BAÑOS	ESTAC	NIV	INFORMES	TELEFONO	FECHA
SUR	021	Calle del Arco 1, Col. Explanada del Carmen, S.C.L.C	Oferta	600,000.00	250.00	90.00	6,666.67	5 años	Regular	Intermed.	2.00	1.00	2.00	1.00	Versan Diseño y obra	967-6784995	01/01/2011
ESTE	22	Calle Frans Bloom 20, B. Cuxtitali, S.C.L.C, Chis.	Oferta	950,000.00	140.00	125.00	7,600.00	1 años	Buena	Intermed.	3.00	2.5	1.00	2.00	Oficinas Casa Marga	967-1208737	01/01/2011
ESTE	23	Calle Frans Bloom 20, B. Cuxtitali, S.C.L.C, Chis.	Oferta	995,000.00	140.00	130.00	7,653.85	1 años	Buena	Intermed.	3.00	2.5	1.00	2.00	Oficinas Casa Marga	967-1208737	01/01/2011
ESTE	024	Calle Frans Bloom 20, B. Cuxtitali, S.C.L.C, Chis.	Oferta	1,270,000.00	160.00	150.00	8,466.67	1 años	Buena	Intermed.	3.00	2.5	2.00	2.00	Oficinas Casa Marga	967-1208737	01/01/2011
PONIENTE	025	Calle Gorrion 72, Col. Del Valle, S.C.L.C. Chis. C.P.	Oferta	1,500,000.00	200.00	290.00	5,172.41	20 años	Buena	Perifer.	5.00	3.00	1.00	2.00	Sr. Luis Bermudez	967-1026731	22/03/2010
SUR	026	Josefa O. de Dominguez 29, B.Santa Lucia, S.C.L.C.	Oferta	2,000,000.00	250.00	230.00	8,695.65	20 años	Regular	Centrica	3.00	2.00	1.00	2.00	Sr. Filiberto Bedolla	967-105 0720	01/01/2011
PONIENTE	027	David Afaro 14, Barrio de San Ramon, S.C.L.C. Chis.	Oferta	1,300,000.00	237.50										Sr. Luis Bermudez	967-1026731	22/03/2010
PONIENTE	028	Calle Inominada S/N, Fracc. Sta. Maria, B. San Ram	Oferta	520,000.00	90.00	62.00	8,387.10	1 años	Normal	Perifer.	2.00	1.00	1.00	1.00	Sr. Refugio Mendez	(01967) 116 078	22/03/2010
PONIENTE	029	Calle Inominada S/N, Fracc. Sta. Maria, B. San Ram	Oferta	620,000.00	90.00	70.00	8,857.14	1 años	Normal	Perifer.	2.00	1.5	1.00	2.00	Sr. Refugio Mendez	(01967) 116 078	22/03/2010
SUR	30	Calle Cda. Nueva Primavera, Fracc. La Herradura, S	Oferta	2,400,000.00	199.70	245.46	9,777.56	1 años	Buena	Perifer.	3.00	4.50	2.00	2.00	Lic. Enrique Peña	967-1199464	01/01/2011
PONIENTE	031	Av. San Cristobal 15, Col. FETSSE, S.C.L.C. Chis.	Oferta	1,150,000.00	120.00	140.00	8,214.29	5 años	Normal	Perifer.	3.00	2.50	2.00	2.00	Sr. Leopoldo Doming	967-1022337	01/01/2011
PONIENTE	032	Calle Pinola 6, Barrio de Fatima, S.C.L.C. Chis.	Oferta	1,200,000.00	200.00	130.00	9,230.77	20 años	Normal	Intermed.	3.00	2.00	5.00	2.00	Sr. Leopoldo Doming	967-1023591	01/01/2011
CENTRO	33	Calle Hnos. Dominguez 17-A, B. Col. Centro, S.C.L.C	Oferta	1,100,000.00	120.00	100.00	11,000.00	35 años	Normal	Centrica	2.00	1.00	0.00	1.00	Sr. Rafael Mayorga	967-1222241	22/10/2010
SUR	034	Calle Josefa O. de Dgez. 28, San. Francisco, S.C.L.C	Oferta	11,000,000.00	1,875.00	600.00	18,333.33	30 años	Normal	Centrica	4.00	3.00	10.00	2.00	Sra. Liana Tovilla	(01 967) 678 08	01/01/2011
	035	Calle Josefa O. de Dgez. 32, San. Francisco, S.C.L.C	Oferta	1,500,000.00	200.00	380.00	3,947.37	60 años	Normal	Centrica	2.00	1.00	1.00	1.00	Sra. Liana Tovilla	(01 967) 678 08	01/01/2011
PONIENTE	036	2da. Priv. De la Iglesia S/N, Quinta San Martin, S.C.L	Oferta	800,000.00	120.00	140.00	5,714.29	1 años	Buena	Periferica	3.00	1.50	2.00	2.00	Ing. Carlos Morales	967-6785507	01/01/2011
NOR-PTE	037	Calle Macedonia S/N, Col. Maravilla, S.C.L.C, Chis.	Oferta	2,200,000.00	400.00	200.00	11,000.00	5 años	Normal	Periferica	7.00	2.00	2.00	2.00	Sra. Ma. Luisa Flores	967-6785020	01/01/2011
CENTRO	038	Calle Flavio A. Paniagua 4, Centro, S.C.L.C, Chis.	Oferta	5,000,000.00	350.00	260.00	19,230.77	5 años	Normal	Centrica	4.00	2.00	2.00	2.00	Sr. Benito Garcia	967-1180418	01/01/2011
SUR	039	Calle Girasoles, Col. La Pradera, S.C.L.C, Chis.	Oferta	480,000.00	114.00	75.00	6,400.00	7 años	Normal	Periferica	3.00	1.00	1.00	1.00	C.P. Fanny Espinosa	967-6783401	22/10/2010
NORTE	040	Calle Rubi 87, Col. Bosques del Pedregal, S.C.L.C. C	Oferta	790,000.00	117.00	109.00	7,247.71	11 años	Regular	Periferica	3.00	1.50	1.00	2.00	Vivendi Real Estate	967-6317351	01/01/2011

II.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS

ZONA	CLAVE	DIRECCION	OPER.	\$	M2 TERR.	M2 CONS.	\$/M2	EDAD	CNSRV	UBIC	REC	BAÑOS	ESTAC	NIV	INFORMES	TELEFONO	FECHA
NORTE	041	Cda. Agua Marina 2, Fracc. Bosques del Pedregal, S	Oferta	1,050,000.00	195.00	105.00	10,000.00	10 años	Buena	Periférica	2.00	1.50	2.00	2.00	Jorge Lara Chavez	967-6787967	01/01/2011
NORTE	042	Calle Diamante 87, Col. Bosques del Pedregal, S.C.	Oferta	550,000.00	105.00	56.22	9,783.00	15 años	Normal	Periférica	2.00	1.00	1.00	1.00	Ignacio Chacon (Est	967-6783781 y	26/10/2010
NORTE	043	Calle Diamante 105, Col. Bosques del Pedregal, S.C	Oferta	1,000,000.00	105.00	105.00	9,523.81	2 años	Buena	Periférica	2.00	2.00	1.00	2.00	Sr. Floriberto Molina	967-6789266 y	01/01/2011
SUR	044	Calle Rio amarillo No. 7, Col. Santa Martha, S.C.L.C	Venta	1,500,000.00	200.00	400.00	3,750.00	20 años	Regular	Perifer.	10.00	10.00	0.00	2.00	Jorge Carlos Alvarez	967-6784702 y	01/01/2011
SUR	045	Andador Ojamel 3, Col. Ciudad Real, S.C.L.C. Chiap	Venta	850,000.00	84.00	134.40	6,324.40	4 años	Bueno	Perifer.	3.00	3.00	1.00	2.00	Sra. Ester Rodriguez	967-6747237	01/01/2011
SUR	46	Josefa Ortiz de Dominguez No. 27 C, Barrio de Sant	Oferta	1,200,000.00	136.00	96.00	12,500.00	38 años	Normal	Centrica	3.00	1.00	0.00	1.00	Sra. Elvira Bautista,	967-6784664	01/01/2011
PONIENTE	47	Cda. CBTIS No. 18, Barrio de Fátima, S.C.L.C. Chis.	Oferta	2,000,000.00	370.00	330.00	6,060.61	7 años	Buena	Perifer.	4.00	3.00	4.00	2.00	Sr. Fernando Antuña	967-6781354 y	01/01/2011
SUR-ESTE	048	Av. Aserradero No.2, Col. Artículo 115, S.C.L.C. Chis	Oferta	650,000.00	128.00	140.00	4,642.86	5 años	Buena	Perifer.	4.00	1.50	4.00	2.00	Sr. Artemio Centeno	967-1151430	01/01/2011
PONIENTE	049	Prolongación 9 de Enero, Col. Santa María, S.C.L.C	Oferta	1,600,000.00	200.00	380.00	4,210.53	15 años	Normal	Perifer.	6.00	3.00	4.00	2.00	Augusto García.	967-1193136	22/10/2010
SUR	050	Calle Venustiano Carranza No. 12, Col. San Diego, S	Oferta	1,300,000.00	237.00	380.00	3,421.05	30 años	Normal	Centrica	3.00	2.00	1.00	2.00	Angelica Cantoral	678 0686 , 631	22/10/2010
SUR	051	Lote 2, Mz. 22, Barrio Ma. Auxiliadora, S.C.L.C. Chis	Oferta	3,300,000.00	500.00	370.00	8,918.92	7 años	Normal	Perif.	3.00	2.50	3.00	3.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
SUR	052	Pablo Neruda 5, Barrio Ma. Auxiliadora, S.C.L.C. Ch	Oferta	4,500,000.00	2,293.15	500.00	9,000.00	12 años	Buena	Perif.	4.00	3.00	3.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
ESTE	53	Ma. Adelina Flores 29, Barrio Guadalupe, S.C.L.C. C	Oferta	2,500,000.00	187.00	238.00	10,504.20	20 años	Normal	Centrica	3.00	2.00	2.00	2.00	Century 21, Real (Lic	967-6780082	01/01/2011
PONIENTE	054	Calle Pipila 22, Col. La Alborada, S.C.L.C. Chis.	Oferta	1,500,000.00	138.75	416.25	3,603.60	15 años	Normal	Intermedia	4.00	2.00	1.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
NORTE	055	Perif. Nte. Esq. Av. Topacio 9, Bosques Pedregal, S	Oferta	750,000.00	172.50	67.00	11,194.03	6 años	Normal	Perif.	2.00	1.50	2.00	2.00	Century 21, Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
SUR	56	Av. Alamos S/N, Deportivo San Cristóbal, S.C.L.C.	Oferta	3,200,250.00	400.00	200.00	16,001.25	2 años	Buena	Intermedia	4.00	6.00	1.00	3.00	Remax-Mexico, Enri	961-6023896 y	01/01/2011
SUR	057	Privada de las Rosas 17, Col. Villa San Juan de Dios	Oferta	1,627,000.00	152.00	295.00	5,515.25	4 años	Normal	Perif.	4.00	4.00	3.00	2.00	Remax-Mexico, Enri	961-6023896 y	01/01/2011
NOR-PTE	058	Av. Antropologos S/N, Col. Prudencio Moscoso F	Oferta	750,000.00	160.00	130.00	5,769.23	4 años	Normal	Perif.	3.00	2.00	1.00	1.00	Remax-Mexico, Oso	961-6023896 y	01/01/2011
PONIENTE	059	Calle Innomada, Col. Del Valle, San Cristobal de la	Oferta	1,600,000.00	190.00	160.00	10,000.00	5 años	Buena	Intermedia	7.00	2.00	1.00	2.00	Corintio Bienes Fiac	(01 967) 116 05	01/01/2011
SUR	60	Cda. Emiliano Zapata No. 6, Col. El Pelicario, S.C.L	Oferta	1,500,000.00	200.00	280.00	5,357.14	20 años	Buena	Perif.	8.00	3.00	1.00	2.00	Sr. Humberto Cantor	967-119 2239	01/01/2011

II.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS

ZONA	CLAVE	DIRECCION	OPER.	\$	M2 TERR.	M2 CONS.	\$/M2	EDAD	CNSRV	UBIC	REC	BAÑO	ESTAC	NIV	INFORMES	TELEFONO	FECHA
	061	Ma. Adelina Flores 23, Col. Centro, S.C.L.C. Chis. C	Oferta	2,500,000.00	187.00	238.00	10,504.20	20 años	Normal	Centrica	3.00	2.00	2.00	2.00	Century 21 Real (Gab	967-6780082	01/01/2011
PONIENTE	62	Calle Cuauhtemoc No. 24-A, Barrio La Merced, S.C	Oferta	2,500,000.00	291.00	229.00	10,917.03	40 años	Regular	Centrica	3.00	2.00	1.00	1.00	Holding Bienes Raic	967-6740002	26/10/2010
PONIENTE	063	Ira. Priv. Cjon. CBTIS, Col. Vista Hermosa, S.C.L.C.	Venta	550,000.00	100.00	53.00	10,377.36	6 años	Buena	Perif.	1.00	1.00	1.00	1.00	Versan Diseño y obr	967-6784995	01/01/2011
PONIENTE	064	Ira. Priv. Cjon. CBTIS, Col. Vista Hermosa, S.C.L.C.	Oferta	600,000.00	100.00	53.00	11,320.75	1 años	Buena	Perif.	1.00	1.00	1.00	1.00	Versan Diseño y obr	967-6784995	01/01/2011
PONIENTE	065	Ira. Priv. Cjon. CBTIS, Col. Vista Hermosa, S.C.L.C.	Oferta	600,000.00	100.00	62.00	9,677.42	1 años	Buena	Perif.	2.00	1.00	1.00	1.00	Versan Diseño y obr	967-6784995	01/01/2011
NOR-PTE	066	Calle Inominada SIN, Col. Nueva Maravilla, San Cris	Oferta	650,000.00	200.00	110.00	5,909.09	5 años	Buena	Perif.	3.00	2.00	1.00	2.00	Corintio Bienes Raic	(01967) 116 05	01/01/2011
SUR	067	Calle Icaro No. 18, Fracc. Vista Hermosa, San Cristó	Oferta	3,000,000.00	260.00	238.00	12,605.04	15 años	Normal	Intern.	3.00	4.00	3.00	2.00	Inmobiliaria Jovel (ju	1967)631 6863	01/01/2011
NOR-PTE	068	Cerrada de la Era SIN, San Martin La Quinta, San Cr	Oferta	4,000,000.00	2,500.00	200.00	20,000.00	7 años	Buena	Perifer.	4.00	4.00	3.00	1.00	SantaFe Inmobiliaria	967-678 6596	01/01/2011
NORTE	069	Calle Tonalá SIN, Barrio del Cenillo, San Cristóbal	Oferta	2,500,000.00	229.00	164.00	15,243.90	7 años	Buena	Intern.	2.00	2.00	0.00	1.50	Sra. Ermida Requenc	967-674 6805	01/01/2011
NOR-PTE	070	2da. Cerrada de la Era SIN, San Cristóbal de las Cas	Oferta	938,000.00	95.00	100.00	9,380.00	0 años	Buena	Perifer.	3.00	2.00	1.00	2.00	Las Casas Des. Hab	967-119 8414	01/01/2011
SUR	071	Calle. Jacarandas No. 75, Col. Explanada del Carme	Oferta	750,000.00	200.00	160.00	4,687.50	5 años	Buena	Perifer.	3.00	2.00	1.00	2.00	Edelmira Camel	962 - 1217184 y	26/10/2010
	072	Calle. Rubi, No. 87, Fracc. Bosques del pedregal, S.C	Oferta	400,000.00	120.00	94.00	4,255.32	10 años	Normal	Perifer.	6.00	2.00	1.00	2.00	Maria Luisa Gordillo	967 - 1074485	13/07/2010
NORTE	073	Calle. Rubi, No. 60, Fracc. Bosques del pedregal, S.	Oferta	560,000.00	171.00	126.00	4,444.44	5 años	Buena	Perifer.	2.00	1.00	1.00	1.00	Ruth Rodriguez Rom	967 - 1198756	01/01/2011
NOR-PTE	074	Av. Biologos No. 10, Col. Prudencio Moscoso, S.C	Oferta	460,000.00	160.00	70.00	6,571.43	10 años	Regular	Perifer.	2.00	1.00	0.00	1.00	Samuel López Góme	967 - 1039910	13/07/2010
NOR-PTE	075	Rio de Jordan SIN, Col. Palestina, S.C.L.C.	Oferta	1,000,000.00	195.50	170.00	5,882.35	5 años	Normal	Perifer.	2.00	1.00	1.00	1.00	Eran Gonzales Lóp	961 - 1368533	13/07/2010
NOR-PTE	076	Av. Jerico No. 47, Col. Palestina, S.C.L.C.	Oferta	1,500,000.00	130.00	100.00	15,000.00	20 años	Normal	Perifer.	5.00	2.00	3.00	1.00	Alejandro Pérez Lóp	919 - 1099674	13/07/2010
poniente	077	Calle Jalisco No. 20, Barrio de San Ramon. S.C.L.C	Oferta	1,500,000.00	250.00	198.00	7,575.76	15 años	Buena	Perifer.	8.00	2.00	1.00	2.00	Floriberto Molina	967 - 6799254	01/01/2011
NORTE	078	Periferico Norte Esq. Av. Topacio 3, Fracc. Bosque	Oferta	750,000.00	172.50	67.00	11,194.03	16 años	Buena	Perifer.	2.00	1.50	1.00	2.00	Century 21 Real (Gab	967 - 6780082	01/01/2011
SUR	079	Periferico Poniente SIN, Explanada del Carmen, S.C	Oferta	900,000.00	171.00	151.00	5,960.26	1 años	Buena	Perifer.	2.00	2.00	1.00	1.00		967 - 1264498	14/07/2010
SUR	080	Calle Niño de Atocha No. 2, Col. Relicario, S.C.L.C.	Oferta	2,500,000.00	200.00	180.00	13,888.89	15 años	Normal	Perifer.	6.00	5.00	1.00	2.00	Sr. José Manuel.	967 - 1296855	14/07/2010

II.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS

ZONA	CLAVE	DIRECCION	OPER.	\$	M2 TERR.	M2 CONS.	\$/M2	EDAD	CNSRV	UBIC	REC	BAÑO	ESTAC	NIV	INFORMES	TELEFONO	FECHA
SUR	081	Calle de la luna No. 4, Col. Maja, S.C.L.C.	Oferta	1,300,000.00	144.00	100.00	13,000.00	5 años	Normal	Perifer.	4.00	2.00	1.00	2.00	Sra. Eugenia Navar	967-1012934	14/07/2010
SUR	082	Prolg. Insurgentes No. 95 B, Barrio de San Diego, S	Oferta	1,800,000.00	204.00	204.00	8,823.53	30 años	Normal	Interm.	3.00	1.50	0.00	2.00	Sra. Eugenia Navar	967-1012934	14/07/2010
SUR	083	Calle. Tulum, No. 4, Col. Maja, S.C.L.C.	Oferta	1,300,000.00	144.00	144.00	9,027.78	10 años	Buena	Perifer.	3.00	1.50	1.00	2.00	Sr. Dominguez	967-1022337	14/07/2010
PONIENTE	084	Calle. Los Cedros S/N, Col. Villareal, S.C.L.C.	Oferta	600,000.00	103.00	90.00	6,666.67	1 años	Buena	Perifer.	2.00	1.00	1.00	1.00	Sarmiento Consulto	961-1774324	14/07/2010
PONIENTE	085	Fracc. La Raza, S.C.L.C.	Oferta	450,000.00	82.00	82.00	5,487.80	5 años	Buena	Perifer.	2.00	1.00	0.00	1.00		967-1051707	27/07/2010
CENTRO	086	Calle 16 de Septiembre, Zona centro, S.C.L.C.	Oferta	6,500,000.00	563.00	294.00	22,108.84	30 años	Buena	centrica	5.00	2.00	0.00	2.00		961-1277328	27/07/2010
SUR	087	Calle Venustiano Carranza No. 17, Barrio de San Die	Oferta	3,000,000.00	749.00	749.00	4,005.34	20 años	Buena	Interm.	3.00	2.00	3.00	1.00	Sr. Luci Cantoral.	967-7061418 y	19/08/2010
SUR	088	Calle Las Flores, COL. MAESTROS DE MEXICO B	Oferta	1,600,000.00	160.00	150.00	10,666.67	1 años	Buena	Interm.	3.00	3.50	2.00	2.00	RE/MAX INMOBILIA	961-6023896	18/08/2010
SUR	089	Paseo de Las Flores No. 69, Col. Jardin de Vista he	Oferta	1,300,000.00	140.00	200.00	6,500.00	20 años	Buena	Perifer.	3.00	3.00	1.00	2.00	Lic. Juan Olea	01961-6114879	18/08/2010
SUR	090	Calle las comaleras No.5, Barrio de San Diego, S.C	Oferta	1,200,000.00	187.00	170.00	7,058.82	5 años	Buena	Interm.	3.00	2.50	1.00	2.00	Raices Inmobiliaria	967-6740002 y	19/08/2010
CENTRO	91	12 de Octubre, Esq. 28 de agosto.	Oferta	1,500,000.00	221.00	221.00	6,787.33	30 años	Buena	Cent.	4.00	3.00	1.00	2.00	Raices Inmobiliaria	967-6740002 y	19/08/2010
NORTE	092	Calle presidente ortiz rubio No. 17, Col. Revolucion	Oferta	1,500,000.00	284.95	363.00	4,132.23	10 años	Regular	Cent.	2.00	2.00	5.00	2.00	Century 21, Real(Gab	967-6780082	01/10/2011
NORTE	093	Av. Argentina, Esq. Real de Mexicanos.S.C.L.C	Oferta	3,500,000.00	301.86	200.00	17,500.00	100 años	Normal	Cent.	2.00	1.00	2.00	1.00	Century 21, Real(Mar	967-6780082	01/10/2011
centro historico	094	Centro Historico,	Ofer.	6,000,000.00	563.00	294.00	20,408.16	50 años	Buena	Centro	5.00	2.00	1.00	1.00	Mercado Inmobiliaric	(044)-9611277	01/10/2011
sur-este	095	Calle Corral de Piedra, Col. Real del Monte	Ofer.	2,990,000.00	740.00	229.25	13,042.53	1 años	Buena	Perif.	3.00	3.00	3.00	1.00	Mercado Inmobiliaric	(044)-12411035	01/10/2011
PONIENTE	096	Calle Bulevard San Cristobal No.3 Col. FETSE 200	Ofer.	600,000.00	135.00	67.32	8,912.66	1 años	Buena	Perif.	2.00	1.00	1.00	1.00	Remax Inmobiliaria Ir	(961)-6023896	01/10/2011
NOR-PTE	097	Segunda Cerrada la Era S/N, Colonia Quinta San Ma	Ofer.	937,000.00	96.00	108.00	8,675.93	0 años	Excele.	Perif.	3.00	2.50	1.00	2.00	Remax Inmobiliaria Ir	(961)-6023896	01/10/2011
SUR	098	Periferico sur S/N, Barrio Santuario, S.C.L.C	Ofer.	1,300,000.00	120.00	135.00	9,629.63	5 años	Excele.	Perif.	3.00	2.00	1.00	2.00	Remax Inmobiliaria Ir	(961)-6023896	01/10/2011
SUR	099	ter. Callejón de Don Bosco, S.C.L.C.	Ofer.	1,985,000.00	2,000.00	63.00	31,507.94	15 años	Buena	Perif.	2.00	2.00	1.00	2.00	Remax Inmobiliaria Ir	(961)-6023896	01/10/2011
ESTE	100	Calle Francisco León No. 35, Barrio de Guadalupe, S	Ofer.	2,500,000.00	503.44	235.00	10,638.30	40 años	Regular	Centro	20.00	3.00	1.00	2.00	Bienes Raices Mont	(961)6139382	01/10/2011

II.3 DATOS PREVIOS DE ANÁLISIS

ZONA	CLAVE	DIRECCION	OPER.	\$	M2 TERR.	M2 CONS.	\$/M2	EDAD	CNSRV	UBIC	REC	BAÑO	ESTAC	NIV	INFORMES	TELEFONO	FECHA
NORTE	101	Av. General Utrilla, Esq. Calle Comitán, No. 39. El C	Oferta	7,000,000.00	266.20	266.20	26,296.02	100 años	Regular	Cent.	10.00	3.00	0.00	2.00	Century 21, Real(Lic.	967-6780082	01/01/2011
SUR-ESTE	103	Calle del Rocío Esq. Av. De las Fuentes No.16 Real	Oferta	1,800,000.00	300.00	144.00	12,500.00	15 años		Perifer.	3.00	2.5	2.00	3.00	Century 21, Real(Lic.	967-6780082	01/01/2011
NORTE	104	Calle Puerto Yallarta S/N, Col. Valle de Zacatlan, S.O	Oferta	600,000.00	200.00	90.00	6,666.67	1 años	Normal	Intern.	2.00	1.00	1.00	1.00	Javier Antonio Ocho	019676781336	01/01/2011
SUR	105	Calle San Jose S/N, B. Felicario, S.C.L.C. Chis.	Oferta	750,000.00	105.00	72.00	10,416.67	1 años	Normal	Intern.	2.00	1.00	1.00	1.00	Javier Antonio Ocho	019676781336	01/01/2011
SUR-ESTE	106	Cda. Corral de piedra, Col. Real del Monte, S.C.L.C.	Oferta	2,990,000.00	740.00	229.25	13,042.53	1 años	Bueno	Perifer.	3.00	2.00	3.00	1.00	segundamano.com	442 411 03 54 y	01/01/2011
SUR	107	Calle Ponciano Arriaga No. 4, Col. Altejar, S.C.L.C.,	Oferta	1,300,000.00	202.46	300.00	4,333.33	25 años	Normal	Intermedi	6.00	3.00	1.00	2.00	inmomeico.com	967 6746475 y	01/01/2011
	108	Periferico Sur S/N, Barrio el Santuario, S.C.L.C., Ch	Oferta	1,300,000.00	120.00	135.00	9,629.63		Bueno	Perifer.	3.00	1.50	2.00	2.00	segundamano.com,	961 602-3896	01/01/2011
ESTE	109	Calle Real de Guadalupe no. 67, Col. Centro, S.C.L.C	Oferta	5,500,000.00	370.44	340.00	16,176.47	8 años	Bueno	Centrica	4.00	9.00	1.00	2.00	inmomeico.com	967 674 6475 y	01/01/2011
SUR	110	Calle Las Flores no. 15, Barrio de San Diego, S.C.L.C	Oferta	1,400,000.00	170.00	180.00	7,777.78	3 años	Bueno	ntermedi	4.00	4.50	1.00	2.00	Email: zepedafrancis	961 602-3896	01/01/2011
PONIENTE	111	Prolongación Baja California No. 125, Barrio de San	Oferta	930,000.00	160.00	170.00	5,470.59	1 años	Bueno	Intermedi	3.00	2.50	2.00	2.00	St. Oracio Torres	967 631 48 57 y	01/01/2011
	112	Av. General utrilla Esq. Calle Comitán No. 39, B. El C	Oferta	7,000,000.00	266.20	266.20	26,296.02	100 años	Normal	Intermedi	10.00	3.00		2.00	Century 21 Real	967-678-0082	01/01/2011
ESTE	113	Camino Viejo a San Juan Chamula S/N, La Quinta S	Oferta	2,990,000.00	2,500.00	300.00	9,966.67	4 años	Bueno	Perifer.	4.00	2.00	2.00	1.00	Century 21 Real, Gab	967-678-0082	01/01/2011
NORTE	114	Av. Yajalón No. 24, Col. 14 De Septiembre, S.C.L.C.,	Oferta	2,400,000.00	258.25	230.00	10,434.78	13 años	Bueno	ntermedi	3.00	2.00	1.00	1.00	Century 21 Real, Mari	967-678-0082	01/01/2011
	115	Cerrada De Colibri No. 9, Col. Las Flores, Huitepec,	Oferta	2,000,000.00	3,739.00	144.00	13,888.89	2 años	Bueno	Perifer.	3.00	1.50	2.00	1.00	Century 21 Real, Herr	967-678-0082	01/01/2011
	116	Calle del Rocío Esq. Av. de Las Fuentes No. 16, Col	Oferta	1,800,000.00	300.00	200.00	9,000.00	15 años	Normal	Perifer.	3.00	2.50	2.00	2.00	Century 21 Real, Mari	967-678-0082	01/01/2011
SUR	117	Calle Ignacio Manuel Altamirano No. 34, Explanada	Oferta	1,400,000.00	193.75	150.00	9,333.33	0 años	Bueno	Perifer.	3.00	2.50	2.00	2.00	Century 21 Real	967-678-0082	01/01/2011
PONIENTE	118	Calle 1o. de Marzo No.57, Col. Centro, S.C.L.C., Chil	Oferta	4,500,000.00	797.80	188.00	23,936.17	Antigua	Antigua	Centrica	3.00	2.00	2.00	2.00	Century 21 Real	967-678-0082	01/01/2011
PONIENTE	119	Calle Isaura Rossette No. 68, Barrio la Merced, S.C	Oferta	1,200,000.00	225.00	150.00	8,000.00	15 años	Normal	Centrica	2.00	1.00	1.00	1.00	ALPA INTERNACIO	967 678 13 36	01/01/2011
ESTE	120	Calle Jazmin S/N, Barrio la Garita, por Periferico Dri	Oferta	1,250,000.00	133.00	142.00	8,802.82		Bueno	Perifer.	2.00	1.50	1.00	2.00	Eliseo Velazquez But	961 147 25 26, y	01/01/2011
SUR	122	Calle Bonampak No. 21, Barrio De María Auxiliador	Oferta	1,500,000.00	875.00	200.00	7,500.00	1 años	Bueno	Perifer.	5.00	3.50	1.00	2.00	Century 21 Real, Jaco	967-678-0082	01/01/2011

ALUMNO : ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA	III.4 AVALUO DE BIENES INMUEBLES
	TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA
	VALOR PROMEDIO POR COLONIA
	01/05/2011

III.4.a VALOR POR EL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

No. INVESTIGACIÓN	COLONIA:	CENTRO				CENTRO			EDAD OBJETO	0 años	
	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información
	Observaciones generales del inmueble										
5	Francisco Leon 1, Col. Centro, S.C.L.C., Chiapas. C.P. 29200					SIMILAR	20 años	Regular	Cent.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082
	REC:	8.00	BAÑOS:	5.00	CAJONES:						
14	Calle Cuauhtemoc 5, Col. Centro, S.C.L.C. Chis. C.P. 29200					SIMILAR	30 años	Normal	Cent.	26/04/2010	Dra. Solis 55-32096241
	REC:	4.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:						
33	Calle Hnos. Dominguez 17-A, B. Col. Centro, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	35 años	Normal	Centrica	22/10/2010	Sr. Rafael Mayorga 967-1222241
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:						
38	Calle Flavio A. Paniagua 4, Centro, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	5 años	Normal	Centrica	01/01/2011	Sr. Benito Garcia 967-1180418
	REC:	4.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:						
86	Calle 16 de Septiembre, Zona centro, S.C.L.C.					SIMILAR	30 años	Buena	centrica	01/01/2011	Vivendi Real Estate (Sergio Perez Hidalgo) 967-6317351
	REC:	5.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:						
91	12 de Octubre, Esq. 28 de agosto.					SIMILAR	30 años	Buena	Cent.	19/08/2010	Raices Inmobiliaria 967-6740002 y 967-1157597 y 967-1045000
	REC:	4.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:						
94	Centro Historico,					SIMILAR	50 años	Buena	Centro	01/01/2011	Mercado Inmobiliario de México (044)-9611277328
	REC:	5.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:						

Oferta	Precio venta de los inmuebles	Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
		Terr.	Const.		Equipamiento	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		
5	\$ 4,600,000.00	453.00	358.00	\$ 12,849.16	1.00	1.00	1.10	1.05	1.10	0.90	1.15	\$ 14,776.54 /m ²
14	\$ 4,000,000.00	125.00	250.00	\$ 16,000.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.15	0.90	1.20	\$ 19,200.00 /m ²
33	\$ 1,100,000.00	120.00	100.00	\$ 11,000.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.18	0.90	1.28	\$ 14,080.00 /m ²
38	\$ 5,000,000.00	350.00	260.00	\$ 19,230.77	1.00	1.00	1.10	1.00	1.03	0.90	1.03	\$ 19,807.69 /m ²
86	\$ 6,500,000.00	569.00	294.00	\$ 22,108.84	1.00	1.00	1.10	1.00	1.15	0.90	1.15	\$ 25,425.17 /m ²
91	\$ 1,500,000.00	221.00	221.00	\$ 6,787.33	1.00	1.00	1.10	1.10	1.15	0.90	1.25	\$ 8,484.16 /m ²
94	\$ 6,000,000.00	569.00	294.00	\$ 20,408.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.25	0.90	1.15	\$ 23,469.39 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 17,891.85 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$	17,890.00

ALUMNO : ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA	III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
	TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA
	VALOR PROMEDIO POR COLONIA
	01/05/2011

III.4.a VALOR POR EL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

No. INVESTIGACIÓN	COLONIA:	LOMAS DEL SUR				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años	Fuente de Información				
	Ubicación de la oferta comparable										Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha
Observaciones generales del inmueble															
3	Av. Jaime Sabines 10, Fracc. Lomas del Sur, S.C.L.C. Chis. C.P. 29290					SIMILAR	10 años	Normal	Perifer.	01/01/2011	Century 21 Real, María Vidaura Vega Fonseca 967-678-0082 y 967-674-6475				
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:								6.00		
13	Gral. Pineda S/N, Fracc. Lomas del Sur, S.C.L.C. Chis. C.P. 29290					SIMILAR	1 años	Buena	Interm.	15/04/2010	C.P. Javier Muñoz 967-6780004				
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:								1.00		

Oferta	Precio venta de los inmuebles	Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		
3	\$ 3,500,000.00	969.00	200.00	\$ 17,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	0.95	\$ 16,625.00 /m ²
13	\$ 880,000.00	120.00	118.10	\$ 7,451.31	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.95	0.96	\$ 7,153.26 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 11,889.13 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$ 11,890.00	

ALUMNO : ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA	III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
	TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA
	VALOR PROMEDIO POR COLONIA
	01/05/2011

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

COLONIA:		EXPLANADA DEL CARMEN				ZONA SUR				EDAD OBJETO	0 años	
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono	
21	Calle del Arco 1, Col. Explanada del Carmen, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	5 años	Regular	Intermed.	01/01/2011	Versan Diseño y obra. Arq. Veronica Sanchez. 967-6784995 y 967-1020599	
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:							
71	Calle. Jacarandas No. 75, Col. Explanada del Carmen, S.C.L.C.					SIMILAR	5 años	Buena	Perifer.	26/10/2010	Edelmira Camel 962 - 1217184 y 62 8 57 14	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:							
79	Periferico Poniente S/N, Explanada del Carmen, S.C.L.C.					SIMILAR	1 años	Buena	Perifer.	14/07/2010	0 967 - 1264498	
	REC:	2.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:							
117	Calle Ignacio Manuel Altamirano No. 34, Explanada De San Felipe El Carmen, S.C.L.C., C					SIMILAR	0 años	Bueno	Perifer.	01/01/2011	Century 21 Real 967-678-0082 y 967-674-6475	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:							

Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
21	\$ 600,000.00		250.00	90.00	\$ 6,666.67	1.00	1.00	1.00	1.10	1.03	0.95	1.08	\$ 7,200.00 /m ²
71	\$ 750,000.00		200.00	160.00	\$ 4,687.50	1.00	1.00	1.10	1.00	1.03	0.95	1.08	\$ 5,062.50 /m ²
79	900,000.00		171.00	151.00	\$ 5,960.26	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	0.91	\$ 5,423.84 /m ²
117	1,400,000.00		193.75	150.00	\$ 9,333.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	\$ 8,400.00 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 6,521.59 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 6,520.00	

ALUMNO : ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA	III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
	TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA
	VALOR PROMEDIO POR COLONIA
	01/05/2011

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

COLONIA:		BARRIO SANTA LUCIA				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años		
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono	
26	Josefa O. de Dominguez 29, B Santa Lucia, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	20 años	Regular	Centrica	01/01/2011	Sr. Filiberto Bedolla. (044) 967 105 0720	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:							
46	Josefa Ortiz de Dominguez No. 27 C, Barrio de Santa Lucia, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	38 años	Normal	Centrica	01/01/2011	Sra. Elvira Bautista, Sr. Selerino Hernandez Gutierrez 967-6784664	
	REC:	3.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:							

Oferta	Precio venta de los inmuebles	Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		
26	2,000,000.00	250.00	230.00	\$ 8,695.65	1.00	1.00	1.10	1.05	1.10	0.90	1.15	\$ 10,000.00 /m ²
46	1,200,000.00	136.00	96.00	\$ 12,500.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.19	0.95	1.19	\$ 14,875.00 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 12,437.50 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$ 12,440.00	

ALUMNO : ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA	III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
	TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA
	VALOR PROMEDIO POR COLONIA
	01/05/2011

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

No. INVESTIGACIÓN	COLONIA:	FRACC. LA HERRADURA				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años			
	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
Observaciones generales del inmueble													
30	Calle Cda. Nueva Primavera, Fracc. La Herradura, S.C.L.C. Chiapas					SIMILAR	1 años	Bueno	Perifer.	01/01/2011	Lic. Enrique Peña		
	REC:	3.00	BAÑOS:	4.50	CAJONES:							2.00	967-1198464
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
30	2,400,000.00		199.70	245.46	\$ 9,777.56	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.95	0.96	\$ 9,386.46 /m ²
Valor promedio por M2:											\$	9,386.46 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$	9,390.00	

ALUMNO: ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA	III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
	TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA
	VALOR PROMEDIO POR COLONIA
	01/05/2011

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

COLONIA:		SAN FRANCISCO				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
34	Calle Josefa O. de Dgez. 28, San. Francisco,S.C.L.C, Chis.					SIMILAR	30 años	Normal	Centrica	01/01/2011		Sra. Liana Tovilla (01 967) 678 0663	
	REC:	4.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:						10.00		
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
34	11,000,000.00		1,875.00	600.00	\$ 18,333.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	0.90	1.05	\$ 19,250.00 /m ²
Valor promedio por M2:												\$ 19,250.00 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos												\$ 19,250.00	

III.4 AVALUO DE BIENES INMUEBLES														
ALUMNO:														
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA														
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:														
COLONIA:		LA PRADERA				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años				
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información			
	Observaciones generales del inmueble											Teléfono		
39	Calle Girasoles, Col. La Pradera, S.C.L.C., Chis.					SIMILAR	7 años	Normal	Periferica	22/10/2010	C.P. Fanny Espinosa Herdez.			
	REC:	3.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:	1.00					967-6783401 Y 967-1037148			
Oferta	Precio venta de		Área en M2		Precio Unit.		Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario	
	los inmuebles		Terr.	Const.	(\$ x M2)		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		resultante (\$ x M2)
39	480,000.00		114.00	75.00	\$ 6,400.00		1.00	1.00	1.10	1.00	1.04	0.90	1.04	\$ 6,656.00 /m ²
Valor promedio por M2:												\$ 6,656.00 /m ²		
Valor aplicable por M2, en números redondos												\$ 6,660.00		
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:														
COLONIA:		SANTA MARTHA				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años				
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información			
	Observaciones generales del inmueble											Teléfono		
44	Calle Rio amarillo No. 7, Col. Santa Martha, S.C.L.C. Chiapas.					SIMILAR	20 años	Regular	Perifer.	01/01/2011	Jorge Carlos Alvarez Carpio			
	REC:	10.00	BAÑOS:	10.00	CAJONES:	0.00					967-6784702 y 967-6775935			
Oferta	Precio venta de		Área en M2		Precio Unit.		Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario	
	los inmuebles		Terr.	Const.	(\$ x M2)		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		resultante (\$ x M2)
44	1,500,000.00		200.00	400.00	\$ 3,750.00		1.00	1.00	1.20	1.10	1.10	0.90	1.30	\$ 4,875.00 /m ²
Valor promedio por M2:												\$ 4,875.00 /m ²		
Valor aplicable por M2, en números redondos												\$ 4,880.00		

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
ALUMNO :											TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA		
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA											VALOR PROMEDIO POR COLONIA		
											01/05/2011		
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
	COLONIA:	CIUDAD REAL				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
45	Andador Oyamel 3, Col. Ciudad Real, S.C.L.C. Chiapas.					SIMILAR	4 años	Bueno	Perifer.	01/01/2011	Sra. Ester Rodriguez (Samuel Castillo) 967-6747237		
	REC:	3.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:								1.00
Oferta	Precio venta de los inmuebles	Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)		
		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.	
45	850,000.00	84.00	134.40	\$ 6,324.40	1.00	1.00	1.05	1.05	1.02	0.90	1.02	\$ 6,450.89 /m ²	
										Valor promedio por M2:		\$ 6,450.89 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos		\$ 6,450.00

ALUMNO :
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA

VALOR PROMEDIO POR COLONIA

01/05/2011

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:

COLONIA:		SAN DIEGO				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años		
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono	
50	Calle Venustiano Carranza No. 12, Col. San Diego, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	30 años	Normal	Centrica	22/10/2010	Angelica Cantoral 678 0686 , 631 5618 y 967-7061418	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:							
82	Prolg. Insurgentes No. 95 B, Barrio de San Diego, S.C.L.C.					SIMILAR	30 años	Normal	Interm.	14/07/2010	Sra. Eugenia Navarro. 967 - 1012934 Y 6745689	
	REC:	3.00	BAÑOS:	1.50	CAJONES:							
87	Calle Venustiano Carranza No. 17, Barrio de San Diego					SIMILAR	20 años	Buena	Interm.	19/08/2010	Sr. Luci Cantoral. 967-7061418 y 63 15 6 18	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:							
88	Calle Las Flores, COL. MAESTROS DE MEXICO Barrio de San Diego, S.C.L.C.					SIMILAR	1 años	Buena	Interm.	18/08/2010	RE/MAX INMOBILIARIA (carlos Zepeda Trujillo) 961-6023896	
	REC:	3.00	BAÑOS:	3.50	CAJONES:							
89	Paseo de Las Flores No. 69, Col. Jardin de Vista hermosa, BARRIO DE SAN DIEGO S.C.					SIMILAR	20 años	Buena	Perifer.	18/08/2010	Lic. Juan Olea 01 961-6114879 y 045-9612096407 y 01 961-1472423	
	REC:	3.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:							
90	Calle las comaleras No.5, Barrio de San Diego, S.C.L.C.					SIMILAR	5 años	Buena	Interm.	19/08/2010	Raices Inmobiliaria 967-6740002 y 967-1157597 y 967-1045000	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:							
110	Calle Las Flores no. 15, Barrio de San Diego, S.C.L.C., C.P. 29270					SIMILAR	3 años	Bueno	Intermedia	01/01/2011	Email: zepedafrancisco@gmail.com, 961 602-3896	
	REC:	4.00	BAÑOS:	4.50	CAJONES:							

Oferta	Precio venta de los inmuebles	Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		
50	1,300,000.00	237.00	380.00	\$ 3,421.05	1.00	1.00	1.05	1.01	1.15	0.90	1.11	\$ 3,797.37 /m ²
82	1,800,000.00	204.00	204.00	\$ 8,823.53	1.00	1.00	1.10	1.10	1.15	0.90	1.25	\$ 11,029.41 /m ²
87	3,000,000.00	749.00	749.00	\$ 4,005.34	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	0.90	1.20	\$ 4,806.41 /m ²
88	1,600,000.00	160.00	150.00	\$ 10,666.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.95	0.96	\$ 10,240.00 /m ²
89	1,300,000.00	140.00	200.00	\$ 6,500.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.10	0.95	1.10	\$ 7,150.00 /m ²
90	1,200,000.00	187.00	170.00	\$ 7,058.82	1.00	1.00	1.00	1.05	1.03	0.90	0.98	\$ 6,917.65 /m ²
110	1,400,000.00	170.00	180.00	\$ 7,777.78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 7,388.89 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 7,332.82 /m ²
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 7,330.00

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
01/05/2011													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		MARIA AUXILIADORA				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
51	Lote 2, Mz. 22, Barrio Ma. Auxiliadora, S.C. L.C. Chis. C.P. 29290					SIMILAR	7 años	Normal	Perif.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082		
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:	3.00							
52	Pablo Neruda 5, Barrio Ma. Auxiliadora, S.C.L.C. Chias.					SIMILAR	12 años	Buena	Perif.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082		
	REC:	2.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:	3.00							
122	Calle Bonampak No. 21, Barrio De María Auxiliadora, S.C.L.C., Chis.					SIMILAR	1 años	Bueno	Perifer.	01/01/2011	Century 21 Real, Jacqueline Alvarado Pacheco 967-678-0082 y 967-674-6475 Cel.- 9671020129		
	REC:	5.00	BAÑOS:	3.50	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
51	3,300,000.00		500.00	370.00	\$ 8,918.92	1.00	1.00	1.05	1.01	1.04	0.90	1.00	\$ 8,918.92 /m ²
52	4,500,000.00		2,293.15	500.00	\$ 9,000.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.06	0.90	1.06	\$ 9,540.00 /m ²
122	1,500,000.00		875.00	200.00	\$ 7,500.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.01	0.90	1.11	\$ 8,325.00 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 8,927.97 /m ²		
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$ 8,930.00		

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA					01/05/2011								
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		DEPORTIVO SAN CRISTOBAL			ZONA SUR			EDAD OBJETO		0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
56	Av. Alamos S/N, Deportivo San Cristóbal, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	2 años	Buena	Intermedia	01/01/2011	Remax-Mexico, Enrique Alberto Uribe Robles 961-6023896 y 97		
	REC:	4.00	BAÑOS:	6.00	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
56	3,200,250.00		400.00	200.00	\$ 16,001.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	0.91	\$ 14,561.14 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 14,561.14 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 14,560.00	

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		VILLA SAN JUAN DE DIOS			ZONA SUR			EDAD OBJETO		0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
57	Privada de las Rosas 17, Col. Villa San Juan de Dios, S.C.L.C. Chis					SIMILAR	4 años	Normal	Perif.	01/01/2011	Remax-Mexico, Enrique Alberto Uribe Robles 961-6023896 y 97		
	REC:	4.00	BAÑOS:	4.00	CAJONES:	3.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
57	1,627,000.00		152.00	295.00	\$ 5,515.25	1.00	1.00	1.10	1.10	1.02	0.90	1.12	\$ 6,177.08 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 6,177.08 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 6,180.00	

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA					01/05/2011								
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		EL RELICARIO			ZONA SUR			EDAD OBJETO		0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
60	Cda. Emiliano Zapata No. 6, Col. El Relicario, S.C.L.C., Chis.					SIMILAR	20 años	Buena	Perif.	01/01/2011	Sr. Humberto Cantoral Z. 967-119 2239		
	REC:	8.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:								1.00
80	Calle Niño de Atocha No. 2, Col. Relicario, S.C.L.C.					SIMILAR	15 años	Normal	Perifer.	14/07/2010	Sr. José Manuel. 967 - 1296855		
	REC:	6.00	BAÑOS:	5.00	CAJONES:								1.00
105	Calle San Jose S/N, B. Relicario, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	1 años	Normal	Interm.	01/01/2011	Javier Antonio Ochoa 019676781336 (0449671262978)		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								1.00
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
60	1,500,000.00		200.00	280.00	\$ 5,357.14	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10	0.90	1.10	\$ 5,892.86 /m ²
80	2,500,000.00		200.00	180.00	\$ 13,888.89	1.00	1.00	1.00	1.05	1.08	0.90	1.03	\$ 14,305.56 /m ²
105	750,000.00		105.00	72.00	\$ 10,416.67	1.00	1.00	1.05	1.00	1.01	0.90	0.96	\$ 10,000.00 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 10,066.14 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 10,070.00	

III.4 AVALUO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
01/05/2011													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		VISTA HERMOSA				ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
67	Calle Icaro No. 18, Fracc. Vista Hermosa, San Cristobal de las Casas, Chis.					SIMILAR	15 años	Normal	Interm.	01/01/2011	Inmobiliaria Jovel (julio de la cruz) (01 967)631 6863		
	REC:	3.00	BAÑOS:	4.00	CAJONES:								3.00
63	1ra. Priv. Cjon. CBTIS, Col. Vista Hermosa, S.C.L.C., Chis.					SIMILAR	6 años	Buena	Perif.	01/01/2011	Versan Diseño y obra. Arq. Veronica Sanchez. 967-6784995 y 967-1020599		
	REC:	1.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								1.00
64	1ra. Priv. Cjon. CBTIS, Col. Vista Hermosa, S.C.L.C., Chis.					SIMILAR	1 años	Buena	Perif.	01/01/2011	Versan Diseño y obra. Arq. Veronica Sanchez. 967-6784995 y 967-1020599		
	REC:	1.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								1.00
65	1ra. Priv. Cjon. CBTIS, Col. Vista Hermosa, S.C.L.C., Chis.					SIMILAR	1 años	Buena	Perif.	01/01/2011	Versan Diseño y obra. Arq. Veronica Sanchez. 967-6784995 y 967-1020599		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								1.00
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
67	3,000,000.00		260.00	238.00	\$ 12,605.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	0.90	0.98	\$ 12,352.94 /m ²
63	550,000.00		100.00	53.00	\$ 10,377.36	1.05	1.00	1.05	1.00	1.03	0.90	1.03	\$ 10,688.68 /m ²
64	600,000.00		100.00	53.00	\$ 11,320.75	1.05	1.00	1.05	1.00	1.01	0.90	1.01	\$ 11,433.96 /m ²
65	600,000.00		100.00	62.00	\$ 9,677.42	1.05	1.00	1.05	1.00	1.01	0.90	1.01	\$ 9,774.19 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 11,062.44 /m ²		
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$ 11,060.00		

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
01/05/2011													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		EL SANTUARIO				ZONA SUR		EDAD OBJETO	0 años				
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
98	Periferico sur S/N , Barrio Santuario, S.C.L.C					SIMILAR	5 años	Excele.	Perif.	01/01/2011	Remax Inmobiliaria Integral . Francisco Zepeda (961)-6023896		
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
98	1,300,000.00		120.00	135.00	\$ 9,629.63	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	0.93	\$ 8,955.56 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 8,955.56 /m ²		
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$ 8,960.00		
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		DON BOSCO				ZONA SUR		EDAD OBJETO	0 años				
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
99	1er. Callejón de Don Bosco, S.C.L.C.					SIMILAR	15 años	Buena	Perif.	01/01/2011	Remax Inmobiliaria Integral . Francisco Zepeda (961)-6023896		
	REC:	2.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
99	1,985,000.00		2,000.00	63.00	\$ 31,507.94	1.00	1.00	0.90	0.90	1.08	0.90	0.78	\$ 24,576.19 /m ²
Valor promedio por M2:											\$ 24,576.19 /m ²		
Valor aplicable por M2, en números redondos											\$ 24,580.00		

ALUMNO :										III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES				
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA										TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA				
										VALOR PROMEDIO POR COLONIA				
										01/05/2011				
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:														
COLONIA:		ALTEJAR						ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años		
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable						Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble											Teléfono		
107	Calle Ponciano Arriaga No. 4, Col. Altejar, S.C.L.C., Chis.						SIMILAR	25 años	Normal	Intermedia	01/01/2011	inmomexico.com 967 6746475 y 678-0082		
	REC:	6.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:	1.00								
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.			
107	1,300,000.00		202.46	300.00	\$ 4,333.33	1.00	1.00	1.15	1.20	1.13	0.90	1.38	\$ 5,980.00 /m ²	
											Valor promedio por M2:	\$ 5,980.00 /m ²		
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 5,980.00		

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA					01/05/2011								
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		MAYA			ZONA SUR			EDAD OBJETO	0 años				
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
83	Calle. Tulum, No. 4, Col. Maya, S.C.L.C.					SIMILAR	10 años	Buena	Perifer.	14/07/2010	Sr. Dominguez 967 - 1022337		
	REC:	3.00	BAÑOS:	1.50	CAJONES:								1.00
81	Calle de la luna No. 4, Col. Maya, S.C.L.C.					SIMILAR	5 años	Normal	Perifer.	14/07/2010	Sra. Eugenia Navarro. 967 - 1012934 Y 6745689		
	REC:	4.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:								1.00
Oferta	Precio venta de		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	los inmuebles		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
83	1,300,000.00		144.00	144.00	\$ 9,027.78	1.00	1.00	1.05	1.10	1.05	0.90	1.10	\$ 9,930.56 /m ²
81	1,300,000.00		144.00	100.00	\$ 13,000.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.03	0.90	0.98	\$ 12,740.00 /m ²
										Valor promedio por M2:		\$ 11,335.28 /m ²	
										Valor aplicable por M2, en números redondos		\$ 11,340.00	

ALUMNO : ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA										III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES				
										TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA				
										VALOR PROMEDIO POR COLONIA				
										01/05/2011				
III.4.a VALOR POR EL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO														
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:														
		COLONIA:		31 DE MARZO			ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable						Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble											Teléfono		
001	Rio Usumacinta 148, Col. 31 de Marzo, S.C.L.C. Chis. C.P. 29229						SIMILAR	10 años	Normal	Interm.	01-Ene-11	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082		
	REC:	4.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:	2.00								
Oferta	Precio venta de		Área en M2		Precio Unit.		Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario	
	los inmuebles		Terr.	Const.	(\$ x M2)		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
001	\$	1,600,000.00	170.00	200.00	\$	8,000.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05	0.90	1.00	\$ 8,000.00 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 8,000.00 /m ²		
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 8,000.00		

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
ALUMNO :							01/05/2011						
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		BARRIO EL CERRILLO				ZONA NORTE		EDAD OBJETO		0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
004	Tapachula 14, Barrio El Cerrillo, S.C.L.C., Chiapas. C.P. 29220					SIMILAR	10 años	Normal	Interm.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082		
	REC:	7.00	BAÑOS:	7.00	CAJONES:								2.00
10	Calle Comitán 61-A, Barrio El Cerrillo, S.C.L.C. Chis. C.P. 29220					SIMILAR	1 años	Normal	Interm.	01/01/2011	Panamerica Real Inmobiliaria. 967 121 5253; 967-6788499		
	REC:	2.00	BAÑOS:	2.50	CAJONES:								0.00
11	Calle Diego Dugelay 38, Barrio El Cerrillo, S.C.L.C, Chis. C.P. 29220					SIMILAR	20 años	Buena	Interm.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6788499		
	REC:	4.00	BAÑOS:	4.00	CAJONES:								1.00
69	Calle Tonalá S/N, Barrio del Cerrillo, San Cristobal de las casas, Chis.					SIMILAR	1 años	Buena	Interm.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6788499		
	REC:	2.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:								0.00
101	Av. General Utrilla, Esq. Calle Comitán, No. 39. El Cerrillo. S.C.L.C.					SIMILAR	100 años	Regular	Cent.	01/01/2011	Century 21, Real(Lic. Jacqueline Alvarado Pacheco) 967-6780082		
	REC:	10.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:								0.00
Oferta	Precio venta de		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	los inmuebles		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad			F. Neg.
004	6,150,000.00		492.00	750.00	\$ 8,200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	0.95	\$ 7,790.00 /m ²
10	2,319,000.00		105.00	162.00	\$ 14,314.81	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.90	0.75	\$ 10,736.11 /m ²
11	3,984,370.00		358.30	240.00	\$ 16,601.54	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.90	1.00	\$ 16,601.54 /m ²
69	2,500,000.00		229.00	164.00	\$ 15,243.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	0.91	\$ 13,871.95 /m ²
101	7,000,000.00		266.20	266.20	\$ 26,296.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	0.70	\$ 18,407.21 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 12,249.90 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 12,250.00	

ALUMNO :		III.4 AVALUO DE BIENES INMUEBLES										
		TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA VALOR PROMEDIO POR COLONIA										
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA		01/05/2011										
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:												
COLONIA:		REVOLUCION MEXICANA					ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años	
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono	
6	Av. Yajalon 45, Col. Revolucion Mexicana, S.C.L.C., Chiapas. C.P. 29220					SIMILAR	20 años	Normal	Interm.	01/01/2011	ConCasa, Bolsa de Bienes Raices (carlos alcazar) 967-6781332	
	REC:	6.00	BAÑOS:	3.00	CAJONES:							
92	Calle presidente ortiz rubio No. 17, Col. Revolucion Mexicana. S.C.L.C.					SIMILAR	10 años	Regular	Cent.	01/01/2011	Century 21, Real(Gabriela Brema) 967-6780082	
	REC:	2.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:							
Oferta	Precio venta de los inmuebles	Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
		Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		
6	2,800,000.00	233.00	330.00	\$ 8,484.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.90	1.00	\$ 8,484.85 /m ²
92	1,500,000.00	284.95	363.00	\$ 4,132.23	1.00	1.00	1.10	1.10	1.05	0.95	1.20	\$ 4,958.68 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 6,721.76 /m ²
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 6,720.00

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
01/05/2011													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		JOSE MA. MORELOS				ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable						Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
7	Miguel Bravo 14, Col. Jose Ma. Morelos, B. de Tlaxcala, S.C.L.C., Chis. C.P. 29293						SIMILAR	8 años	Buena	Interm.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082	
	REC:	3.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:	3.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
7	1,300,000.00		793.14	100.00	\$ 13,000.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	0.90	0.84	\$ 10,920.00 /m ²
											Valor promedio por M2:		\$ 10,920.00 /m ²
											Valor aplicable por M2, en números redondos		\$ 10,920.00

III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		14 DE SEPTIEMBRE				ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable						Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
114	Av. Yajalón No. 24, Col. 14 De Septiembre, S.C.L.C., Chis., CP 29210						SIMILAR	13 años	Bueno	Intermedia	01/01/2011	Century 21 Real, María Vidaura Vega Fonseca 967-678-0082 y 967-674-6475	
	REC:	3.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
114	2,400,000.00		258.25	230.00	\$ 10,434.78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	0.90	0.97	\$ 10,121.74 /m ²
											Valor promedio por M2:		\$ 10,121.74 /m ²
											Valor aplicable por M2, en números redondos		\$ 10,120.00

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA					01/05/2011								
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		SANTA CECILIA			ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años				
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
16	Calle Rio Balsas 227, Col. Sta. Cecilia, S.C.L.C, Chis.					SIMILAR	20 años	Regular	Interm.	22/03/2010	En el lugar En el sitio		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
			Terr.	Const.		Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.	Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.		
16	900,000.00		200.00	140.00	\$ 6,428.57	1.00	1.00	1.10	1.05	1.10	0.90	1.15	\$ 7,392.86 /m ²
											Valor promedio por M2:	\$ 7,392.86 /m ²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 7,390.00	

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
01/05/2011													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		BOSQUES DEL PEDREGAL				ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable					Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información		
	Observaciones generales del inmueble										Teléfono		
20	Periferico Nte. 9, Col. Bosques Del Pedregal, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	5 años	Normal	Perifer.	01/01/2011	Versan Diseño y obra. Arq. Veronica Sanchez. 967-6784995 y 967-1020599		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								2.00
40	Calle Rubi 87, Col. Bosques del Pedregal, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	11 años	Regular	Periferica	01/01/2011	Vivendi Real Estate (Sergio Perez Hidalgo) 967-6317351		
	REC:	3.00	BAÑOS:	1.50	CAJONES:								1.00
41	Cda. Agua Marina 2, Fracc. Bosques del Pedregal, S.C.L.C. Chis. Esq. Av. Acerina					SIMILAR	10 años	Buena	Periferica	01/01/2011	Jorge Lara Chavez 967-6787967		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.50	CAJONES:								2.00
42	Calle Diamante 87, Col. Bosques del Pedregal, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	15 años	Normal	Periferica	26/10/2010	Ignacio Chacon (Este Val, Bienes Raices) 967-6783781 y 967-1211184		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								1.00
43	Calle Diamante 105, Col. Bosques del Pedregal, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	2 años	Buena	Periferica	01/01/2011	Sr. Floriberto Molina 967-6789266 y 967-6799254		
	REC:	2.00	BAÑOS:	2.00	CAJONES:								1.00
55	Perif. Nte. Esq. Av. Topacio 9, Bosques Pedregal, S.C.L.C. Chis.					SIMILAR	6 años	Normal	Perif.	01/01/2011	Century 21, Real (Gabriela Brema) 967-6780082		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.50	CAJONES:								2.00
73	Calle. Rubi, No. 60, Fracc. Bosques del pedregal, S.C.L.C.					SIMILAR	5 años	Buena	Perifer.	01/01/2011	Ruth Rodriguez Roman (Luis Artemio) 967 - 1198756		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:								1.00
78	Periferico Norte Esq. Av. Topacio 9, Fracc. Bosques de Pedregal, S.C.L.C.					SIMILAR	16 años	Buena	Perifer.	01/01/2011	Century 21 Real (Gabriela Brema) 967 - 6780082		
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.50	CAJONES:								1.00
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación						F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)
	Terr.	Const.	ento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
20	600,000.00		91.00	78.00	\$ 7,692.31	1.00	1.00	1.05	1.00	1.03	0.90	0.98	\$ 7,538.46 /m²
40	790,000.00		117.00	109.00	\$ 7,247.71	1.00	1.00	1.05	1.00	1.06	0.90	1.01	\$ 7,320.18 /m²
41	1,050,000.00		195.00	105.00	\$ 10,000.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05	0.90	1.00	\$ 10,000.00 /m²
42	550,000.00		105.00	56.22	\$ 9,783.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	0.90	0.98	\$ 9,587.34 /m²
43	1,000,000.00		105.00	105.00	\$ 9,523.81	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	0.91	\$ 8,666.67 /m²
55	750,000.00		172.50	67.00	\$ 11,194.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	0.93	\$ 10,410.45 /m²
73	560,000.00		171.00	126.00	\$ 4,444.44	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	0.93	\$ 4,133.33 /m²
78	750,000.00		172.50	67.00	\$ 11,194.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	0.90	0.98	\$ 10,970.15 /m²
											Valor promedio por M2:	\$ 8,578.32 /m²	
											Valor aplicable por M2, en números redondos	\$ 8,580.00	

III.4 AVALÚO DE BIENES INMUEBLES													
TESINA DE VALUACION INMOBILIARIA													
VALOR PROMEDIO POR COLONIA													
ALUMNO :													
ING. HECTOR ENRIQUE SOLIS ENCINA													
01/05/2011													
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		BARRIO MEXICANOS				ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable						Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
93	Observaciones generales del inmueble						SIMILAR	100 años	Normal	Cent.	01/01/2011	Century 21, Real(Maria Vidaura Vega Fonseca) 967-6780082	
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:	2.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
93	3,500,000.00		301.86	200.00	\$ 17,500.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.80	0.85	0.55	\$ 9,625.00 /m ²
Valor promedio por M2:												\$ 9,625.00 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos												\$ 9,630.00	
III.4.a MERCADO DE INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA, CON USO SIMILAR AL INMUEBLE TIPO:													
COLONIA:		VALLE DE ZACATLAN				ZONA NORTE			EDAD OBJETO	0 años			
No. INVESTIGACIÓN	Ubicación de la oferta comparable						Relac.	Edad	Consv.	Ubicación de Inmueble	Fecha	Fuente de Información	
104	Observaciones generales del inmueble						SIMILAR	1 años	Normal	Interm.	01/01/2011	Javier Antonio Ochoa 019676781336 (0449671262978)	
	REC:	2.00	BAÑOS:	1.00	CAJONES:	1.00							
Oferta	Precio venta de los inmuebles		Área en M2		Precio Unit. (\$ x M2)	Factores utilizados en la Homologación					F. Re	Valor unitario resultante (\$ x M2)	
	Terr.	Const.	Equipamiento Urbano	Ubicación en Mza.		Consv.	Proyecto	Edad	F. Neg.				
104	600,000.00		200.00	90.00	\$ 6,666.67	1.00	1.00	1.05	1.00	1.01	0.90	0.96	\$ 6,400.00 /m ²
Valor promedio por M2:												\$ 6,400.00 /m ²	
Valor aplicable por M2, en números redondos												\$ 6,400.00	

IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

IV.1 Conclusiones

En los últimos años la ciudad de San Cristóbal de las Casas ha tenido un crecimiento acelerado, a partir de 1994, cuando surge el movimiento zapatista, la población empieza a crecer gracias a que la ciudad sirve como refugio de la población expulsada de los poblados contiguos, llevando consigo la demanda de tierra para vivienda.

A partir de ese momento se establecen diferencias en las zonas norte y sur de la ciudad de San Cristóbal de las Casas, debido a que la zona norte es ocupada por la población indígena, invadiendo zonas destinadas al cultivo, provocando el establecimiento de asentamientos humanos irregulares. En la zona Sur en cambio, la ocupación de la tierra se conformó de una manera más ordenada.

Siendo la primera ciudad cultural del Estado de Chiapas, y tomando en cuenta que es la ciudad más segura del Estado, podemos afirmar que esto provoca, sin duda, un incremento del valor de la tierra respecto a las diferentes ciudades del mismo estado chiapaneco.

Es probable que hace algunos años las diferencias de valor entre la zona norte y sur de la ciudad haya sido muy marcado, dado los factores sociales existentes y además de que había extensiones de tierra todavía por ocupar, pero tomando en cuenta las condiciones actuales donde hay poca tierra, los valores entre las 2 zonas se han ido equilibrando, por tanto, podemos establecer que:

- El valor promedio de las 2 zonas es similar, dado que los resultados arrojados nos marcan que la zona Sur es más cara que la Norte en 1.39%, una diferencia muy baja, casi nula.
- Dada la escasez de tierra provocada por la topografía de la Ciudad y la especulación, podemos establecer que la preferencia de vivir en una zona u otra se ha vuelto un aspecto secundario, provocando que los valores de vivienda tengan un comportamiento similar en ambas zonas.
- El factor de zona debe establecerse relacionando las colonias indistintamente a las zonas a las que pertenezcan, y valorando los atributos de cada una por separado.
- La zona Centro es la de mayor plusvalía, y conforme las colonias están más alejadas de esta zona el valor disminuye, aunque tiene zonas donde el valor se recupera, nunca llega a ser igual.

IV.2 Propuestas

- Dado el acelerado crecimiento de la población, y por ende, el crecimiento de la demanda de vivienda, es conveniente modificar el uso del suelo en la periferia de la ciudad, donde existe tierra destinada al cultivo y se presentan los asentamientos irregulares.
- En algunas zonas, sobre todo en las periféricas, donde ya existen los servicios de drenaje, agua y luz, es conveniente eficientar la ocupación del uso del suelo, ya que en la ciudad solo se permite un uso habitacional unifamiliar de dos niveles.
- Dada la especulación que existe en las zonas de amortiguamiento, es necesario implantar una política de Estado regulatoria, para buscar la equidad y la eficiencia que orille a los propietarios de la tierra darle uso a la misma.

V. FUENTE BIBLIOGRÁFICA

- Asociación Internacional de Oficiales de Evaluación. Tasación de la Propiedad y Administración de la Valuación. Joseph K. Eckert, Ph.D. 1990
- Navarro Feriolly, Guadalupe. Tesis: Esquema de reordenamiento urbano para zonas Periféricas del centro Histórico de las Ciudades Mexicanas. Universidad Iberoamericana. Nov. 2006.
- INEGI. Página web. México en cifras Información Nacional, por Entidad Federativa y Municipios. 2011.
<http://www.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/datosgeograficos/07/07078.pdf>
- Gobierno del Estado de Chiapas. Página web. Plan Nacional de Desarrollo. 2011
www.sancristobal.gob.mx/imagenes/pdf/PMD/PMD.pdf
- H. Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal de las Casas, Chiapas. Dirección de Transito Municipal. Carta Urbana. 2006.
- INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
- INEGI. Información Geoestadística Municipal 2005. Versión 3.1
- García Jiménez, Sara. Textos Preparados para el Curso de Educación a Distancia sobre Mercados de Suelo Urbano en Ciudades Latinoamericanas. Lincoln Institute of Land Policy. 2005.
- Jaramillo, Samuel. Los Fundamentos Económicos de la Participación en plusvalías. Universidad de los Andes. Lincoln Institute of Land Policy, 2004.
- Gobierno del Estado de Chiapas. Plan Municipal de Desarrollo San Cristóbal de las Casas 2011 -2012.