



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO



TÍTULO DE LA TESINA:

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN:
VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. LIZBETH MORENO BERNAL

MEXICO, D.F.

MAYO 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DIRECTOR DE TESINA:

DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS

SINODALES PROPIETARIOS:

DR. DANIEL SILVA TROOP

E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

SINODALES SUPLENTE:

MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

E.V.I. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

DEDICADA A:

MI PADRE, **PEDRO MORENO GONZÁLEZ**

Y

MI MADRE, **ESCOLÁSTICA BERNAL OCAMPO**

AGRADEZCO EL TIEMPO, LA DISPOSICIÓN, LA COLABORACIÓN Y EL
APOYO QUE ME BRINDO EL **DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS** PARA
REALIZAR ESTA TESINA.

INDICE

I.	Introducción	1
○	Antecedentes.....	1
○	Justificación.....	2
○	Objetivos.....	2
II.	Marco Teórico	4
○	Los procesos de reestructuración urbana.....	4
○	Mercado inmobiliario.....	9
III.	Desarrollo de las bases para identificar los procesos de cambio de valor en la ciudad de Cuernavaca	13
○	Análisis de cuatro zonas en la ciudad de Cuernavaca.....	13
○	Factores determinantes.....	13
○	Estratigrafía urbana.....	23
○	Mercado inmobiliario.....	29
IV.	Conclusiones y recomendaciones	37
V.	Bibliografía	41
VI.	Anexos	42
○	Definición de conceptos.....	42
○	Mapas de referencia: usos del suelo.....	45
○	Mapas de referencia: oferta y demanda inmobiliaria.....	50
○	Cedulas de referencia: valor del suelo.....	55

I. Introducción

Antecedentes

El origen del valor viene desde los intercambios de objetos que realizaban los primeros pobladores de la tierra, quienes establecían una equivalencia entre las cosas necesarias para un individuo, por aquellas sobrantes para otro, mediando un acuerdo entre las partes, denotando la necesidad de reconocer que los bienes o servicios, están asociados a los beneficios que recibirá quien los adquiere al poseerlos.

El valor del suelo es producto de las expectativas de beneficio que se pueden obtener en el futuro. El valor del suelo es estimativo, pues no se puede tener plena seguridad de cuál va a ser la futura corriente neta de beneficios, pero esos valores se concretan en un precio específico del suelo a través de mecanismos de negociación entre los compradores y vendedores que concurren al mercado inmobiliario en los que las expectativas futuras respecto al suelo de unos y otros operan como límites a la negociación (Kunz 2008: 35).

Esta tesina denominada bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización se desarrolla en seis etapas; en la primera etapa se hace una breve introducción y justificación de lo que será la tesina así como la descripción de los objetivos a los que se pretende llegar; en la segunda etapa se exponen las bases teóricas soporte de esta tesina; en la tercera etapa se identifican las zonas de estudio y se desarrollan las bases para identificar los procesos de cambio de valor a través de tres aproximaciones misma que serán las bases para identificar los procesos; en la cuarta etapa se conjuntan las bases dando el resultado esperado identificando los procesos de valorización y desvalorización por lo que se concluye y se hace la recomendación para utilizar esta propuesta como un complemento al avalúo inmobiliario; en la quinta etapa se encuentra la bibliografía en la que se basa esta tesina y por último en la sexta etapa se encuentran los anexos que son los complementos del desarrollo de las etapas anteriores como la definición de algunos conceptos utilizados, los mapas de referencia de los usos del suelo de las zonas de estudio, los mapas de referencia de la oferta y la demanda inmobiliaria encontrada en las zonas de estudio y finalmente están las cédulas de referencia con las que se obtuvieron los valores del suelo de las zonas de estudio.

Justificación

El problema: la valuación inmobiliaria determina los valores en el momento presente pero no suele establecer las tendencias futuras de cambio de esos valores. Lo que sería muy importante para las decisiones de los actores.

En la Especialidad -en Valuación Inmobiliaria- se recomendó no solo ser valuadores inmobiliarios, sino también ser asesores inmobiliarios; por lo que se propone dar al propietario una herramienta adicional al avalúo inmobiliario sobre el futuro de la zona o área donde se encuentra su inmueble para que tome una decisión acertada y fundamentada en función de sus expectativas.

El valuador inmobiliario le entrega al propietario el avalúo inmobiliario solicitado, el propietario abre el avalúo y lo único que le interesa es saber cuánto vale su inmueble, y además le gustaría saber la tendencia de dicho valor, es decir, saber si la zona que alberga su inmueble va a subir o bajar de valor, para hacer lo que le sea más conveniente a sus intereses, lo cual sería un plus para el valuador inmobiliario dar este tipo de asesoría a parte de entregar el avalúo inmobiliario.

El valuador inmobiliario sabe que el valor del inmueble -resultado del avalúo- es al día del avalúo porque para el cálculo se tomó en cuenta el contexto existente al día del recorrido de campo –que debe de ser muy cercano a la fecha del avalúo-; el valor del inmueble depende de la localización y del entorno, y si mañana hay una mejora en el entorno pues esta podría cambiar el valor del inmueble, asimismo con el paso del tiempo el edificio se deprecia por lo que también ese es un factor que afecta el valor del inmueble.

Objetivos

Planteado el problema se ve claramente una necesidad de desarrollar bases para conocer las tendencias futuras de cambio de los valores inmobiliarios. Por lo que en esta tesina se busca establecer dichas bases.

Se trata de una propuesta que no requiere de trabajo extra para el valuador al que deberá de hacer para armar el avalúo inmobiliario, es decir, los datos que recolecte del recorrido

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

de campo, la investigación documental y la encuesta telefónica le servirán también para la propuesta de esta tesina, solo tendrá que anexar datos de unas consultas que tendrá que hacer vía internet.

El propósito de esta tesina es establecer las bases técnicas para reconocer los procesos de valorización y desvalorización en una zona urbana, lo que sería un complemento al avalúo inmobiliario para que el propietario o comprador tenga una decisión enfocada y analizada en función de sus expectativas respecto al valor futuro de su inmueble o del inmueble que pretenda comprar.

Metodológicamente el problema se resolvió en dos partes. La primera con un análisis de cuestiones teóricas sobre los procesos urbanos de cambio estudiando el mercado inmobiliario el cual será el indicador de los procesos de reestructuración urbana en la cual se identificarán los factores determinantes de los cambios de valor. La segunda con la adopción de algunas ideas y técnicas como el análisis de los factores determinantes, el análisis de la sucesión de intervenciones o no intervenciones en los inmuebles y el análisis del mercado inmobiliario para identificar los cambios y orientarlos al tema de los valores inmobiliarios.

Para ilustrar la aplicación de estas bases técnicas se hará el análisis en cuatro zonas y/o colonias de la ciudad de Cuernavaca. El resultado para saber cuáles zonas están en proceso de valorización o desvalorización en la ciudad se buscará a través de tres aproximaciones -ya que una no es suficiente- las cuáles serán las bases. La primera aproximación es a través de los factores determinantes los cuales son parte del contexto urbano que rodea el inmueble y que determinan el valor del mismo. La segunda aproximación es a través de la estratigrafía urbana la cual es la evolución física del inmueble. La tercera aproximación es a través del mercado inmobiliario donde se analizará el modelo oferta-absorción-precios.

II. Marco Teórico

Los bienes inmuebles no se pueden mover por lo que adquieren las características del lugar donde se sitúan, mismas características que lo hacen valer más o menos. El precio de los inmuebles depende de factores externos de localización y situación. El valor del suelo depende de las expectativas de su explotación futura. El suelo no se puede destruir por lo que teóricamente el valor sería infinito haciendo la percepción del valor dudosa y dependiente de la información sobre lo que va a suceder en el lugar, en realidad, el valor se fija por una expectativa de tiempo mucho más limitada de 30 a 50 años aproximadamente (Kunz 2008: 172).

Los procesos de reestructuración urbana

Los procesos de reestructuración urbana son las transformaciones que se presentan en la estructura urbana, que a su vez es la distribución de las actividades económicas - industria, servicios y comercio- y de consumo –residencia- en la ciudad. Tanto la asignación inicial de las actividades en las diferentes localizaciones como su transformación o reestructuración se basan en la operación de los mercados inmobiliarios. Tales procesos se inician en una serie de factores relacionados principalmente con los cambios en las demandas y con las transformaciones del espacio (Kunz 2008: 37 - 38).

Factores determinantes

Esos factores determinan los cambios por lo que son conocidos como factores determinantes los cuales son: demográficos, económicos, socioculturales, tecnológicos, ambientales y normativos.

Demográficos. En una ciudad en la medida que hay cambios se generan presiones que llevan a la reestructuración del espacio urbano, uno de estos cambios son los demográficos. El crecimiento de la población supone nuevas demandas de espacios residenciales para albergar nuevas familias así como de servicios para la nueva demanda. El decrecimiento de la población provocará una menor presión por los espacios urbanos entrando en fase de declinación o deterioro, lo que da lugar a desvalorizaciones de los espacios. Una población puede cambiar su estructura por edad, envejeciendo que

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

es el fenómeno más común, dando lugar a nuevas demandas para esos grupos de edad en expansión y reduciendo la demanda de otros grupos de edad como serían los niños y jóvenes (Kunz 2008: 38).

Económicos. Otro tipo de cambio que opera como factor determinante de los procesos de reestructuración urbana son los cambios económicos. Un crecimiento en la economía implica nuevas demandas de espacios para albergar a las actividades en expansión. Puede haber bajas en la economía que lleven a la desaparición de actividades con repercusiones obvias sobre la estructura urbana. Entre las cuestiones económicas hay que considerar la capacidad de consumo de la comunidad y la distribución interna del ingreso, a mayor capacidad mayor demanda, a mayor desigualdad en el ingreso, mayor diferencia entre la calidad y dimensión de los espacios de residencia y de servicios para los distintos grupos (Kunz 2008: 39).

Sociales y culturales. Otro tipo de factor determinante son los valores sociales y culturales que influyen sobre los patrones de consumo de una sociedad, favoreciendo ciertos tipos de espacios residenciales o comerciales y de servicios en detrimento de otros, con las consecuentes revalorizaciones y desvalorizaciones de estos espacios y el reacomodo de los grupos sociales en función de sus capacidades económicas de acceso a ellos, activando el mercado y dando paso a la reestructuración de la ciudad (Kunz 2008: 39).

Tecnológicos. También hay factores tecnológicos que modifican los patrones de ocupación de la ciudad, los relativos a las comunicaciones de la era digital; el uso masivo del automóvil; cambios en las tecnologías del transporte, de la comunicación, del acceso a los servicios, en la construcción y en muchos otros factores influyen sobre las formas de ocupación de la ciudad (Kunz 2008: 39).

Ambientales. Otros factores determinantes de los procesos de la reestructuración urbana que influyen en la ocupación de la ciudad son los factores ambientales, se trata de elementos externos que rodean o se interrelacionan con la ciudad, tales elementos como la atmosfera, el agua, el suelo, la fauna, la flora, el paisaje y la interrelación entre estos elementos.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Normativos. Los factores normativos influyen en las formas de ocupación de la ciudad por parte de los distintos grupos y actividades y pueden acelerar o retardar sus cambios de localización y la transformación de la estructura. La articulación de los procesos demográficos, económicos, socioculturales y tecnológicos suele ser tan compleja que los planes para procurar estructuras urbanas eficientes y equitativas son incapaces de lograrlo (Kunz 2008: 39 - 40).

El papel de la norma: el Estado es el planificador e instrumentista de densidades y usos del suelo urbano. Quien es propietario de un inmueble no puede hacer lo que quiera en él. Las políticas de control de usos del suelo en México es a través de dos mecanismos: los planes urbanos y el régimen de la tenencia.

Los planes urbanos centrados en la zonificación de uso del suelo regulan donde sí se puede y donde no se puede urbanizar. El plan en esencia será inequitativo con los propietarios, lo mismo que el mercado, habrá propietarios con malas y buenas ubicaciones. Tanto el mercado como el plan crean inequidades a los propietarios esto es por la característica de inamovilidad del suelo. Un plan de usos del suelo no aumenta o disminuye la demanda simplemente la relocaliza y en esa relocalización provoca que los precios de los predios que el mercado desprecia suban de valor y aquellos que privilegia bajen de valor. Otro efecto del plan es que acota expectativas de los propietarios, si no existiera el plan, los propietarios esperarían a que el mercado los privilegie con los usos del suelo más rentables, el que arroje el residual más alto aunque la demanda por esos usos sea pequeña, por el contrario, los propietarios tenderán a despreciar los usos que generen los residuales más bajos aunque la demanda por esos usos sea abundante. Cuando el plan redistribuye la demanda en el espacio, los propietarios privilegiados por el plan lo aceptarían y los no privilegiados lo despreciarían (Kunz 2008: 47).

Estratigrafía urbana

Se define como el estudio de las capas físicas de la ciudad, donde se identifica la sucesión de inversiones o no inversiones en los inmuebles existentes.

Con el paso del tiempo es común que haya cambios que hagan subir o bajar el precio del suelo y del edificio modificando la tasa de depreciación de este. Una mejora en el entorno provocará un aumento en los valores del suelo y un aumento en el valor del edificio así

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

como las adaptaciones que hacen los propietarios para alargar la vida económica del mismo (Kunz 2008: 51).

El fin de la vida económica de un inmueble es el resultado de una combinación entre depreciación del edificio y aumentos en el valor del suelo, tales aumentos son formaciones de las rentas del suelo. Cuando la depreciación ha sido muy pronunciada y no se ha acompañado de aumentos en el valor del suelo, sino de un estancamiento o caída de este, se trata de una situación típica de desvalorización y deterioro urbano (Kunz 2008: 53 y Goodall 1997:348).

Ya se cuenta con suficientes elementos para describir el comportamiento cíclico de los barrios en las ciudades. En primer lugar, las posibilidades de beneficio de un inmueble se originan en la localización y el entorno, el edificio es sólo un instrumento para extraer los beneficios esperados; en una zona donde los edificios ya no son capaces de aprovechar las oportunidades que ofrece la localización porque se han depreciado y ya no generan beneficios significativos lo que provocará que el barrio se esté desvalorizando. En segundo lugar, la interdependencia entre barrio y edificio se debe al efecto valorizador o desvalorizador que tiene un edificio con respecto a sus vecinos; un inmueble desvalorizado presionará los valores de los inmuebles vecinos a la baja, y por el contrario, un inmueble muy productivo, aumentará las expectativas de los inmuebles adyacentes y cercanos; este efecto no se da directo entre edificios, sino a través del suelo, es decir, en las expectativas de explotación de una determinada localización, si esas expectativas son a la alza, pero el edificio existente es incapaz de producir las, entonces, habrá presiones para que se dé el redesarrollo. Con el tiempo, los inmuebles y los barrios están sujetos a tres tipos de depreciaciones: La primera es de carácter físico y se refiere al desgaste de los materiales y eventualmente de las estructuras de los edificios, es decir, los edificios se vuelven viejos; cuando los edificios se vuelven viejos físicamente la depreciación se puede controlar fácilmente ya sea con un adecuado mantenimiento, obras de reparación y/o remodelaciones. La segunda es la funcional, cuando los inmuebles con el paso del tiempo dejan de ofrecer los servicios que se esperarían de ellos y la prestación de estos resulta ineficiente y costosa; este fenómeno causa desvalorización de una gran cantidad de inmuebles; cuando los inmuebles residenciales, comerciales o de cualquier otro uso no cuentan con espacio para recibir automóviles están desvalorizados, porque tienen una deficiencia funcional. La tercera es la depreciación sociocultural que ejerce una influencia

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

notable en los procesos de desvalorización de los inmuebles y de los barrios en conjunto; la apreciación sociocultural influye en los procesos de valorización y desvalorización de los inmuebles por razones culturales, cuando los inmuebles ya no son considerados interesantes frente a otros más cotizados o atractivos simplemente por valorización sociocultural. Las colonias inician a la alza con altas expectativas de valorización, sin embargo la primera etapa de valorización es durante el proceso de ocupación y su eventual consolidación que es cuando alcanzan el máximo valor y a partir de este punto actúa la desvalorización. Ya sea por depreciación física, funcional o sociocultural el efecto es a la baja en el valor de los inmuebles y de las áreas que los alojan. Una vez próximo al fin del ciclo, las colonias tienen dos posibles destinos, irse hacia abajo cada día deteriorándose y desvalorizándose más o reiniciar el ciclo con una nueva valorización a través del redesarrollo (Kunz 2008: 53 – 57).

Los barrios muestran tácticas que utilizan para alargar el ciclo productivo de su edificio como son los aumentos de rentas, la intensificación en el uso del espacio y el cambio de usos. Aumento de rentas o del valor de venta comercial hasta donde los usuarios prefieran otro edificio en otro barrio por el mismo precio que pagan en el barrio que se encuentran; si la localización sigue vigente y los propietarios les dan un buen mantenimiento a sus inmuebles o les hacen remodelaciones mayores podrían tener una mayor captura de beneficios. Aumento en la intensidad de ocupación puede ser informal cuando la norma no permite aumentar espacios y se empiezan a invadir áreas comunes, circulaciones, espacios complementarios y/o puede ser formal cuando la norma si te permite hacer subdivisiones o ampliaciones para aumentar el número de unidades productivas. Cambio de usos o actividades en zonas viejas de vivienda con localizaciones centrales, al mismo tiempo que dejan de interesarle funcional y socialmente a los ocupantes se convierten en una oportunidad para las nuevas actividades comerciales y de servicios que se pueden adaptar a los inmuebles y aprovechar la ubicación céntrica (Kunz 2008: 53 – 57 y Goodall 1997:366).

La causa inicial de los procesos de decadencia de algunas zonas se encuentra en la lógica económica del suelo y en los procesos de reestructuración urbana que resultan de tal lógica. El motor de los mercados del suelo es la formación y apropiación de plusvalías. En el caso del suelo, la renta o plusvalía se forma como consecuencia de acciones ajenas al propietario y lo único que tiene que hacer este, es esperar a que otros lleven a cabo

esas acciones como sería el crecimiento de la ciudad que hace que los terrenos que una vez fueron periféricos queden en mejor situación o como es la inversión pública que mejora las condiciones de ciertas áreas y por tanto su valor. La especulación es un fenómeno común en las ciudades mexicanas, principalmente en las periferias en las que la formación y apropiación de plusvalías por la incorporación del suelo rural a urbano suele ser muy rápida y sencilla. De esta manera, regularmente se está incorporando suelo a los más altos valores posibles para obtener el máximo de renta del suelo y para lograrlo se requiere posicionar estos nuevos espacios como los más atractivos y más cotizados de la ciudad en el mercado y segmento que corresponda, ya sea en espacios para oficinas, o para comercio, para vivienda de lujo, para vivienda media e incluso para vivienda irregular en procesos de autoproducción, en donde no se requiere posicionar como lo nuevo y lo mejor, sino simplemente como lo disponible (Kunz 2008: 59).

Los procesos que afectan la ciudad interior están determinados por múltiples factores, los cuales aparecerán o desaparecerán, o tendrán mayor o menor influencia dependiendo del contexto y coyuntura en la que se presenten, pero en general, como consecuencia de la operación de los mercados del suelo la ciudad interior sufre de problemas de declinación (demográfico), desvalorización (económico), deterioro (físico) y degradación (social) que pueden manifestarse de formas distintas y en intensidades variables, o inclusive no presentarse como resultado de circunstancias especiales como la existencia de condiciones o recursos en las áreas del interior de la ciudad que permite mantener su capacidad competitiva frente a los nuevos desarrollos, o por la defensa de ciertos barrios por parte de las comunidades (Kunz 2008: 60 – 61 y Andersen 2003: 62).

Mercado inmobiliario

Este subcapítulo es un extracto del subcapítulo denominado “Mercado Inmobiliario” perteneciente al capítulo III nombrado “Metodología para la identificación de zonas para redensificar o desarrollo de áreas vacantes” del “Manual de Operación para el Reaprovechamiento y la Redensificación de la Ciudad Interior” –ver bibliografía-

El análisis del mercado inmobiliario es la herramienta más poderosa para la interpretación de los procesos que se presentan en la ciudad. Todos los cambios se reflejan en los precios y en las dinámicas del mercado. El mercado de inmuebles es

uno de los más complejos de estudiar, en parte por la naturaleza particular de los bienes inmuebles, en especial del suelo, que es limitado, no es un bien que se pueda producir en sentido estricto, por lo que la oferta es contextualmente fija, es decir, en ciertos periodos se mantiene fija y solo puede ser aumentada mediante la incorporación de más suelo a la ciudad pero en distinta situación de localización. Los bienes inmuebles son inamovibles por lo que adoptan de manera importante las características del lugar en donde se ubican, que en términos de los espacios urbanos implica estar sujeto a muchas externalidades que lo hacen valer más o menos; el precio de los inmuebles en general depende de factores externos en términos de localización y situación, pero en el caso del suelo, estos factores son determinantes casi exclusivos de su precio. Son bienes multiatributos, están caracterizados por muchos elementos, lo que junto a la inmovilidad los hace bienes únicos y difíciles de comparar, lo que repercute en la apreciación que los actores del mercado tienen sobre ellos. El valor del suelo depende de las expectativas de su explotación futura, lo que contribuye a los problemas de percepción sobre su valor por parte de los actores que entran al mercado. Además el suelo es virtualmente indestructible por lo que el flujo de beneficios –valor- se mantiene a perpetuidad y hace que la percepción de su valor sea incierta y depende mucho de la información sobre lo que va a suceder en el lugar. Se trata de un mercado complejo que no se puede estudiar con las técnicas usadas para la mercadotecnia de bienes convencionales.

El análisis del mercado inmobiliario

En primer lugar se debe tener claridad sobre lo que se quiere estudiar, que submercado y que área de la ciudad. Los parámetros básicos para el análisis del mercado son: a) volumen de oferta, b) ritmo de absorción, c) nivel de los precios, para cada uno de los submercados o segmentos de interés. Una vez identificadas las zonas se pasa a la fase de recolección de la oferta durante un periodo de tiempo. Es importante tener una aproximación lo más precisa posible al total de las ofertas en el espacio de interés. Es recomendable registrar toda la oferta en ese espacio, no es suficiente el apoyo de las fuentes documentales, hay que registrar las ofertas directamente en recorridos de campo. Se debe tomar información sobre las características del inmueble, superficies de construcción y de terreno y el precio. Las características se usan para clasificar a los inmuebles en submercados o segmentos, por lo que corresponden a las variables que se usan en valuación para identificar la categoría o calidad del inmueble, edad del inmueble, acabados, características constructivas, relación recamaras baños, relación recamaras estacionamientos, etc.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Parte de esta información puede obtenerse al registro mismo de la oferta en el recorrido de campo, el resto debe complementarse a través de una encuesta telefónica. Por lo mismo, solo deben incluirse aspectos que sean identificables con facilidad desde el exterior o que puedan ser fácilmente recolectados al solicitar información y evitar otros como el tipo de cimentación, o la naturaleza de las soluciones constructivas. El objetivo es clasificar a los inmuebles de cada sector: habitacional, comercial, oficinas, etc. en grupos más o menos homogéneos según sus niveles de calidad-precio. Lo anterior se debe a que si las diferencias son significativas, los inmuebles pueden pertenecer a submercados distintos y deben de analizarse por separado, pues en una zona, puede estar dándose una dinámica para un submercado y otra muy distinta para otro submercado aun en el mismo sector. Esto es muy común en fenómenos de sucesión en donde puede haber mucha actividad de oferta y venta de viviendas de cierto nivel y cierta estabilidad en un segmento también de vivienda pero de otro nivel. Es importante que se registre el día de identificación de la oferta y que en medida de lo posible, se concrete todo el registro en los menos días posibles, lo que es fundamental para los cálculos de la dinámica del mercado. Puede ser útil, aunque no es una pregunta lógica para un comprador, solicitar el tiempo que la oferta ha estado en el mercado. Las ofertas que tengan mucho tiempo de permanencia indican que están fuera del rango de precios para ser realizada o absorbida, o bien, que pertenece a un segmento "viscoso", poco fluido, que no se mueve fácilmente. Una vez cumplidas las etapas anteriores se pasa a la confirmación de venta de todas y cada una de las ofertas. Tal confirmación de la venta debe de realizarse en un tiempo determinado y controlado después de la identificación de la oferta. Con esta información se incorpora a la base de datos la variable sobre la realización de la venta. La última etapa son los cálculos y básicamente se consideran tres parámetros: el volumen de oferta, el volumen de ventas (absorción) y los precios.

Volumen de Oferta. Las áreas de análisis son de dimensiones diferentes por lo que se pondrá un marco de referencia que permita su relativización. Así se referirá la cantidad de ofertas al stock inmobiliario del mismo segmento en la zona de análisis, como el porcentaje de viviendas del segmento X respecto al total de viviendas de ese segmento en el área de análisis. La información de los censos de población y vivienda para el sector vivienda y la información de los censos económicos para los demás sectores inmobiliarios puede ser útil

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Absorción. Es el porcentaje de viviendas vendidas respecto al total de viviendas en el mercado (oferta) en un segmento dado en un periodo determinado (tiempo entre la identificación de la oferta y la confirmación de venta). Como existe control de tiempo, la absorción debe anualizarse.

Precios. Debe evaluarse el nivel de los precios (unitarios), si estos pueden considerarse bajos o altos en el contexto del mercado. Esto se logra a través de la comparación del segmento entre áreas y con otros segmentos en la misma área.

El mercado inmobiliario como indicador de los procesos de reestructuración

Modelo de Oferta-Absorción-Precios. Identifica las dinámicas de reestructuración urbana a partir de la combinación de los valores que toman estos tres parámetros. Los volúmenes de oferta señalan la tendencia de cambio de una zona, en un lugar con mucha oferta se deduce una fuerte tendencia al cambio, mientras que en una zona sin oferta suele ser estable. La absorción por su parte, es un indicador de la velocidad del cambio, una absorción alta significa que los inmuebles ofertados rápidamente son comprados, mientras que la absorción baja señala una baja demanda y por tanto, poca probabilidad de cambio. Finalmente, los precios relativamente altos o bajos muestran la dirección de ese cambio, cuando son altos hay valorización, porque hay una demanda dispuesta y capaz de pagar por esos espacios, en cambio, cuando son bajos, la disposición o capacidad de pago por el espacio es limitada, lo que significa que no hay mucho interés, lo que suele estar asociado a la depreciación.

Modelo Oferta - Absorción - Precios			
Oferta	Absorción	Precios	Proceso
+	+	+	Valorización y filtrado hacia arriba (gentrificación)
+	+	-	Desvalorización y filtrado hacia abajo (sucesión)
+	-	-	Desvalorización y posible abandono
+	-	+	Especulación
-	+	+	Valorización con fuerte expectativa
-	+	-	Desvalorización con filtrado rápido hacia abajo
-	-	+	Estabilidad
-	-	-	Declinación, Desvalorización, Deterioro

A partir de este modelo es posible identificar las tendencias de reestructuración en los espacios de la ciudad.

III. Desarrollo de las bases para identificar los procesos de cambio de valor en la ciudad de Cuernavaca

En este capítulo se exponen las bases para identificar los procesos de valorización o desvalorización en una ciudad. Una sola perspectiva puede no ser suficiente por eso son tres aproximaciones a conjuntar.

- *Por factores determinantes:* se hará el análisis cualitativo de los factores: demográficos, económicos, socioculturales, tecnológicos, ambientales y normativos ya que estos factores influyen en los cambios de los valores inmobiliarios.
- *Por estratigrafía urbana:* se hará el análisis de la sucesión de capas de la producción física de la ciudad el cual nos indicara si hay o no hay intervenciones en los inmuebles.
- *Por mercado inmobiliario:* se hará el análisis del mercado inmobiliario el cual es el instrumento más eficaz para interpretar los procesos que se presentan en la ciudad.

Aplicación al caso

El análisis zonal será en cuatro colonias de Cuernavaca, Morelos.

1. Lomas de la selva (LS)
2. Lomas de la selva norte (LSN)
3. Lomas de la selva oriente (LSO)
4. Tulipanes (T)

Factores determinantes

Son los elementos de la ciudad que influyen en el comportamiento de los valores inmobiliarios y en las transformaciones del espacio.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

✓ Factor demográfico

Cuando hay cambios demográficos se generan cambios en el espacio urbano. El crecimiento de la población requiere nuevas demandas de espacios urbanos, por el contrario, si la población baja no se requieren más espacios urbanos y los existentes se desvalorizan; u otro caso de baja de población podría ser lo que se denomina terciarización que es el cambio de uso del suelo, es decir, en una zona puede estar cambiando el uso del suelo de habitacional a comercial por lo que hay una baja en la población, sin embargo ese cambio le da una valorización a esa zona.

Conformación de la base de datos. La base de datos demográficos para el análisis zonal está integrada por dos niveles de desagregación. Un nivel es municipal (Cuernavaca) para comparar el área de análisis respecto al total de la localidad a la cual pertenece, para saber si la dirección de la tendencia de los procesos es similar. El otro nivel es por **Área Geo Estadística Básica** como nivel de información suficientemente desagregado (véase Cuadro 1 y 2).

CONCEPTO	2000							Viviendas total
	Población total	Población masculina	Población femenina	Población de 0 a 5 años	Población de 6 años a 14 años	Población de 65 años y mas	Relación hombres-mujeres	
Lomas de la selva	5332	2468	2864	389	748	536	86.17	1365
Lomas de la selva norte	7687	3543	4144	568	1063	758	84.57	2030
Lomas de la selva oriente	8231	3843	4388	580	1133	670	87.70	2069
Tulipanes	3257	1540	1717	258	574	137	88.04	748
Cuernavaca	338706	160759	177947	30259	62810	20478	90.34	85749

Fuente: XII Censo de Población y Vivienda. Tabulados especiales por AGE. INEGI. 2000. México.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

CONCEPTO	2010							
Colonia	Población total	Población masculina	Población femenina	Población de 0 a 5 años	Población de 6 años a 14 años	Población de 65 años y mas	Relación hombres-mujeres	Viviendas total
Lomas de la selva	4937	2331	2606	319	785	579	89.37	1344
Lomas de la selva norte	7888	3637	4251	550	1540	956	84.89	2239
Lomas de la selva oriente	7199	3315	3884	453	1229	888	85.51	2001
Tulipanes	3879	1813	2066	324	841	249	86.90	1025
Cuernavaca	365168	172901	192267	31883	76768	28562	89.93	98100

Fuente: XIII Censo de Población y Vivienda. Tabulados especiales por AGE. INEGI. 2010. México.

Se hace la comparación de los indicadores demográficos entre los censos 2000 y 2010. La colonia “Lomas de la Selva” contaba con más población femenina que masculina la cual ha ido incrementando con el paso del tiempo; disminuyó la población de preescolares en esta zona; incrementó la población de niños y jóvenes; también incrementó la población de adultos mayores; lo anterior nos indica que esta zona de estudio es una colonia estable y que está envejeciendo, con familias maduras donde los niños pasaron a ser jóvenes y los padres de familia están envejeciendo. La colonia “Lomas de la Selva Norte” contaba y sigue contando con más población femenina que masculina; disminuyó la población de preescolares en esta zona; incrementó la población de niños y jóvenes al igual que la población de adultos mayores; lo anterior nos indica que esta zona de estudio es una colonia estable, mas femenina que masculina y que está envejeciendo, con familias maduras que ya tienen varios años viviendo en esa zona donde los niños pasaron a ser jóvenes y los padres de familia están envejeciendo. La colonia “Lomas de la Selva Oriente” paso a ser una zona con más población femenina que masculina; disminuyó la población de preescolares en esta zona; incrementó la población de niños y jóvenes; también incrementó la población de adultos mayores; lo anterior nos indica que esta zona de estudio es una colonia estable, mas femenina que masculina y que está envejeciendo, con familias maduras donde los niños pasaron a ser jóvenes y los padres de familia están envejeciendo quedando más madres que padres. La colonia “Tulipanes” paso a ser una zona con más población femenina que masculina; aumentó la población de preescolares; también aumentó la población de niños y jóvenes y la de adultos mayores; lo anterior nos indica que esta zona de estudio es una colonia en crecimiento, donde hay familias nuevas, familias maduras y familias que están envejeciendo (véase Cuadro 3 y 4).

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cuadro 3. Indicadores demográficos 2000.				
Colonia	Relación hombres-mujeres	% de preescolares	% de niños y jóvenes	% de adultos mayores
Lomas de la selva	86.17	7.30	14.03	10.05
Lomas de la selva norte	85.50	7.39	13.83	9.86
Lomas de la selva oriente	87.58	7.05	13.77	8.14
Tulipanes	89.69	7.92	17.62	4.21
Cuernavaca	90.34	8.93	18.54	6.05

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 4. Indicadores demográficos 2010.				
Colonia	Relación hombres-mujeres	% de preescolares	% de niños y jóvenes	% de adultos mayores
Lomas de la selva	89.45	6.46	15.90	11.73
Lomas de la selva norte	85.56	6.97	19.52	12.12
Lomas de la selva oriente	85.35	6.29	17.07	12.34
Tulipanes	87.75	8.35	21.68	6.42
Cuernavaca	89.93	8.73	21.02	7.82

Fuente: elaboración propia.

La tasa de crecimiento medio anual de la colonia “Lomas de la Selva” es 0.77 mientras la tasa de Cuernavaca es 0.76, lo que nos indica un crecimiento paralelo en la población entre ambas. Por su parte, el crecimiento medio anual de la colonia “Lomas de la Selva Norte” es 0.26 mucho más baja que el promedio de la ciudad. En “Lomas de la Selva Oriente” se tiene un 1.33%, un crecimiento mayor a Cuernavaca. Finalmente en Tulipanes es 1.76%, la más alta de las zonas estudiadas (véase Cuadro 5).

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cuadro 5. Tasa de crecimiento medio anual	
Colonia	Crecimiento medio anual
Lomas de la selva	- 0.77
Lomas de la selva norte	0.26
Lomas de la selva oriente	- 1.33
Tulipanes	1.76
Cuernavaca	0.76

Fuente: elaboración propia.

✓ *Factor económico*

Los cambios económicos provocan cambios en los espacios urbanos. Si hay un crecimiento en la economía hay nuevas demandas de espacios, por el contrario, si hay una baja en la economía no hay demanda de espacios. También se tiene que tomar en cuenta la capacidad de consumo de la población y la distribución interna del ingreso donde nos indica que a mayor capacidad de ingreso habrá mayor demanda y a mayor desigualdad en el ingreso habrá mayor diferencia entre calidad y dimensión de los espacios de residencia y servicios.

El Instituto Nacional de Estadística y Geográfica no cuenta con los datos de los censos económicos de 1999 y del 2004 porque cambiaron los medios de información y los nuevos equipos no pueden leer la información del 2005 hacia atrás. La finalidad de tener los datos de los tres censos económicos (1999, 2004 y 2009) sería comparar y saber si aumentan o disminuyen las unidades económicas lo que sería otro parámetro más para saber la tendencia de valorización o desvalorización de la zona.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

CONCEPTO	AÑOS		
	1999	2004	2009
Colonia			
Lomas de la selva	ND	ND	758
Lomas de la selva norte	ND	ND	514
Lomas de la selva oriente	ND	ND	699
Tulipanes	ND	ND	246
Cuernavaca	ND	ND	24710

Colonia	% de unidades económicas
Lomas de la selva	3.07
Lomas de la selva norte	2.08
Lomas de la selva oriente	2.83
Tulipanes	1.00
Cuernavaca	100.00

Fuente: elaboración propia.

Haciendo una comparación entre estas cuatro colonias. La colonia Lomas de la Selva es la más comercial, cuenta con 758 unidades económicas, en primera porque su extensión territorial es amplia, tiene 502,749 m² y en segunda porque esta colonia está rodeada por siete Corredores Urbanos de uso mixto habitacional y/o comercial (CUA) los cuales son Av. Poder Legislativo, Alta Tensión, Av. Vicente Guerrero, Rio Balsas, Leandro Valle, Pericón y Av. Domingo Diez. En esta colonia se encuentra el centro comercial denominado “Plaza Cuernavaca”; la zona comercial denominada “Casino de la Selva” que alberga a Costco y la Mega Comercial; también se encuentra el desarrollo de edificios departamentales de lujo denominado “Altitud” (véase Mapa 1).

Le sigue la colonia Lomas de la Selva Oriente, que cuenta con 699 unidades económicas, a pesar de su extensión territorial pequeña que es de 274,735 m², por esta colonia solo pasan dos Corredores Urbanos de uso mixto habitacional y/o comercial (CUA) los cuales son Av. Poder Legislativo y Av. Vicente Guerrero. En esta colonia se encuentra el complejo comercial que alberga a Sam’s Club y a Superama; también se encuentra la “Plaza Apolo”; y el mercado denominado “Lomas de la Selva” (véase Mapa 2).

Después viene la colonia Lomas de la Selva Norte, con 514 unidades económicas en una extensión territorial de 430,853 m², por esta colonia solo pasa un Corredor Urbano de uso mixto habitacional y/o comercial (CUA) denominado Av. Poder Legislativo. En esta colonia se encuentra el complejo de oficinas y comercios denominado “Domingo Diez”; también hay un Wal Mart; actualmente está en construcción la zona comercial denominada “Galerías Diez” (véase Mapa 3).

Por último la colonia menos comercial es Tulipanes, con 246 unidades económicas en una extensión territorial grande de 705,134 m², con un solo Corredor Urbano de uso mixto habitacional y/o comercial (CUA) denominado Calle Tulipán Hawaiano. En esta colonia se encuentra el mega complejo comercial denominado “Galerías Liverpool” (véase Mapa 4). Sabiendo que en esta colonia se encuentra uno de los centros comerciales más importantes de Cuernavaca y en comparación con las otras tres colonias, Tulipanes es una colonia de reciente creación por lo que se encuentra ubicada fuera de la zona central de la ciudad en lo que alguna vez fue la periferia además de solo contar con un corredor urbano secundario, lo anterior explica porque esta colonia tiene menos unidades económicas.

✓ *Factor sociocultural*

La sociedad y su cultura influyen sobre los patrones de consumo favoreciendo ciertos espacios en disminución de otros provocando revalorizaciones y desvalorizaciones.

Con base en el recorrido en la colonia “Lomas de la selva” se trata de un espacio residencial, algunos comercios, y servicios. Se diagnostica una sociedad consumista de bienes duraderos, no duraderos y servicios de nivel “medio”, “medio alto” y “medio bajo”. Hay inmuebles en un buen estado de conservación, otros que no tienen mantenimiento y otros que son nuevos, la zona se ve limpia en algunas calles, pero en otras no, no cuenta con zonas arboladas, ni áreas verdes, hay “graffitis” en algunas paredes. Existen 3 asociaciones de colonos de acuerdo a los niveles socioeconómicos de los pobladores. La imagen urbana de la colonia en el nivel medio alto se trata de torres de departamentos, en el nivel medio se trata de casas-habitación en dos niveles y el nivel medio bajo de casas-habitación de un nivel.

Con base en el recorrido en la colonia “Lomas de la selva norte” se trata de un espacio residencial. Se diagnostica una sociedad consumista de bienes duraderos, no duraderos y servicios de nivel “medio” y “medio alto”. La mayoría de los inmuebles están en buen estado de conservación, es decir, los propietarios si les dan un mantenimiento adecuado, la zona se ve limpia y cuenta con zonas arboladas conservadas, no hay “graffitis”. La

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

colonia cuenta con una asociación de colonos y con un programa de vecino vigilante. La imagen urbana de la colonia en su mayoría se trata de casas-habitación de dos niveles.

Con base en el recorrido en la colonia “Lomas de la selva oriente” se trata de un espacio residencial con algunos comercios, oficinas y servicios. Se diagnostica una sociedad consumista de bienes duraderos, no duraderos y servicios de nivel “medio” y “medio bajo”. La mayoría de los inmuebles no están en buen estado de conservación, es decir, los propietarios no les dan un mantenimiento adecuado, la zona se ve limpia y cuenta con zonas arboladas sin cuidado, hay “graffitis” en algunas bardas. La colonia cuenta con una asociación de colonos. La imagen urbana de la colonia en su mayoría se trata de casas-habitación de dos niveles.

Con base en el recorrido en la colonia “Tulipanes” se trata de un espacio residencial, comercial y de servicios. Se diagnostica una sociedad consumista de bienes duraderos, no duraderos y servicios de nivel “medio” y “medio bajo”. La mitad de los inmuebles no están en buen estado de conservación pero la otra mitad sí, es decir, el 50% de los propietarios no les dan un mantenimiento adecuado a sus inmuebles pero el otro 50% si, la zona se ve limpia en el espacio residencial, pero se ve sucia en el espacio comercial y de servicios, cuenta con zonas arboladas conservadas en la zona residencial, no hay “graffitis”. La colonia cuenta con una asociación de colonos. La imagen urbana de la colonia en la zona residencia se trata de casas-habitación de dos niveles y en la zona comercial y de servicios se trata de locales comerciales en uno y dos niveles, plazas comerciales, edificios de oficinas.

✓ *Factor tecnológico*

Cuando los inmuebles se vuelven obsoletos y no son capaces de adaptarse a los nuevos requerimientos de la sociedad se desvalorizan, un inmueble residencial o comercial que no tiene espacio para recibir automóviles estará desvalorizado.

Con base en el recorrido en las colonias “Lomas de la selva”, “Lomas de la selva norte” y “Lomas de la selva oriente” -colonias muy similares- la mayoría de los inmuebles cuentan con espacio para guardar automóviles. Se trata de inmuebles viejos, mismos que se han

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

adaptado a las instalaciones especiales de comunicación de la era digital. Cuenta con infraestructura urbana de transporte, energéticas, hidráulicas y de telecomunicaciones.

Con base en el recorrido en la colonia “Tulipanes” tanto los inmuebles residenciales como los comerciales cuentan con espacio para guardar automóviles. Se trata en su mayoría de inmuebles de más de 20 años, mismos que se han adaptado a las instalaciones especiales de comunicación de la era digital y los edificios en construcción ya tienen contemplado este tipo de instalaciones. Cuenta con infraestructura urbana de transporte, energéticas, hidráulicas y de telecomunicaciones.

✓ *Factor ambiental*

Los factores ambientales son elementos externos que rodean o se interrelacionan con la ciudad y que pueden modificar la ocupación de la misma.

Con base en el recorrido en las colonias “Lomas de la selva”, “Lomas de la selva norte”, “Lomas de la selva oriente” y “Tulipanes” -colonias ubicadas en la misma zona urbana- se encontró que los factores ambientales en la zona son contaminación atmosférica que alcanza un nivel que no se aprecia y generación de ruidos ambos originados fundamentalmente por el tránsito de vehículos en el núcleo urbano; las colonias cuentan con barrancas que están contaminadas; la vegetación existente fue sembrada por los propietarios quienes se encargan del manteniendo de la misma por lo que en algunas zonas hay calles arboladas y en otras no; la mayoría de especies de la fauna presentes en el ámbito son características de entornos urbanos, se trata de animales domésticos; el paisaje es fundamentalmente urbano.

✓ *Factor normativo*

El factor normativo definitivamente influye en la forma de ocupación de la ciudad, de hecho el Estado es el que planifica como serán los usos del suelo. Quien es propietario de un inmueble no puede hacer lo que quiera en él. El plan es desigual con los propietarios, lo mismo que el mercado por la característica de que el suelo es fijo, el plan no aumenta o disminuye la demanda solo la relocaliza provocando que los precios de los predios suban o bajen de valor, pero no más allá del que sería el máximo y mejor uso.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Usos del suelo de la colonia “Lomas de la selva” según la carta urbana del programa de desarrollo urbano de centro de población del municipio de Cuernavaca vigente. Cuenta con infraestructura de usos tales como vivienda, comercio, educación: colegios e institutos, salud: hospitales y centros de salud. En esta colonia hay seis usos del suelo: H6-habitacional plurifamiliar, H2-habitacional lote tipo 250 m², C-comercial, UE-uso especial, ES-equipamiento de administración, salud y servicios y CUA-corredor urbano de uso mixto. Los CUA son Av. Poder Legislativo, Alta Tensión, Av. Vicente Guerrero, Leandro Valle, Pericón y Av. Domingo Diez que cuentan con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, Rio Balsas cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50, el resto de la colonia es uso habitacional y cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 (véase Mapa 1).

Usos del suelo de la colonia “Lomas de la selva norte” según la carta urbana del programa de desarrollo urbano de centro de población del municipio de Cuernavaca vigente. Cuenta con infraestructura de usos tales como vivienda, comercio y oficinas. En esta colonia hay tres usos del suelo: H1-habitacional lote tipo 500 m², H05-habitacional lote tipo 1000 m² y CUA-corredor urbano de uso mixto. El CUA es Av. Poder Legislativo que cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60, el resto de la colonia es uso habitacional y cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 (véase Mapa 2).

Usos del suelo de la colonia “Lomas de la selva oriente” según la carta urbana del programa de desarrollo urbano de centro de población del municipio de Cuernavaca vigente. Cuenta con infraestructura de usos tales como vivienda y comercio. En esta colonia hay cuatro usos del suelo: H1-habitacional lote tipo 500 m², H2-habitacional lote tipo 250 m², C-comercial y CUA-corredor urbano de uso mixto. Los CUA son Av. Poder Legislativo que cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 y Av. Vicente Guerrero que cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.50 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, el resto de la colonia es uso habitacional y cuenta con un

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 (véase Mapa 3).

Usos del suelo de la colonia "Tulipanes" según la carta urbana del programa de desarrollo urbano de centro de población del municipio de Cuernavaca vigente. Cuenta con infraestructura de usos tales como vivienda, comercio, educación: colegios, recreación: canchas deportivas. En esta colonia hay tres usos del suelo: H2-habitacional lote tipo 250 m², SCP-servicios al consumidor y proveedor y CUA-corredor urbano de uso mixto. El CUA es Calle Tulipán Hawaiano que cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, el resto de la colonia es uso habitacional y cuenta con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.0 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 (véase Mapa 4).

Dentro de cada colonia los usos permitidos en los corredores urbanos son los más permisivos ya que permiten aprovechar mejor el potencial y/o la utilización del suelo aumentando el valor del mismo en comparación con el resto de usos -que no están en corredores urbanos- los cuales son más limitativos lo que restringe el valor del suelo. Esta diferencia de utilización del suelo entre los corredores urbanos de uso mixto y el resto de la colonia comúnmente de uso habitacional a veces mezclada con otros usos le da mayor valor a los predios que se encuentran ubicados en los corredores urbanos.

Estratigrafía urbana

Estudio de las capas físicas de la ciudad. Sucesiones de inversiones y desinversiones inmobiliarias.

Lomas de la Selva

Con base en el recorrido en la colonia se trata de una mezcla de usos del suelo: vivienda, comercio, servicios, salud y educación. La colonia actualmente está en la zona centro de Cuernavaca. Se trata básicamente de tres estratos sociales: medio bajo en inmuebles de un nivel; nivel medio en inmuebles de casas-habitación de dos niveles con proyecto; nivel medio alto en inmuebles en torres de departamentos. Quienes pagan más renta son los de nivel medio alto por departamentos de semilujo. Solo hay inversiones de conservación

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

y mantenimiento en los inmuebles de nivel medio, en los inmuebles de nivel medio bajo hay inversiones por la autoconstrucción de una segunda planta, en los corredores urbanos hay inversiones para el redesarrollo.

Foto 1. Colonia Lomas de la Selva.



Foto 2. Colonia Lomas de la Selva.



Foto 3. Colonia Lomas de la Selva.



A) 1ra etapa: uso habitacional, viviendas de estratos sociales medio y medio bajo desarrolladas en forma horizontal.

B) 2da etapa: uso mixto habitacional y comercial, viviendas adaptadas para locales comerciales principalmente en los corredores urbanos.

C) 3ra etapa: redesarrollo, demolición de edificaciones viejas para dar paso a la construcción de nuevas viviendas de estrato social medio alto desarrolladas en forma vertical.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Lomas de la Selva Norte

Con base en el recorrido en la colonia se trata de un uso exclusivamente habitacional y en los corredores urbanos se trata de un uso mixto habitacional y comercial. Esta colonia es una zona vieja con localización central. Cuenta con viviendas de los años 50's 60's 70's 80's 90's y vivienda nueva construida en condominios horizontales. Se trata básicamente de un estrato medio y medio-alto, la mayoría de los inmuebles son casa-habitación de dos niveles con proyecto y acabados buenos, con un estado de conservación y mantenimiento adecuado; los condominios cerrados cuentan con seguridad y vigilancia, por lo que los propietarios están dispuestos a pagar más. Las inversiones en esta zona son en los nuevos condominios horizontales que ahí se están edificando y en el corredor urbano con el desarrollo de plazas comerciales que se están construyendo.

Foto 4. Colonia Lomas de la Selva Norte.



Foto 5. Colonia Lomas de la Selva Norte.



Foto 6. Colonia Lomas de la Selva Norte.



- A)** 1ra etapa: uso habitacional, viviendas de estrato social medio desarrolladas en uno o dos niveles.
- B)** 2da etapa: uso mixto habitacional y comercial, viviendas mezcladas y/o adaptadas con locales comerciales.
- C)** 3ra etapa: redesarrollo, demolición de edificaciones existentes para dar paso a la construcción de nuevos edificios con los que se pueda extraer más y mejor la renta del suelo.

Lomas de la Selva Oriente

Con base en el recorrido en la colonia se encuentra una mezcla de usos del suelo: vivienda, oficinas, comercio y servicios; de acuerdo a lo observado en las fachadas y al ciclo de los barrios, se ve que la colonia en su origen estaba en la periferia de la ciudad y los primeros pobladores fueron personas que no podían comprar en una zona más céntrica por lo que se fueron a la periferia a comprar un predio más económico por lo que las primeras viviendas son de autoconstrucción, conforme iba creciendo la ciudad la zona paso de ser la periferia a ser un lugar más céntrico por lo que el valor del suelo ya había incrementado dando así paso a habitantes de un estrato de nivel medio los cuales construyeron viviendas en dos niveles con proyecto y las calles principales pasaron a ser los corredores urbanos en los que con el paso del tiempo se fueron adaptando los inmuebles pasando de uso habitacional a uso comercial con la finalidad de extraer una mayor renta del suelo; en la actualidad algunos de estos inmuebles ubicados en los corredores urbanos ya fueron redesarrollados, es decir, ya se demolieron las construcciones viejas y se hicieron nuevos edificios para sacar una mejor renta del suelo asimismo se aprovecha la intensidad del uso del suelo permitida, ya que en los corredores urbanos es donde la norma beneficia más a los propietarios con la intensificación de la utilización del suelo.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Foto 7. Colonia Lomas de la Selva Oriente.



Foto 8. Colonia Lomas de la Selva Oriente.



Foto 9. Colonia Lomas de la Selva Oriente.



A) 1ra etapa: uso habitacional, viviendas de estrato social medio desarrolladas en forma horizontal.

B) 2da etapa: uso mixto habitacional y comercial, viviendas mezcladas y/o adaptadas con locales comerciales.

C) 3ra etapa: redesarrollo, demolición de edificaciones existentes para dar paso a la construcción de nuevos edificios con los que se pueda extraer mejor la renta del suelo.

Tulipanes

Con base en el recorrido en la colonia se trata de una combinación de usos del suelo: habitacional y comercial. Primero llegaron a establecerse en los años 70's muy pocas familias de nivel medio bajo construyendo casas-habitación de un nivel ya que esta

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

colonia era considerada en esa época la periferia de la ciudad utilizando así solo el uso de suelo habitacional; en los años 80's, 90's y 00's se empezó a poblar más la colonia y con ello se empezó a desarrollar la infraestructura y el equipamiento urbano, llegaron familias de nivel medio construyendo casas-habitación de dos niveles con proyecto y en el corredor urbano –que antes era la calle principal- los inmuebles habitacionales se empezaron a adaptar para ser ahora comerciales; actualmente esta colonia ya no está ubicada en la periferia de la ciudad ha quedado en una mejor situación, es una colonia de paso para otras colonias ya que se encuentra ubicada en una de las salidas más importantes del periférico de la ciudad, la avenida principal (Tulipán Hawaiano) es un corredor urbano de uso mixto -habitacional, comercial y de servicios- por lo que los nuevos edificios que se construyen en los predios que todavía estaban libres ya vienen proyectados para aprovechar la intensificación que la norma les permite y poder sacar así más renta del suelo. Quienes pagan más renta por un inmueble en esa colonia son los de uso comercial y de servicios, son inmuebles que están ubicados en el corredor urbano y asimismo son inmuebles que tienen más valor comercial que el resto de los inmuebles de uso habitacional. Si hay inversiones en los usos comerciales y de servicios, en los habitacionales no tanta, excepto por los propietarios que tienen bien conservado su inmueble haciéndole mejoras contra el deterioro. El futuro de esta colonia –al igual que les paso a las tres colonias antes mencionadas y que son más viejas- con el paso del tiempo va a quedar mucho mejor ubicada, la población va a seguir creciendo por lo que habrá más demandas tanto de viviendas como de servicios, las edificaciones existentes se van a ir deteriorando, motivos que llevarán al redesarrollo de algunos inmuebles, empezando por los mejores ubicados.

Foto 10. Colonia Tulipanes.



Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Foto 11. Colonia Tulipanes.

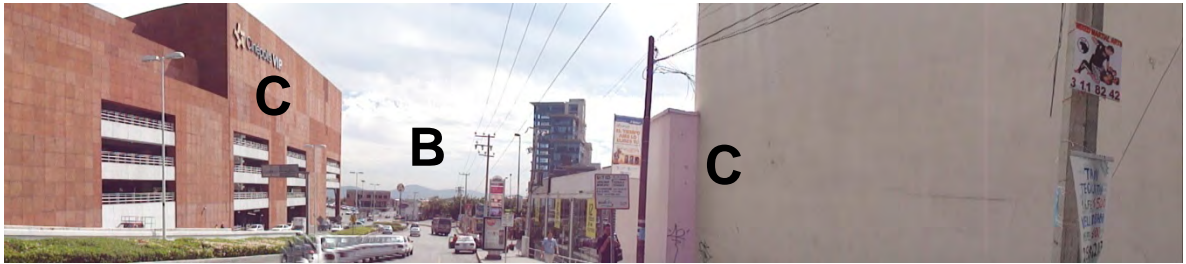
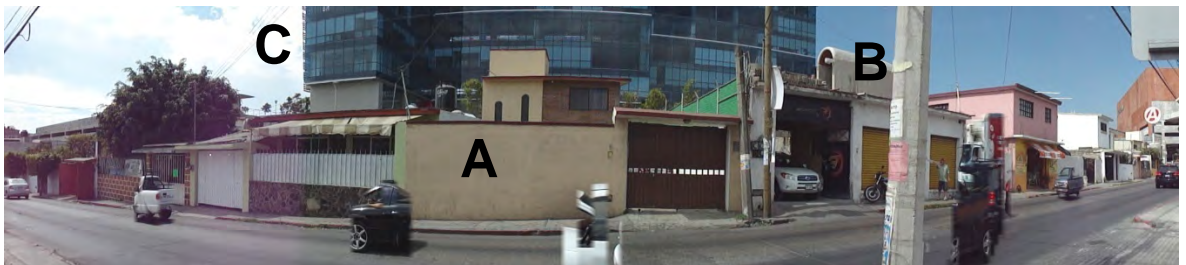


Foto 12. Colonia Tulipanes.



A) 1ra etapa: uso habitacional, viviendas de estrato social medio desarrolladas en uno o dos niveles.

B) 2da etapa: uso mixto habitacional y comercial, viviendas mezcladas y/o adaptadas con locales comerciales.

C) 3ra etapa: aprovechar la intensificación de los usos de suelo permitidos en una zona que ha quedado bien ubicada, desarrollos inmobiliarios enfocados al comercio y a los servicios construidos en grandes edificios en formato vertical.

Por mercado inmobiliario

Comportamiento del modelo Oferta-Absorción-Precios en el mercado inmobiliario

El análisis del mercado inmobiliario es el instrumento más eficaz para interpretar los procesos que se presentan en la ciudad. El mercado inmobiliario identifica las dinámicas de reestructuración urbana a partir de la combinación de los valores de la oferta, la absorción y los precios. Las medidas que utilizaremos para el análisis del mercado son: el volumen de la oferta, la absorción y los precios. Primero se identificarán las zonas de estudio, que en este caso son las colonias: Lomas de la selva (LS), Lomas de la selva Norte (LSN), Lomas de la selva Oriente (LSO) y Tulipanes (T). Segundo se hizo un

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

recorrido de campo por las colonias mencionadas haciendo la recolección de las ofertas durante un periodo de un mes (Agosto 2010 para LS, LSN y LSO y Noviembre 2010 para T) donde se registraron las características del inmueble y el número de contacto para complementar con una encuesta telefónica. Tercero se hizo la clasificación de los inmuebles por sector: habitacional, comercial, etc. en grupos semejantes o de la misma clase. Cuarto se hizo la confirmación de venta de todas y cada una de las ofertas (Noviembre 2011).

Volumen de oferta. Señala la tendencia de cambio

La tasa tendencia a la transformación da un panorama de la velocidad del cambio en el barrio a través de las ofertas registradas y la tasa real de transformación mide la velocidad del cambio en el barrio a través de las ventas anualizadas, en otras palabras, si un barrio tiene mucha oferta y ventas inmobiliarias indica que la zona va a cambiar rápidamente pero si no hay oferta ni ventas inmobiliarias se considera que se trata de una zona estable sin cambios. Estas tasas se obtienen de la división de las ofertas identificadas y/o de las ventas anualizadas entre el stock inmobiliario del barrio el resultado obtenido es al millar. Los tres barrios: LS=2.38, LSN=1.29 y T=1.95 tienen una tasa real de transformación promedio/regular/media lo que indica una tendencia de cambio lenta; el barrio: LSO=0.80 tiene una tasa real de transformación baja lo que indica un proceso de estabilidad. (véase Cuadro 8 y Mapas 5, 6, 7 y 8).

Cuadro 8. Tasa de transformación de la colonia.								
Colonia	Stock Inmobiliario	Submercado	Ofertas	Ventas	Absorción anualizada	Ventas anualizadas	Tasa Tendencia a la transformacion	Tasa Real de Transformación
Lomas de la selva	1,344	Casas	4	4	80%	3.20	2.98	2.38
		Terrenos	2	0	0%	0.00		
Lomas de la selva norte	2,239	Casas	10	6	48%	2.88	4.47	1.29
		Terrenos	0	0	0%	0.00		
Lomas de la selva oriente	2,001	Casas	2	2	80%	1.60	1.00	0.80
		Terrenos	1	1	80%	0.80		
Tulipanes	1,025	Casas	8	4	50%	2.00	7.80	1.95
		Terrenos	0	0	0%	0.00		
Promedio							4.06	1.60

Fuente: elaboración propia.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Absorción. Indica la velocidad del cambio

La absorción mide la velocidad en que se vende, es decir, que tan rápido reacciona el mercado. Para el análisis de la absorción de las cuatro zonas de estudio las ofertas identificadas se dividirán en dos segmentos: casas y terrenos. El periodo determinado entre la identificación de la oferta y la confirmación de la venta para las colonias Lomas de la Selva, Lomas de la Selva Norte y Lomas de la Selva Oriente es de 15 meses – Agosto 2010/Noviembre 2011- y para la colonia Tulipanes es de 12 meses –Noviembre 2010/ Noviembre 2011- como existe control de tiempo y los periodos de las cuatro zonas de estudio no coinciden la absorción debe anualizarse (véase Cuadro 8).

En la colonia Lomas de la Selva de las cuatro casas ofertadas, las cuatro se vendieron en un periodo de 15 meses que anualizado -12 meses- indica 80% de absorción, se trata de una absorción lenta, en otras palabras la velocidad de cambio real es medio baja y de los dos terrenos ofertados ninguno se vendió, lo que nos indica 0% de absorción, lo que quiere decir que el precio esta carísimo y que hay especulación fuerte (véase Cuadro 8 y Mapa 5).

En la colonia Lomas de la Selva Norte de las diez casas ofertadas, solo se vendieron seis en un periodo de 15 meses que anualizado indica 48% de absorción, lo que representa una absorción lenta por lo que hay baja velocidad de cambio real (véase Cuadro 8 y Mapa 6).

En la colonia Lomas de la Selva Oriente los inmuebles ofertados –casas y terrenos- se vendieron en un periodo de 15 meses que anualizado indica un 80% de absorción, se trata de una absorción lenta lo que significa una velocidad de cambio real medio baja (véase Cuadro 8 y Mapa 7).

En la colonia Tulipanes de las ocho casas ofertadas, solo se vendieron cuatro en un periodo de 12 meses, lo que nos indica 50 % de absorción, lo que simboliza una absorción lenta indicando una baja velocidad de cambio real (véase Cuadro 8 y Mapa 8).

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Precios. Muestra la dirección del cambio

Para saber los precios se hicieron cédulas para obtener el valor del suelo a través de las ofertas encontradas. La cédula contiene: fotografía y localización del inmueble; datos generales del inmueble como clave, tipo y clase; el valor comercial del inmueble al cual se le aplica un factor de comercialización; área de la construcción y área del terreno; valor neto reposición y valor reposición nuevo; vida probable total, edad aproximada y vida útil remanente; para depreciar el inmueble se aplica la fórmula de la edad y se aplica un factor por el estado de conservación; y así se obtiene el valor del suelo de cada una de las ofertas encontradas. Las muestras excluidas por factores especiales son las ofertas que quedaron fuera para la obtención del valor del suelo por colonia por considerarse fuera de los parámetros de precios del resto de los inmuebles ubicados en la misma zona. Por último se hizo un cuadro por colonia con el resumen de los valores del suelo obtenidos en las cédulas antes mencionadas resultando el valor promedio por colonia.

En la colonia “Lomas de la Selva” el valor promedio encontrado a través de las cédulas del segmento “casas” fue de \$3,434.46 y el valor promedio encontrado a través de las cédulas del segmento “terrenos” fue de \$3,473.27; ambos valores del suelo muy similares por lo que a la colonia se le dio un valor promedio general de \$3,450.00. Cabe mencionar que se excluyeron dos muestras –LS5 y LS6- porque dieron un resultado fuera del rango permitido por lo que se les consideró como factores especiales (véase Cuadro 9 y Cédulas LS1, LS2, LS3, LS4, LS5 y LS6).

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cuadro 9. VALOR DE LA COLONIA LOMAS DE LA SELVA				
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
LS1	Lomas de la selva	Casa	Media	\$3,377.85
LS4	Lomas de la selva	Casa	Media	\$3,491.06
LS5	Lomas de la selva	Casa	Media	\$1,975.83
LS6	Lomas de la selva	Casa	Media	\$2,347.96
Valor del suelo (m2)				\$3,434.46
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
LS2	Lomas de la selva	Terreno	-	\$3,463.20
LS3	Lomas de la selva	Terreno	-	\$3,483.33
Valor del suelo (m2)				\$3,473.27
				\$/m2
				\$3,450.00
Muestra excluida por factores especiales				

Fuente: elaboración propia.

En la colonia “Lomas de la Selva Norte” el valor promedio encontrado a través de las cédulas del segmento “casas” fue de \$3,074.53 por lo que a la colonia se le dio un valor promedio general de \$3,000.00. Cabe mencionar que se excluyeron cuatro muestras – LSN5, LSN7, LSN8 y LSN10- porque dieron un resultado fuera del rango permitido por lo que se les consideró como factores especiales (véase Cuadro 10 y Cedulas LSN1, LSN2, LSN3, LSN4, LSN5, LSN6, LSN7, LSN8, LSN9 y LSN10).

Cuadro 10. VALOR DE LA COLONIA LOMAS DE LA SELVA NORTE				
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
LSN1	Lomas de la selva norte	Casa	Media baja	\$3,056.73
LSN2	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$2,843.07
LSN3	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$3,074.74
LSN4	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$3,027.86
LSN5	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$2,614.81
LSN6	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$3,146.12
LSN7	Lomas de la selva norte	Casa	Media baja	\$2,414.59
LSN8	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$3,806.39
LSN9	Lomas de la selva norte	Casa	Media alta	\$3,298.68
LSN10	Lomas de la selva norte	Casa	Media baja	\$4,070.20
Valor del suelo (m2)				\$3,074.53
				\$/m2
				\$3,000.00
Muestra excluida por factores especiales				

Fuente: elaboración propia.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

En la colonia “Lomas de la Selva Oriente” el valor promedio encontrado a través de las cédulas del segmento “casas” fue de \$2,737.53 y el valor encontrado a través de la cédula del segmento “terreno” fue de \$2,659.49; ambos valores del suelo muy similares por lo que a la colonia se le dio un valor promedio general de \$2,700.00 (véase Cuadro 11 y Cédulas LSO1, LSO2 y LSO3).

Cuadro 11. VALOR DE LA COLONIA LOMAS DE LA SELVA ORIENTE				
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
LSO1	Lomas de la selva oriente	Casa	Media alta	\$3,182.05
LSO2	Lomas de la selva oriente	Casa	Media baja	\$2,293.01
Valor del suelo (m2)				\$2,737.53
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
LSO3	Lomas de la selva oriente	Terreno	-	\$2,659.49
Valor del suelo (m2)				\$2,659.49
			\$/m2	\$2,700.00

Fuente: elaboración propia.

En la colonia “Tulipanes” el valor promedio encontrado a través de las cédulas del segmento “casas” con uso habitacional fue de \$2,063.81 y el valor promedio encontrado a través de las cédulas del segmento “casas” con uso comercial fue de \$3,019.17 por lo que a la colonia se le dieron dos valores promedio generales uno para uso habitacional de \$2,000.00. y otro para uso comercial de \$3,000.00 Cabe mencionar que se excluyó una muestra –T4- porque dio un resultado fuera del rango permitido por lo que se le consideró como factor especial (véase Cuadro 12 y Cédulas T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7 y T8).

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cuadro 12. VALOR DE LA COLONIA TULIPANES				
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
T1	Tulipanes	Casa	Media	\$2,074.34
T3	Tulipanes	Casa	Media	\$2,022.43
T4	Tulipanes	Casa	Media	\$2,462.01
T5	Tulipanes	Casa	Media	\$2,067.73
T6	Tulipanes	Casa	Media	\$2,090.74
Valor del suelo (m2)				\$2,063.81
CLAVE	COLONIA	TIPO	CLASE	VALOR
T2	Tulipanes	Casa	Media	\$3,047.73
T7	Tulipanes	Casa	Media	\$2,986.41
T8	Tulipanes	Casa	Media	\$3,023.36
Valor del suelo (m2)				\$3,019.17
Uso Habitacional			\$/m2	\$2,000.00
Uso Comercial			\$/m2	\$3,000.00
Muestra excluida por factores especiales				

Fuente: elaboración propia.

Una vez obtenidos los valores del suelo por colonia se hace un cuadro de comparación de los precios entre las tres colonias similares -Lomas de la Selva, Lomas de la Selva Norte y Lomas de la Selva Oriente- para saber si son altos o bajos en el contexto del mercado, las tres están ubicadas en la zona central de la ciudad casi colindan unas con otras; a la colonia "LS" se le clasifico con un precio alto porque es muy similar a la colonia "LSO" misma que tiene un precio más bajo; a la colonia "LSN" se le clasifico con un precio muy alto porque respecto a las otras dos colonias, esta es la menos comercial; a la colonia "LSO" se le clasifico con un precio intermedio, ni alto, ni bajo (véase Cuadro 13). La colonia Tulipanes se comparó con colonias similares a ella y ubicadas dentro de su misma zona -parte media de la ciudad lo que hace algunos años fue la periferia- y se le diagnosticó un precio que se considera alto.

Cuadro 13. Comparación de precios del mismo submercado entre áreas.					
Colonia	Submercado	Clase	Precio	Nivel	Simbolo
Lomas de la Selva	Casas	Media	\$3,450.00	Alto	+
Lomas de la Selva Norte	Casas	Media /media alta	\$3,000.00	Muy alto	++
Lomas de la Selva Oriente	Casas	Media /media baja	\$2,700.00	Medio	+/-

Fuente: elaboración propia.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Tipo de proceso de la reestructuración urbana del que se trata según el análisis del mercado inmobiliario y siguiendo el modelo oferta-absorción-precios (véase Cuadro 14).

Simbología	
++	MUY ALTO
+	ALTO
+/-	MEDIO
-	BAJO

Cuadro 14. TIPO DE PROCESO DE RE-ESTRUCTURACION URBANA				
Colonia	Oferta	Absorción	Precios	Proceso
Lomas de la Selva	+	+/-	+	Valorización/Especulación
Lomas de la Selva Norte	+	-	++	Especulación
Lomas de la Selva Oriente	-	+/-	+/-	Estabilidad
Tulipanes	++	-	+	Valorización (terciarización)

Fuente: elaboración propia.

En base al análisis del mercado inmobiliario y siguiendo el modelo oferta-absorción-precios en resumen se tiene que:

La colonia “Lomas de la Selva” tiene una tendencia de transformación del barrio media lenta. Se trata de un proceso de **valorización** mezclado con **especulación** con regular tendencia al cambio según el mercado porque se ofrecen inmuebles pero no se compran tanto quizá porque los precios están caros y los pocos terrenos ofertados no se venden por lo mismo –precios carísimos-.

La colonia “Lomas de la Selva Norte” tiene una tendencia de transformación del barrio media -cambio lento-. Se trata de un proceso de **especulación** con moderada tendencia al cambio según el mercado porque tiene ofertas inmobiliarias pero no absorbe lo que ofrece tal vez porque los precios son relativamente más altos.

La colonia “Lomas de la Selva Oriente” tiene una tendencia de transformación del barrio baja. Se trata de un proceso de **estabilidad** con poca tendencia al cambio según el mercado porque se compran los inmuebles a velocidad promedio pero es poco significativo para el barrio, por eso los precios no pueden subir tanto.

La colonia “Tulipanes” tiene una tendencia de transformación del barrio media –cambio lento-. Se trata de un proceso de **valorización** por **teciarización** con mediana tendencia al cambio según el mercado porque la gente se quiere ir para dar pasó al proceso de terciarización pero como los precios son altos no hay absorción.

IV. Conclusiones y recomendaciones

La comparación a través de las tres aproximaciones nos indica de qué tipo de proceso de valorización o desvalorización se trata. Los rangos a utilizar son: valorización fuerte, valorización lenta, sin cambios perceptibles, desvalorización lenta y desvalorización fuerte.

Lomas de la Selva

En el aspecto demográfico no incrementó la población al contrario disminuyó la población tanto masculina como femenina, hay menos niños y más jóvenes, también incrementó la población de adultos mayores, lo anterior demuestra que la colonia está envejeciendo. En el aspecto económico es una de las colonias que cuenta con más unidades económicas ya que está rodeada por siete corredores urbanos por lo que se le considera una buena zona comercial además de que se encuentra bien ubicada en la zona central de la ciudad. En el aspecto sociocultural, en esta colonia existe una mezcla de extractos sociales de clase media, media baja y media alta, estas clases están muy definidas y organizadas cada una en su área correspondiente, denotando cambios urbanos contrastantes en la misma colonia. En el aspecto tecnológico la mayoría de los inmuebles aun siendo viejos se han adaptado a los nuevos requerimientos de la era digital y la mayoría cuenta con estacionamiento. En el aspecto ambiental la colonia por estar ubicada dentro de la ciudad tiene contaminación atmosférica, de ruidos y de gases en un nivel imperceptible ocasionados por el tránsito vehicular; el paisaje es meramente urbano; la flora y la fauna son características del entorno urbano como animales domésticos y plantas de ornato. En el aspecto normativo cuenta con una mezcla de usos del suelo tales como habitacional plurifamiliar y unifamiliar, comercial, uso especial, equipamiento de administración salud y servicios, corredor urbano. La estratigrafía urbana nos muestra que las zonas de interés medio bajo presentan algunos incrementos en sus plantas altas con avance lento; en las zonas de interés medio no hay cambios, siguen siendo las mismas casas construidas hace tiempo pero con un buen mantenimiento; algunos de estos inmuebles ya tuvieron un redesarrollo, es decir, se demolieron las construcciones existentes para dar lugar a nuevas torres de departamentos de interés medio alto. El mercado inmobiliario dice que el tipo de proceso de reestructuración urbana es **valorización** mezclado con **especulación**

debido a la mucha oferta encontrada, a que esa oferta tuvo regular absorción y a que los precios son altos. En conclusión la colonia está en proceso de **valorización** lenta.

Lomas de la Selva Norte

En el aspecto demográfico incrementó por igual la población tanto masculina como femenina, la población de niños disminuyó y la de jóvenes y adultos mayores aumentó lo que representa que la colonia está envejeciendo. En el aspecto económico es una de las colonias que cuenta con suficientes unidades económicas ya que por esta zona pasa uno de los corredores principales de la ciudad por lo que se le considera una zona media comercial además de su ubicación en la zona centro de la ciudad. En el aspecto sociocultural en esta colonia existe homogeneidad de clases sociales, básicamente es clase media con algunas tendencias mínimas a clase media baja o media alta, estas clases están definidas por zonas, la clase media alta está organizada en privadas cerradas, el resto es clase media mezclada con clase media baja. En el aspecto tecnológico la mayoría de los inmuebles que son viejos se han adaptado a los nuevos requerimientos de la era digital, los inmuebles nuevos ya son construidos con la nueva tecnología y todos cuentan con estacionamiento. En lo ambiental la colonia por estar ubicada dentro de la ciudad tiene la contaminación urbana común que es ruido y gases emitidos por el tránsito de vehículos locales; cuenta con barrancas que están contaminadas, cuenta con algunas calles arboladas. En lo normativo solo cuenta con dos tipos de usos del suelo: habitacional y comercial. La estratigrafía urbana en su mayoría nos indica que la colonia cuenta con edificaciones de tipo casa-habitación de dos niveles con proyecto, la mayoría ya son viejas pero con un mantenimiento adecuado y en el corredor urbano hubo y hay redesarrollo, es decir, se han demolido las construcciones viejas para construir nuevos edificios básicamente con giro comercial, de servicios y oficinas. El mercado inmobiliario señala que el tipo de proceso de reestructuración urbana es **especulación** porque hay mucha oferta, la oferta encontrada tuvo poca absorción y los precios son muy altos. En conclusión la colonia está en proceso de **valorización** lenta.

Lomas de la Selva Oriente

En el aspecto demográfico no incrementó la población al contrario se redujo la población femenina y disminuyó más la población masculina, hay menos niños y más jóvenes,

también incrementó la población de adultos mayores se trata de un envejecimiento de la colonia. En el aspecto económico es una de las colonias que cuenta con muchas unidades económicas a pesar de solo contar con dos de los principales corredores urbanos de la ciudad por lo que se le considera una zona muy comercial aparte de que está bien ubicada en la zona central de la ciudad. En el aspecto sociocultural en esta colonia existe una mezcla de extractos sociales de clase media, media baja y media alta, estas clases están mezcladas entre sí, se pueden ver casas no concluidas de un nivel sin proyecto con materiales de construcción económicos junto a casas terminadas de dos niveles con proyecto y buenos acabados denotando así cambios urbanos contrastantes en la misma colonia. En el aspecto tecnológico la mayoría de los inmuebles aun siendo viejos se han adaptado a los nuevos requerimientos de la era digital y la mayoría cuenta con estacionamiento. En el aspecto ambiental la colonia por estar ubicada dentro de la ciudad tiene la contaminación urbana común que presentan todas las ciudades. En el aspecto normativo cuenta con una mezcla de usos del suelo entre los que están uso habitacional, uso comercial y corredor urbano de uso mixto. La estratigrafía urbana en su mayoría nos indica que la colonia cuenta con edificaciones de tipo casa-habitación de uno y dos niveles, unas con proyecto y otras no, unas con buenos acabados y otras con materiales económicos, la mayoría de las edificaciones ya son viejas algunas tienen un mantenimiento adecuado y otras están deterioradas, no se identificaron inversiones recientes, y en los corredores urbanos hubo y hay un redesarrollo, es decir, se han demolido las construcciones viejas para construir nuevos edificios básicamente con giro comercial y de servicios con los que se pueda extraer más renta del suelo. El mercado inmobiliario arroja que el tipo de proceso de reestructuración urbana es **estabilidad** porque hay poca oferta, la oferta identificada tiene regular absorción y los precios son intermedios. En conclusión la colonia está en proceso de **estabilidad** sin cambios perceptibles.

Tulipanes

En el aspecto demográfico si hay un incremento considerable de población, más femenina que masculina, la población de niños, jóvenes y adultos mayores también incremento por lo que estamos hablando de una colonia que está madurando. En el aspecto económico es una de las colonias que cuenta con pocas unidades económicas en relación a su extensión territorial, sin embargo a pesar de contar con un solo corredor urbano y debido

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

a su nueva ubicación por el crecimiento de la ciudad donde ha quedado en una zona intermedia entre el centro y la periferia actualmente se están incrementando las unidades económicas rápidamente por lo que se le considera una zona de uso habitacional mezclándose con uso comercial. En el aspecto sociocultural, en esta colonia existe homogeneidad de clases sociales, básicamente es clase media. En el aspecto tecnológico la mayoría de los inmuebles que son más viejos se han adaptado a los nuevos requerimientos de la era digital, los inmuebles nuevos ya son construidos con la nueva tecnología y tanto los inmuebles habitacionales como los comerciales cuentan con estacionamiento. En el aspecto ambiental la colonia cuenta con una leve contaminación atmosférica y generación de ruido originados por el tránsito de vehículos, el panorama es estrictamente urbano al igual que la flora y fauna. En el aspecto normativo la colonia cuenta con una tres tipos de usos del suelo los cuales son habitacional, corredor urbano de uso mixto y servicios al consumidor y proveedor. La estratigrafía urbana en su mayoría son edificaciones de tipo casa-habitación de dos niveles con proyecto, las más viejas cuentan con un mantenimiento adecuado y en el corredor urbano está siendo modificado, los inmuebles existentes están creciendo en forma vertical aprovechando la utilización del suelo que marca la norma y en los terrenos que aún quedaban libres se están construyendo pequeñas plazas comerciales. El mercado inmobiliario muestra que el tipo de proceso de la reestructuración urbana es **valorización** por **teciarización** porque hay muchísima oferta, misma oferta que tiene poca absorción y los precios son altos. En conclusión la colonia está en un proceso de **valorización** lenta.

En conclusión: considerando aspectos teóricos y técnicos se logró con éxito alcanzar el objetivo general de esta tesina que es determinar las tendencias de cambio en los valores inmobiliarios, ya sea a la alta –valorización- o a la baja –desvalorización- en situaciones en las que no se cuenta con observaciones en el tiempo, es decir, podremos saber si los valores del suelo de un área específica de la ciudad van hacia arriba o hacia abajo, esto se logró a través de la contrastación de las tres aproximaciones propuestas.

Se recomienda a los valuadores inmobiliarios hacer uso de esta propuesta como un complemento al avalúo inmobiliario para darle a su cliente un servicio más completo, asesorándolo para tomar la mejor y más conveniente decisión en función de sus expectativas respecto al inmueble valuado.

V. Bibliografía

Varela A., Leopoldo (2011). COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION. Varela Ingeniería de Costos. México D. F.

Kunz B., Ignacio (2008). Manual de Operación para el Reaprovechamiento y la Redensificación de la Ciudad Interior. Comisión Nacional de Vivienda - Universidad Nacional Autónoma de México. México D. F.

Andersen, H. S. (2003). Urban Sores. Ashgate. England.

Goodall, Brian (1997). LA ECONOMIA DE LAS ZONAS URBANAS. Instituto de Estudios de Administración Local. EE UU.

VI. Anexos

**DEFINICIÓN
DE CONCEPTOS**

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Bienes Inmuebles –según el Artículo 750 del código civil- el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles unidos a la tierra; todo lo que este unido a un inmueble de manera fija; objetos de ornamentación colocados en edificios; palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos unidos a una finca; maquinas industriales; abonos y semillas que estén en la tierra; aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios; conductos de líquidos o gases; animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados a la ganadería así como las bestias de trabajo para el cultivo de la finca; diques y construcciones flotantes que permanecen en un punto fijo de un rio, lago o costa; los derechos reales sobre inmuebles; líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Declinación (Demográfico). Es la pérdida de población en un área, es un fenómeno demográfico, pero se puede extender a la perdida de unidades económicas, empleo y baja demanda. Provoca el desplazamiento de los residentes de mayor capacidad de pago hacia los nuevos lugares de prestigio dejando sus inmuebles desvalorizados a disposición de otros residentes con menor capacidad de pago.

Degradación (Social). Se refiere a la descomposición social que suele producirse como resultado de la interacción de los tres fenómenos anteriores.

Desvalorización (Económico). Se refiere a la baja en los valores del suelo de un área de la ciudad, se puede decir que la desvalorización es la reducción de las expectativas de beneficio por la explotación de un predio en un determinado lugar de la ciudad.

Deterioro (Físico). Es el cambio físico negativo que sufren los edificios y las estructuras urbanas.

Especulación. Es la retención del suelo con el fin de tener una mayor expectativa de beneficios o un mayor valor.

Sucesión (Demográfico). Es el cambio de pobladores de un área por otros de menor nivel socioeconómico.

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Terciarización. Es la baja en la población por cambio de uso del suelo, por ejemplo en una zona puede estar cambiando el uso del suelo de habitacional a comercial por lo que hay una baja en la población, sin embargo ese cambio le da una valorización a esa zona.

Valoración. Sobrevaloración social.

Valorización. Es la alta en los valores del suelo de un área de la ciudad, es la expectativa de beneficio por la explotación de un predio.

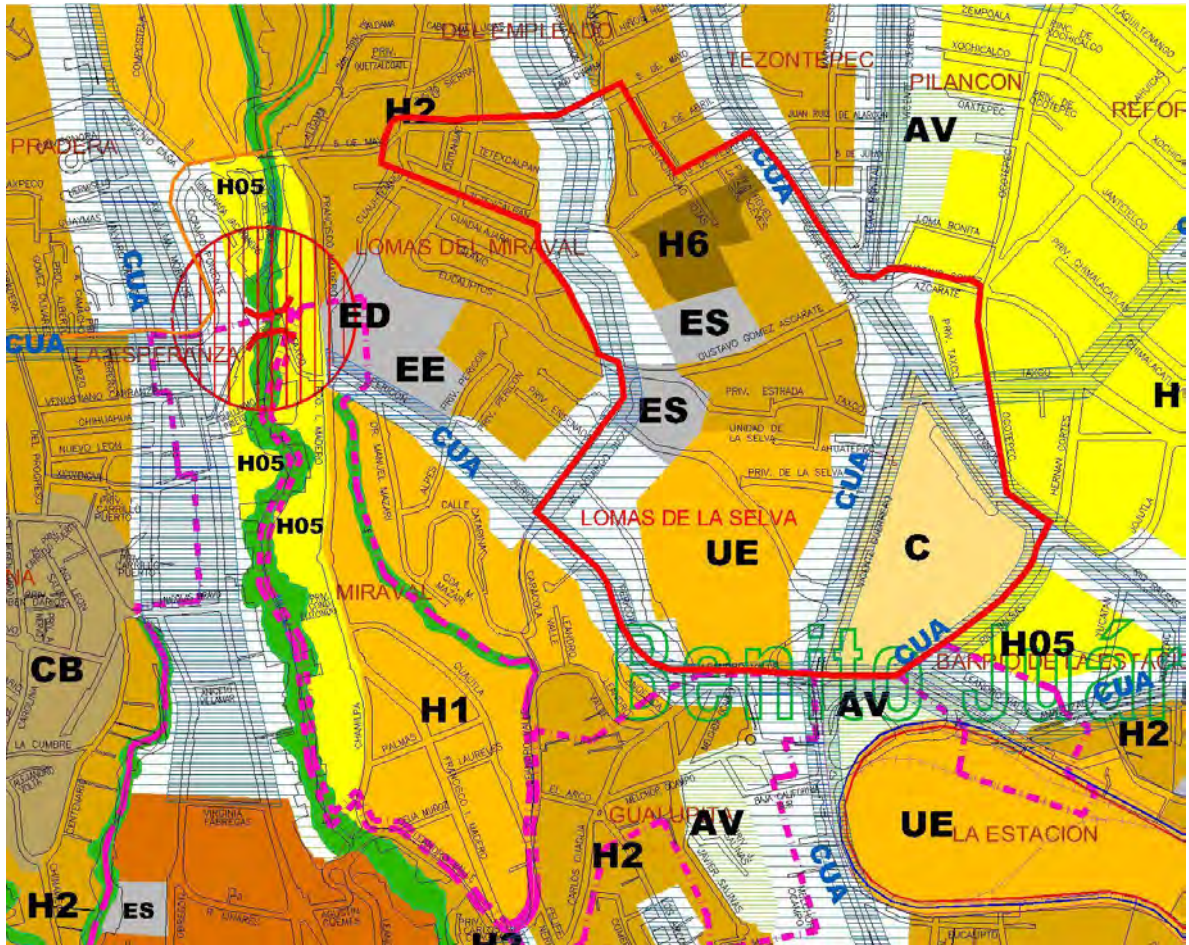
Valuación. Procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, normativa y social, permite conocer las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de los bienes. Por su naturaleza social y económica, la valuación es una disciplina ética profesional, con normas y técnicas definidas, encargada de investigar, analizar y seleccionar las variables objetivas que influyen en la determinación del valor. La determinación del valor del inmueble es la base económica sobre la que se toman las decisiones relacionadas con operaciones con bienes inmuebles.

**MAPAS DE REFERENCIA
USOS DEL SUELO**

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

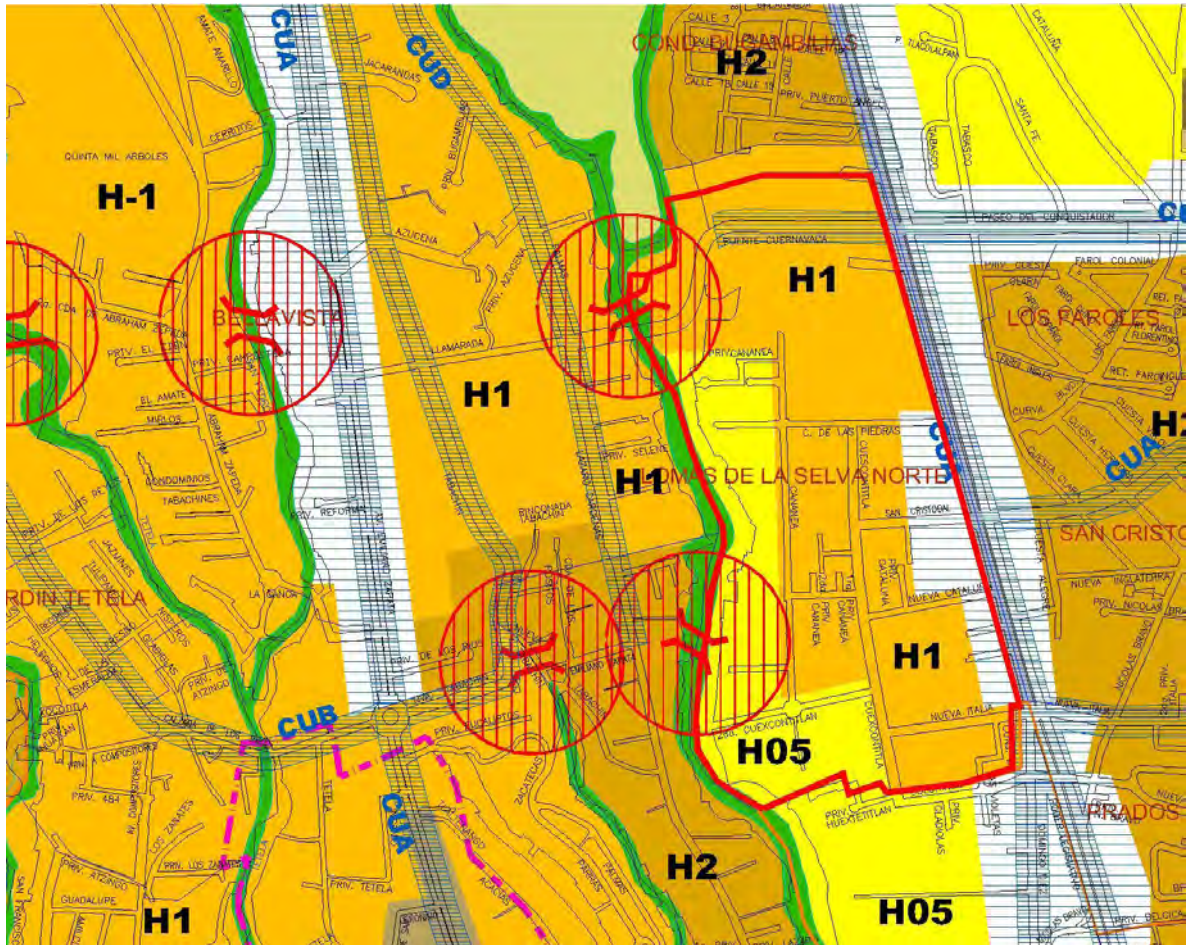
Mapa 1. Usos del suelo de la colonia Lomas de la Selva



Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

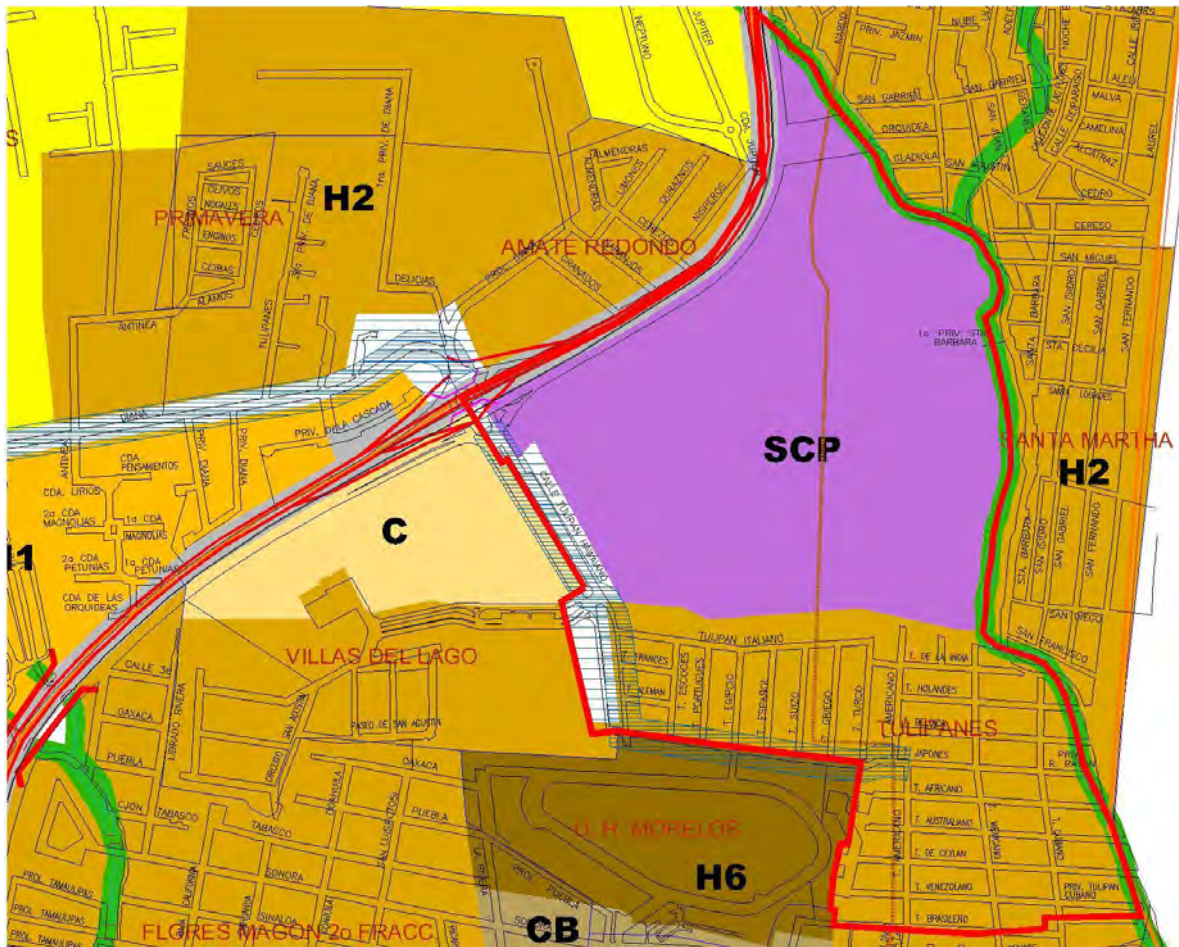
Mapa 2. Usos del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte



Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Mapa 4. Usos del suelo de la colonia Tulipanes



SIMBOLOGÍA

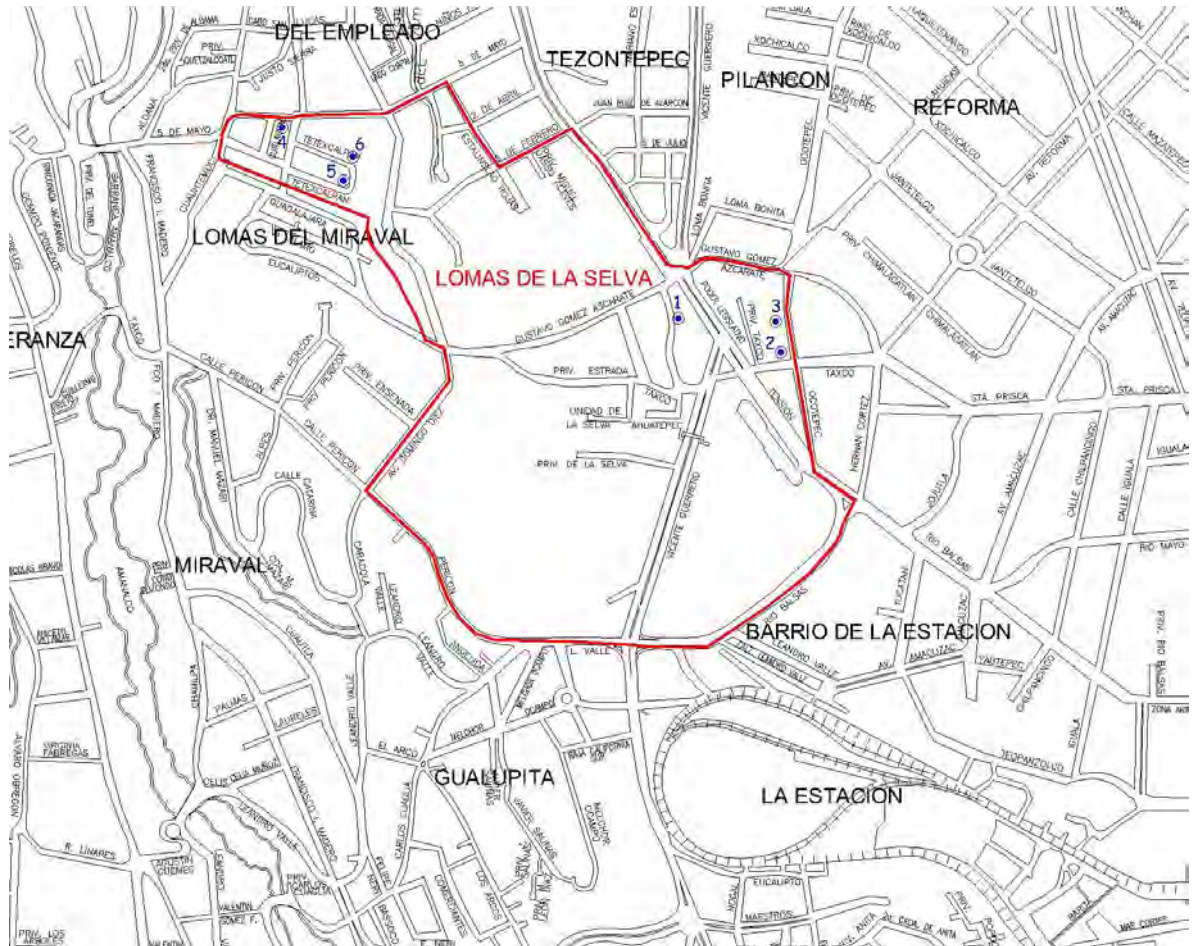
<p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> LIMITE ESTATAL LIMITE MUNICIPAL LIMITE DELEGACIONAL LIMITE COLONIAL ZONA ARQUEOLOGICA BARRANCA LIMITE CORREDOR BIOLÓGICO <p>VIALIDAD</p> <ul style="list-style-type: none"> TRAZA VIAL DERECHO DE VÍA F.F.C.C. PUENTE 	<p>CLAVE USO</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>H05</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td></td><td>H1</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td></td><td>H2</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td></td><td>H4</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td></td><td>H6</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td></td><td>C</td><td>COMERCIAL</td></tr> <tr><td></td><td>CL</td><td>CULTURAL</td></tr> <tr><td></td><td>R</td><td>RELIGIOSO</td></tr> <tr><td></td><td>ZM</td><td>ZONA MILITAR</td></tr> <tr><td></td><td>UE</td><td>USO ESPECIAL</td></tr> <tr><td></td><td>CU</td><td>CENTRO URBANO</td></tr> <tr><td></td><td>CUA</td><td>CORREDOR URBANO DE USO MIXTO</td></tr> <tr><td></td><td>CUB</td><td>CORREDOR HABITACIONAL DE SERVICIOS BASICOS</td></tr> <tr><td></td><td>CUC</td><td>CORREDOR DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE</td></tr> <tr><td></td><td>CUD</td><td>CORREDOR CULTURAL</td></tr> <tr><td></td><td>CB</td><td>CENTRO DE BARRIO</td></tr> <tr><td></td><td>AV</td><td>ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS</td></tr> <tr><td></td><td>SCP</td><td>SERVICIOS AL CONSUMIDOR Y PROVEEDOR</td></tr> <tr><td></td><td>F</td><td>FORESTAL (BOSQUE/SELVA BAJA CADUCIFOLIA)</td></tr> <tr><td></td><td>AT</td><td>AGRICOLA DE TEMPORAL</td></tr> <tr><td></td><td>AR</td><td>AGRICOLA DE RIEGO</td></tr> </table>		H05	HABITACIONAL		H1	HABITACIONAL		H2	HABITACIONAL		H4	HABITACIONAL		H6	HABITACIONAL		C	COMERCIAL		CL	CULTURAL		R	RELIGIOSO		ZM	ZONA MILITAR		UE	USO ESPECIAL		CU	CENTRO URBANO		CUA	CORREDOR URBANO DE USO MIXTO		CUB	CORREDOR HABITACIONAL DE SERVICIOS BASICOS		CUC	CORREDOR DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE		CUD	CORREDOR CULTURAL		CB	CENTRO DE BARRIO		AV	ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS		SCP	SERVICIOS AL CONSUMIDOR Y PROVEEDOR		F	FORESTAL (BOSQUE/SELVA BAJA CADUCIFOLIA)		AT	AGRICOLA DE TEMPORAL		AR	AGRICOLA DE RIEGO	<p>DENSIDAD</p> <table border="0"> <tr><td>0 a 50 Hab/Ha.</td></tr> <tr><td>51 a 100 Hab/Ha.</td></tr> <tr><td>101 a 200 Hab/Ha.</td></tr> <tr><td>201 a 416 Hab/Ha.</td></tr> <tr><td>417 a 600 Hab/Ha.</td></tr> </table>	0 a 50 Hab/Ha.	51 a 100 Hab/Ha.	101 a 200 Hab/Ha.	201 a 416 Hab/Ha.	417 a 600 Hab/Ha.	<p>LOTE TIPO</p> <table border="0"> <tr><td>1,000.00 m²</td></tr> <tr><td>500.00 m²</td></tr> <tr><td>250.00 m²</td></tr> <tr><td>120.00 m²</td></tr> <tr><td>plurifamiliar</td></tr> </table>	1,000.00 m ²	500.00 m ²	250.00 m ²	120.00 m ²	plurifamiliar	<p>EQUIPAMIENTO</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>EE</td><td>EQ. EDUCATIVO</td></tr> <tr><td></td><td>EES</td><td>EQ. DE EDUCACION SUPERIOR</td></tr> <tr><td></td><td>EESI</td><td>EQ. DE EDUCACION SUPERIOR E INVESTIGACION</td></tr> <tr><td></td><td>ES</td><td>EQ. DE ADMINISTRACION, SALUD Y SERVICIOS</td></tr> <tr><td></td><td>EA</td><td>EQ. DE ABASTO</td></tr> <tr><td></td><td>ER</td><td>EQ. DE RECREACION</td></tr> <tr><td></td><td>ED</td><td>EQ. DE DEPORTES</td></tr> <tr><td></td><td>EP</td><td>EQ. DE PROTECCION Y SEGURIDAD</td></tr> <tr><td></td><td>EM</td><td>EQ. MORTUORIO</td></tr> <tr><td></td><td>ECT</td><td>EQ. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</td></tr> <tr><td></td><td>EI</td><td>EQ. DE INFRAESTRUCTURA</td></tr> </table>		EE	EQ. EDUCATIVO		EES	EQ. DE EDUCACION SUPERIOR		EESI	EQ. DE EDUCACION SUPERIOR E INVESTIGACION		ES	EQ. DE ADMINISTRACION, SALUD Y SERVICIOS		EA	EQ. DE ABASTO		ER	EQ. DE RECREACION		ED	EQ. DE DEPORTES		EP	EQ. DE PROTECCION Y SEGURIDAD		EM	EQ. MORTUORIO		ECT	EQ. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		EI	EQ. DE INFRAESTRUCTURA	<p>RESERVAS TERRITORIALES</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>RUC</td><td>RESERVA URBANA A CORTO PLAZO</td></tr> <tr><td></td><td>RUM</td><td>RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO</td></tr> <tr><td></td><td>RUL</td><td>RESERVA URBANA A LARGO PLAZO</td></tr> </table>		RUC	RESERVA URBANA A CORTO PLAZO		RUM	RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO		RUL	RESERVA URBANA A LARGO PLAZO
	H05	HABITACIONAL																																																																																																																						
	H1	HABITACIONAL																																																																																																																						
	H2	HABITACIONAL																																																																																																																						
	H4	HABITACIONAL																																																																																																																						
	H6	HABITACIONAL																																																																																																																						
	C	COMERCIAL																																																																																																																						
	CL	CULTURAL																																																																																																																						
	R	RELIGIOSO																																																																																																																						
	ZM	ZONA MILITAR																																																																																																																						
	UE	USO ESPECIAL																																																																																																																						
	CU	CENTRO URBANO																																																																																																																						
	CUA	CORREDOR URBANO DE USO MIXTO																																																																																																																						
	CUB	CORREDOR HABITACIONAL DE SERVICIOS BASICOS																																																																																																																						
	CUC	CORREDOR DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE																																																																																																																						
	CUD	CORREDOR CULTURAL																																																																																																																						
	CB	CENTRO DE BARRIO																																																																																																																						
	AV	ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS																																																																																																																						
	SCP	SERVICIOS AL CONSUMIDOR Y PROVEEDOR																																																																																																																						
	F	FORESTAL (BOSQUE/SELVA BAJA CADUCIFOLIA)																																																																																																																						
	AT	AGRICOLA DE TEMPORAL																																																																																																																						
	AR	AGRICOLA DE RIEGO																																																																																																																						
0 a 50 Hab/Ha.																																																																																																																								
51 a 100 Hab/Ha.																																																																																																																								
101 a 200 Hab/Ha.																																																																																																																								
201 a 416 Hab/Ha.																																																																																																																								
417 a 600 Hab/Ha.																																																																																																																								
1,000.00 m ²																																																																																																																								
500.00 m ²																																																																																																																								
250.00 m ²																																																																																																																								
120.00 m ²																																																																																																																								
plurifamiliar																																																																																																																								
	EE	EQ. EDUCATIVO																																																																																																																						
	EES	EQ. DE EDUCACION SUPERIOR																																																																																																																						
	EESI	EQ. DE EDUCACION SUPERIOR E INVESTIGACION																																																																																																																						
	ES	EQ. DE ADMINISTRACION, SALUD Y SERVICIOS																																																																																																																						
	EA	EQ. DE ABASTO																																																																																																																						
	ER	EQ. DE RECREACION																																																																																																																						
	ED	EQ. DE DEPORTES																																																																																																																						
	EP	EQ. DE PROTECCION Y SEGURIDAD																																																																																																																						
	EM	EQ. MORTUORIO																																																																																																																						
	ECT	EQ. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES																																																																																																																						
	EI	EQ. DE INFRAESTRUCTURA																																																																																																																						
	RUC	RESERVA URBANA A CORTO PLAZO																																																																																																																						
	RUM	RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO																																																																																																																						
	RUL	RESERVA URBANA A LARGO PLAZO																																																																																																																						

**MAPAS DE REFERENCIA
OFERTA Y DEMANDA INMOBILIARIA**

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Mapa 5. Ofertas Inmobiliarias encontradas en la colonia Lomas de la Selva en agosto del 2010 y la demanda de las mismas ofertas a noviembre del 2011

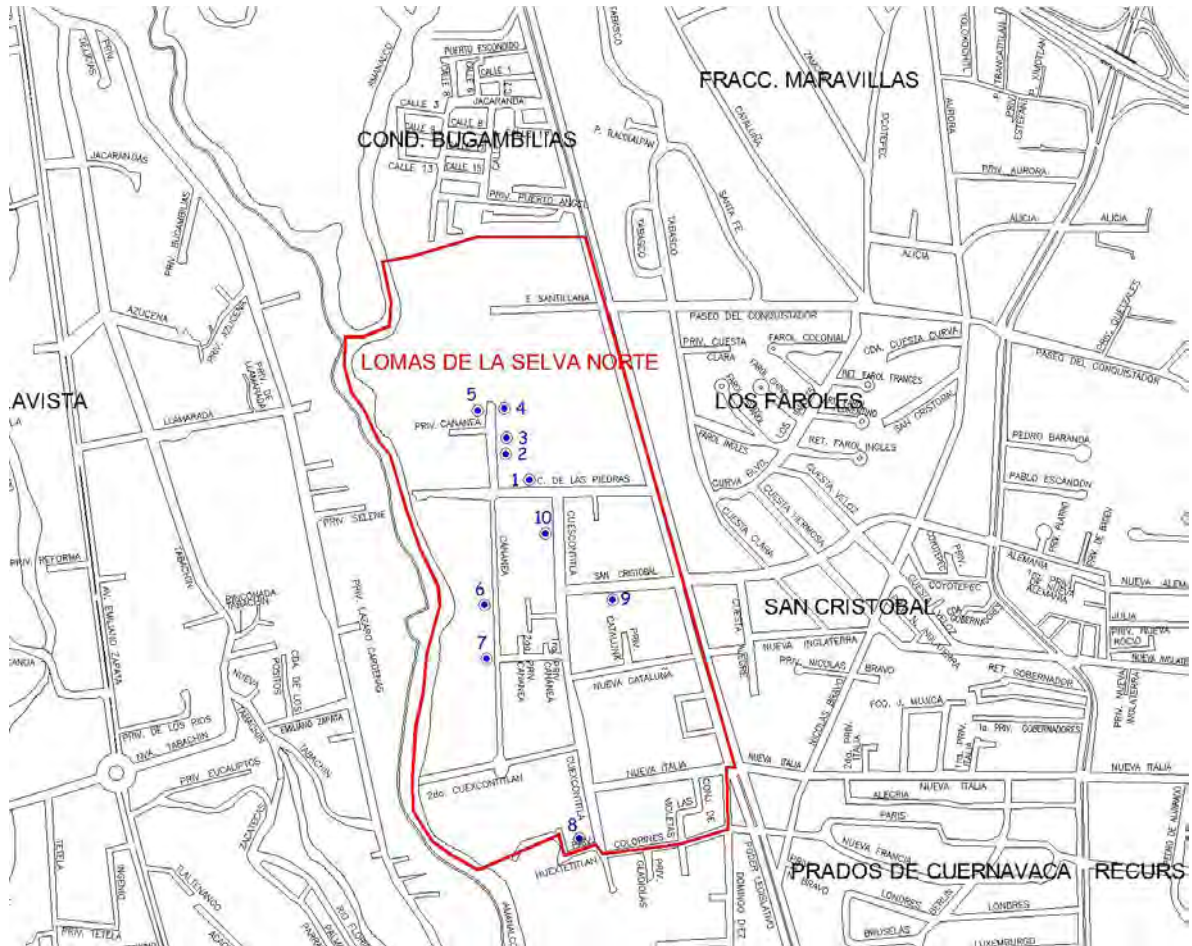


MERCADO INMOBILIARIO COLONIA LOMAS DE LA SELVA					
Inmueble			Calle	OFERTA Noviembre 2010	DEMANDA Noviembre 2011
Clave	Tipo	Clase			
LS1	Casa	Media	Ahuatepec	\$2,300,000.00	VENDIDA
LS2	Terreno	No aplica	Taxco esq Ocoteppec	\$10,000,000.00	A LA VENTA
LS3	Terreno	No aplica	Ocoteppec	\$1,650,000.00	A LA VENTA
LS4	Casa	Media	5 de mayo	\$2,400,000.00	VENDIDA
LS5	Casa	Media	Circuito Tetexcalpan	\$1,850,000.00	VENDIDA
LS6	Casa	Media	Circuito Tetexcalpan	\$1,650,000.00	VENDIDA

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Mapa 6. Ofertas Inmobiliarias encontradas en la colonia Lomas de la Selva Norte en agosto del 2010 y la demanda de las mismas ofertas a noviembre del 2011

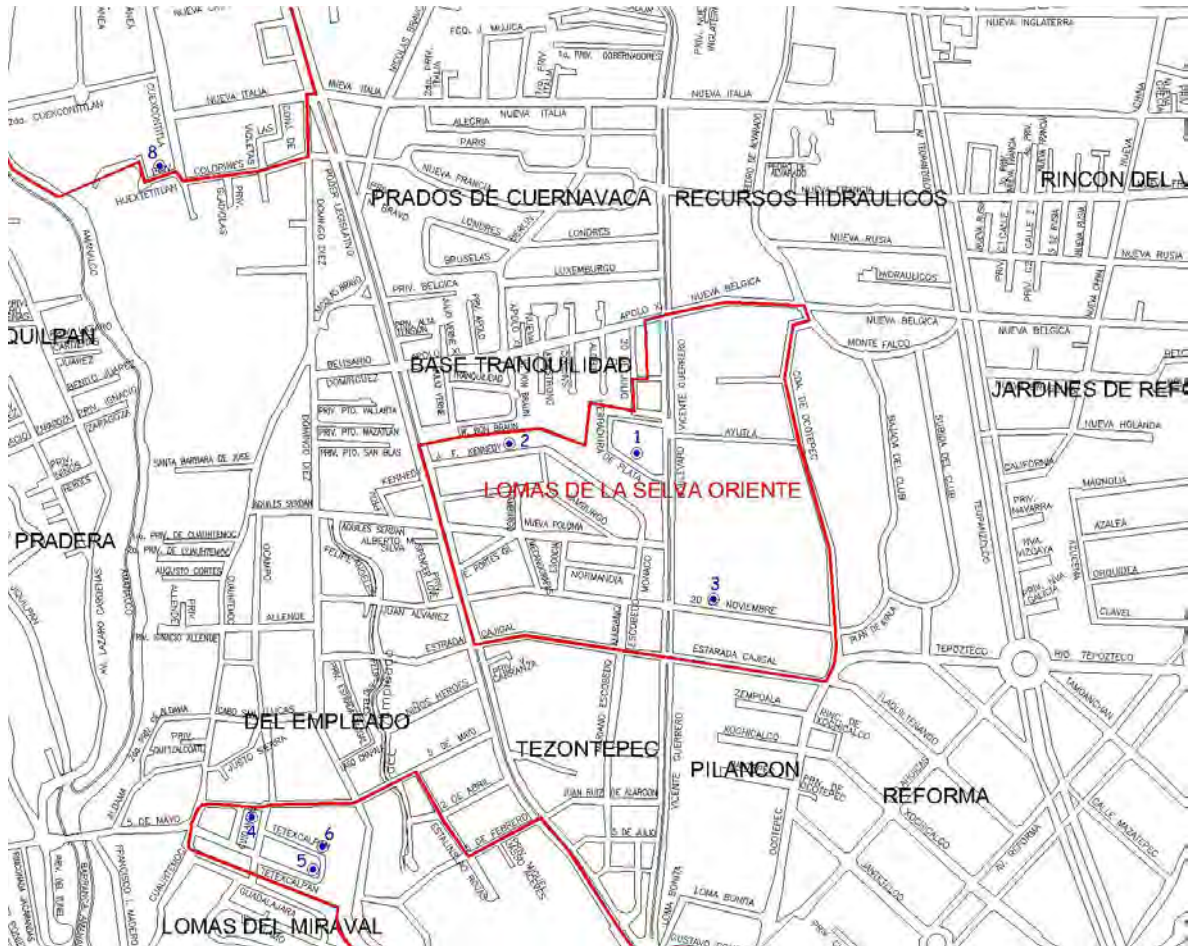


MERCADO INMOBILIARIO COLONIA LOMAS DE LA SELVA NORTE					
Inmueble			Calle	OFERTA Noviembre 2010	DEMANDA Noviembre 2011
Clave	Tipo	Clase			
LSN1	Casa	Media baja	de las Piedras	\$1,100,000.00	VENDIDA
LSN2	Casa	Media alta	Cananea	\$2,900,000.00	A LA VENTA
LSN3	Casa	Media alta	Cananea	\$2,800,000.00	A LA VENTA
LSN4	Casa	Media alta	Cananea	\$2,800,000.00	A LA VENTA
LSN5	Casa	Media alta	Cananea	\$2,600,000.00	VENDIDA
LSN6	Casa	Media alta	Cananea	\$1,800,000.00	VENDIDA
LSN7	Casa	Media baja	Cananea	\$8,000,000.00	VENDIDA
LSN8	Casa	Media alta	Huextetitlan	\$2,500,000.00	VENDIDA
LSN9	Casa	Media alta	San Cristobal	\$3,200,000.00	VENDIDA
LSN10	Casa	Media baja	Cuexcontitla	\$1,330,000.00	A LA VENTA

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Mapa 7. Ofertas Inmobiliarias encontradas en la colonia Lomas de la Selva Oriente en agosto del 2010 y la demanda de las mismas ofertas a noviembre del 2011



MERCADO INMOBILIARIO COLONIA LOMAS DE LA SELVA ORIENTE					
Clave	Inmueble		Calle	OFERTA Noviembre 2010	DEMANDA Noviembre 2011
	Tipo	Clase			
LSO1	Casa	Media alta	Circuito herradura de plata	\$1,350,000.00	VENDIDA
LSO2	Casa	Media baja	J. F. Kenedy	\$1,300,000.00	VENDIDA
LSO3	Terreno	No aplica	20 de noviembre	\$2,094,000.00	VENDIDA

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Mapa 8. Ofertas Inmobiliarias encontradas en la colonia Tulipanes en noviembre del 2010 y la demanda de las mismas ofertas a noviembre del 2011



MERCADO INMOBILIARIO COLONIA TULIPANES					
Inmueble			Calle	OFERTA	DEMANDA
Clave	Tipo	Clase		Noviembre 2010	Noviembre 2011
T1	Casa	Media	Tulipan de Belgica	\$1,500,000.00	VENDIDA
T2	Casa	Media	Tulipan Italiano	\$2,200,000.00	A LA VENTA
T3	Casa	Media	Tulipan Cubano	\$1,800,000.00	A LA VENTA
T4	Casa	Media	Tulipan Griego	\$2,600,000.00	A LA VENTA
T5	Casa	Media	Tulipan Escoces	\$1,745,000.00	VENDIDA
T6	Casa	Media	Tulipan Americano	\$2,240,000.00	VENDIDA
T7	Casa	Media	Tulipan Hawaino	\$2,000,000.00	A LA VENTA
T8	Casa	Media	Tulipan Hawaino	\$1,900,000.00	VENDIDA

**CÉDULAS DE REFERENCIA
VALOR DEL SUELO**

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LS1. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Ahuatepec
Entre calles:	Gustavo Gomez Ascarate y Taxco
Numero:	328
Colonia:	Lomas de la selva
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LS1 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,300,000.00 Oferta \$2,185,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	268.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$5,417.94
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	20 Años
Vida util remanente:	50 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,613,340.86 Depreciar la construccion por edad \$1,452,006.77 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	217.00
Valor del suelo (m2):	\$3,377.85
Valor comercial del Terreno:	\$732,993.23

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LS2. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Taxco esq. Ocotepc
Entre calles: Av. Poder legislativo y Hernan Cortez
Numero: S/N
Colonia: Lomas de la selva
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo: LS2 TERRENO
Valor comercial del bien inmueble:	\$10,000,000.00 Oferta \$9,000,000.00 Factor de comercializacion 10%
Area de la construccion (m2):	0.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$0.00
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$0.00 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor ubicacion:	0.80 (20% Apreciacion por predio en esquina)
Vida probable total:	0 Años
Edad aproximada:	0 Años
Vida util remanente:	0 Años
Valor comercial de la construccion:	\$0.00 Depreciar la construccion por edad \$0.00 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	2079.00
Valor del suelo (m2):	\$3,463.20
Valor comercial del Terreno:	\$7,200,000.00

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LS3. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Ocotepec
Entre calles:	Gustavo Gomez Azcarate y Taxco
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo:
	LS3 TERRENO
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,650,000.00 Oferta
	\$1,567,500.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	0.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$0.00
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$0.00 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor ubicacion:	0.00
Vida probable total:	0 Años
Edad aproximada:	0 Años
Vida util remanente:	0 Años
Valor comercial de la construccion:	\$0.00 Depreciar la construccion por edad
	\$0.00 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	450.00
Valor del suelo (m2):	\$3,483.33
Valor comercial del Terreno:	\$1,567,500.00

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LS4. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	5 de mayo
Entre calles:	Av. Domingo diez y Cuauhtemoc
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase:
	LS4 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,400,000.00 Oferta
	\$2,280,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	294.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$5,498.97
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.00 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	25 Años
Vida util remanente:	45 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,616,698.13 Depreciar la construccion por edad
	\$1,616,698.13 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	190.00
Valor del suelo (m2):	\$3,491.06
Valor comercial del Terreno:	\$663,301.88

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LS5. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Circuito Tetexcalpan
Entre calles:	5 de mayo y Guadalajara
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LS5 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,850,000.00 Oferta \$1,757,500.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	185.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$7,791.18
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.00 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	3 Años
Vida util remanente:	67 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,441,367.71 Depreciar la construccion por edad \$1,441,367.71 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	160.00
Valor del suelo (m2):	\$1,975.83
Valor comercial del Terreno:	\$316,132.29

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LS6. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Circuito Tetexcalpan
Entre calles: 5 de mayo y Guadalajara
Numero: 11
Colonia: Lomas de la selva
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LS6 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,650,000.00 Oferta \$1,567,500.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	180.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$5,186.40
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.00 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	28 Años
Vida util remanente:	42 Años
Valor comercial de la construccion:	\$933,552.00 Depreciar la construccion por edad \$933,552.00 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	270.00
Valor del suelo (m2):	\$2,347.96
Valor comercial del Terreno:	\$633,948.00

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN1. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	C. de las piedras
Entre calles:	Cuexcontitla y Cananea
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva Norte
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase:
	LSN1 CASA - MEDIA BAJA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,100,000.00 Oferta
	\$1,045,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	167.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$4,683.36
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$7,713.59 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.93 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	27 Años
Vida util remanente:	43 Años
Valor comercial de la construccion:	\$840,990.68 Depreciar la construccion por edad
	\$782,121.33 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	86.00
Valor del suelo (m2):	\$3,056.73
Valor comercial del Terreno:	\$262,878.67

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN2. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Priv. Cananea
Entre calles:	C. de las piedras
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva Norte
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN2 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,900,000.00 Oferta \$2,755,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	180.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$8,166.29
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.00 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	3 Años
Vida util remanente:	67 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,469,931.80 Depreciar la construccion por edad \$1,469,931.80 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	452.00
Valor del suelo (m2):	\$2,843.07
Valor comercial del Terreno:	\$1,285,068.20

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN3. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Priv. Cananea
Entre calles:	C. de las piedras
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva Norte
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN3 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,800,000.00 Oferta \$2,660,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	170.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$8,737.93
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.07 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	3 Años
Vida util remanente:	67 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,388,268.92 Depreciar la construccion por edad \$1,485,447.74 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	382.00
Valor del suelo (m2):	\$3,074.74
Valor comercial del Terreno:	\$1,174,552.26

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN4. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Priv. Cananea
Entre calles: C. de las piedras
Numero: S/N
Colonia: Lomas de la selva Norte
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN4 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,800,000.00 Oferta \$2,660,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	230.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$7,839.64
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.96 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	3 Años
Vida util remanente:	67 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,878,246.18 Depreciar la construccion por edad \$1,803,116.34 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	283.00
Valor del suelo (m2):	\$3,027.86
Valor comercial del Terreno:	\$856,883.66

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN5. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Priv. Cananea
Entre calles:	C. de las piedras
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva Norte
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN5 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,600,000.00 Oferta \$2,470,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	210.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$8,275.50
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.00 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	2 Años
Vida util remanente:	68 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,737,853.99 Depreciar la construccion por edad \$1,737,853.99 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	280.00
Valor del suelo (m2):	\$2,614.81
Valor comercial del Terreno:	\$732,146.01

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN6. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Cananea
Entre calles: C. de las piedras y Cuexcontitlan
Numero: S/N
Colonia: Lomas de la selva Norte
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN6 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,800,000.00 Oferta \$1,710,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	160.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$7,541.38
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.10 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	15 Años
Vida util remanente:	55 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,096,927.81 Depreciar la construccion por edad \$1,206,620.59 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	160.00
Valor del suelo (m2):	\$3,146.12
Valor comercial del Terreno:	\$503,379.41

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN7. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Cananea
Entre calles: C. de las piedras y Cuexcontitlan
Numero: S/N
Colonia: Lomas de la selva Norte
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN7 CASA - MEDIA BAJA
Valor comercial del bien inmueble:	\$8,000,000.00 Oferta \$7,600,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	350.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$5,157.09
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$7,713.59 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	20 Años
Vida util remanente:	50 Años
Valor comercial de la construccion:	\$2,005,533.40 Depreciar la construccion por edad \$1,804,980.06 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	2400.00
Valor del suelo (m2):	\$2,414.59
Valor comercial del Terreno:	\$5,795,019.94

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN8. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Priv. Huextetitlan
Entre calles:	Cuexcontitla y Colorines
Numero:	S/N
Colonia:	Lomas de la selva Norte
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN8 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,500,000.00 Oferta \$2,375,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	195.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$8,275.50
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.00 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	2 Años
Vida util remanente:	68 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,613,721.56 Depreciar la construccion por edad \$1,613,721.56 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$3,806.39
Valor comercial del Terreno:	\$761,278.44

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN9. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: San Cristobal
Entre calles: Cuexcontitla y Av. Poder legislativo
Numero: S/N
Colonia: Lomas de la selva Norte
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN9 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble:	\$3,200,000.00 Oferta \$3,040,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	230.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$8,742.66
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.10 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	5 Años
Vida util remanente:	65 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,828,010.77 Depreciar la construccion por edad \$2,010,811.85 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	312.00
Valor del suelo (m2):	\$3,298.68
Valor comercial del Terreno:	\$1,029,188.15

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSN10. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Norte.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA NORTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Cuexcontitla
Entre calles:	C. de las piedras y San Cristobal
Numero:	104
Colonia:	Lomas de la selva Norte
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSN10 CASA - MEDIA BAJA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,330,000.00 Oferta \$1,263,500.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	110.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$4,086.00
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$7,713.59 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	32 Años
Vida util remanente:	38 Años
Valor comercial de la construccion:	\$499,399.86 Depreciar la construccion por edad \$449,459.87 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$4,070.20
Valor comercial del Terreno:	\$814,040.13

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSO1. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Oriente.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA ORIENTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Circuito Herradura de plata
Entre calles: Av. Vicente Guerrero
Numero: 111
Colonia: Lomas de la selva Oriente
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble: Clave: Tipo y Clase:
LSO1 CASA - MEDIA ALTA
Valor comercial del bien inmueble: \$1,350,000.00 Oferta
\$1,282,500.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2): 127.00
Valor Neto Reposicion (m2): \$6,340.10
Valor Reposicion Nuevo (m2): \$8,493.91 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion: 1.10 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total: 70 Años
Edad aproximada: 25 Años
Vida util remanente: 45 Años
Valor comercial de la construccion: \$731,993.03 Depreciar la construccion por edad
\$805,192.33 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2): 150.00
Valor del suelo (m2): \$3,182.05
Valor comercial del Terreno: \$477,307.67

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSO2. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Oriente.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA ORIENTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	J. F. Kennedy
Entre calles:	Av. Poder legislativo y Hamburgo
Numero:	12
Colonia:	Lomas de la selva Oriente
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: LSO2 CASA - MEDIA BAJA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,300,000.00 Oferta \$1,235,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	187.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$2,925.65
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$7,713.59 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	45 Años
Vida util remanente:	25 Años
Valor comercial de la construccion:	\$607,885.99 Depreciar la construccion por edad \$547,097.39 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	300.00
Valor del suelo (m2):	\$2,293.01
Valor comercial del Terreno:	\$687,902.61

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula LSO3. Valor del suelo de la colonia Lomas de la Selva Oriente.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. LOMAS DE LA SELVA ORIENTE

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: 20 de noviembre
Entre calles: Av. Vicente Guerrero y Ocotepc
Numero: S/N
Colonia: Lomas de la selva Oriente
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo: LSO3 TERRENO
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,094,000.00 Oferta \$1,989,300.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	0.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$0.00
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$0.00 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor ubicacion:	0.00
Vida probable total:	0 Años
Edad aproximada:	0 Años
Vida util remanente:	0 Años
Valor comercial de la construccion:	\$0.00 Depreciar la construccion por edad \$0.00 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	748.00
Valor del suelo (m2):	\$2,659.49
Valor comercial del Terreno:	\$1,989,300.00

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T1. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Tulipan de Belgica
Entre calles: T. Mexicano y T. Americano
Numero: S/N
Colonia: Tulipanes
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T1 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,500,000.00 Oferta \$1,425,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	350.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$2,886.09
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	47 Años
Vida util remanente:	23 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,122,369.38 Depreciar la construccion por edad \$1,010,132.44 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$2,074.34
Valor comercial del Terreno:	\$414,867.56

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T2. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Tulipan Italiano
Entre calles:	T. Hawaiano y T. Escoces
Numero:	S/N
Colonia:	Tulipanes
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase:
	T2 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,200,000.00 Oferta
	\$2,090,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	180.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$7,886.11
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.04 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	5 Años
Vida util remanente:	65 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,364,903.04 Depreciar la construccion por edad
	\$1,419,499.16 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	220.00
Valor del suelo (m2):	\$3,047.73
Valor comercial del Terreno:	\$670,500.84

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T3. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Tulipan Cubano
Entre calles: T. Mexicano y Arroyo puente blanco
Numero: S/N
Colonia: Tulipanes
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T3 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,800,000.00 Oferta \$1,710,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	350.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$3,730.04
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	38 Años
Vida util remanente:	32 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,450,571.25 Depreciar la construccion por edad \$1,305,514.13 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$2,022.43
Valor comercial del Terreno:	\$404,485.88

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T4. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Tulipan Griego
Entre calles:	T. Italiano y T. Hawaiano
Numero:	S/N
Colonia:	Tulipanes
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T4 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,600,000.00 Oferta \$2,470,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	385.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$5,136.62
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	23 Años
Vida util remanente:	47 Años
Valor comercial de la construccion:	\$2,197,331.81 Depreciar la construccion por edad \$1,977,598.63 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$2,462.01
Valor comercial del Terreno:	\$492,401.37

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T5. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle: Tulipan Escoces
Entre calles: T. Italiano y T. Hawaiano
Numero: S/N
Colonia: Tulipanes
Municipio: Cuernavaca
Estado: Morelos
Pais: Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T5 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,745,000.00 Oferta \$1,657,750.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	200.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$6,221.02
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	1.09 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	23 Años
Vida util remanente:	47 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,141,471.07 Depreciar la construccion por edad \$1,244,203.47 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$2,067.73
Valor comercial del Terreno:	\$413,546.53

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T6. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Tulipan Americano
Entre calles:	T. Holandes y T. de Belgica
Numero:	S/N
Colonia:	Tulipanes
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T6 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,240,000.00 Oferta \$2,128,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	280.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$4,478.83
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.96 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	33 Años
Vida util remanente:	37 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,306,324.50 Depreciar la construccion por edad \$1,254,071.52 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	418.00
Valor del suelo (m2):	\$2,090.74
Valor comercial del Terreno:	\$873,928.48

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T7. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Tulipan Hawaiano
Entre calles:	T. Italiano y T. Frances
Numero:	S/N
Colonia:	Tulipanes
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T7 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$2,000,000.00 Oferta \$1,900,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	220.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$5,324.16
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.90 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	21 Años
Vida util remanente:	49 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,301,462.25 Depreciar la construccion por edad \$1,171,316.03 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	244.00
Valor del suelo (m2):	\$2,986.41
Valor comercial del Terreno:	\$728,683.98

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado

Bases para la identificación de los procesos de valorización y desvalorización

Lizbeth Moreno Bernal

Cédula T8. Valor del suelo de la colonia Tulipanes.

CEDULA: obtener el valor del suelo de la Col. TULIPANES

FOTOGRAFIA:



LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

Calle:	Tulipan Hawaiano
Entre calles:	T. Aleman y T. Frances
Numero:	S/N
Colonia:	Tulipanes
Municipio:	Cuernavaca
Estado:	Morelos
Pais:	Mexico

DATOS GENERALES:

Bien Inmueble:	Clave: Tipo y Clase: T8 CASA - MEDIA
Valor comercial del bien inmueble:	\$1,900,000.00 Oferta \$1,805,000.00 Factor de comercializacion 5%
Area de la construccion (m2):	200.00
Valor Neto Reposicion (m2):	\$6,001.64
Valor Reposicion Nuevo (m2):	\$8,103.75 Costos por m2 de construccion de L G Varela A
Factor estado de conservacion:	0.98 (+10%MBE 0%N -10%MME)
Vida probable total:	70 Años
Edad aproximada:	19 Años
Vida util remanente:	51 Años
Valor comercial de la construccion:	\$1,224,823.93 Depreciar la construccion por edad \$1,200,327.45 Depreciar la construccion por conservacion
Area del Terreno (m2):	200.00
Valor del suelo (m2):	\$3,023.36
Valor comercial del Terreno:	\$604,672.55

Simbologia Conservacion:

MBE = Muy Buen Estado

N = Normal

MME= Muy Mal Estado