

Estimación del cambio de valor en inmuebles de la
zona nororiental de la ciudad generado por la
plaza paseo Querétaro.

2021

Ing. Adriana Guadalupe Santana Serrano



Universidad Autónoma de Querétaro

Facultad de Ingeniería

Estimación del cambio de valor en inmuebles de la zona
nororiental de la ciudad generado por la plaza paseo Querétaro.

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado
de Maestro en Valuación de Bienes.

Presenta

Ing. Adriana Guadalupe Santana Serrano

Dirigido por:

M. en C. Verónica Leyva Picazo

Querétaro, Qro. Febrero de 2021



Universidad Autónoma de Querétaro

Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación de Bienes

“Estimación del cambio de valor en inmuebles de la zona nororiente de la ciudad generado por la plaza paseo Querétaro.”

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de Maestra en Valuación de Bienes.

Presenta:

Ing. Adriana Guadalupe Santana Serrano

Dirigido por:

M. en C. Verónica Leyva Picazo

M. en C. Verónica Leyva Picazo
Presidente

Firma

Dr. Eusebio Jr. Ventura Ramos
Secretario

Firma

M. en C. Wilfrido Jacobo Paredes García
Vocal

Firma

M. en C. Alejandro Guillermo de los Cobos de León
Suplente

Firma

MPGA. José Luis Alcántara Obregón
Suplente

Firma

Centro Universitario, Santiago de Querétaro, Qro.
Febrero 2021
México.

RESUMEN

La plusvalía es un término común de escuchar cuando se habla de comprar o vender un bien inmueble; para la mayoría de las personas que adquieren un inmueble, su principal pensamiento es que la inversión que realizaron en la adquisición del bien se verá afectada de manera positiva con el paso del tiempo. El estado de Querétaro desde hace varios años ha sido privilegiado en cuanto a la compra-venta de bienes inmuebles, gracias a diversos factores; se ha logrado ver un incremento favorable en el sector inmobiliario en cuanto a la construcción y a las transacciones inmobiliarias que se llevan a cabo en el estado.

En el territorio queretano se han creado polos de inversión inmobiliaria atraídos por diversos factores que impactan el valor del suelo, como lo son la generación de empleos, la calidad de vida, la seguridad en el estado, el repunte y la solidez en el sector automotriz y el sector aeronáutico y un sin fin de cualidades que hacen único al estado, atrás no se queda la construcción que, si bien es la tercera actividad más importante apuntalando a la industria y a la manufactura, en este sector se encuentra el equipamiento urbano por obra pública y privada el caso de estudio que se toma es la plaza Paseo Querétaro ubicada en la zona nororiente de la ciudad que, a partir de su anuncio, construcción y apertura, ha impactado directamente a los inmuebles de las zonas aledañas a esta.

Palabras clave: Plusvalía, Equipamiento urbano, inversión inmobiliaria.

SUMMARY

Capital gain is a common term to hear when we talk about buying or selling a property; for most of the people who buy a property, their main thought is that the investment that they made in the acquisition of the property will be positively affected over time. The state of Querétaro for several years has been privileged in terms of buying and selling real estate, thanks to many factors; it has been possible to see a favorable increase in the real estate sector in terms of construction and real estate transactions that take place in the state.

In the territory of Queretaro, real estate investment poles have been created, attracted by various factors that impact the value of the land, such as the generation of jobs, quality of life, state security, upturn and solidity in the automotive sector and the aeronautical sector and an endless number of qualities that make the state unique, construction does not remain behind, although it is the third most important activity underpinning industry and manufacturing, in this sector we find urban equipment for public works and the private works, the case of study that we will take is Paseo Querétaro located in the northeast area of the city, which, since its announcement, construction and opening, has directly impacted the properties in the areas surrounding it.

Key Words: Capital gain, urban equipment, real estate investment.

AGRADECIMIENTOS

A mis Padres Adriana y Héctor por enseñarme la bondad y la alegría de la vida, ser mi mayor apoyo, siempre incondicional, por guiarme al éxito y brindarme la oportunidad de recibir el mejor legado que me pueden dejar, mi educación.

A mis hermanos Jessica y Carlos por su cariño.

A mi novio Alejandro por ser siempre un pilar importante y apoyarme en todo momento.

A mis maestros que siempre estuvieron para mí, a mis compañeros, a mi Facultad, a mi Universidad.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	3
SUMMARY	4
AGRADECIMIENTOS	5
1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1 Antecedentes.....	13
1.1.1. Del plusvalor a la plusvalía.....	13
1.1.2. Concepto de la plusvalía urbana	15
1.1.3. Propiedad raíz en México.....	17
1.1.4. El suelo urbano y sus características.....	18
1.1.5. El concepto de la plusvalía visto como un impuesto.....	21
1.2 Justificación	26
1.2.1. Justificación Social	26
1.2.2. Justificación Económica	27
1.3 Descripción del problema e importancia de estudio.....	27
1.4 Hipótesis y Objetivos	29
1.4.1. Hipótesis General.....	29
1.4.2. Objetivo General	30
1.4.3. Objetivos Específicos	30
2. MARCO REFERENCIAL.....	31
3. REVISION DE LITERATURA.....	33
3.1 Factores que modifican el valor de un inmueble	33
3.2 Principios económicos aplicados a la valuación en el enfoque de mercado. 36	
3.3 Estudios y metodologías existentes para la determinación de la plusvalía urbana.	39

4. METODOS Y DATOS	42
4.1 Marco teórico	42
4.2 Metodología	44
4.2.1. Identificación y establecimiento de las variables a intervenir en la plusvalía de los inmuebles.....	44
4.2.2. Condiciones de la muestra	50
4.2.3. Construcción de la base de datos y recopilación de la información	52
5. RESULTADOS	55
6. DISCUSIONES	69
7. CONCLUSIONES	70
8. REFERENCIAS	71
9. ANEXOS	78

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 índices de precios al consumidor, (INEGI, 2018)	60
Tabla 2 Extracto de Archivo donde aparecen actualizados los valores a mayo del 2018, (Elaboración propia,2020)	60
Tabla 3 Estadística Descriptiva Variable Incremento del Valor en porcentaje, (Elaboración Propia,2020).	61
Tabla 4 Promedio de las Medidas de Tendencia Central, (Elaboración Propia,2020).	62
Tabla 5 Matriz de Correlaciones, (Elaboración Propia,2020).....	63
Tabla 6 Análisis de Regresión lineal, variables superficie construida y distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).....	65
Tabla 7 Resumen del modelo, variables superficie construida y distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).....	65
Tabla 8 Pvalor, variables superficie construida y distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).	65
Tabla 9 Análisis de Regresión lineal de las variables Superficie Construida y Distancia a la plaza, (Elaboración propia,2020).....	65
Tabla 10 Análisis de Regresión lineal, variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).	66
Tabla 11 Resumen del modelo, variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).	66
Tabla 12 Pvalor, variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).....	66
Tabla 13 Análisis de Regresión lineal de las variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).....	66
Tabla 14 Análisis de Regresión lineal, variables Porcentaje de incremento y Distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).	67
Tabla 15 Resumen del modelo, variables Porcentaje de incremento y Distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020)	67

Tabla 16 Pvalor, variables Porcentaje de incremento y Distancia a la plaza,
(Elaboración Propia,2020).67

Tabla 17 Análisis de Regresión lineal de las variables Porcentaje de
incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).68

Dirección General de Bibliotecas de la UAG

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Ubicación Geografía de la Plaza Paseo Querétaro, (Google, s.f.).	43
Figura 2 Fraccionamientos analizados en el estudio. (Google, s.f.).....	51
Figura 3 Ejemplo de Muestra, (Elaboración propia.,2020)	53
Figura 4 Ubicación de la Muestra y medición de distancia en línea recta a la Plaza Paseo Querétaro, (Elaboración propia.,2020).....	54
Figura 5 Tipos de vivienda, (Elaboración propia.,2020)	56
Figura 6 Precios por metro cuadrado, (Elaboración propia.,2020).....	57
Figura 7 Tamaño en metros cuadrados de los terrenos, (Elaboración propia.,2020).....	57
Figura 8 Histograma de incremento de precios en porcentaje, (Elaboración Propia,2020)	61
Figura 9 Grafica de matriz de correlación entre variables, (Elaboración propia,2020).....	64

1. INTRODUCCIÓN

A diferencia de otros bienes de inversión, los inmuebles son los únicos que con el paso del tiempo incrementan su valor y es uno de los sectores que generan mayores ganancias, por lo que se consideran de los más rentables gracias al suelo (Inovación Inmobiliaria, s.f.). Aclarando que en México este incremento de valor no siempre se ve reflejado en una plusvalía o beneficio al propietario, sino por los efectos inflacionarios que en muchas ocasiones no son los resultados esperados de mantener este tipo de inversión. (Inovación Inmobiliaria, s.f.).

La principal característica de las ciudades en México es su crecimiento desordenado y por lo tanto su poca planeación; sin embargo, hay nuevos modelos de ciudad que son verdaderos ejemplos para seguir. Querétaro es uno de ellos, por su planeación a futuro, por su crecimiento con un plan urbano, que va de la mano con la creación de infraestructura de servicios, por su calidad de vida, limpieza y seguridad.

Vivir lejos del caos vial y la complicación de las grandes ciudades, con el gran sabor de provincia pero con todos los servicios, con una alta calidad de vida, grandes áreas verdes, seguridad, una ciudad limpia, una oferta inmobiliaria amplia, diversificada y con plusvalía, para todos los segmentos de mercado y gustos, son algunas de las múltiples características que hacen muy atractiva a la ciudad de Querétaro, ya sea para cambiar su residencia y vivir en forma permanente o para una casa de descanso.

Autoridades, desarrolladores y la población en general coinciden en que Querétaro es seguro, limpio, tiene un crecimiento sano, ofrece una educación académica pública y privada de muy buen nivel, los índices de seguridad son de los más altos del país, que cuenta con buena infraestructura de servicios. Uno de los estados con mayor oportunidad laboral de México, con oferta inmobiliaria muy buena para todos los niveles, con precios que comparativamente con la Ciudad de

México, que es uno de los estados más caros en este sector, resultan muy accesibles.

Gracias a estos múltiples beneficios, el estado de Querétaro se ha convertido en una zona muy atractiva para invertir en el sector inmobiliario gracias a su localización geográfica a solo 200km de la Ciudad de México y su patrimonio cultural y natural. La ciudad ha sido parte importante de la historia de nuestro país.

Actualmente es un polo de desarrollo industrial, gracias a la llegada de diversas compañías automotrices y del sector aeroespacial. Según un análisis realizado por el portal inmobiliario Propiedades (2017), a diciembre de 2016 la plusvalía en la ciudad de Santiago de Querétaro fue de 3.10%, con lo que ocupó el cuarto puesto entre las ciudades de México con mayor plusvalía; sin embargo, algunas colonias no sólo de Querétaro, sino de algunos municipios aledaños presentaron un crecimiento mucho mayor.

La presidenta de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (Herrera), mencionó que la Sociedad Hipotecaria Federal colocó a Querétaro entre las tres ciudades con mayor crecimiento de plusvalía del país, gracias a la existencia de infraestructura, ubicación, accesibilidad y desarrollo, la industria, la ubicación e infraestructura aeroportuaria y el crecimiento de los municipios cercanos a zona metropolitana.

Según el análisis de la Sociedad Hipotecaria Federal, las ciudades con mayor crecimiento de plusvalía son Querétaro, la Ciudad de México, San Pedro Garza García y Cancún.

La Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI) informó que el estado se ubica en el primer lugar regional en cuanto a la plusvalía más alta en departamentos y tercero en el ámbito nacional ya que hoy en día el mercado inmobiliario el estado se conforma de 85 por ciento casas y 15 por ciento departamentos, es una realidad que el desarrollo vertical se verá cada vez más

favorecido debido a la tendencia por la buena administración de la mancha urbana y el acceso pleno a los servicios públicos.

Se dice que los detonantes de esta plusvalía han sido que se ha establecido una gran cantidad de industrias del desarrollo automotriz, aeroespacial y de tecnología en el estado, lo que ha impulsado la llegada de nuevos residentes.

Querétaro se ha posicionado como una ciudad muy atractiva y de pujante desarrollo por lo que su mercado inmobiliario ha mostrado un importante crecimiento y evolución vinculado al crecimiento de la metrópoli (Carvajal Medios B2B, 2017).

De igual manera, en esta ciudad es posible encontrar un oasis inmobiliario lo que la hace aún más atractiva (Real Estate Market & Lifestyle, 2018).

1.1 Antecedentes

1.1.1. Del plusvalor a la plusvalía

La plusvalía es uno de los conceptos claves dentro de la teoría marxista, influenciada por la economía posterior donde se centró en explicar la explotación y el proceso de acumulación propio del sistema capitalista.

La plusvalía es definida por Marx como el excedente no remunerado al trabajador por su trabajo realizado. Existen conceptos de gran importancia dentro de este concepto, entre ellos se destacan el concepto de valor de uso y valor de cambio que, además del de mercancía (Santarcángelo, 2012).

Por su parte, David Ricardo (S.f.), en su conocida obra "Principios de economía política y tributación" coincide totalmente con Smith (1979) al definir el valor de las cosas como: "El valor de un artículo, o sea la calidad de cualquier otro artículo por la cual pueda cambiarse, depende de la cantidad relativa de trabajo que se necesita para su producción".

Harvey tomando las mismas ideas de Lefebvre pero con algunos puntos en contra comienza a hacer estudios, la fuente principal de desacuerdo con respecto a los trabajos de Lefebvre hace referencia a la relación entre el urbanismo y ya la circulación de la plusvalía, este señala que Lefebvre hace una distinción simplista pero muy útil entre dos circuitos de circulación de plusvalor, el primero procedente de la actividad industrial y el segundo a la especulación procedente de los derechos de propiedad. Para Harvey sin embargo es prematuro pensar que el segundo circuito ha remplazado al primero, para él, los dos circuitos son fundamentales y la contradicción entre ambos es una fuente continua de tensiones, pero eso no significa que el segundo imponga al primero, como lo afirma Lefebvre (S.f.).

Por otra parte surge otro filósofo y economista de nombre Topalov que plantea considerar la ciudad como un producto, como el resultado de un proceso de producción, y no solamente como objeto de consumo material y simbólico; de tal modo que la sociología urbana académica dejará de ser lo que en esa época era: una psicología de las necesidades humanas, que se encargara de estudiar los comportamientos y actitudes de los habitantes del medio urbano, en un contexto dado de condiciones urbanas que pudiese más o menos satisfacerlas, es decir, se trataba de una psicología ecológica, ocupada de estudiar el equilibrio entre el hombre de la ciudad y su medio ambiente (Gonzalez, 1979), Topalov afirmaba que la mercancía está ligada a los procesos urbanos que la rodean.

De cuanto se ha explicado hasta ahora emerge Camagni quien estudia la utilidad de un enfoque específico para la ciudad en clave estrictamente económica, esto es, desde el punto de vista de la producción y de la distribución de la renta.

En este sentido, la ciudad se representa como lugar privilegiado en tres importantes acepciones: como espacio de localización de actividades específicas, como espacio de control sobre la división del trabajo social y como espacio de

control sobre la distribución de la renta, por lo tanto, Camagni inserta un nuevo concepto a la economía urbana: “la renta urbana”.

Jaramillo (2003) con su teoría de capitalización de la renta de la tierra menciona varios conceptos importantes, como el de las rentas reales y las rentas potenciales, las rentas de monopolio y también menciona algunos conceptos de la plusvalía del suelo debido a las obras que el estado genera.

1.1.2. Concepto de la plusvalía urbana

La plusvalía en los Inmuebles es el incremento del valor comercial y se da por diversos factores, la oferta y demanda, las políticas gubernamentales en el aspecto fiscal y económico, así como los planes y acciones de gobierno, tales como: un cambio de uso de suelo, una nueva avenida, un nuevo centro comercial, la disponibilidad de créditos. Todo esto provoca un cambio en el valor (Furtado, Martim Smolka y Fernanda Furtado, 2001)

A la propiedad raíz se le asocian cualidades relacionadas con la provisión de seguridad y protección física de la especie humana que la hacen por esos y otros motivos, valiosa y codiciada, reconociéndose como uno de los factores de la producción más deseados.

Como consecuencia del proceso de urbanización la propiedad raíz o inmobiliaria experimenta continuas valorizaciones en su precio debido a diversos cambios, generalmente incrementos positivos, que benefician a los propietarios, pero también en diferentes formas a la comunidad y al estado (Carlos d. M., 2016)

El termino plusvalía según la Real Academia Española (RAE, s.f.) se define como el Incremento del valor de un bien por causas extrínsecas a él, en palabras cortas “mayor valía”, sin embargo, determinarla en un sujeto supone un juicio de comparación en condiciones dadas de tiempo y de espacio, fijando la atención en las variables que lo afectan, apreciando analogías y diferencias para discernir en cuál de las situaciones comparadas existe mayor valor.

Ello ha permitido aplicar este concepto con interpretaciones a veces particulares, en disciplinas muy diversas.

Actualmente la Plusvalía es un concepto económico con varios significados. Por un lado, designa un incremento de valor generado y obtenido como consecuencia de una operación económica como lo es la bursátil o la inmobiliaria, que es la que en esta investigación nos ocupa; una segunda definición de plusvalía correspondería al incremento de valor creado en un bien o derecho cuando se realiza una transmisión en la propiedad de alguno de ellos (debitoor, 2020).

Se considera también la plusvalía como el pago al propietario de un factor de la producción como trabajo o energía de una cantidad inferior al valor del producto, que corresponde al pago por el uso de estos bienes materiales, siendo normalmente considerado como un suministro fijo, no casual, para los fines específicos por lo que se realiza su manipulación (Vigil, 2012).

Las rentas urbanas de la tierra, es decir las utilidades que rinde el suelo de la ciudad, se diferencian de las rústicas, en cuanto a que su producto o sea el espacio construido permanece atado a ella en el proceso de consumo, es decir en el uso, de esta manera en lo rústico es común encontrar rentas ligadas al proceso de producción mientras que en lo urbano hay rentas de producción y de consumo.

Las rentas inmobiliarias urbanas de consumo, es decir por uso, son atractivas porque experimentan considerables aumentos, no obstante que la base o sea el precio de los terrenos, no es fija, por el contrario, es común que cambie constantemente con movimientos generalmente ascendentes.

Estos movimientos están asociados a varios cambios el uso de suelo que según el código urbano del estado de Querétaro se define como el documento en donde se mencionan las condiciones y términos que se fijan los programas de desarrollo urbano respecto de un predio, en materia de vialidad, estacionamiento, áreas abiertas, áreas de maniobras, densidad de población, el equipamiento

urbano en la zona que se define como el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas (SEDESOL, 1999).

1.1.3. Propiedad raíz en México

El régimen de economía mixta que prevalece en México permite que coexistan las siguientes formas de propiedad con sus posibles combinaciones:

1. Propiedad de la Nación: incluye todas las tierras y recursos naturales del territorio nacional.
2. Propiedad Privada: este tipo de propiedad es posible en virtud de que la nación posee la facultad para transmitir a los particulares, de acuerdo con las garantías individuales consagradas en la Constitución, el dominio de algunos de los bienes mencionados aun cuando se reserva la facultad de imponerle las condiciones que considere el interés público.
3. Por otra parte cabe destacar el hecho de que la Constitución otorga a cada individuo, la garantía contra la privación arbitraria de posesiones, propiedades o derechos; y así mismo, señala que la expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en tanto que el reconocimiento de derechos de apropiación y aprovechamiento de bienes y recursos, habrá de ser en el marco del interés público y sin que esto origine acaparamientos que constituyan ventajas exclusivas o indebidas, en favor de una o varias personas y en perjuicio del público en general o de alguna clase social.
4. Propiedad Pública: Esta constituida por los bienes del dominio directo de la Nación. Este tipo de propiedad que no es susceptible

de enajenación es administrada con base en los propósitos nacionales.

5. Propiedad Social: está constituida por las formas de pequeña propiedad, ejidal, comunal y de común repartimiento, que permiten la organización de la producción en el agro y con ello el establecimiento de medidas para alcanza mejores condiciones de vida en el medio rural.

1.1.4. El suelo urbano y sus características.

El suelo es un bien inmueble de características muy particulares que condicionan considerablemente la lógica de su mercado y los mecanismos de asignación, tal como menciona Kunz (2016) algunas de las propiedades se mencionan a continuación:

1. El suelo es un bien inmueble indispensable, no es posible desarrollar ninguna actividad, incluyendo la residencia, sin alguna forma de acceso al suelo. Existen actividades que tienen mayores presiones que otras para acceder a ciertas localizaciones y bajo ciertas condiciones, y es un hecho que los avances en la tecnología, en especial de comunicación y transporte, han liberado a muchas actividades de las presiones de localización, pero nunca y a ninguna, de la necesidad de acceso al espacio; esto ha hecho que se dé una especialización en zonas creándose así los usos de suelo que dan lugar a la segregación de la ciudad, las personas con más altos ingresos son las que tienen acceso al suelo más servido es decir que cuenta con infraestructura urbana y equipamiento urbano para su correcto funcionamiento.
2. El suelo es un bien inmueble limitado es virtualmente equivalente a la superficie terrestre y no es posible que se produzca más, es decir es irreproducible, al menos de manera significativa ya que la superficie que se construye de manera artificial es numéricamente

irrelevante, aunque no deja de ser un fenómeno de suelo significativo.

3. El suelo es indestructible en el sentido de que puede ofrecer un flujo perpetuo de servicios, puede ser explotado por siempre y si se considera que el valor del suelo está en función de los beneficios que se esperan obtener de su explotación, el resultado es que el valor del suelo debería de ser infinito, ya que este puede seguir reportando beneficios con el paso de los años por los cuales el propietario no paga, en este sentido debe considerarse que la sociedad está concediendo al propietario beneficios a perpetuidad y por los que este solo retribuye una muy pequeña parte a través del impuesto predial; esta característica del suelo también explica porque los propietarios prefieren retener el suelo en lugar de ofrecerlo en el mercado en el momento que sube de valor esto debido a que ellos no requieren hacer esfuerzo por venderlo sino al contrario pueden retener sus terrenos porque no se van a deteriorar.
4. El suelo es inamovible ya que sus características propias se adhieren a las del entorno donde se encuentra, es decir, además de los atributos como su tamaño, su pendiente, su forma o la naturaleza del sustrato geológico, también se caracteriza por la cantidad y la calidad de la infraestructura y los servicios urbanos, por las condiciones de accesibilidad, por su potencial de relaciones de complementariedad o incompatibilidad con las actividades del área; esta característica hace destacar el tema de localización pues no es posible comprar a las afueras de una ciudad un terreno a precio bajo y moverlo al centro de la ciudad donde el precio es más alto.
5. El suelo es un bien inmueble multiatributos lo que hace más difícil evaluar por parte de los actores que entran al mercado y el funcionamiento de este se vuelve complejo y poco eficiente.

6. El suelo habilitado en una ciudad es un bien inmueble de alto costo al que no se puede acceder fácilmente y hay una fuerte dependencia de mecanismos de financiamiento formal o informal.

Todas estas características se conjugan y dan como resultado una gran complejidad del mercado, en el que el objeto de comercialización, el suelo, incluye una serie de expectativas y derechos variantes y no siempre claros respecto a sus posibilidades de aprovechamiento. Tales expectativas y derechos a su vez son fundamentales en la determinación de su valor, de esta manera, en el mercado de suelo se negocia realmente con expectativas en un entorno que puede ser poco o muy turbio dependiendo de la solidez y claridad de las reglas de funcionamiento.

Por esto se afirma que lo que se vende en el mercado de suelo son expectativas y son las que determinan su precio. Las características de inamovilidad e indestructibilidad propician la retención hasta que llegue el uso del suelo futuro que ofrezca el precio más alto y se descarten todos los demás usos que actualmente necesitan suelo, pero no pueden igualar el precio de la expectativa. El problema es que, si esta es la conducta de muchos propietarios, la oferta efectiva de terrenos para los usos menos aptos es menor y la de usos más aptos es mayor, aun y cuando la mayor demanda efectiva sea de usos menos aptos y la demanda de los otros sea menor. Este desbalance hace que las expectativas de muchos de los propietarios posiblemente no se cumplan, sin embargo, es lo suficientemente fuerte para provocar la retención de suelo de varios de sus propietarios.

Cuando estas reglas son razonablemente claras y bien fundadas, los mercados de suelo pueden operar de manera más eficiente, y en la medida que son responsables de la estructuración de la ciudad (asignación de localizaciones a los actores y actividades de una ciudad) ésta estructuración será más eficiente; pero si el mercado funciona en un ambiente turbio, su operación será ineficiente y provocará una asignación ineficaz y caótica, que suele resultar en enormes

ventajas para algunos pocos y en costos y desventajas aún mayores para el conjunto de la sociedad.

Conforme al artículo sexto de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro (2017) los predios ubicados dentro del territorio del Estado de Querétaro se clasifican en urbanos y rústicos, entendiéndose por predio urbano todo inmueble ubicado en las ciudades o poblaciones que se localice en calles trazadas y cuente como mínimo con dos sistemas de infraestructura urbana, cuando tenga el uso de suelo como urbano, con autorización emitida por una autoridad competente o de acuerdo a los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, en cuanto a los predios rústicos son todos aquellos inmuebles que no cuentan con las características enunciadas anteriormente.

1.1.5. El concepto de la plusvalía visto como un impuesto.

El concepto de recuperación de plusvalías se remonta a la antigua Roma y ha sido implementado en Europa, Asia y América Latina. Más recientemente, Brasil ha instaurado el financiamiento basado en el suelo en varias ciudades, y se han propuesto programas similares en Australia y los Estados Unidos. Indudablemente existe la necesidad de un nuevo método de financiamiento de la infraestructura urbana, dado el creciente déficit de infraestructura en los Estados Unidos y la rápida expansión de las megaciudades, sobre todo en el mundo en vías de desarrollo. El objetivo de la recuperación de plusvalías es mejorar la calidad de vida de todos los residentes urbanos en el mundo entero.

Los tipos de herramientas de financiamiento basadas en el suelo que se asientan en el concepto de recuperación de plusvalías incluyen: la adquisición de suelo público, el impuesto sobre la propiedad y sobre el valor del suelo, las contribuciones por mejora, la transferencia de derechos de desarrollo, el reajuste

de suelo, la concesión onerosa del derecho de construir y los (CEPAC's), Certificados de Potencial Adicional de Construcción.

La idea de que el incremento en el valor del terreno de los inmuebles beneficiados por la realización de una obra pública pueda ser utilizado en beneficio de la sociedad, ha hecho que algunos gobiernos busquen la manera de lograr una recuperación de la inversión de las obras de infraestructura para poder redistribuirla en la comunidad, atrás de las todas decisiones de localización que se toman en la ciudad están la búsqueda de beneficios (-satisfacción) y el intento de evitar externalidades negativas o costos.

En la medida que estos dos puntos de interés están en la misma dimensión y simplemente son opuestos, se puede afirmar que todos los actores sociales pretenden maximizar su beneficio-satisfacción.

Las unidades económicas toman una serie de decisiones que persiguen maximizar su beneficio, no sólo económico, sino en términos de seguridad y funcionalidad; las unidades familiares actúan de manera similar, sus decisiones de localización buscan también el máximo de satisfacción, en ambos aspectos va implícita la minimización de costos, o más genéricamente, de externalidades negativas.

De una manera u otra, todos los actores urbanos, supuestamente con excepción del gobierno, buscan apropiarse del máximo de beneficios, satisfacción que ofrecen las alternativas de localización a un mínimo de costos-externalidades.

El mecanismo de asignación de las localizaciones a los diversos actores es el mercado del suelo, al cual acuden los actores a participar en la subasta por las mejores localizaciones por las que están dispuestos y son capaces de pagar.

Como la capacidad de estos actores es muy distinta, tanto por su situación en la escala de ingresos, para el caso de las unidades residenciales (habitationales), como por su capacidad de aprovechar eficientemente las diversas

localizaciones urbanas y obtener beneficios, lo que les ofrece una diferente capacidad de pago por dichas localizaciones, se tiene como resultado un arreglo territorial de las diversas actividades, en las que algunas se pueden apoderar de los mejores sitios y otras tiene que relegarse a las peores zonas en términos de costos o externalidades negativas.

De hecho, no todos los actores son capaces de insertarse en el juego del mercado y quedan fuera de la posibilidad de acceder a la ciudad bajo estos mecanismos.

Se trata de actores que no logran los mínimos de eficiencia para competir con otras actividades o de familias cuyos ingresos no les permiten obtener un espacio en la ciudad, lo que da lugar a mecanismos paralelos de acceso al suelo, entre los que destacan los mercados informales (principalmente de vivienda y comercio), y que pueden representar más de la mitad de la ocupación en ciudades mexicanas.

Los gobiernos, en especial los gobiernos locales, son los responsables de intervenir para lograr mejores y más equitativas condiciones de acceso al suelo para los diversos actores, a través de implantar y supervisar una serie de reglas de operación de este mercado, reglas que no son otra cosa que las instituciones que regulan la operación de los mercados y que se reconocen socialmente.

Reglas de las cuales depende la sustentabilidad del desarrollo urbano, la equidad en el acceso a la ciudad, la forma de asignación de los costos y beneficios del crecimiento de la ciudad, y en general, el futuro de ésta y de la sociedad.

Es bien sabido que prácticamente todos los pisos locales y demás inmuebles urbanos se revalorizan año tras año de manera constante. Así, desde que compramos o adquirimos por otro título un inmueble hasta que lo transmitimos de nuevo, con toda seguridad habrá aumentado su valor.

Pues bien, en algunos países existe un impuesto que grava precisamente esa plusvalía, y que viene establecido por los Ayuntamientos, quienes se encargan íntegramente de su gestión.

Concretamente, el hecho imponible que grava el impuesto es la obtención de un incremento de valor experimentado por terrenos urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título pudiendo estos ser la venta, la herencia, la donación, etc., su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo (Clarín Arq, 2019).

Se mencionarán a continuación algunas experiencias en captura de plusvalía en el contexto internacional son:

En España, la plusvalía está regulada en la Ley 39/1988 de Hacienda Locales, que establece que esta: “es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos”.

En Inglaterra, específicamente en Londres, el impuesto a la plusvalía se conoce como el “tax on the increase in the development value of land attributable to the grant of planning consent” y conserva similitudes a los tipos impositivos de ganancia ocasional que se generan en las diferentes transacciones inmobiliarias (Town and Country Planning Association, s.f.), su régimen de valorización del suelo es conocido como criterio del “existing use value”, que atiende al uso a que se encuentre destinado el suelo en el momento de producirse la operación expropiatoria, tal criterio se adaptó en Inglaterra desde el año 1947 el “Ius Aedificandi”, que proviene del derecho urbanístico y es el derecho a edificar (Enciclopedia Jurídica, 2014), siendo abandonado pocos años después habida cuenta del fracaso a que dio lugar su aplicación, y no siendo reintroducido desde entonces en el sistema inglés de valorización.

El criterio del valor de mercado se encuentra modulado por la denominada “Regalno-Scheme” que impide el computo en la valorización de las variaciones de

valor del terreno debidas al proyecto que da lugar a la expropiación, pero no toma en consideración tanto las aptitudes urbanísticas actuales del terreno como de sus potencialidades urbanísticas, definidas en el correspondiente plan y representadas por las licencias que razonablemente se podría haber esperado obtener de no haberse producido la operación expropiatoria (Guijosa, 2008).

Pardo (2013) señala que Dinamarca recauda cerca del 50% del total anual de la renta del suelo a través de varios métodos teniendo en cuenta estimaciones de evaluación de la tierra en periodos de cada 5 años

En Australia, sus seis estados, con una mayoría de municipios, imponen impuestos sobre el valor de tierras a cierta medida, y algunos exoneran mejoramientos urbanísticos en parte o totalmente.

En Estados Unidos se aplica fundamentalmente el impuesto general de inmuebles, que incluye el valor de tierras, valor de construcción y recoge parte de la renta del suelo para uso municipal. En muchas ciudades el costo de las calles, canales principales de agua, alumbrado público, entre otros, se cobra a las propiedades adjuntas a través de asesoramientos especiales.

En Brasil los Certificados de construcción adicional potencial, bonos (CEPACs) un tipo de bono o papel financiero que son emitidos por el Ayuntamiento de la ciudad de São Paulo y se venden en subastas electrónicas en el intercambio de mercado de valores de São Paulo. Estos certificados dan al portador unos derechos adicionales de construcción (potenciales de norma urbana) sobre una parcela. Financieramente hablando, los CEPACs son la compensación económica que un desarrollador da a la administración pública a cambio de nuevos derechos de construcción (PARDO, 2013).

Con la presente investigación se pretende encontrar, mediante modelos matemáticos y radios de influencia, cómo afecta la construcción de la plaza paseo

Querétaro en el valor del suelo de los fraccionamientos cercanos a ésta, y saber de esta manera cuanta plusvalía genera sobre el suelo.

1.2 Justificación

1.2.1. Justificación Social

Dentro de nuestro país, la estimación del valor de un bien emplea métodos y técnicas que requieren de la metodología y de la experiencia de cada valuador, esta situación muchas veces llega a crear incertidumbre ya que si bien se sabe cada valuador puede concluir con un valor distinto y si este se encuentra sustentado, no se puede afirmar que alguna conclusión sea más correcta que otra.

El enfoque que más se utiliza si bien es sabido es el de mercado, este es un método donde se realiza una búsqueda exhaustiva de inmuebles similares en todos los ámbitos cualitativos y cuantitativos, a los que se les denomina comparables.

Si bien es posible mencionar que después de realizada la búsqueda de comparables se procede con la homologación, es decir, esto consiste en proporcionar una calificación intentando equiparar o poner en relación de igualdad o semejanza dos inmuebles, utilizando distintos factores como el factor de negociación, el factor de ubicación, el factor de frente, el factor de zona, y algunos otros factores más elaborados que requieren del uso de fórmulas como lo son, el factor por topografía, el factor de fondo, el factor de área, el factor de forma, el factor de edad, entre algunos otros más (Frías, 2015).

Debido a que no todos los factores son calculables matemáticamente y algunos son de apreciación de cada valuador se crea cierto tipo de incertidumbre con respecto al valor.

Para los valuadores es indispensable tener una metodología más rápida que les permita tener una idea más precisa. en un menor tiempo del valor de un inmueble, por lo que con esta investigación podremos obtener el incremento del

valor respecto de un año a otro sin tener que realizar todo el proceso del enfoque de mercado para la zona nororiente de la ciudad de Querétaro,

Por otro lado, las personas que intentan vender o intentan comprar algún bien inmueble en esta zona podrán darse una idea del incremento que se está generado de manera cualitativa y así tener un panorama más claro de cómo pueden ofertar su vivienda o hasta que monto pueden ofrecer por una vivienda.

1.2.2. Justificación Económica

Si bien es sabido el tema de la traslación de dominio es un tema que compete a distintos actores como lo son, el comprador, el vendedor, el valuador, la persona que da fe del traslado de dominio que en su caso es el notario y la hacienda pública.

Debido a esto es necesario y urgente que la estimación del valor de los inmuebles se realice de manera más eficiente y veraz, para que de esta manera podamos mantener los intereses de todas las partes de manera intacta.

El comprador venda a un precio justo, el vendedor compre a un precio justo y la hacienda pública reciba los impuestos justos correspondientes por el traslado de dominio de la propiedad que este sufriendo un traslado.

1.3 Descripción del problema e importancia de estudio.

En el ámbito de la valuación en México existen diversas dificultades en la valuación para la realización y verificación de la conclusión de un valor, se destaca como problemática del campo de la valuación inmobiliaria en México, la capacidad para incidir y manipular el valor del suelo y los bienes, ya que es posible encontrar en la red, en periódicos y revistas inmobiliarias información del valor de oferta de distintos inmuebles, pero existe el inconveniente que valor del suelo publicado se encuentra subordinado por los diversos actores que se encuentran como en el proceso de difusión, oferta y venta del bien; por ello en la realidad las ofertas que

se encuentran en el momento de realizar el estudio de mercado de un solo lugar alcanzan a diferir entre ellas en la misma zona en las que se encuentran.

Otro problema que enfrenta la valuación en México es la manipulación en el crecimiento de las ciudades presentándose como consecuencia de un crecimiento demográfico acelerado, trayendo consigo una desigualdad en los valores de mercado dentro de la zona, como consecuencia de esto es posible encontrar distintos valores de inmuebles en una misma zona o en una zona aledaña a un inmueble lo que implica un trabajo más exhaustivo del valuador.

Aunado a esto se presenta también una de las problemáticas más comunes en los valores del suelo urbano y rustico, la especulación, esta se presenta debido a que se tienen las primicias de el plan parcial de desarrollo urbano, se conocen los cambios de uso de suelo en una zona o debido a la creación de equipamiento urbano atractivo para las personas, conjuntamente a esto se le añade el estatus social que se piensa que obtiene una persona al vivir en un fraccionamiento que se encuentra de “moda”, esto también modifica el valor y la veracidad de este en un inmueble.

En el año 2017 cuando se anuncia la construcción de una plaza en la zona nororiente de la ciudad y se comienza a conocer la extensión que tendría, el formato bajo el cual abriría sus puertas, denominándolo mall entertainment, la cantidad de servicios que ofrecería y lo más importante su cercanía y su excepcional cualidad, la única plaza cercana a esta zona de la ciudad, los agentes inmobiliarios especularon con la potencialidad que adquiriría el suelo.

En este sentido y debido a la importancia que tiene esta zona de la ciudad en la actualidad para el ámbito inmobiliario se pretende que, con esta investigación, se tenga una herramienta adicional para poder llegar a conclusiones en el incremento de valor de los inmuebles, y poder replicar la investigación en otras zonas de la ciudad. Ante esta realidad, se identifica como problema que es

necesario contar con metodologías nuevas para el cálculo del incremento del valor donde se consideren elementos edificatorios que tengan peso para un inmueble.

La compra de viviendas para alquiler o mejor conocido como renta es una de las inversiones más recomendadas en el mundo dado que el precio de la vivienda gana valor a lo largo del tiempo en lugar de depreciarse como sucede con determinadas monedas, paralelamente a esto los profesionales de la valuación consideran en su práctica una hipótesis basada en evidencia empírica, de que los megaproyectos urbanos generan cambios en el valor de los predios adyacentes a estos, es por esto que es de suma importancia realizar una investigación que sustente de manera fehaciente estas aseveraciones y que mejor haciendo con un megaproyecto privado en una de las zonas consideradas como un polo de desarrollo y de crecimiento urbano en el estado de Querétaro.

Dado al enorme crecimiento de la zona nororiente de la ciudad, la moderna infraestructura como lo es el Anillo Vial Fray Junípero Serra y la segmentación de mercados que existe en la zona, se decidió que esta investigación se avocará al estudio del efecto que genera la reciente construcción de la Plaza Paseo Querétaro, un enorme proyecto de infraestructura urbana, considerado como el primer mall entertainment del bajío, construido con capital particular, que se estima dejará una derrama al comercio importante en el estado, y que como punto medular ha creado especulación en la zona para rentas y ventas futuras (GICSA, 2017).

1.4 Hipótesis y Objetivos

1.4.1. Hipótesis General

El área del terreno, el uso de suelo, el índice de saturación, los servicios en la zona y la distancia a la plaza comercial Paseo Querétaro modifican el valor de los inmuebles cercanos a esta zona, generando una plusvalía en los mismos.

1.4.2. Objetivo General

Estimar el cambio de valor de los bienes inmuebles de la zona nororiente de la ciudad de Santiago de Querétaro, a través de un modelo matemático, que permita conocer los efectos generados en el valor debido a la construcción de la plaza comercial Paseo Querétaro.

1.4.3. Objetivos Específicos

1. Cuantificar el efecto del área del terreno, el uso de suelo, el índice de saturación, los servicios en la zona y la distancia a la que se encuentran de la plaza sobre la plusvalía que está generando ésta.
2. Conformar una base de datos mediante un estudio de mercado que contenga las variables que se ocuparán en la investigación.
3. Capturar y depurar la base de datos que se investigó en el punto anterior.
4. Realizar un análisis exploratorio de los datos donde se compararán los valores de venta de los inmuebles antes y después del anuncio de la construcción de la plaza.
5. Estimar un modelo exploratorio de las posibles variables: uso de suelo, el índice de saturación, los servicios en la zona y la distancia a la que se encuentran de la plaza, para saber cómo influyen en la plusvalía del inmueble.
6. Estimar la plusvalía que está generando la plaza mediante un modelo matemático.

2. MARCO REFERENCIAL

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) define la valuación como “el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien” (Salas Tofoyo, 2015).

En valuación coexisten tres términos interrelacionados pero independientes a la vez, uno es el valor de los bienes, el otro es el precio de los bienes y el último es el costo de los bienes.

El valor es definido como el monto en términos monetarios que se le da a un producto o servicio dentro del mercado según las necesidades de los clientes. Por otro lado, el precio es la cantidad de dinero que un sector espera que se le pague por sus productos y finalmente el costo es lo que cuesta elaborar o realizar un producto o servicio.

El estado de Querétaro presenta uno de los catastros mejor conformados del país, cada año se publican en la Sombra de Arteaga los valores unitarios de suelo y construcciones de cada municipio, la ley de catastro del estado de Querétaro menciona que la propuesta de tablas de parámetros de valores será formulada por la propia Dirección de Catastro, apoyada de los valuadores con registro en el estado y son tomados en consideración los siguientes criterios:

- El cambio de valores en el mercado inmobiliario, con base en los estudios realizados por la Dirección de Catastro;
- En los casos de creación de fraccionamientos u otros asentamientos humanos, se determinará comparativamente con otro u otros de características similares, y
- La ejecución de obras públicas o privadas que provocan en consecuencia, un aumento o disminución en el valor de los inmuebles, de acuerdo con el estudio técnico realizado por la

Dirección de Catastro en la zona de influencia de las obras de referencia.

Catastro en el estado de Querétaro también menciona que en todos los casos se toman en consideración los factores siguientes:

- Los valores de terreno fijados por el propietario o fraccionadores en operaciones de compraventas, así como la rentabilidad en la zona de que se trate;
- Tipo y calidad de los servicios públicos;
- Clasificación del fraccionamiento, según el Código Urbano para el Estado de Querétaro;
- Ubicación del fraccionamiento o asentamiento humano;
- Características de asentamientos cercanos;
- La influencia de la oferta y la demanda;
- La influencia de vías de comunicación, mercados, parques, jardines, orientación, amplitud y longitud de la vía pública;
- Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo con las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y dimensión de construcción;
- Las políticas de ordenamiento del territorio que sean aplicables, y
- Los elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios.

Las tablas de parámetros de valores contienen los valores unitarios de suelo y construcción, los valores de zona, valores de calle, valores unitarios por unidad de tipo de construcción, los incrementos por esquina en las zonas que al efecto se establezcan y los deméritos para construcción.

Estos estudios que se hacen cada ejercicio fiscal con respecto al valor del suelo en Querétaro se sustentan con el estudio de mercado que los valuadores

con registro en el estado realizan cada año, por lo que con esta investigación podría facilitarles el trabajo tomando en cuenta los factores que resulten al termino.

3. REVISIÓN DE LITERATURA

3.1 Factores que modifican el valor de un inmueble

Al tratar un tema tan complejo y al mismo tiempo tan básico en la rama de la valuación, para la creación del valor, se debe de cumplir con cuatro factores básicos según el Instituto de Valuación (2018):

- Utilidad: Que es la capacidad de una mercancía para satisfacer una necesidad o un deseo. La medida del valor no depende necesariamente de la utilidad.
- Escasez: es la oferta limitada de una mercancía. Algo puede ser útil pero no escaso.
- Demanda: está dada por los productos o servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir. Algo puede ser útil y escaso, pero nadie lo quiere.
- Poder adquisitivo: es la capacidad del adquiriente para comprar una mercancía. Algo puede ser útil, escaso y demandado, pero no hay dinero para adquirirlo.

Al incremento en el valor de los activos y de la Tierra que se deriva de causas ajenas al control de sus propietarios, y que significa una Ganancia de Capital que se le denomina plusvalía.

Rodrigo Peña Porchas (2020) comenta también que el aumento de la plusvalía inmobiliaria obedece a factores externos que mejoran la calidad de vida de quienes habitan una vivienda, como son:

- Ubicación: La ubicación es esencial, ya que determina el estatus actual y nos permite tener una proyección futura del posible aumento de plusvalía, tomando en cuenta el tipo de colonia, los

proyectos inmobiliarios actuales y en proceso de desarrollo, así como las comodidades que ofrece la zona.

- **Infraestructura urbana:** La infraestructura urbana se refiere a las obras que dan soporte funcional para ofrecer bienes y servicios en beneficio de los habitantes de una comunidad, con el objetivo de elevar el nivel y calidad de vida: la red de energía eléctrica, el sistema de agua potable, el drenaje pluvial, telecomunicaciones (telefonía e internet), recolección de basura, entre otros.
- **Servicios públicos y privados:** Si bien en el punto anterior se mencionaron algunos de los servicios públicos que soporta la infraestructura urbana, e debe constatar que estos ya estén disponibles y no se queden solo en la planeación. Para que un desarrollo inmobiliario, ya sea horizontal o vertical, cuente con los servicios públicos debe tener en orden los permisos de construcción que otorgan las autoridades; así que nunca está de más verificar que así sea. También están los servicios privados, aquellos que dan plus al nivel y calidad de vida, como son centros comerciales, espacios de entretenimiento (cines, teatros), escuelas (de los diferentes niveles de educación), hospitales e iglesias.
- **Movilidad urbana:** Las personas requieren desplazarse, lo que implica hacer uso de las calles y avenidas, del sistema de transporte público y privado como taxis o vehículo particular, así como destinar parte de su tiempo diario para trasladarse de un lugar a otro, cumplir con las actividades del trabajo, con la familia y los amigos. De esto se trata la movilidad urbana.
- **Proyección y tendencias:** Los municipios y estados cuentan con planes de desarrollo urbano a largo plazo, en los que proyectan el crecimiento de las ciudades; a través de estos se puede conocer el uso de suelo actual y futuro, los posibles negocios y tipos de

vivienda que se construirán, las vialidades que se requerirán, y por ende visualizar en que se convertirá la colonia.

- **Mantenimiento y funcionalidad del inmueble:** Aspectos del inmueble como el número de habitaciones y baños, su distribución, tamaño, estacionamientos y áreas verdes influyen en el valor del inmueble. Si es una casa o departamento usado será fundamental considerar su estado de conservación, así como la vida útil remanente de la propiedad de acuerdo con el tipo de inmueble.
- **Competitividad de la zona:** Para la mayoría de las personas es importante que su casa o departamento se ubique cerca de servicios que facilitan el día a día como centros comerciales, supermercados, hospitales, parques, escuelas y restaurantes, así como ofertas de trabajo.
- **Seguridad:** La seguridad de la zona donde se encuentra la vivienda es un factor que influye directamente en su valor. Las zonas más seguras tienen una mejor plusvalía ya que tienen una mayor demanda y les ofrecen a las familias protección y tranquilidad.

Por otro lado, existe el efecto contrario que es la minusvalía, es decir, una disminución del valor comercial de la propiedad en el tiempo y que se da por factores en que no puede influir por si solo el propietario del inmueble o bien raíz estar ubicado muy cerca de cementerios, vías del tren, zonas industriales, tianguis o vendedores ambulantes (Porchas, 2020).

En la valuación existen tres tipos de enfoques para estimar el valor de un inmueble el enfoque de costos que se basa en el costo de reposición de un bien nuevo es decir como sustituto de él con este valor se podría construir otro bien réplica del original, el enfoque de ingresos que se basa en los beneficios futuros que el bien es capaz de obtener, es decir las rentas, este se sustenta en una exhaustiva investigación de rentas de bienes comparables en el mercado, y por último el enfoque de mercado que se basa en el valor de un bien equivalente

comparable ofertado, esta estimación puede obtenerse a partir de una exhaustiva investigación de la oferta y demanda de un bien expuesto en el mercado (Instituto de Catastro del estado de Puebla, 2011).

El enfoque que se utilizará en esta investigación será el de mercado ya que este método se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto.

En este método la estimación del valor de un inmueble urbano, suburbano o en transición se realiza mediante el análisis de la información que se deriva de una exhaustiva investigación de oferta y demanda de dichos bienes, así como de operaciones de compra y venta recientes y que mediante la homologación de las referencias obtenidas permiten estimar el valor de mercado.

La investigación no se realizará en toda la ciudad de Santiago de Querétaro, se hará un muestreo mediante de radios de influencia que servirán para realizar el estudio a una población que tendrá similitudes en conjunto de elementos físicos y presentará alguna o varias características en común como: el espacio geográfico específico donde se encuentran, un tiempo específico, entre otros. Es necesario tomar una muestra de la población dada debido a que estas pueden ser finitas o infinitas y en el caso de ser finitas estas pueden estar formadas por una gran cantidad de elementos lo que hace imposible un análisis completo.

La muestra se elegirá a partir de la observación de algunas variables, y deberá ser representativa la muestra extraída, para que las conclusiones a las que se llegue o los resultados que se obtengan del análisis sean válidos e imparciales.

3.2 Principios económicos aplicados a la valuación en el enfoque de mercado.

Los principios son ideas fundamentales en los que se basa la Valuación mundial, para la realización del dictamen técnico de un avalúo. Los principios económicos que se mencionan a continuación únicamente están aplicados al

enfoque que se utilizará en este estudio, el de mercado, Diario oficial de la federación (2009):

1. Principio de Sustitución: Es un planteamiento económico que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor de mercado.
2. Principio de Homogeneidad o Conformidad: Establece que el valor de mercado se crea y se sostiene en los lugares en que se logra un grado razonable de apogeo económico y social, como, por ejemplo, en zonas urbanas cuyos usuarios tienen un tipo homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación y actitudes de consumo.
3. Principio de Mejor y Mayor Uso: El mayor y mejor uso para un bien es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.
4. Principio de la Oferta y la Demanda: Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por fenómenos como los siguientes: aumento o disminución de la población con poder adquisitivo, incremento o disminución en el costo del dinero, disponibilidad de los bienes, deseabilidad, escasez o utilidad de estos. Establece que, en un mercado libre, la cantidad de bienes ofrecidos por los vendedores y la cantidad de bienes demandados por los consumidores dependen del precio de mercado del bien. La ley de la oferta indica que la oferta es directamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio del producto, más unidades se ofrecerán a la venta. Por el contrario, la ley de la demanda indica que la demanda es inversamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio, menos demandarán los consumidores. Por tanto, la oferta y la demanda hacen variar el precio del bien. Según el principio de la oferta

y la demanda, el precio de un bien se sitúa en la intersección de las curvas de oferta y demanda. Si el precio de un bien está demasiado bajo y los consumidores demandan más de lo que los productores pueden poner en el mercado, se produce una situación de escasez, y por tanto los consumidores estarán dispuestos a pagar más. Los productores subirán los precios hasta que se alcance el nivel al cual los consumidores no estén dispuestos a comprar más si sigue subiendo el precio. En la situación inversa, si el precio de un bien es demasiado alto y los consumidores no están dispuestos a pagarlo, la tendencia será a que baje el precio, hasta que se llegue al nivel al cual los consumidores acepten el precio y se pueda vender todo lo que se produce. Para una indemnización este principio se toma en cuenta por que la interacción de vendedores y compradores constituye un mercado de un bien o propiedad.

5. Principio de Cambio: Según este principio el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales y políticas, entre otras, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, entre otras. Por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.

6. Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación: Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado; dictan que toda propiedad pasa por tres etapas:

- a. Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta.
- b. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.
- c. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la

declinación generalmente sigue un renacimiento, donde su monto de indemnización se verá afectado en distinta forma por los factores de depreciación.

7. Principio de Competencia: De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina afectando a las utilidades.

La determinación de la plusvalía que tiene o haya tenido un inmueble se calcula en términos reales, esto es descontando los índices de inflación. La plusvalía existe cuando el valor presente, supera la inflación o los costos financieros. Cuando el precio de mercado de una bien raíz aumenta al mismo ritmo que los índices de inflación, no podemos hablar de plusvalía.

3.3 Estudios y metodologías existentes para la determinación de la plusvalía urbana.

La plusvalía es un tema que se ha venido estudiado desde hace ya tiempo en muchos países, generalmente está es calculada tomando aspectos muy precisos de un bien inmueble, algunos de estos se enlistan a continuación:

1. Conocer el valor catastral de suelo.
2. Conocer el número de años transcurridos desde la fecha de adquisición del inmueble hasta la fecha de transmisión.
3. Conocer la ubicación de la vivienda, ya todo depende de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto del municipio en el que se encuentre el bien inmueble.

Con todos estos datos, y teniendo en cuenta el coeficiente de incremento o tasa de revalorización (los máximos suelen rondar el 3.5%) y el tipo impositivo establecido por el ayuntamiento (máximo aproximado del 30%), se calcula el importe a pagar, en algunos ayuntamientos se tienen bonificaciones o reducciones en función de cada caso al cual se deba el cambio de propietario.

Ambos porcentajes irán en función de los años que se ha tenido en propiedad el inmueble, por lo que cuantos más años hayan pasado desde la compra del inmueble al momento de la transmisión, más alto será el impuesto. Pero esto solo se aplicará cuando hayan pasado menos de 20 años entre las transacciones, a partir de esos años el impuesto ya no aumenta (Foro Consultores, 2017).

También se tienen algunos antecedentes del cálculo de la plusvalía, en España, José Ángel Gómez Buendía, formuló la siguiente propuesta matemática para el cálculo de ésta, la cual tiene como principal objetivo el gravar la plusvalía en el país; la fórmula se enuncia a continuación, (Voces de Cuenca, 2017), afirma que: “la base imponible de la plusvalía es el resultado del producto del valor catastral, el porcentaje anual y los años de propiedad, y la plusvalía se calcula multiplicando esa base imponible por treinta por ciento”.

El matemático conguense propone en el año 2012 una fórmula distinta, una vez que se ha multiplicado el valor catastral, el porcentaje asignado por año y los años que ha estado el inmueble vendido en la propiedad, se divide entre el resultado del porcentaje por año y el periodo de tiempo sumándole un '1'.

El producto de la plusvalía y valor catastral del terreno multiplicado por el coeficiente aprobado por el ayuntamiento correspondiente (los máximos suelen rondar el 3.5%) y por el número de años que han pasado desde la fecha de la compra, hasta un máximo de 20 años.

El resultado, la base imponible, esta se multiplica ahora por el tipo de gravamen establecido por el ayuntamiento (máximo aproximado del 30%) y de esta manera es posible conocer la cuota que pagan, de modo que, atendiendo a dicha fórmula de cálculo, cuantos más años hayan pasado desde la compra del inmueble al momento de la transmisión, más alto será el impuesto, pero hay que tomar en cuenta que esto solo se aplicará cuando hayan pasado menos de 20 años entre compra y venta del inmueble, ya que pues a partir de los 20 años el impuesto ya

no aumenta, nuevamente aquí la plusvalía es vista como un impuesto a la propiedad (Voces de Cuenca, 2017).

En Chile se tienen estudios del cálculo de plusvalía no como un impuesto, pero se pretende que finalice en esos términos ya que, (López-Morales, 2017) dice que las inmobiliarias privadas chilenas son los únicos agentes económicos con capacidad técnica y financiera necesaria para construir al nivel más alto y capturar el nivel de ganancia que se observa en Chile, en un mercado inmobiliario que, por ende, se constituye en oligopólico (2017).

El modelo de cálculo se enfocó en unidades “departamentos”, conociendo el precio de venta de cada uno de ellos y descontándoles a cada uno, en función de su tamaño medido en metros cuadrados, los costos de suelo imputables al departamento (proporcionales al tamaño de éste) y costos de construcción.

Con estos datos, se calculó la ganancia inmobiliaria de cada departamento en cada comuna de cada año, el cual se obtiene restando al precio de venta, el costo del suelo y el costo de construcción. El precio de venta viene dado por los datos originales. El costo del suelo se imputa a cada metro cuadrado de departamento en base a una estimación a partir del precio promedio de suelo pagado por la inmobiliaria en paños cercanos. El costo de construcción se asume idéntico para todas las construcciones en Santiago, aunque se detectó que, con valores altos o bajos de costo de construcción, o incluyendo costos de marketing y venta, el porcentaje de valorización explicado por Metro y regulaciones de Coeficiente de construcción permanecía invariable (CIPER, 2010).

Pretenden los chilenos un destino del impuesto a la plusvalía el ocupar la recuperación de éstas de suelo para subsidiar a los usuarios de menores recursos del sistema de transporte público en Santiago, lo que resultaría ser también una medida de impacto redistributivo, a nivel nacional inclusive (AI Capitals investments, 2018).

La plusvalía vista como un impuesto proviene del economista inglés David Ricardo, quien en 1817 notó que el suelo adquiere valor muchas veces por razones totalmente ajenas a la productividad de éste, al punto que en la literatura económica existe acuerdo sobre las bondades de un impuesto a quien capitaliza esa valorización. Incluso el padre del neoliberalismo, Milton Friedman, lo consideraba el “menos malo” de los impuestos. Más recientemente Mireles James (2011) señala que este impuesto es económicamente eficiente, ya que no crea distorsiones de mercado. Los estudios de Smolka (2013) demuestran su eficiencia en diversos países latinoamericanos y Estados Unidos, que lo han implementado por décadas.

El impuesto a la valorización de suelo es progresivo, lo que tiene implicancias distributivas (CIPER, 2010).

4. METODOS Y DATOS

4.1 Marco teórico

El universo de análisis se referirá a un estudio inmobiliario de la zona nororiente de la ciudad de Querétaro, ya que en esta zona se construye la que se refiere será la plaza más grande del país, “Plaza Paseo Querétaro”.

El complejo que aún tiene algunas obras en construcción se encuentra ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, muy cerca del Campus Aeropuerto de la Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ), en el municipio de Querétaro, el complejo cuenta con frente a una de las vialidades más importantes de la ciudad, y se encuentra muy cercano a fraccionamientos que en los últimos años han crecido de manera positiva y acelerada, como lo son El Refugio, La Vista, Zakia, Zibata, por mencionar algunos.

Según el último reporte de GICSA, (2019) el proyecto supero los 2 mil millones de pesos de inversión. El centro comercial mexicano, desarrollado por

4.2 Metodología

Para la realización de la investigación se empleó el siguiente recurso material y herramienta digital: Computadora, Excel®, Matlab®, Google Earth Pro®, y se emplearon sitios en internet para recabar información de cada inmueble.

4.2.1. Identificación y establecimiento de las variables a intervenir en la plusvalía de los inmuebles

Se recolectaron datos de inmuebles aledaños a la zona donde se encuentra la plaza paseo Querétaro, tomando en cuenta variables legales, variables urbanas, variables económicas y variables sociales, a esto se le denomina estudio de mercado.

Las variables que inicialmente fueron tomadas en cuenta son las que a continuación se presentan, de igual manera se revisó a que segmento de mercado se dirige cada fraccionamiento y para esto se construyeron las clasificaciones de la segmentación de los fraccionamientos de acuerdo con:

1. Variables Legales:

- a. Lote tipo.
- b. Relación frente superficie.
- c. Vialidades interiores.
- d. Abasto de agua potable.
- e. Alcantarillado.
- f. Materiales de los pavimentos, guarniciones y banquetas.
- g. Red de energía eléctrica y alumbrado público.
- h. Ductos para telefonía.
- i. Área jardineada.
- j. Amenidades.
- k. Servicio de limpieza.

2. Variables Urbanas:

- a. Forma del lote.

- b. Tipo de construcción.
 - c. Estado de conservación de las construcciones.
 - d. Número de niveles.
 - e. Accesibilidad.
3. Variables Económicas:
- a. Nivel socioeconómico.
 - b. Ocupación de la población.
 - c. Ingreso de la población.
4. Variables sociales:
- a. Índice delictivo.
 - b. Grado de escolaridad.
 - c. Edad de la población.

Quedando la clasificación por elaboración propia de la siguiente manera:

1. Fraccionamiento de lujo:
- a. Sus lotes se destinarán exclusivamente a la construcción de casas habitación.
 - b. Acceso al fraccionamiento controlado, existirá seguridad dentro de este.
 - c. Los lotes tendrán como una superficie mínima de 600 m².
 - d. Únicamente estarán permitidos dos niveles por vivienda con una altura máxima de esta de entre 8-9 mts.
 - e. El CUS (coeficiente de utilización del suelo) indica el número de metros cuadrados totales permitidos como máximo para la edificación de la residencia en función del área total del terreno donde se desplantará esta, para estos fraccionamientos será equivalente al 80%, incluyendo áreas techadas, terrazas, pórticos, accesos y cocheras.

- f. El CAS (coeficiente de absorción del suelo), indica el área porcentual mínima del total del terreno que deberá dejarse como superficie permeable el cual será del 35% en cada lote.
- g. Se destinará a espacios libres, como mínimo, el veinticinco por ciento del área de cada lote.
- h. Los proyectos con únicos por lo que a su volumetría y fachada corresponde.
- i. Los colores para las viviendas están delimitados por una paleta de colores.
- j. El abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima, ya que todas las viviendas cuentan con cisterna de mínimo 5000 Litros.
- k. Alcantarillado y Desagüe general del fraccionamiento.
- l. Tomas de agua potable y descargas en cada lote.
- m. Pavimentos de asfalto, concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles.
- n. Pavimentos de concreto en las aceras y andadores o bien de cualquier otro material que lo pueda substituir.
- o. Guarniciones de concreto o piedra.
- p. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público.
- q. Todos los servicios ocultos.
- r. Placas de nomenclatura.
- s. Camellones y arbolado en las calles y áreas verdes.

2. Fraccionamiento Residencial Plus.

- a. Sus lotes se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación, cuenta con zonas destinadas a edificios de apartamentos, sin que estos puedan construirse fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el

proyecto aprobado, ni dedicarse a dichos fines edificios ubicados fuera de las zonas de referencia.

- b. Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de diez metros y una superficie que va de los trescientos metros cuadrados a los quinientos metros cuadrados.
- c. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) para los fraccionamientos de tipo Residencial es de 40%
- d. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) para los fraccionamientos de tipo Residencial es de 12.5%
- e. Se destinará a espacios libres por cada lote.
- f. El abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento.
- g. Servicios no necesariamente ocultos.
- h. Tomas de agua potable y descargas en cada lote.
- i. Pavimentos de asfalto, concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles.
- j. Pavimentos de concreto en las aceras y andadores o bien de cualquier otro material que lo pueda substituir, Guarniciones.
- k. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público.
- l. Placas de nomenclatura.
- m. Camellones y vegetación en las calles.

3. Fraccionamiento Residencial Medio.

- a. Sus lotes se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación, cuenta con zonas destinadas a edificios de apartamentos sin que estos puedan construirse fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto aprobado, ni dedicarse a dichos fines edificios ubicados fuera de las zonas de referencia.

- b. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) para los fraccionamientos de tipo Residencial es de 40%
- c. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) para los fraccionamientos de tipo Residencial es de 12.5%
- d. Cuentan con zonas comerciales dentro del fraccionamiento previamente señaladas por el proyecto aprobado.
- e. Los lotes tendrán cuentan con una superficie que va de los ciento cincuenta metros cuadrados a los trescientos metros cuadrados.
- f. Se destinará a espacios libres por cada lote.
- g. El abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento.
- h. Servicios no necesariamente ocultos.
- i. Tomas de agua potable y descargas en cada lote.
- j. Pavimentos de asfalto, concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles.
- k. Pavimentos de concreto en las aceras y andadores o bien de cualquier otro material que lo pueda substituir, Guarniciones.
- l. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público.
- m. Placas de nomenclatura.
- n. Camellones y vegetación en las calles.

4. Fraccionamiento Popular.

- a. Sus lotes se destinarán primordialmente a la construcción de habitaciones populares.
- b. Los lotes tendrán como mínimo una superficie que va de los ochenta y cinco metros cuadrados a los noventa metros cuadrados.
- c. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) para los fraccionamientos de tipo Popular es de 25%

- d. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) para los fraccionamientos de tipo Popular es de 12.5%
- e. Los servicios no se encuentran ocultos.
- f. Cuentan con zonas comerciales.
- g. Abastecimiento y Red de distribución de agua potable.
- h. Desagüe general del fraccionamiento.
- i. Alcantarillado.
- j. Conformación y consolidación de los arroyos de las calles.
- k. Guarniciones.
- l. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público indispensable.

5. Industria.

- a. Sus lotes se destinarán principalmente al establecimiento de industrias.
- b. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) para los fraccionamientos de tipo Industrial es de 35%
- c. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) para los fraccionamientos de tipo Industrial es de 18%
- d. Podrá contar con zonas comerciales.
- e. Los lotes tendrán como dimensiones mínimas un frente de veinticinco metros y una superficie que va de los quinientos metros cuadrados en adelante.
- f. Contará cada lote con la cimentación adecuada a este sector.
- g. Se destinará a espacios libres, como mínimo, el treinta y cinco por ciento de la superficie de cada lote.
- h. Las construcciones deberán remeterse del alineamiento.
- i. No se permitirá el uso de tanques sépticos abastecimiento de agua potable suficiente para los fines del fraccionamiento.
- j. Desagüe general del fraccionamiento.
- k. Red de distribución de agua potable y alcantarillado.

- I. Almacenamiento de desechos para evitar contaminación ambiental de la zona en que se ubiquen, y sistemas de tratamiento de aguas residuales para evitar la degradación de los cuerpos de aguas receptores existentes.
- m. En su mayoría cuentan con los servicios ocultos.

6. Servicios.

7. Asentamiento Irregular

4.2.2. Condiciones de la muestra

Los fraccionamientos por considerar por su cercanía a la Plaza Comercial Paseo Querétaro fueron:

1. Hacienda el Campanario
2. Residencial el Refugio.
3. Zakia.
4. La Vista.
5. Misión Conca.
6. Misión San Jerónimo.
7. La pradera.

A continuación, se muestra un mapa de ubicación de cada uno de los fraccionamientos que se tomaron en cuenta para el estudio.

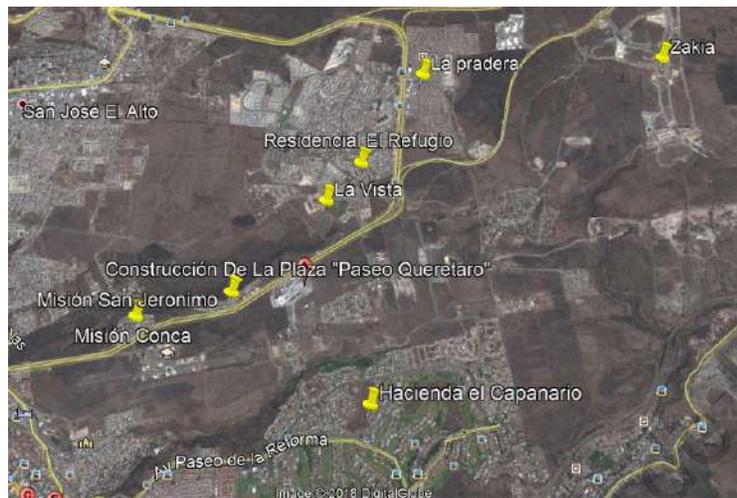


Figura 2 Fraccionamientos analizados en el estudio. (Google, s.f.).

Esta decisión se tomó debido a que la Plaza forma parte importante del equipamiento urbano de la zona nororiente de la ciudad, y consigo trajo plusvalía en los Inmuebles, la Consultora Dinsa (2017) afirmó que el incremento del valor comercial se dará por diversos factores, la oferta y demanda, las políticas gubernamentales en el aspecto fiscal y económico, así como los planes y acciones de gobierno, tales como: un cambio de uso de suelo, una nueva avenida, un nuevo centro comercial, la disponibilidad de créditos; todo esto provoca un cambio en el valor a una propiedad es posible también que se incremente dándole valor agregado a la propiedad, esto es con mejoras, estudios de factibilidad, permisos y con creación de una imagen favorable.

En la zona se ha presentado en los últimos años un incremento considerable en el valor del suelo ya que el detonante fue la construcción del Anillo Vial Fray Junípero Serra lo que hizo que fuera una zona atractiva para los inversionistas inmobiliarios y así la zona comenzó a explotarse, por lo que se puede definir como el incremento en el valor de los activos y de la Tierra que se deriva de causas ajenas al control de sus propietarios, y que significa una Ganancia de Capital.

Partiendo de lo antes mencionado se segmentó el mercado de la siguiente manera:

1. Fraccionamiento de Lujo.
 - a. Hacienda el Campanario
2. Fraccionamiento Residencial Plus.
 - a. Misión Conca.
 - b. Misión San Jerónimo.
 - c. La Vista.
3. Fraccionamiento Residencial Medio.
 - a. Residencial el Refugio.
 - b. Zakia.
4. Fraccionamiento Popular.
 - a. La pradera.
5. Industria.
6. Servicios.
7. Asentamiento Irregular.

De esta manera fue como se decidió que fraccionamientos se estudiarían en la investigación.

4.2.3. Construcción de la base de datos y recopilación de la información

Debemos aclarar que para poder realizar esta investigación se tomaron valores de finales del año 2017 y principios del año 2018.

Como se explica anteriormente la base de datos se comenzó a realizar en el año 2017 por lo que en ese año no existían en esa zona algunos de los segmentos de mercado que se mencionaron con anterioridad, la investigación y recolección de muestras se realizó a través de los inmuebles que tenía publicados en la red el portal inmobiliario Inmuebles 24, a través de diversos medios se obtuvo la base de datos, ya que en algunos inmuebles publicados no se encontraba la información

completa, en los inmuebles que caían en este caso se realizó una llamada al contacto del inmueble publicado para realizar algunas preguntas para poder de esta manera tener la base de datos completa.

Un dato de crucial importancia fue el estudio que se hizo en el 2018 para completar la base de datos ya que fue de suma importancia saber que inmuebles seguían a la venta para de esta manera poder comparar los valores para el estudio solo se tomaron en cuenta las viviendas que aún se encontraban en el mercado en el 2018.

A continuación, se muestra un ejemplo de cómo aparece el inmueble publicado y de donde se tomó cada dato que se agregó a la base de datos general.

Casa en Venta El Refugio, Queretaro **inmuebles24**

Publica: **Maricruz Martínez Badillo** - Teléfono: **4425926643** - E-mail: **ximaroom@gmail.com**

Precio **MN 3,250,000**

132m² Terreno
192m² Construidos

3 Recámaras
2 Baños
1 Medio baño
2 Estacionamientos

Antigüedad: A estrenar

Casa en venta en EL REFUGIO
\$3,250,000
Casa de dos plantas

Planta baja:
Cocina equipada con barra de granito
Sala
Comedor
Medio baño
Pequeño Jardín
Estacionamiento para dos autos

Planta alta:
Tres recamaras principal con baño completo y vestidor
Dos Baños completos

REFUGIO, Residencial El Refugio, Querétaro

Labels on the right:
Contacto
Precio de Venta
Superficie de Terreno y de construcción
Características generales del inmueble
Ubicación del Inmueble

Figura 3 Ejemplo de Muestra, (Elaboración propia.,2020)

Al tener el inmueble localizado se procedió a medir la distancia en línea recta de estos con la plaza con el programa Google Earth.

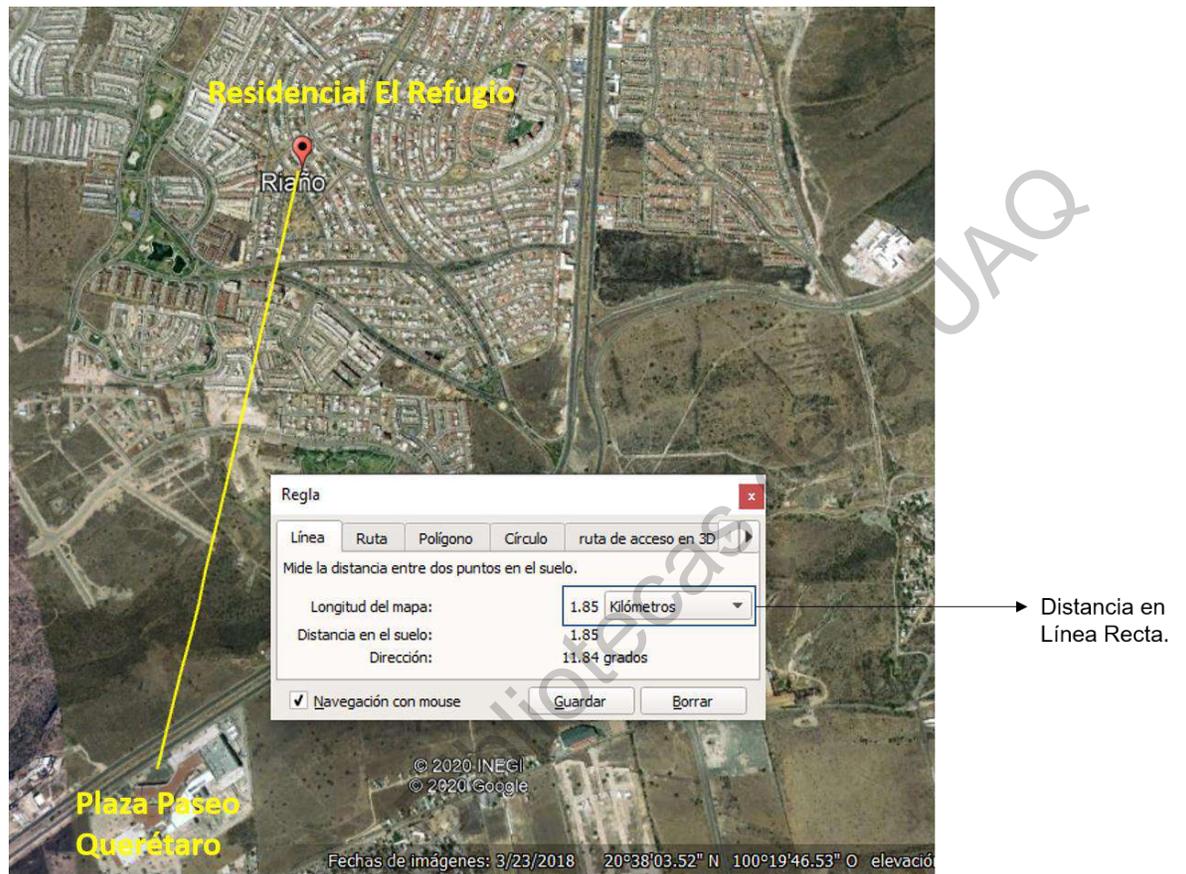


Figura 4 Ubicación de la Muestra y medición de distancia en línea recta a la Plaza Paseo Querétaro, (Elaboración propia.,2020)

5. RESULTADOS.

En la investigación de mercado se registraron un total de 195 inmuebles de los cuales 156 son viviendas unifamiliares, 32 lotes de terreno y 6 macrolotes con uso de suelo habitacional y comercio y servicios, en la zona nororiente de la ciudad.

Las viviendas unifamiliares en su mayoría nuevas, repartidas de la siguiente manera:

1. Hacienda el Campanario: 31 viviendas.
2. Residencial el Refugio: 30 viviendas.
3. Zakia: 27 viviendas.
4. La Vista: 30 viviendas.
5. Misión Conca: 13 viviendas.
6. Misión San Jerónimo: 15 viviendas.
7. La pradera: 10 viviendas.

Los lotes habitacionales repartidos de la siguiente manera:

1. Hacienda el Campanario: 4 lotes.
2. Residencial el Refugio: 21 lotes.
3. Zakia: 2 lotes.
4. La Vista: 4 lotes.
5. Misión Conca: 0 lotes.
6. Misión San Jerónimo: 1 lote.
7. La pradera: 0 lotes.

Los macrolotes repartidos de la siguiente manera:

1. Residencial el Refugio: 2 macrolotes.
2. La Vista: 1 macrolote.
3. La pradera: 2 macrolotes.

4.Y sobre el anillo vial Fray Junípero Serra se registraron 2 macrolotes.
(Todos los macrolotes tienen uso de suelo mixto).

Lo primero que se realizó con los datos fue un análisis global del mercado donde pudimos observar en la figura 5, que la mayor parte de los inmuebles que se encuentran en la zona son de fraccionamientos del tipo residencial medio 36.5% y residencial plus 37.2% lo que suma un 73.7% del total de las viviendas.

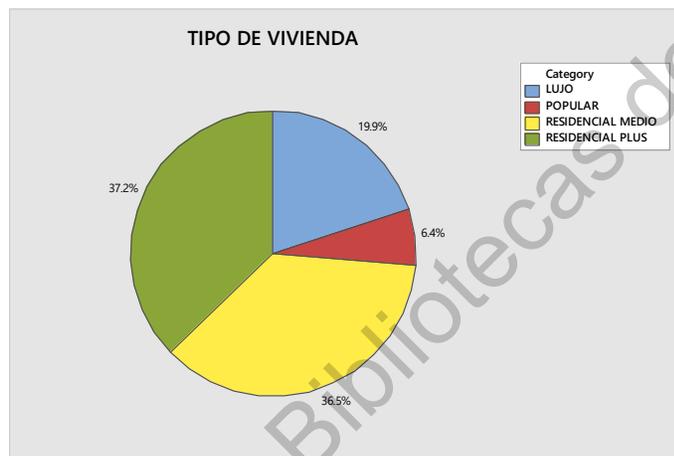


Figura 5 Tipos de vivienda, (Elaboración propia.,2020)

Se puede observar en la figura 3 que la media del valor por metro cuadrado está en \$16,830.00 y que el valor máximo por metro cuadrado es de \$34,679.00 en Hacienda el Campanario, y el valor más bajo por metro cuadrado es de \$6,143.00 y se encuentra en La pradera.

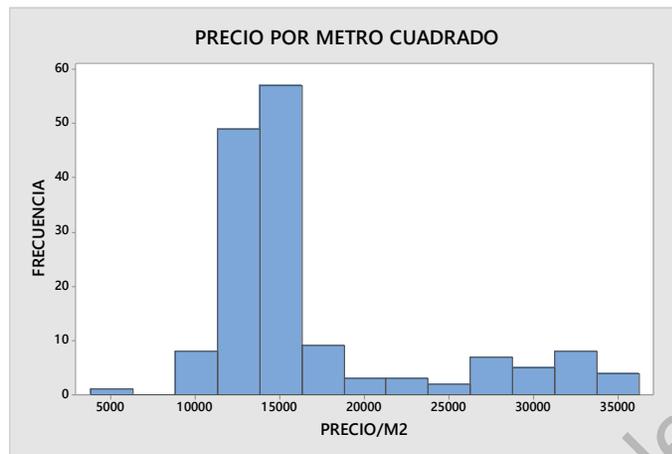


Figura 6 Precios por metro cuadrado, (Elaboración propia.,2020)

En cuanto al tamaño del terreno es posible observar en la figura 7 que la mayor parte de los terrenos son relativamente pequeños, la media se encuentra en los 346.50 metros cuadrados, y que el terreno para casa habitación unifamiliar más grande es de 1928.00 m² y se encuentra en Hacienda el Campanario y el de área más pequeña que se encuentra en la pradera es de 60.00 m².

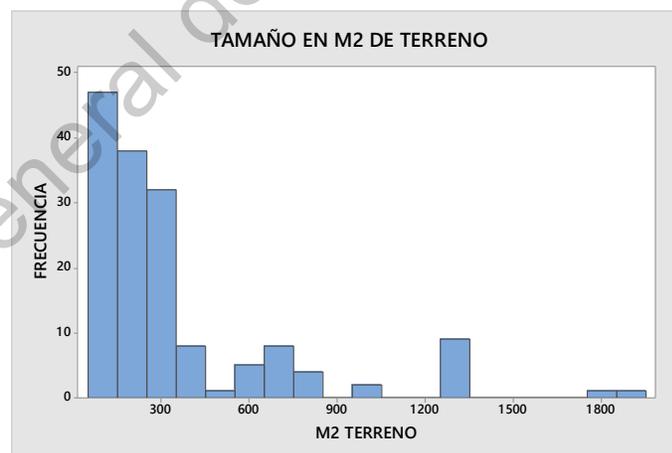


Figura 7 Tamaño en metros cuadrados de los terrenos, (Elaboración propia.,2020)

Al tener estos datos realizó la búsqueda de los inmuebles que aún seguían en venta y los que ya estaban marcados como vendidos con esto se pudo lograr observar aquellos que si se había logrado la venta al precio que estaban anunciados, esto es relativo ya que entre lo que se anuncia y valor de operación

pueden existir algunas discrepancias ya que el precio está sujeto al trato que hayan tenido el comprador y el vendedor.

Como se refirió anteriormente la base de datos originalmente contenía 195 inmuebles, cuando se hizo la recopilación de los inmuebles que ya había sufrido un traslado de dominio la base de datos quedo con un total de 50 con los cuales comenzamos la investigación.

De donde la base de datos quedo conformada por las siguientes variables:

1. Nombre de la calle: Donde se colocó el nombre de la calle en la que se ubica, en caso de no haber encontrado específicamente la vivienda y esta se encuentre en condominio se tomó como ubicación la calle o la avenida donde se encuentre el condominio.
2. Nombre del fraccionamiento.
3. Clasificación del Fraccionamiento: Esta clasificación se tomó de acuerdo con las características de cada uno de los fraccionamientos.
4. Superficie de terreno.
5. Superficie de construcción.
6. Número de niveles en la vivienda.
7. Número de baños en la vivienda.
8. Número de cajones de estacionamiento.
9. Uso de suelo: de acuerdo con la normatividad de Querétaro podemos encontrar, Habitacional, Turístico hotelero extensivo, Comercio y Servicios, Sub centro Urbano, corredor Urbano y Centro de Barrio.
10. Distancia a la plaza: que se tomó con la herramienta medición de Google Maps, tomada en los condominios del acceso a estos y en los fraccionamientos en la calle que se indica en la base de datos, esto se tomó de manera recta.

11. Precio de Venta 2017: Precio al cual se estaba ofertando el inmueble en el momento de hacer la base de datos.
12. Precio por metro cuadrado 2017.
13. Precio de Venta 2018: Precio al cual se estaba ofertando el inmueble un año después de hacer la base de datos.
14. Precio por metro cuadrado 2018.
15. Diferencia de Precio de Venta 2018 en relación con el 2017.
16. Porcentaje de incremento del valor.
17. Precio de venta del inmueble normalizado.

De los 50 datos que quedaron es posible observar que existen:

1. Hacienda el Campanario: 3 viviendas.
2. Residencial el Refugio: 7 viviendas.
3. Zakia: 11 viviendas.
4. La Vista: 11 viviendas.
5. Misión Conca: 6 viviendas.
6. Misión San Jerónimo: 4 viviendas.
7. La pradera: 10 viviendas.

Los lotes habitacionales repartidos de la siguiente manera:

1. Hacienda el Campanario: 2 lotes.
2. Residencial el Refugio: 4 lotes.

Los macrolotes repartidos de la siguiente manera:

1. Residencial el Refugio: 2 macrolotes.

Al existir precios de viviendas de dos años distintos, se realizó una actualización mediante los índices de precios al consumidor (que cada mes se publican los días 10 de cada mes a través del Diario Oficial de la Federación), a continuación, se muestran los índices del mes en el que se tomaron los datos y el índice del mes en el que realizó la comparación al día vigente de la actualización.

Tabla 1 Índices de precios al consumidor, (INEGI, 2018)

Mayo-18	131.773
Diciembre-17	130.813

Para realizar esta actualización, se calculó el cociente del índice del mes de mayo del 2018 entre el índice del mes de diciembre del 2017, y esto se multiplica por el valor de venta;

$$\text{valor actualizado} = \frac{\text{INPC Mayo 2018}}{\text{INPC Diciembre 2017}} (\text{Valor de Venta}) \quad \text{Ecuación 1}$$

A continuación, se muestra un extracto de la tabla donde aparecen los datos que se están mencionando, además de resaltar que como un anexo a esta investigación se agrega la tabla completa, para poderla visualizar con mayor facilidad.

Tabla 2 Extracto de Archivo donde aparecen actualizados los valores a mayo del 2018, (Elaboración propia, 2020)

	PRECIO DE VENTA	PRECIO DE VENTA ACTUALIZADO
5	\$3,750,000.00	\$ 3,777,520.20
8	\$3,000,000.00	\$3,022,016.16
9	\$2,175,000.00	\$2,190,961.72
11	\$ 3,100,000.00	\$3,122,750.03
14	\$6,500,000.00	\$6,547,701.68
17	\$4,290,000.00	\$4,321,483.11
22	\$4,250,000.00	\$ 4,281,189.56
32	\$28,000,000.00	\$ 28,205,484.16
38	\$1,866,000.00	\$1,879,694.05
42	\$1,644,000.00	\$ 1,656,064.86
44	\$1,200,000.00	\$1,208,806.46

De la base de datos original se tomaron los 48 datos y se colocaron en una hoja del programa Minitab, a continuación, se muestra un extracto de la tabla, idéntica al anexo 1, la única diferencia es que se analizó en un programa distinto.

Teniendo estos datos en el Software, se realizó un histograma del incremento en porcentaje de los precios y se pudo observar que el histograma está cargado a la izquierda y tiene un sesgo positivo a la derecha.

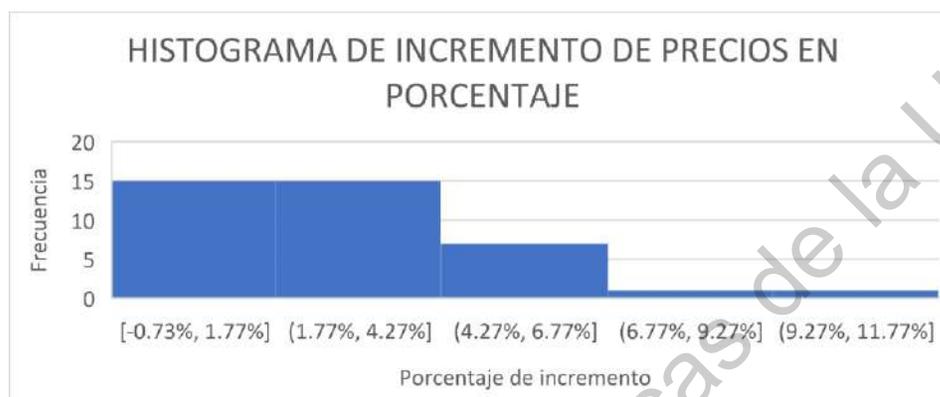


Figura 8 Histograma de incremento de precios en porcentaje, (Elaboración Propia,2020)

Con esta información y al observar que el incremento del valor en porcentaje nos resulta una variable significativa, se realiza para la variable, la estadística descriptiva está con el fin de reducir el conjunto de datos obtenidos en pequeño número de valores descriptivos, como lo son el promedio, la mediana, la media geométrica, la varianza, la desviación típica, etc., estas medidas descriptivas nos ayudaran a brindar las principales propiedades de los datos observados, así como las características clave de los fenómenos bajo investigación, en la figura 11 se muestra la estadística descriptiva de esta variable.

Tabla 3 Estadística Descriptiva Variable Incremento del Valor en porcentaje, (Elaboración Propia,2020).

Media	0.04393652
Error típico	0.005772202
Mediana	0.033927189
Moda	0.025805236
Desviación estándar	0.039990991
Varianza de la muestra	0.001599279
Curtosis	0.546988558

Coefficiente de asimetría	1.181793191
Rango	0.151778701
Mínimo	-0.007285256
Máximo	0.144493445
Suma	2.108952976
Cuenta	48

Para lograr que se obtenga el mejor porcentaje y nos acerquemos a la mejor medida de tendencia central se tomó la media, el error típico, la mediana, la moda y la desviación estándar, y se sacó la media o promedio de esos porcentajes dando un resultado del 2.9% (Figura 12), por lo que la medida de tendencia central que se tomara es la mediana que es la que más se acercó al promedio de estas, teniendo esta el 3.0%, después de la inflación estimada.

Tabla 4 Promedio de las Medidas de Tendencia Central, (Elaboración Propia,2020).

Media	4.2%	Media o Promedio 2.9%
Error típico	0.6%	
Mediana	3.0%	
Moda	2.6%	
Desviación estándar	4.0%	

Al contar ya con estos valores se hizo una matriz de correlación lineal para todas las variables que conforman el estudio, la matriz de correlación muestra los valores de correlación de Pearson, que miden el grado de relación lineal entre cada par de elementos o variables, la utilizaremos para evaluar la fuerza y dirección de la relación entre dos variables. Un valor de correlación alto y positivo indica que los elementos miden la misma característica. Si los elementos no están altamente correlacionados, entonces los elementos pudieran medir diferentes características o no estar claramente definidos.

Tabla 5 Matriz de Correlaciones, (Elaboración Propia,2020).

Matriz de Correlación							
	Superficie de Terreno	Superficie Construida	Número de Niveles	Número de Recamaras	Número de Baños	Número de Cajones	Distancia a la Plaza
Superficie Construida	-0.173						
	0.229						
Número de Niveles	-0.45	0.571					
	0.001	0.000					
Número de Recamaras	-0.391	0.745	0.84				
	-0.005	0.000	0.000				
Número de Baños	-0.343	0.754	0.787	0.867			
	0.015	0.000	0.000	0.000			
Número de Cajones	-0.268	0.822	0.709	0.809	0.81		
	0.06	0.000	0.000	0.000	0.000		
Distancia a la Plaza	-0.056	-0.41	0.032	-0.013	-0.105	-0.148	
	0.701	0.003	0.827	0.927	0.47	0.307	
% de Incremento	0.027	-0.383	-0.01	-0.11	-0.164	-0.312	0.569
	0.852	0.006	0.943	0.446	0.287	0.028	0.000

Al obtener la matriz de correlación se observa la relación que existe entre cada una de las variables, podemos observar que la variable distancia a la plaza tiene alta correlación con la superficie del terreno siendo el valor 0.701, lo mismo sucede con la variable número de niveles se encuentra una alta correlación con valor de 0.827 al igual que con la variable número de recamaras que tiene una correlación de 0.927.

El porcentaje de incremento está altamente relacionado con la superficie del terreno dando un valor de 0.852 y con el número de niveles dando un valor de 0.943.

Con esto se procedió a hacer diagramas de dispersión para cada una de las variables comparándolas con el porcentaje de incremento y se muestran a continuación, donde se observa que en la figura 9 que cuando la superficie construida aumenta el porcentaje de Variabilidad disminuye. Por lo tanto, la Variable superficie construida es una variable significativa. También se observa

que cuando la distancia de los inmuebles a la plaza aumenta el porcentaje de incremento disminuye. Por lo tanto, la Variable distancia a la plaza es una variable significativa.

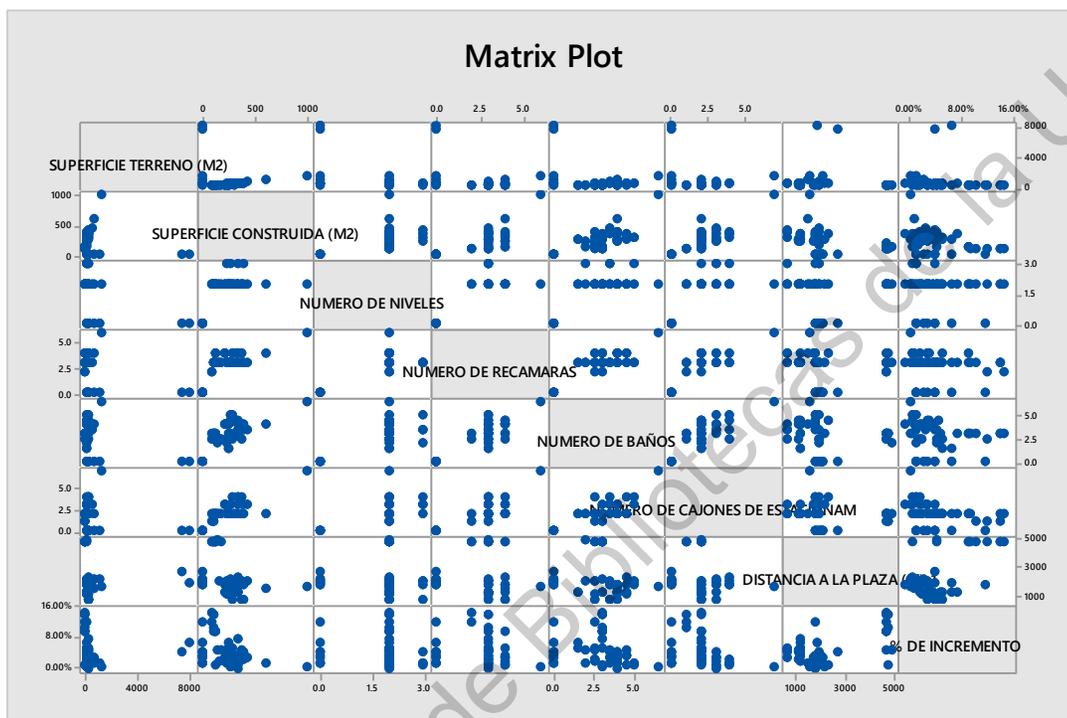


Figura 9 Gráfica de matriz de correlación entre variables, (Elaboración propia,2020).

Al conocer lo anterior se realizaron varios análisis de regresión lineal el primero que se realizo fue con las variables superficie construida y distancia a la plaza y el modelo nos dio de la siguiente manera:

$$\% \text{ De incremento} = 0.0184 - 0.00004 \text{ Superficie construida} + 0.000014 \text{ Dist. a la Plaza}$$

Ecuación 2.

En la tabla 6 se muestra el análisis de regresión lineal para las variables antes mencionadas.

Tabla 6 Análisis de Regresión lineal, variables superficie construida y distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).

Regression Analysis % de Incremento vs Superficie Construida, Distancia a la Plaza					
ANALYSIS OF VARIANCE					
Source	DF	Adj. SS	Adj. MS	F-Value	P-Value
Regression	2	0.027436	0.013718	12.71	0
Superficie Construida (M2)	1	0.002094	0.002094	1.94	0.17
Distancia a la Plaza (M)	1	0.015985	0.015985	14.81	0
Error	47	0.050743	0.00108		
Lack-of-Fit	41	0.049044	0.001196	4.22	0.038
Pure Error	6	0.0017	0.000284		
Total	49	0.078179			

Tabla 7 Resumen del modelo, variables superficie construida y distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).

Model Summary			
S	S-sq	R-sq (adj)	R-sq (pred)
0.032858	35.09%	32.33%	25.89%

Tabla 8 Pvalor, variables superficie construida y distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).

Term	Coef	SE Coef.	T-Value	P-Value
Constant	0.0184	0.0134	1.38	0.174

Tabla 9 Análisis de Regresión lineal de las variables Superficie Construida y Distancia a la plaza, (Elaboración propia,2020).

Fits and Diagnostics for Unusual Observation					
Obs	% de Incremento	Fit	Resid	Std Resid	
11	0.1168	0.0441	0.0727	2.29	R
14	0.0027	0.0822	-0.0796	-2.53	R
25	0.0001	0.0016	-0.0016	-0.06	X

La siguiente prueba que se realizó fue únicamente con la variable superficie construida y el modelo nos dio de la siguiente manera:

$$\% \text{ De incremento} = 0.06118 - 0.000085 \text{ Superficie construida}$$

Ecuación 3

En la tabla 10 se muestra el análisis de regresión lineal para las variables antes mencionadas.

Tabla 10 Análisis de Regresión lineal, variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).

Regression Analysis % de Incremento vs Superficie Construida					
Analysis of variance					
Source	DF	Adj. SS	Adj. MS	F-Value	P-Value
Regression	1	0.01145	0.011451	8.24	0.006
Superficie Construida (M2)	1	0.01145	0.011451	8.24	0.006
Error	48	0.06673	0.00139		
Lack-of-Fit	29	0.04905	0.001691	1.82	0.089
Pure Error	19	0.1768	0.000931		
Total	49	0.07818			

Tabla 11 Resumen del modelo, variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).

Model Summary			
S	S-sq	R-sq (adj)	R-sq (pred)
0.0372852	14.65%	12.87%	7.42%

Tabla 12 Pvalor, variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).

Term	Coef	SE coef	T-Value	P-Value	VIF
Constant	0.06118	0.00841	7.27	0	
Superficie Construida (M2)	-0.000085	0.000029	-2.87	0.006	1.00

Tabla 13 Análisis de Regresión lineal de las variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).

Fits and Diagnostics for Unusual Observation					
Obs	% de Incremento	Fit	Resid	Std Resid	
15	0.1405	0.0531	0.0874	2.38	R
18	0.1445	0.054	0.0905	2.47	R
22	0.1405	0.0531	0.0874	2.38	R
25	0.0001	-0.0234	0.0234	0.81	X

Y por último se realizó siguiente prueba que fue únicamente con la variable distancia a la plaza y el modelo nos dio de la siguiente manera:

$$\% \text{ De incremento} = 0.00475 + 0.000016 \text{ Distancia a la Plaza} \quad \text{Ecuación 4}$$

En la tabla 14 se muestra el análisis de regresión lineal para las variables antes mencionadas.

Tabla 14 Análisis de Regresión lineal, variables Porcentaje de incremento y Distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).

Regression Analysis % de Incremento vs Distancia a la plaza					
Analysis of variance					
Source	DF	Adj. SS	Adj. MS	F-Value	P-Value
Regression	1	0.02534	0.025342	23.02	0.000
Distancia a la Plaza (M)	1	0.02534	0.025342	23.02	0.000
Error	48	0.05284	0.001101		
Lack-of-Fit	21	0.03088	0.001471	1.81	0.074
Pure Error	27	0.02195	0.000813		
Total	49	0.07818			

Tabla 15 Resumen del modelo, variables Porcentaje de incremento y Distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020)

Model Summary			
S	S-sq	R-sq (adj)	R-sq (pred)
0.0331781	32.41%	31.01%	24.66%

Tabla 16 Pvalor, variables Porcentaje de incremento y Distancia a la plaza, (Elaboración Propia,2020).

Term	Coef	SE coef	T-Value	P-Value	VIF
Constant	0.00475	0.00914	0.52	0.605	
Distancia a la plaza (M)	0.000016	0.000003	4.8	0.000	1.00

Tabla 17 Análisis de Regresión lineal de las variables Porcentaje de incremento y superficie construida, (Elaboración Propia,2020).

Fits and Diagnostics for Unusual Observation					
Obs	% de Incremento	Fit	Resid	Std Resid	
11	0.1168	0.03428	0.08253	2.52	R
14	0.00268	0.08349	-0.08081	-2.55	R

De la ecuación es posible observar que el máximo incremento es de 4.47%, y quiere decir que por cada metro que se aleja de la plaza el inmueble disminuye 0.0016%, si la distancia a la plaza incrementara un kilometro este porcentaje de incremento disminuiría.

6. DISCUSIONES

De acuerdo a los resultados de esta investigación los inmuebles cercanos a la plaza presentan un cambio de valor positivo, por lo que se afirma que existe plusvalía gracias a su cercanía a esta obra de infraestructura particular, no fue objeto de estudio de esta investigación que le ocurre al inmueble junto de la plaza donde se encuentra el área de los contenedores de basura y la planta de tratamiento de aguas residuales, es posible creer que a pesar de encontrarse junto a la plaza, su cercanía con estos hace al suelo disminuir su valor.

En cuanto a los valores que se obtuvieron en la investigación se habla de un incremento del precio de las viviendas, pero no se revisó el incremento en las ventas de las viviendas, por lo que de igual manera es posible que esto sea objeto de estudio de alguna otra investigación futura.

Dirección General de Bibliotecas de la UFG

7. CONCLUSIONES

A partir de los resultados observados es posible deducir que un megaproyecto como lo es la plaza paseo Querétaro genera cambios positivos importantes en los inmuebles cercanos a ésta, entre ellos el aumento de valor, la adecuación de la infraestructura, etc.; podemos observar que un factor detonante de la demanda en los inmuebles de la zona nororiente de la ciudad fue su cercanía a la mega plaza, así como la superficie de construcción que era una variable que se esperaba que impactara de manera importante en el valor.

Así mismo con esta investigación se sustenta las hipótesis que tener cercanía a alguna plaza, un inmueble sube su valor, por ende, aumenta su demanda. Lo anterior también lo podemos constatar con el cambio de uso de suelo que hubo en el anillo Vial Fray Junípero Serra, donde existió especulación hasta por las posibles rentas a futuro de inversionistas en la zona con los propietarios de los terrenos.

Es necesario señalar, que varias de las concepciones señaladas en este proyecto, resultan afirmadas, la creación de megaproyectos en zonas con poca densidad poblacional detona en un crecimiento de éstas, y por ende un aumento en el valor de los inmuebles cercanos a la misma, producto de un crecimiento en la demanda de éstos, así como una adecuación a la infraestructura ya existente que redunda consecuentemente también en un incremento en los valores.

8. REFERENCIAS

- Al Capitals investments. (2018). Recuperado el 20 de Diciembre de 2017, de <http://www.aicapitals.com/inmobiliarias-plusvalia-metro/>
- Australian Real State Report. (s.f.). Q2 2010. Recuperado el 21 de Diciembre de 2019
- Brun, H. (2014). *Orientacion Inmobiliaria*. Recuperado el 14 de Enero de 2018, de <http://www.hectorbrun.profesionalinm.com/>
- Bustamante, L. P. (2002). CRECIMIENTO URBANO Y GLOBALIZACIÓN: TRANSFORMACIONES DEL ÁREA METROPOLITANA DE CONCEPCIÓN, CHILE. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*.
- Bustamante, P. L. (2006). CRECIMIENTO URBANO Y GLOBALIZACIÓN: TRANSFORMACIONES DEL ÁREA METROPOLITANA DE CONCEPCIÓN, CHILE, 1992-2002. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*. Recuperado el 11 de Junio de 2020, de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-251.htm>
- CANADEVI. (2018). Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda. Recuperado el 29 de Enero de 2019
- Carlos, d. M. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *SciELO*. Recuperado el 15 de Enero de 2020, de https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1517-45222016000200024
- Carlos, M. (s.f.). Recuperado el 26 de Diciembre de 2019
- Carvajal Medios B2B. (2017). *Internacional Metalmecanica*. Recuperado el 22 de Diciembre de 2017, de <http://www.metalmecanica.com/temas/Queretaro,-el-crecimiento-del-sector-industrial+7087471>
- CEPAC's. (s.f.). Certificados de Potencial Adicional de Construcción.
- Cerquera, E. P. (2013). Tendencias recientes de la migración interna en México. *SciELO*.

- CIPER. (2010). *CIPER*. (P. R.-J. Guzmán, Editor, & Mónica González) Recuperado el 24 de Noviembre de 2017, de <http://ciperchile.cl/2017/07/26/inmobiliarias-capturan-la-mayor-plusvalia-que-genera-el-metro-pero-tributan-muy-poco/>
- Clarín Arq. (28 de Febrero de 2019). *Clarín*. Recuperado el 12 de Abril de 2019, de https://www.clarin.com/arq/calcular-plusvalia-urbana-deben-pagar-terrenos-nuevo-codigo-urbanistico_0_1Cunx9Fu7.html
- Commonwealth Bank of Australia. (2015).
- debitoor. (15 de Enero de 2020). *Sumup*. Obtenido de <https://debitoor.es/glosario/definicion-plusvalia>
- Dinsa Consultoria Inmobiliaria. (2017). Recuperado el 29 de Noviembre de 2017, de Dinsa Consultoria Inmobiliaria: <http://dinsa.com.mx/?p=1361>
- Enciclopedia Juridica. (2014). *Enciclopedia Juridica*. Recuperado el 12 de Mayo de 2019, de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/ius-aedificandi-derecho-de-edificar/ius-aedificandi-derecho-de-edificar.htm>
- Engels. (1994). *El origen de la familia, la propiedad privada y el estado*. Londres.
- Esnaola, R., & Zamora, J. (2015). ANÁLISIS FACTORIAL Y ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES. *Ayudantía Estadística IV*, 1-10.
- Ezquerro, D. B. (2013). La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. *QUID 16*, 3-15. Recuperado el 10 de Octubre de 2019
- Federación, D. O. (2009). Recuperado el 20 de Julio de 2020
- Font, A. L. (1999). *La construcció del territori metropolità. Morfogènesi de la regió urbana de Barcelona*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Recuperado el 20 de Diciembre de 2019
- Foro Consultores. (Agosto de 2017). *Foto casa*. Recuperado el 20 de Enero de 2018, de <https://www.fotocasa.es/blog/compraventa/calcular-la-plusvalia>
- Foro Social de las Américas, F. M. (2012). Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. *Revista paz y conflictos*, 1-13.

- Frías, N. H. (2015). *Rangos, formulas y factores de ajuste al momento de ejecutar la homologación*. Aguascalientes. Recuperado el 20 de Septiembre de 2020
- Furtado, Martim Smolka y Fernanda Furtado. (2001). Recuperacion de Plusvalías en America Latina. *Eurelibros*. Recuperado el 15 de Enero de 2020, de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacion-de-plusvalias-en-america-latina-full.pdf>
- GICSA. (2017). *Opportimes*. Recuperado el 20 de Enero de 2019, de <https://www.opportimes.com/gicsa-construye-paseo-queretaro-una-inversion-493-mdp/>
- GICSA. (2019). Recuperado el 20 de Junio de 2019
- Gómez, C. (Octubre de 2019). *UNIVERSIDAD DE ALCALA*. Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de <http://www3.uah.es/econ/hpeweb/HPE983.html>
- Gonzalez, F. S. (1979). La ciudad capitalista un valor de uso complejo. Recuperado el 10 de Octubre de 2019, de <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/10160/margen2-10.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Google. (s.f.). *Mapa de Zona Nororiente de Querétaro*. Recuperado el 20 de Diciembre de 2019
- Guijosa, M. A. (20 de Junio de 2008). La valoracion del suelo en Inglaterra.
- Gurrea, M. T. (2015). ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES . *Proyecto e-Math* , 2-4.
- Herrera, E. (2018). *El aumento en plusvalía en Querétaro es exponencial*. Queretaro: INFO tools. Recuperado el 30 de Enero de 2019, de <http://www.infotools.mx/el-aumento-en-plusvalia-en-queretaro-es-exponencial/>
- Housing Industry Association. (2015).
- INEGI. (2018). Recuperado el 20 de Febrero de 2018

- Inmuebles Online SAPI de CV. (2016). *MetrosCúbicos*. Recuperado el 12 de Enero de 2018, de <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2012/12/10/que-es-una-valoracion-inmobiliaria>
- Inovación Inmobiliaria. (s.f.). *Inovacion Inmobiliaria*. Recuperado el 29 de Noviembre de 2017, de <https://www.grupoamg.com.mx/que-es-plusvalia-por-que-es-importante-comprar-casa/>
- Instituto de Catastro del estado de Puebla. (2011). *Valoracion Inmobiliaria*. Puebla.
- Instituto de Valuación. (28 de Mayo de 2018). Recuperado el 20 de Julio de 2020, de https://allendsrmiyf14.live/?utm_campaign=QPF8euu28II5lw7O2iHhCugVqK5RzfdNsTpLaMM91qY1&t=main9
- James, M. (2011). <http://www.aicapitals.com/inmobiliarias-plusvalia-metro/>. Recuperado el 14 de Enero de 2018
- Jaramillo, S. (2003). Los Fundamentos economicos de la "participacion en plusvalias". Recuperado el 11 de Octubre de 2019, de http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Fundamentos_Economicos_Participacion-Jaramillo_Samuel-2003.pdf
- Kunz Bolaños, I. (2016). *La economía del suelo urbano*.
- Lara, A. d. (2009). *CASA PARA TODOS: DERECHO HUMANO Y CONSTITUCIONAL*. Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de https://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/foros/ponencia_senadora_araujo.pdf
- Lefebvre. (S.f.). Recuperado el 20 de Diciembre de 2019
- (2017). *Ley de Catastro del Estado de Querétaro*. Recuperado el 20 de Julio de 2020
- López-Morales. (11 de Agosto de 2017). *CIPER. Opinión*. (P. Ramírez, & A. Guzman, Editores) Recuperado el 29 de Noviembre de 2017, de [CIPER: http://www.aicapitals.com/inmobiliarias-plusvalia-metro/](http://www.aicapitals.com/inmobiliarias-plusvalia-metro/)

- Man, J. Y. (2009). Reforma del impuesto sobre la propiedad en China. *National Bureau of Statistics*. Recuperado el 20 de Enero de 2020, de <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/reforma-del-impuesto-sobre-la-propiedad-en-china>
- Marcelo, S. (1998). Ciudades intermedias: Producción del espacio y fragmentación. *Instituto Gino Germani*.
- Marx, K. (S.f.). Recuperado el 20 de Diciembre de 2019
- Mundial, Foro Social. (2003). *CARTA MUNDIAL POR EL DERECHO A LA CIUDAD*. Barcelona.
- PARDO, E. R. (2013). *EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA*. Bogota Colombia.
- Porchas, R. P. (Agosto de 2020). *Consejo Integrador de la Construcción, la Industria y el Desarrollo*. Recuperado el 14 de Agosto de 2020, de <http://consejoincide.com/2020/07/09/e-valuando-03/>
- propia, E. (s.f.).
- Propiedades. (2017). *Propiedades.com*. Recuperado el 8 de Febrero de 2017, de <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/plusvalia-colonias-queretaro-sube-15>
- RAE. (s.f.). *Real Academia Española*. Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de <https://www.rae.es/>
- Raffino, M. E. (30 de Enero de 2019). *Concepto de*. Recuperado el 10 de Octubre de 2019, de <https://concepto.de/plusvalia/>
- Real Estate Market & Lifestyle. (Diciembre de 2018). *Global Media, S.A. de C.V.* Recuperado el 23 de Febrero de 2019, de <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/12554-queretaro-desarrollo-urbano-ejemplar>
- República Popular de China boletín informativo. (2013). *República Popular de China*. Recuperado el 26 de Febrero de 2018, de <http://china.embajada.gob.ec/wp-content/uploads/2017/02/FEBRERO-2016-BOLET%C3%8DN-INFORMATIVO.pdf>

- Ricardo, D. (S.f.). Recuperado el 20 de Diciembre de 2019
- Rojas, A. S. (2010). LA ALIENACIÓN EN MARX: EL CUERPO COMO DIMENSIÓN DE UTILIDAD. *Revista de Ciencias Sociales*. Recuperado el 15 de Enero de 2020, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=70817741003>
- Rojas, E. R. (Septiembre de 2014). Proyecto Metropoli: Plan de Inversion Inmobiliaria entre Chile y Australia.
- Salas Tofoyo, J. M. (2015). El modelo de la valuación inmobiliaria en México. *Revista iberoamericana para la investigación y el desarrollo educativo*.
- Sandoval Meza, M. G. (2016). *Metroos Cubicos*. Recuperado el 20 de Enero de 2018, de <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2013/04/17/como-se-determina-la-plusvalia-de-un-inmueble>
- Santarcángelo, J. E. (2012). EL CONCEPTO DE EXCEDENTE EN LA TEORÍA MARXISTA: DEBATES, RUPTURAS Y PERSPECTIVAS. *Cuadernos de Economía*. Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/ceconomia/article/view/32856/39450>
- Saunders, P. (1981). *Social theory and the urban question*. Londres, Hutchinson. Recuperado el 10 de Octubre de 2019
- Simon, P. (2006). *Teoria ed esperienza Urbana*. Bolonia. Recuperado el 10 de Octubre de 2019
- Smith, A. (1979). Recuperado el 20 de Agosto de 2020
- Smith, A. (S.f.). *La Riqueza de las naciones*. En A. Smith. Recuperado el 10 de Octubre de 2019
- Smolka. (2013). Recuperado el 14 de Enero de 2018, de <http://www.aicapitals.com/inmobiliarias-plusvalia-metro/>
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2018). Recuperado el 28 de Enero de 2019
- Tangient. (2017). *Especulacion inmobiliaria*. Recuperado el 20 de Diciembre de 2017

- Tofoya, M. S. (2014). *¿la valuación inmobiliaria tradicional actual es capaz de frenar los sesgos intencionados que se presentan?, Si la respuesta es negativa, entonces, necesitamos repensar.* Guanajuato. Recuperado el 20 de Agosto de 2020, de <https://fecoval.org/wp-content/uploads/2016/09/9.pdf>
- Town and Country Planning Association. (s.f.). *Town and Country Planning Association.* Recuperado el 26 de Febrero de 2018, de http://www.tcpa.org.uk/downloads/20070531_planningandlandvalue.pdf
- Universidad Nacional de Cordona. (2017). *Aulas Virtuales.* Recuperado el 12 de Diciembre de 2017, de Análisis Exploratorio de Datos – Estadística Descriptiva: <http://www.fca.proed.unc.edu.ar/mod/book/view.php?id=3270>
- Valdés, D. P. (Octubre de 2007). *Maestros del Web.* Recuperado el 12 de Diciembre de 2017, de ¿Qué son las bases de datos?: <http://www.maestrosdelweb.com/que-son-las-bases-de-datos/>
- Vigil, M. D. (21 de Julio de 2012). *urbanoPeru.* Recuperado el 10 de Febrero de 2019, de <http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana>
- Voces de Cuenca. (2017). *Voces de Cuenca.* Recuperado el 14 de Enero de 2018, de <http://www.vocesdecuenca.com/web/voces-de-cuenca/-/la-otra-formula-de-calcularla-plusvalia-ideada-por-un-matematico-conquense-y-avalada-por-los-tribunales>
- Yanyun, M. J. (Abril de 2012). Reforma del impuesto sobre la propiedad Progreso y Desafíos. *Land Lines*, 16-18.

9. ANEXOS

ANEXO 1 Base de datos del estudio de mercado para investigación

ID	CALLE	TRACCIONAMIENTO	TIPO	SUPERFICIE TERRENO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	NUMERO DE NIVELES	NUMERO DE RECAMARAS	NUMERO DE BAÑOS	ESTACIONAMIENTO	USO DE SUELO	DISTANCIA A LA PLAZA	PRECIO DE VENTA ACTUALIZADO A MAY 2018			ANUNCIA LA PLAZA	CONTACTO	
												PRECIO DE VENTA	NORMALIZADO	PRECIO/M2		NOMBRE	NUMERO
1	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	162	189	3	3	3	2 HAB	2,518,346.80	2,518,346.80	15,544.59	VERONICA MORALES	4424754836			
2	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	157	186	2	2	2.5	3 HAB	3,001,869.39	3,001,869.39	16,135.08	VERONICA MORALES	4424754836			
3	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	250	360	3	4	4	3 HAB	5,641,096.83	5,641,096.83	25,665.71	GLOBAL INMOBILIARIA	4423350431			
4	CASA	CJO DE AGUA	EL REFUGIO	130	164	2	3	2.5	2 HAB	2,105,337.77	2,105,337.77	12,837.43	YVARY LAS CASAS	9883347002			
5	CASA	CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	249	368	2	3	2.5	4 HAB	3,777,520.20	3,777,520.20	10,265.00	CELLOS NUEVOS INMOBI	4423847665			
6	CASA	CUATRO CAMINOS	EL REFUGIO	129	140	2	3	2	2 HAB	1,934,099.34	1,934,099.34	13,814.93	CELLER WILLIAMS ALAMC	4421612005			
7	CASA	CJO DE AGUA	EL REFUGIO	134	163	2	3	2	2 HAB	2,105,337.77	2,105,337.77	12,836.18	SERVICIOS INMOBILIARIOS	4422948454			
8	CASA	CAZABORO	EL REFUGIO	200	218	2	4	4	3 HAB	3,022,051.16	3,022,051.16	13,862.46	ALEJANDRO	4421611921			
9	CASA	CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	128	152	2	3	2.5	2 HAB	2,190,901.72	2,190,901.72	14,414.22	VIVAN LAS CASAS	9883347000			
10	CASA	MALPASO	EL REFUGIO	167	212	3	3	2	2 HAB	3,122,759.05	3,122,759.05	13,480.13	ALEJANDRO	4421611921			
11	CASA	CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	167	212	3	3	2	2 HAB	3,122,759.05	3,122,759.05	13,480.13	ALEJANDRO	4421611921			
12	CASA	MALPASO	EL REFUGIO	217	232	3	3	2	2 HAB	3,072,382.10	3,072,382.10	13,245.03	DIMENSION INMOBILIARIA	1412125			
13	CASA	SAJINDO	EL REFUGIO	128	152	2	3	2	3 HAB	2,135,557.93	2,135,557.93	14,049.72	MARITHA OLEJIN	1642005			
14	CASA	CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	701	424	2	3	3.5	3 HAB	6,547,701.88	6,547,701.88	15,442.69	ALEJANDRO	4421611921			
15	CASA	OFENESILLAS	EL REFUGIO	107	133	2	3	2	2 HAB	2,316,878.06	2,316,878.06	14,300.53	ANGELES GUERRA	4423425748			
16	CASA	VENTA DEL REFUGIO	EL REFUGIO	128	152	2	3	2.5	2 HAB	2,568,713.58	2,568,713.58	17,011.35	CELLER WILLIAMS ALAMC	4421612005			
17	CASA	CARRANCO	EL REFUGIO	250	265	2	3	3	3 HAB	4,321,483.11	4,321,483.11	16,246.18	MARCELA SANDOVAL	4426097128			
18	CASA	PONUBAS	EL REFUGIO	129	260	2	4	0	2 HAB	2,165,778.25	2,165,778.25	13,336.11	CONSUELO INMOBILIARIA	4424343311			
19	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	130	220	3	3	3.5	2 HAB	2,719,814.54	2,719,814.54	12,302.73	ENLACE BR	4036412			
20	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	157	218	3	3	3	2 HAB	3,273,850.64	3,273,850.64	15,017.66	ENLACE BR	4036412			
21	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	126	182	3	3	2.5	2 HAB	2,316,878.06	2,316,878.06	12,780.10	ENLACE BR	4036412			
22	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	250	270	3	3	3	3 HAB	4,281,189.56	4,281,189.40	15,846.26	ENLACE BR	4036412			
23	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	255	250	2	2	2.5	3 HAB	3,223,483.75	3,223,483.75	12,893.94	ENLACE BR	4036412			
24	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	130	200	2	3	4	2 HAB	2,669,447.45	2,669,447.45	13,347.24	ENLACE BR	4036412			
25	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	162	189	2	3	3	3 HAB	2,669,447.45	2,669,447.45	14,124.06	ENLACE BR	4036412			
26	CASA	DUYANES	EL REFUGIO	143	180	3	3	3	4 HAB	3,864,180.69	3,864,180.53	13,814.93	ENLACE BR	4036412			
27	CASA	PRIVADA KALIA	EL REFUGIO	225	132	2	3	2.5	2 HAB	1,933,870.18	1,933,870.18	14,423.26	ANDRES	4424940001			
28	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	362	389	2	4	3.5	2 HAB	2,669,447.45	2,669,447.45	14,124.06	EULITH PEÑA	4422653567			
29	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	170	250	2	3	2	2 HAB	2,267,245.99	2,267,245.99	12,459.13	CONSUELO	4425935843			
30	CASA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	132	218	2	3	2.5	3 HAB	1,645,988.21	1,645,988.05	13,957.62	YACTOR	4424959397			
31	LOTE	VILLAR DEL AGUILA	EL REFUGIO	261	0	0	0	0	0 HAB	1,482,802.60	1,482,802.44	5,681.24	FLORA HERNANDEZ	4421601144			
32	MACROLOTE	AVENIDA EURIPIDES	EL REFUGIO	8130	0	0	0	0	0 HAB	28,205,484.16	28,205,484.08	3,465.31	COMEXION INMOBILIARIA	4424246925			
33	LOTE	TEQUIGUAPAN	EL REFUGIO	254	0	0	0	0	0 HAB	1,494,071.08	1,494,071.08	3,842.80	HERMAN SANTISTEVAN	4423172425			
34	LOTE	VILLAR DEL AGUILA	EL REFUGIO	214	0	0	0	0	0 HAB	1,253,173.40	1,253,173.24	5,883.99	EASY BROKER	4424412127			
35	LOTE	TEQUIGUAPAN	EL REFUGIO	254	0	0	0	0	0 HAB	1,494,071.08	1,494,071.08	3,842.80	ALFA ALCE INMUEBLES	4425380088			
36	LOTE	TEQUIGUAPAN	EL REFUGIO	254	0	0	0	0	0 HAB	1,494,071.08	1,494,071.08	3,842.80	PHOTODORA BIENES INM	4423125969			
37	LOTE	CIENEGUILLAS	EL REFUGIO	269	0	0	0	0	0 HAB	1,021,441.46	1,021,441.30	4,044.03	PHOTODORA BIENES INM	4423125969			
38	LOTE	CAMPO REAL	EL REFUGIO	311	0	0	0	0	0 HAB	1,879,593.89	1,879,593.89	6,044.03	ASPEITES INMOBILIARIOS	4421314711			
39	LOTE	VENTA DEL REFUGIO	EL REFUGIO	269	0	0	0	0	0 HAB	990,213.96	990,213.96	3,859.25	OPCION INMOBILIARIA	4424451237			
40	LOTE	VENTA DEL REFUGIO	EL REFUGIO	254	0	0	0	0	0 HAB	1,493,442.03	1,493,442.03	3,643.48	OPCION INMOBILIARIA	4424451237			
41	LOTE	VENTA DEL REFUGIO	EL REFUGIO	200	0	0	0	0	0 HAB	1,108,072.43	1,108,072.43	5,540.26	OPCION INMOBILIARIA	4424451237			
42	LOTE	CAMPO REAL	EL REFUGIO	274	0	0	0	0	0 HAB	1,056,064.70	1,056,064.70	4,044.03	OPCION INMOBILIARIA	4424451237			
43	LOTE	GUAYABE	EL REFUGIO	264	0	0	0	0	0 HAB	977,318.56	977,318.40	3,854.04	LUIS	4711775127			
44	LOTE	JARAL DE LA PEÑA	EL REFUGIO	289	0	0	0	0	0 HAB	1,208,808.46	1,208,808.30	4,390.80	ANDRES OCTAVIO	4424753884			
45	LOTE	VILLAR DEL AGUILA	EL REFUGIO	218	0	0	0	0	0 HAB	1,371,995.34	1,371,995.18	6,293.56	OPCION INMOBILIARIA	4424451237			
46	LOTE	VENTA DEL REFUGIO	EL REFUGIO	227	0	0	0	0	0 HAB	1,253,173.40	1,253,173.24	4,893.51	OPCION INMOBILIARIA	4424451237			
47	LOTE	VENTA DEL REFUGIO	EL REFUGIO	265	0	0	0	0	0 HAB	1,493,377.78	1,493,377.62	5,824.07	CHRISTIAN	5014842497			
48	LOTE	CIENEGUILLAS	EL REFUGIO	263	0	0	0	0	0 HAB	938,825.01	938,824.85	3,747.39	INVERSIÓN BIENES RAZ	4425885016			
49	LOTE	VILLAR DEL AGUILA	EL REFUGIO	261	0	0	0	0	0 HAB	1,482,802.60	1,482,802.44	5,681.24	ELIUN INMOBILIARIA TR	4423885210			
50	MACROLOTE	CAMPO REAL	EL REFUGIO	200	0	0	0	0	0 HAB	16,842,703.40	16,842,703.24	2,216.15	SR. GAMEZ	4424444722			
51	LOTE	TEQUIGUAPAN	EL REFUGIO	254	0	0	0	0	0 HAB	1,488,787.92	1,488,787.76	5,825.87	SANTISTEVANI	4424850711			
52	LOTE	BARRALVA	EL REFUGIO	240	0	0	0	0	0 HAB	1,011,741.95	1,011,741.79	4,199.01	AF-INFORMAN	4423423999			
53	LOTE	RUÑO	EL REFUGIO	264	0	0	0	0	0 HAB	1,450,567.60	1,450,567.60	5,494.57	AF-INFORMAN	4423423999			
54	CASA	CARDENAL	LA PRADESA	60	2	2	1	1	1 HAB	735,357.27	735,357.11	12,255.95	AF-INFORMAN	4423423999			
55	CASA	NILGO	LA PRADESA	60	39	1	2	1	1 HAB	400,935.49	400,935.33	10,311.68	AF-INFORMAN	4423423999			
56	CASA	NILGO	LA PRADESA	207	140	2	1	1	2 HAB	1,359,907.27	1,359,907.11	11,752.29	AF-INFORMAN	4423423999			
57	CASA	CERVO	LA PRADESA	67	57	2	2	1	1 HAB	621,527.89	621,527.89	10,904.00	COLDWELL BANKER	4422206310			
58	CASA	PERDIZ	LA PRADESA	67	57	2	2	1	1 HAB	669,880.25	669,880.09	11,752.29	MIGUEL	4422815832			
59	CASA	CARDENAL	LA PRADESA	60	60	2	2	1	1 HAB	552,021.62	552,021.46	9,200.36	RODRIGONZALEZ	4422795587			
60	CASA	COMANDANTE	LA PRADESA	134	87	2	2	2	2 HAB	856,237.91	856,237.75	9,841.62	WLOT CHAVEZ	4422010443			
61	CASA	PRIV AV DEL CERVO	LA PRADESA	70	240	2	2	2	1 HAB	865,311.34	865,311.18	6,187.94	BLANCA	4423361560			
62	CASA	VICUÑA	LA PRADESA	80	80	1	2	1	1 HAB	755,504.04	755,503.88	9,445.80	AF-INFORMAN	4422409318			
63	MACROLOTE	CIRCULO UNIVERSARI	LA PRADESA	21000	0	0	0	0	0 COMERC	30,673,463.87	30,673,463.87	3,460.64	ALFA INMOBILIARIA MTI	4422291399			
64	MACROLOTE	CIRCULO UNIVERSARI	LA PRADESA	4800	0	0	0	0	0 COMERC	18,106,094.49	18,106,094.49	3,772.52	TU INMOBILIARIA	4424140082			
65	CASA	CARDENAL	LA PRADESA	68	57	2	2	1	1 HAB	654,770.17	654,770.01	11,487.30	CELLER WILLIAMS ALAMC	4422057073			
66	CASA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	309	110	2	3	2.5	2 HAB	1,410,274.21	1,410,274.05	12,822.67	EDIC INMOBILIARIA	4423440872			
67	CASA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	323	157	2	3	3	2 HAB	2,034,942.07	2,034,941.91	12,964.41	ALFA INMOBILIARIA PLAT	4423360600			

CÓDIGO	CATEGORIA	CALLE	FRACCIONAMIENTO	TIPO	SUPERFICIE TERRENO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	NUMERO DE MUEBLES	NUMERO DE RECAMARAS	NUMERO DE BAÑOS	ESTACIONAMIENTO	USO DE SUELO	DISTANCIA A LA PLAZA	PRECIO DE VENTA				ANUNCIA LA PLAZA	CONTACTO			FECHA DE BUSQUEDA
													PRECIO DE VENTA	ACTUALIZADO A MAY 2018				PRECIO/M2	NOMBRE	NUMERO	
														2018	NORMALIZADO	PRECIO/M2					
68	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	139	184	3	3	2	HAB	4900	\$ 2,386,853.00	\$ 2,404,267.03	\$ 2,404,267.25	\$ 18,077.21	SI	ALFA INMOBILIARIA PLAT	4425380280	11/12/2017		
69	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	137	118	1	2	3	2	HAB	4800	\$ 1,735,605.00	\$ 1,748,342.12	\$ 1,748,342.94	\$ 14,614.46	SI	ALFA INMOBILIARIA PLAT	4425380280	11/12/2017	
70	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	133	109	2	2	2	2	HAB	4700	\$ 1,686,350.00	\$ 1,678,474.14	\$ 1,678,477.92	\$ 15,288.88	SI	ALFA INMOBILIARIA PLAT	4425380280	11/12/2017	
71	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	149	165	2	2	2	2	HAB	4500	\$ 2,103,231.00	\$ 2,118,661.02	\$ 2,138,645.84	\$ 12,940.89	SI	DIPIAS EN VENTA	551200140	11/12/2017	
72	CASA	DOLCE PARDISO	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	133	209	2	2	2	2	HAB	4900	\$ 2,809,138.00	\$ 2,829,751.48	\$ 2,829,753.24	\$ 21,999.67	SI	AHI INFORMAN	4425258802	11/12/2017	
73	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	110	118	2	2	3	2	HAB	4800	\$ 1,659,000.00	\$ 1,662,104.89	\$ 1,662,104.79	\$ 14,285.67	NO	EMILIA WIER	4425258802	11/12/2017	
74	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	120	2	4	3	2	HAB	4800	\$ 1,550,000.00	\$ 1,561,375.02	\$ 1,561,374.83	\$ 13,611.96	NO	LENZO GRUPO INMOBILIARIA	442234662	11/12/2017	
75	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	85	2	2	2	2	HAB	4700	\$ 1,240,000.00	\$ 1,243,168.01	\$ 1,249,029.81	\$ 14,695.29	NO	CONEXION INMOBILIARIA	4424141301	11/12/2017	
76	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	86	2	3	1	2	HAB	4800	\$ 1,220,000.00	\$ 1,228,954.24	\$ 1,238,398.04	\$ 14,290.13	NO	ALFA ROSA MARTINEZ	4425224250	11/12/2017	
77	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	108	112	2	3	2	2	HAB	4900	\$ 1,490,000.00	\$ 1,506,934.69	\$ 1,500,934.51	\$ 13,401.20	SI	CIERRE INMUJERES	5720026	11/12/2017	
78	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	85	2	2	2	2	HAB	4800	\$ 1,310,000.00	\$ 1,278,879.85	\$ 1,278,879.67	\$ 14,335.76	NO	CONEXION INMOBILIARIA	4424141301	11/12/2017	
79	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	110	120	2	4	3	2	HAB	4800	\$ 1,575,000.00	\$ 1,585,558.30	\$ 1,585,558.30	\$ 13,721.32	NO	YESSERA CABALLERO	6130003	11/12/2017	
80	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	109	96	2	2	2	2	HAB	4700	\$ 1,910,000.00	\$ 1,931,613.72	\$ 1,939,613.54	\$ 14,745.84	SI	VIME INH	442450820	11/12/2017	
81	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	120	2	4	2	2	HAB	4700	\$ 1,550,000.00	\$ 1,561,375.02	\$ 1,561,374.83	\$ 13,611.96	SI	VIME INH	442450820	11/12/2017	
82	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	108	2	3	2	2	HAB	4700	\$ 1,420,000.00	\$ 1,430,420.98	\$ 1,430,420.80	\$ 13,244.64	SI	VIME INH	442450820	11/12/2017	
83	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	85	2	2	2	2	HAB	4700	\$ 1,280,000.00	\$ 1,278,879.85	\$ 1,278,879.67	\$ 14,335.76	SI	VIME INH	442450820	11/12/2017	
84	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	120	2	3	2	2	HAB	4700	\$ 1,550,000.00	\$ 1,561,375.02	\$ 1,561,374.83	\$ 13,611.96	SI	VIME INH	442450820	11/12/2017	
85	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	96	2	3	2	2	HAB	4800	\$ 1,555,000.00	\$ 1,564,943.70	\$ 1,564,943.70	\$ 13,117.50	SI	LUIS FLUJE	4425214256	11/12/2017	
86	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	85	2	2	2	2	HAB	4700	\$ 1,237,810.00	\$ 1,246,898.94	\$ 1,246,898.76	\$ 14,669.34	SI	VIVAN LAS CASAS	3961157000	11/12/2017	
87	CASA	RISOS DE ZARZA	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	100	95	0	2	2	1	HAB	4800	\$ 1,910,000.00	\$ 1,931,613.72	\$ 1,931,613.54	\$ 14,745.84	SI	VIVAN LAS CASAS	3961157000	11/12/2017	
88	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	119	130	2	3	2	2	HAB	4900	\$ 2,001,405.00	\$ 2,016,092.75	\$ 2,016,092.57	\$ 14,504.26	SI	DEPAS EN VENTA	551200140	11/12/2017	
89	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	148	182	2	3	2	2	HAB	4700	\$ 2,433,834.00	\$ 2,431,538.30	\$ 2,431,538.20	\$ 13,160.10	SI	DEPAS EN VENTA	551200140	11/12/2017	
90	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	206	139	2	3	2	2	HAB	4700	\$ 2,001,405.00	\$ 2,016,092.75	\$ 2,016,092.57	\$ 14,504.26	SI	DEPAS EN VENTA	551200140	11/12/2017	
91	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	147	147	2	3	2	2	HAB	4900	\$ 1,910,479.00	\$ 1,910,479.00	\$ 1,910,479.00	\$ 13,132.47	SI	DEPAS EN VENTA	551200140	11/12/2017	
92	CASA		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	139	139	2	3	2	2	HAB	4900	\$ 1,770,000.00	\$ 1,782,969.53	\$ 1,782,969.35	\$ 12,827.36	NO	GOLDEN HOMES BIENES	4426486736	11/12/2017	
93	LOTE		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	138	0	0	0	0	0	HAB	4600	\$ 761,500.00	\$ 767,189.17	\$ 767,189.99	\$ 5,993.67	SI	LENZO GRUPO INMOBILIARIA	442234662	11/12/2017	
94	LOTE		ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	140	0	0	0	0	0	HAB	4600	\$ 854,000.00	\$ 860,287.27	\$ 860,287.08	\$ 6,144.77	SI	LENZO GRUPO INMOBILIARIA	442234662	11/12/2017	
95	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1250	530	2	3	2	5	HAB	1600	\$ 85,900,000.00	\$ 13,611,750.16	\$ 15,619,749.96	\$ 28,389.64	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
96	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	794	435	2	4	4	5	HAB	1600	\$ 900,000.00	\$ 9,977,653.33	\$ 9,977,653.15	\$ 22,925.66	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
97	CASA	CAMPANARIO DE SAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	517	204	2	3	4	4	HAB	1630	\$ 33,000,000.00	\$ 14,092,688.70	\$ 14,092,688.51	\$ 27,258.55	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
98	CASA	PASEO DE LOS CLAY	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	302	430	2	4	4	4	HAB	1485	\$ 10,200,000.00	\$ 10,274,894.95	\$ 10,274,894.76	\$ 25,060.62	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
99	CASA	AVENIDA CAMPANARIO	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1528	427	2	4	5	7	HAB	1620	\$ 35,500,000.00	\$ 15,613,750.16	\$ 15,613,749.96	\$ 31,265.76	SI	DISTRIBUCION INMOBILIARIA	4423120867	11/12/2017	
100	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1345	200	2	7	8	7	HAB	1600	\$ 25,000,000.00	\$ 25,185,468.00	\$ 25,185,467.81	\$ 25,183.47	SI	TANIA AVILES LEON	4422471004	11/12/2017	
101	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1268	610	2	7	3	5	HAB	1620	\$ 10,500,000.00	\$ 10,668,108.04	\$ 10,668,108.04	\$ 32,701.81	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
102	CASA	PRIMERA CAMPANARIO	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	602	480	2	4	3	5	HAB	1595	\$ 10,200,000.00	\$ 10,274,894.95	\$ 10,274,894.76	\$ 21,405.95	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
103	CASA	CAMPANARIO DE LA	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	714	574	2	4	4	5	HAB	1620	\$ 16,400,000.00	\$ 16,520,355.01	\$ 16,510,354.83	\$ 28,781.11	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
104	CASA	HACIENDA EL CAMPAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	729	523	2	5	6	6	HAB	1622	\$ 15,500,000.00	\$ 15,612,793.16	\$ 15,612,793.98	\$ 39,519.50	SI	BPM CONSULTORA	4422456110	11/12/2017	
105	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	802	602	2	4	4	2	HAB	1500	\$ 19,700,000.00	\$ 19,844,572.00	\$ 19,844,572.00	\$ 33,074.39	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
106	CASA	PASEO DE LOS CLAY	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1250	502	2	4	4	5	HAB	1485	\$ 14,500,000.00	\$ 14,606,411.44	\$ 14,606,411.25	\$ 29,212.82	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
107	CASA	CAMPANARIO DE SAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1790	1652	2	4	5	6	HAB	1638	\$ 16,000,000.00	\$ 16,132,096.90	\$ 16,132,096.71	\$ 27,829.33	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
108	CASA	LOMIAS DEL CAMPAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	278	292	2	4	4	4	HAB	1720	\$ 6,900,000.00	\$ 6,990,637.17	\$ 6,990,636.99	\$ 20,443.05	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
109	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	450	605	2	3	5	5	HAB	1700	\$ 13,950,000.00	\$ 14,052,375.15	\$ 14,052,374.96	\$ 17,456.37	SI	BARRAGAN BIENES RAICES	4422456318	11/12/2017	
110	CASA	CAMPANARIO DE LA	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1288	610	2	3	3	5	HAB	1710	\$ 19,500,000.00	\$ 19,648,108.04	\$ 19,648,108.04	\$ 32,201.81	SI	CAYA INMOBILIARIA	4423226063	11/12/2017	
111	CASA	PASEO DE LOS CLAY	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	799	610	2	4	4	5	HAB	1746	\$ 12,000,000.00	\$ 12,096,403.18	\$ 12,096,403.18	\$ 30,204.88	SI	CUATRO INMOBILIARIA	4423577319	11/12/2017	
112	CASA	SEBILINDA CERRADA	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	614	612	2	3	4	4	HAB	2071	\$ 14,500,000.00	\$ 14,606,411.44	\$ 14,606,411.25	\$ 34,869.17	SI	CASAS EN VENTA QUERE	4422456162	11/12/2017	
113	CASA	PASEO DE LOS CLAY	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	844	690	2	4	5	5	HAB	1485	\$ 19,700,000.00	\$ 19,844,572.00	\$ 19,844,572.00	\$ 33,074.39	SI	BARRAGAN BIENES RAICES	4422456318	11/12/2017	
114	CASA	PASEO DEL PUERTO	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	955	655	2	4	5	5	HAB	1565	\$ 21,500,000.00	\$ 21,657,282.40	\$ 21,657,282.20	\$ 33,003.32	SI	PHOTOMODES OG INMOBILIARIA	5513226631	11/12/2017	
115	CASA	CAMPANARIO DE SAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	660	620	2	5	4	5	HAB	1638	\$ 13,490,000.00	\$ 13,588,999.31	\$ 13,588,999.15	\$ 32,354.76	SI	RAICES	4424674651	11/12/2017	
116	LOTE	CAMPANARIO DE SAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1383	0	0	0	0	0	HAB	0	\$ 14,785,650.00	\$ 14,894,157.75	\$ 14,894,157.57	\$ 13,145.77	SI	GENTRY BIENES RAICES	4422456557	11/12/2017	
117	LOTE	CAMPANARIO DE SAN	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1261	0	0	0	0	0	HAB	0	\$ 12,100,000.00	\$ 12,188,708.33	\$ 12,188,708.15	\$ 9,883.28	SI	BARRAGAN BIENES RAICES	4422456318	11/12/2017	
118	LOTE	PASEO DE LOS CLAY	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	762	0	0	0	0	0	HAB	0	\$ 7,096,404.00	\$ 7,148,528.27	\$ 7,148,528.09	\$ 9,181.35	SI	BARRAGAN BIENES RAICES	4422456318	11/12/2017	
119	LOTE	PASEO DE LOS CLAY	HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1900	0	0	0	0	0	HAB	0	\$ 17,800,000.00	\$ 18,044,501.23	\$ 18,044,501.05	\$ 6,749.50	SI	BARRAGAN BIENES RAICES	4422456318	11/12/2017	
120	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	1350	1000	2	4	4	5	HAB	0	\$ 22,000,000.00	\$ 22,161,451.84	\$ 22,161,451.66	\$ 22,161.45	SI	MALIBICO GOODMEZ	4422585083	26/12/2017	
121	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	702	467	2	3	4	4	HAB	0	\$ 12,960,000.00	\$ 13,045,036.43	\$ 13,045,036.24	\$ 27,833.70	SI	MALIBICO GOODMEZ	4422585083	26/12/2017	
122	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	700	480	2	3	4	4	HAB	0	\$ 14,950,000.00	\$ 15,059,713.87	\$ 15,059,713.68	\$ 31,174.60	SI	MALIBICO GOODMEZ	4422585083	26/12/2017	
123	CASA		HACIENDA EL CAMPAN	LINDO	725	519	2	4	4	4	HAB	0	\$ 15,500,000.00	\$ 15,61							

CALLE	MADECOMAMIENTO	TIPO	SUPERFICIE TERRENO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	NUMERO DE NIVELIS	NUMERO DE RECAMARAS	NUMERO DE BAÑOS	ESTACIONAMIENTO	USO DE SUELO	DISTANCIA A LA PLAZA	PRECIO DE VENTA	PRECIO DE VENTA ACTUALIZADO A MAY 2018			ANUNCIA LA PLAZA	CONTACTO		FECHA DE BUSQUEDA
												NORMALIZADO	PRECIO/M2	PRECIO/M2		NOMBRE	NUMERO	
137	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	2,5	2 HAB		\$ 3,300,000.00	\$ 3,010,346.09	\$ 14,455.38	\$ 14,455.38	SI	CERDAS BIENES RAICES	34113502	26/12/2017
138	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	260	225	2	3	3,5	4 HAB		\$ 3,300,000.00	\$ 3,024,217.78	\$ 11,621.17	\$ 11,621.17	NO	EMFACE BR	4096421	26/12/2017
139	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	222	237	2	3	2,3	2 HAB		\$ 1,880,000.00	\$ 1,692,329.05	\$ 7,624.44	\$ 7,624.44	NO	SEIN	4425595929	26/12/2017
140	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	245	2	3	3	2 HAB		\$ 3,450,000.00	\$ 3,076,786.33	\$ 17,100.47	\$ 17,100.47	SI	YACFOR GRUPO INMOBILI	4425204568	26/12/2017
141	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	192	214	2	2	2,5	2 HAB		\$ 3,200,000.00	\$ 3,124,764.71	\$ 16,283.50	\$ 16,283.50	SI	CONEXION INMOBILIARIA	4424141303	26/12/2017
142	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	260	260	2	3	3,5	3 HAB		\$ 5,400,000.00	\$ 4,424,051.65	\$ 16,740.44	\$ 16,740.44	NO	MULTIACCIONES Y SERVICIOS	4421238044	26/12/2017
143	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	302	339	2	4	5	2 HAB		\$ 5,350,000.00	\$ 5,288,528.28	\$ 17,486.58	\$ 17,486.58	SI	ALLIANCE	4421318044	26/12/2017
144	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	376	339	2	3	4	2 HAB		\$ 5,300,000.00	\$ 5,238,161.34	\$ 13,873.22	\$ 13,873.22	SI	KELLER WILLIAMS ALAM	4421325873	26/12/2017
145	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	4	2 HAB		\$ 3,980,000.00	\$ 3,616,446.03	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	SI	ENLACE BIENES RAICES	4421361985	26/12/2017
146	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	234	2	3	2,2	2 HAB		\$ 2,950,000.00	\$ 2,921,646.22	\$ 16,320.31	\$ 16,320.31	SI	BIENES RAICES	4421361985	26/12/2017
147	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	248	2	3	6	2 HAB		\$ 3,900,000.00	\$ 3,616,346.01	\$ 19,999.00	\$ 19,999.00	SI	HABITAFORTE	4421294312	26/12/2017
148	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	240	300	2	3	4,5	2 HAB		\$ 4,450,000.00	\$ 4,482,657.90	\$ 18,681.17	\$ 18,681.17	SI	VALLE REAL STATE	35837312	26/12/2017
149	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	246	2	3	3	2 HAB		\$ 3,250,000.00	\$ 3,076,658.46	\$ 17,062.25	\$ 17,062.25	SI	KELLER WILLIAMS ALAM	4421325873	26/12/2017
150	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	209	2	3	4	3 HAB		\$ 3,190,000.00	\$ 3,867,815.75	\$ 12,434.54	\$ 12,434.54	SI	REMAX AON	4423483012	26/12/2017
151	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	214	2	3	3	2 HAB		\$ 2,850,000.00	\$ 2,870,915.35	\$ 15,834.49	\$ 15,834.49	NO	UNION GRUPO INMOBILI	2725682	26/12/2017
152	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	248	2	3	3	2 HAB		\$ 3,200,000.00	\$ 3,013,866.01	\$ 16,740.44	\$ 16,740.44	SI	HABITAFORTE	444214377	26/12/2017
153	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	246	2	3	4	2 HAB		\$ 2,990,000.00	\$ 4,015,281.49	\$ 17,388.29	\$ 17,388.29	SI	KELLER WILLIAMS ALAM	4425220875	26/12/2017
154	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	190	209	2	4	4	3 HAB		\$ 3,170,000.00	\$ 3,596,199.25	\$ 18,266.69	\$ 18,266.69	SI	PROMO BI INMOBILIARIA	4421370865	26/12/2017
155	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	297	145	2	3	3	2 HAB		\$ 5,450,000.00	\$ 5,485,996.02	\$ 18,483.32	\$ 18,483.32	SI	EMFACE BR	4096421	26/12/2017
156	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	217	230	2	3	4	2 HAB		\$ 4,000,000.00	\$ 4,025,354.88	\$ 18,740.57	\$ 18,740.57	SI	INMOBILIARIA LENDO SA	4421370865	26/12/2017
157	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	216	2	3	2	2 HAB		\$ 2,950,000.00	\$ 2,981,722.61	\$ 16,545.14	\$ 16,545.14	SI	FACTOS INMOBILIARIA	9901013742	26/12/2017
158	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	4	2 HAB		\$ 3,890,000.00	\$ 5,616,346.01	\$ 14,465.38	\$ 14,465.38	SI	CONEXION INMOBILIARIA	4424141303	26/12/2017
159	CASA	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	234	2	3	2	2 HAB		\$ 2,830,000.00	\$ 2,975,305.00	\$ 16,521.99	\$ 16,521.99	SI	HABITAFORTE BIENES RAICES	4424898928	26/12/2017
160	LOTE	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	300	0	0	0	0	0 HAB		\$ 1,700,000.00	\$ 1,780,889.53	\$ 5,936.29	\$ 5,936.29	SI	GONZALEZ DE COSSIO Y	4424870343	27/12/2017
161	LOTE	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	285	0	0	0	0	0 HAB		\$ 1,870,000.00	\$ 1,882,255.66	\$ 6,569.16	\$ 6,569.16	SI	LA ZONA BIENES RAICES	4421238044	27/12/2017
162	MACROLOTE	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	14487	0	0	0	0	0 COMERCIO Y SERVICIOS, HAB		\$ 13,811,500.00	\$ 45,775,948.12	\$ 32,970.91	\$ 32,970.91	SI	REMAX AON	4421325873	27/12/2017
163	LOTE	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	290	0	0	0	0	0 HAB		\$ 1,800,000.00	\$ 1,813,209.70	\$ 6,325.45	\$ 6,325.45	NO	REMAX AON	3480202	27/12/2017
164	LOTE	LA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	261	0	0	0	0	0 HAB		\$ 1,900,000.00	\$ 1,913,543.57	\$ 7,333.12	\$ 7,333.12	SI	ANA	4421294312	27/12/2017
165	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	350	320	2	4	4,5	2 HAB		\$ 5,400,000.00	\$ 5,438,629.09	\$ 15,528.84	\$ 15,528.84	SI	ANA HOMES BIENES RAIC	4423865064	28/12/2017
166	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	350	420	2	4	4,5	3 HAB		\$ 5,800,000.00	\$ 5,842,564.58	\$ 16,694.57	\$ 16,694.57	SI	MINERVA	4421279888	28/12/2017
167	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	339	332	2	3	3,5	4 HAB		\$ 5,650,000.00	\$ 5,746,823.37	\$ 17,201.64	\$ 17,201.64	NO	ZABETH	552891114	28/12/2017
168	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	317	450	2	3	3,5	4 HAB		\$ 5,800,000.00	\$ 5,842,564.58	\$ 19,083.48	\$ 19,083.48	SI	ANA BALMANTHER	3885088	28/12/2017
169	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	342	384	2	3	4	2 HAB		\$ 5,900,000.00	\$ 5,943,298.45	\$ 17,266.72	\$ 17,266.72	SI	BARAGAN BIENES RAICE	2450318	28/12/2017
170	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	367	449	2	4	4,5	3 HAB		\$ 6,000,000.00	\$ 6,043,564.58	\$ 16,012.91	\$ 16,012.91	SI	ACERTA INMOBILIARIA	4021016913	28/12/2017
171	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	350	450	2	3	5,5	4 HAB		\$ 5,850,000.00	\$ 5,892,931.51	\$ 16,000.00	\$ 16,000.00	SI	CASABELA BOUTIQUE	4424614895	28/12/2017
172	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	367	450	2	4	4,5	3 HAB		\$ 6,000,000.00	\$ 6,043,564.58	\$ 16,012.91	\$ 16,012.91	SI	INTERAMMOBILIARIA	4421368615	28/12/2017
173	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	330	275	2	3	5	3 HAB		\$ 5,000,000.00	\$ 5,046,361.36	\$ 16,820.77	\$ 16,820.77	SI	CONEXION INMOBILIARIA	4421368615	28/12/2017
174	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	370	349	2	4	5	3 HAB		\$ 4,300,000.00	\$ 4,331,556.50	\$ 12,399.87	\$ 12,399.87	SI	KIF INFORMAN	4421855216	28/12/2017
175	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	368	430	2	4	4	3 HAB		\$ 5,000,000.00	\$ 5,046,361.36	\$ 14,284.57	\$ 14,284.57	SI	GB GRUPO INMOBILIARIA	10895114	28/12/2017
176	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	317	340	2	3	4	3 HAB		\$ 5,850,000.00	\$ 5,892,931.51	\$ 17,332.15	\$ 17,332.15	NO	CONEXION INMOBILIARIA	4423865477	28/12/2017
177	CASA	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	330	332	2	4	4	3 HAB		\$ 5,699,000.00	\$ 5,740,893.37	\$ 17,201.64	\$ 17,201.64	SI	MELINA	552891114	28/12/2017
178	LOTE	IMPION CDNCA	RESIDENCIAL PLUS	318	0	0	0	0	0 HAB		\$ 2,660,000.00	\$ 2,575,393.54	\$ 7,913.50	\$ 7,913.50	SI	EMPUR	4511110	27/12/2017
179	CASA	IMPION SAN JERONIMO	RESIDENCIAL PLUS	195	347	2	4	5	3 HAB		\$ 4,650,000.00	\$ 4,684,125.05	\$ 24,088.52	\$ 24,088.52	SI	CASA COMPANY	4424451257	28/12/2017
180	CASA	IMPION SAN JERONIMO	RESIDENCIAL PLUS	300	364	2	3	5	3 HAB		\$ 5,000,000.00	\$ 5,036,693.00	\$ 16,787.07	\$ 16,787.07	SI	GENTRY BIENES RAICES	4423865064	28/12/2017
181	CASA	D	IMPION SAN JERONIMO	283	274	2	3	4	3 HAB		\$ 4,000,000.00	\$ 4,025,354.88	\$ 15,799.11	\$ 15,799.11	NO	KELLER WILLIAMS ALAM	4422500093	28/12/2017
182	CASA		IMPION SAN JERONIMO	283	343	2	3	4	3 HAB		\$ 4,500,000.00	\$ 4,533,024.24	\$ 16,551.81	\$ 16,551.81	SI	HABITAFORTE	4441294312	28/12/2017
183	CASA		IMPION SAN JERONIMO	300	367	2	3	5	3 HAB		\$ 4,500,000.00	\$ 4,533,024.24	\$ 15,351.56	\$ 15,351.56	SI	LA RED INMOBILIARIA	550132134	28/12/2017
184	CASA		IMPION SAN JERONIMO	354	389	2	3	3,5	2 HAB		\$ 5,410,000.00	\$ 5,580,656.30	\$ 15,885.94	\$ 15,885.94	SI	MARIA MARRAZZ	4421255676	28/12/2017
185	CASA	H	IMPION SAN JERONIMO	300	380	2	4	4	2 HAB		\$ 6,000,000.00	\$ 6,044,032.11	\$ 15,806.35	\$ 15,806.35	SI	MARIA MARRAZZ	4421255676	28/12/2017
186	CASA		IMPION SAN JERONIMO	295	324	2	3	3,5	2 HAB		\$ 4,300,000.00	\$ 4,331,556.50	\$ 13,389.00	\$ 13,389.00	SI	GONZALEZ DE COSSIO Y	4424870343	28/12/2017
187	CASA		IMPION SAN JERONIMO	280	275	2	4	2,3	2 HAB		\$ 4,200,000.00	\$ 4,200,000.00	\$ 3,999,999.79	\$ 3,999,999.79	SI	REMAX AON	3480202	28/12/2017
188	CASA		IMPION SAN JERONIMO	334	313	2	3	3	2 HAB		\$ 4,300,000.00	\$ 4,331,556.50	\$ 13,883.19	\$ 13,883.19	NO	RYN	2187376	28/12/2017
189	CASA		IMPION SAN JERONIMO	283	275	2	4	4,5	3 HAB		\$ 4,200,000.00	\$ 4,230,822.62	\$ 15,384.81	\$ 15,384.81	SI	REMAX AON	3480202	28/12/2017
190	CASA		IMPION SAN JERONIMO	300	367	2	3	4	3 HAB		\$ 4,500,000.00	\$ 4,533,024.24	\$ 12,351.56	\$ 12,351.56	SI	REMAX AON	3480202	28/12/2017
191	CASA		IMPION SAN JERONIMO	295	394	2	2	3,5	3 HAB		\$ 4,300,000.00	\$ 4,331,556.50	\$ 15,799.79	\$ 15,799.79	SI	REMAX AON	3480202	28/12/2017
192	CASA		IMPION SAN JERONIMO	283	320	2	3	4	3 HAB		\$ 4,300,000.00	\$ 4,331,556.50	\$ 13,376.11	\$ 13,376.11	SI	CONEXION INMOBILIARIA	4424141303	27/12/2017
193	CASA		IMPION SAN JERONIMO	296	310	2	3	4	3 HAB		\$ 4,300,000.00	\$ 4,331,556.50	\$ 13,972.70	\$ 13,972.70	SI	CONEXION INMOBILIARIA	4424141303	27/12/2017
194	LOTE		IMPION SAN JERONIMO	0	0	0	0	0	0 HAB		\$ 2,600,000.00	\$ 2,518,348.80	\$ 9,690.55	\$ 9,690.55	SI	SILIANA MUNOZ	4421368615	27/12/2017
195	MACROLOTE	ANILLO VIAL FRAY JUFRENT E A LA PLAZA		100000	0	0	0	0	0 COMERCIO Y SERVICIOS, HAB		\$ 1,200,000,000.00	\$ 1,208,804,494.19	\$ 1,208,804,493.98	\$ 1,208,804,493.98	SI	PROMO BI INMOBILIARIA	4421370795	27/12/2017
196	MACROLOTE	ANILLO VIAL FRAY HUMPERO SERRA		100000	0	0	0	0	0 COMERCIO Y SERVICIOS, HAB		\$ 950,000,000.00	\$ 956,971,784.15	\$ 956,971,783.94	\$ 956,971,783.94	SI	PROMO BI INMOBILIARIA	4424456216	27/12/2017

ANEXO 2 Base de datos del estudio se mercado para investigación

ANEXO 2 EXTRACTO DE LA BASE DE DATOS DEL ESTUDIO DE MERCADO INICAMENTE CON LO 50 DATOS UTILIZADOS PARA INVESTIGACIÓN

ID	CALLE	FRACCIÓN/AMBIENTO	TIPO	SUPERFICIE TERRENO (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	NUMERO DE REJILES	NUMERO DE RECANARAS	NUMERO DE BARRAS	ESTACIONAMIENTO	USO DE SUELO	DISTANCIA A LA PLAZA	PRECIO DE VENTA	PRECIO DE VENTA ACTUALIZADO A MAY 2018	NORMALIZADO	PRECIO/M2	ANUNCIA LA PLAZA	CONTACTO		FECHA DE BUSQUEDA
																	NOMBRE	NUMERO	
1	CASA CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	243	268	2	3	3.5	4 HAB	1986	\$ 3,753,000.00	\$ 3,777,520.00	\$ 3,777,520.00	\$ 15,585.60	SI	CÓRDOBA SANDOVAL	4022466029	08/12/2017	
2	CASA CAZADERO	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	220	238	2	4	4	3 HAB	1700	\$ 5,008,000.00	\$ 5,022,016.16	\$ 5,022,016.16	\$ 22,828.46	SI	ALEJANDRO	4021611921	08/12/2017	
3	CASA CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	128	152	2	3	2.5	2 HAB	1985	\$ 2,175,000.00	\$ 2,190,963.72	\$ 2,190,963.72	\$ 16,959.12	SI	VIVIR LAS CASAS	3981147099	08/12/2017	
11	CASA CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	107	232	3	2	2	3 HAB	1985	\$ 3,178,000.00	\$ 3,122,250.00	\$ 3,122,250.00	\$ 29,186.31	SI	ALEJANDRO	6021611921	08/12/2017	
14	CASA CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	701	473	2	3	3.5	3 HAB	1987	\$ 6,500,000.00	\$ 6,547,703.68	\$ 6,547,703.68	\$ 9,342.69	SI	ALEJANDRO	4021611921	08/12/2017	
17	CASA CAMBRICO	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	290	266	2	3	3	3 HAB	2190	\$ 4,750,000.00	\$ 4,323,483.11	\$ 4,323,483.11	\$ 14,886.36	SI	MARCELA SANDOVAL	4022466029	08/12/2017	
21	CASA CAMPO GRANDE	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	350	273	2	3	3	3 HAB	2851	\$ 4,270,000.00	\$ 4,281,188.56	\$ 4,281,188.56	\$ 12,232.26	NO	EMILIO	4021611921	08/12/2017	
33	MACROLOTE AVENIDA CUMPIECES	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	8130	1	0	0	0	0 HAB	2902	\$ 28,000,000.00	\$ 28,205,484.16	\$ 28,205,484.16	\$ 3,469.31	NO	COMODO EN BARRIO	4022466029	08/12/2017	
38	LOTE CAMPO ISAL	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	311	3	0	0	0	0 HAB	2095	\$ 1,860,000.00	\$ 1,873,894.05	\$ 1,873,894.05	\$ 5,995.32	SI	FRANCIS INVICIARRA	0211614711	08/12/2017	
42	LOTE CAMPO REAL	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	274	3	0	0	0	0 HAB	2095	\$ 1,694,000.00	\$ 1,631,664.85	\$ 1,631,664.85	\$ 6,043.03	NO	CARMEN INVICIARRA	4022466029	08/12/2017	
46	LOTE JARAL DE LA PERA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	383	3	0	0	0	0 HAB	1999	\$ 1,200,000.00	\$ 1,208,806.46	\$ 1,208,806.46	\$ 3,155.80	SI	ANDRES OTAVIO	4022735884	08/12/2017	
50	MACROLOTE CAMPO REAL	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	7000	8	0	0	0	0 HAB	2735	\$ 38,700,000.00	\$ 38,842,706.99	\$ 38,842,706.99	\$ 5,548.72	NO	SA CAROL	402444722	08/12/2017	
51	LOTE BARBALVA	EL REFUGIO	RESIDENCIAL MEDIO	360	8	0	0	0	0 HAB	2822	\$ 1,670,000.00	\$ 1,611,741.95	\$ 1,611,741.95	\$ 4,477.01	SI	JEFFERSON	402343999	08/12/2017	
76	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	128	2	4	3	2 HAB	4856	\$ 3,590,000.00	\$ 3,561,375.02	\$ 3,561,375.02	\$ 11,872.46	NO	LINDA GRIFF BARRON	4022216803	11/12/2017	
80	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	96	2	3	2	2 HAB	4794	\$ 3,030,000.00	\$ 3,038,814.72	\$ 3,038,814.72	\$ 10,128.39	SI	VIVIR EN	0224508708	11/12/2017	
81	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	120	3	4	3	2 HAB	4766	\$ 3,250,000.00	\$ 3,263,375.02	\$ 3,263,375.02	\$ 10,877.84	SI	VIVIR EN	4024508708	11/12/2017	
82	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	108	2	3	3	2 HAB	4766	\$ 3,420,000.00	\$ 3,432,420.00	\$ 3,432,420.00	\$ 11,441.33	SI	VIVIR EN	4024508708	11/12/2017	
83	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	85	2	2	2	2 HAB	4766	\$ 3,230,000.00	\$ 3,238,875.02	\$ 3,238,875.02	\$ 10,792.84	SI	VIVIR EN	4024508708	11/12/2017	
84	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	126	2	3	3	2 HAB	4766	\$ 3,550,000.00	\$ 3,561,375.02	\$ 3,561,375.02	\$ 11,872.46	SI	VIVIR EN	4024508708	11/12/2017	
85	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	96	2	3	2	2 HAB	4800	\$ 3,350,000.00	\$ 3,364,943.97	\$ 3,364,943.97	\$ 11,214.17	SI	LUIS FELIPE	4025014256	11/12/2017	
86	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	96	2	3	2.5	2 HAB	4766	\$ 3,210,000.00	\$ 3,246,693.94	\$ 3,246,693.94	\$ 10,820.61	SI	VIVIR LAS CASAS	9981137000	11/12/2017	
87	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	96	2	3	2	2 HAB	4800	\$ 3,330,000.00	\$ 3,345,613.72	\$ 3,345,613.72	\$ 11,148.38	SI	VIVIR LAS CASAS	9981137000	11/12/2017	
88	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	96	2	3	2	2 HAB	4766	\$ 3,000,000.00	\$ 3,016,091.25	\$ 3,016,091.25	\$ 10,053.26	SI	DEPAS EN VENTA	5032001488	11/12/2017	
89	CASA PASO DE ALCATRAC	ZARZA	RESIDENCIAL MEDIO	300	138	2	3	2.5	2 HAB	4700	\$ 3,438,824.00	\$ 3,451,938.58	\$ 3,451,938.58	\$ 11,503.18	SI	DEPAS EN VENTA	5032001488	11/12/2017	
140	CASA PRIVADA CAMPANARIO HACIENDA EL CAMPANARIO	LUJO	RESIDENCIAL MEDIO	1342	1002	2	8	4.5	2 HAB	1600	\$ 25,000,000.00	\$ 25,183,607.00	\$ 25,183,607.00	\$ 18,761.47	SI	DANI AVILES LEON	4022471604	11/12/2017	
145	CASA CAMPANARIO DE LA HACIENDA EL CAMPANARIO	LUJO	RESIDENCIAL MEDIO	600	600	2	4	4	2 HAB	1500	\$ 18,700,000.00	\$ 18,844,572.78	\$ 18,844,572.78	\$ 31,403.29	SI	GENTRY BERNES RAJES	4024489511	11/12/2017	
146	CASA LOMAS DEL CAMPANARIO HACIENDA EL CAMPANARIO	LUJO	RESIDENCIAL MEDIO	275	340	2	4	4.5	4 HAB	2500	\$ 6,900,000.00	\$ 6,950,637.17	\$ 6,950,637.17	\$ 25,043.00	SI	GENTRY BERNES RAJES	4024489511	11/12/2017	
127	LOTE CAMPANARIO DE LA HACIENDA EL CAMPANARIO	LUJO	RESIDENCIAL MEDIO	1283	0	0	0	0	0 HAB	2100	\$ 12,300,000.00	\$ 12,188,758.51	\$ 12,188,758.51	\$ 9,465.98	SI	BARRAGAN BERNES RAJES	4024489511	11/12/2017	
118	LOTE PASEO DE LOS CLAYES HACIENDA EL CAMPANARIO	LUJO	RESIDENCIAL MEDIO	762	0	0	0	0	0 HAB	2120	\$ 7,096,506.00	\$ 7,148,285.27	\$ 7,148,285.27	\$ 9,381.35	SI	BARRAGAN BERNES RAJES	4024489511	11/12/2017	
110	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	3.5	2 HAB	1198	\$ 3,550,000.00	\$ 3,616,346.01	\$ 3,616,346.01	\$ 20,088.08	SI	CECILIA	3413824	26/12/2017	
113	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	174	282	3	3	4.5	3 HAB	1156	\$ 3,800,000.00	\$ 3,827,887.14	\$ 3,827,887.14	\$ 21,993.26	SI	NORMA	4024732021	26/12/2017	
114	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	250	276	2	3	3.5	2 HAB	1156	\$ 3,750,000.00	\$ 3,777,520.20	\$ 3,777,520.20	\$ 15,109.27	SI	RAFAEL	4023516431	26/12/2017	
117	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	3.5	2 HAB	1200	\$ 3,550,000.00	\$ 3,616,346.01	\$ 3,616,346.01	\$ 20,088.08	SI	CECILIA BERNES RAJES	3413891	26/12/2017	
142	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	300	2	3	3	2 HAB	1198	\$ 3,300,000.00	\$ 3,338,161.34	\$ 3,338,161.34	\$ 18,532.32	SI	RELLER WILLIAMS ALAMI	4023219873	26/12/2017	
145	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	3	2 HAB	1200	\$ 3,550,000.00	\$ 3,616,346.01	\$ 3,616,346.01	\$ 20,088.08	SI	RELLER WILLIAMS ALAMI	4024842420	26/12/2017	
146	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	300	2	3	4.5	2 HAB	1198	\$ 4,550,000.00	\$ 4,602,677.30	\$ 4,602,677.30	\$ 25,574.19	SI	WILLIAMS ALAMI	15817291	26/12/2017	
149	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	286	2	3	3	3 HAB	1200	\$ 3,550,000.00	\$ 3,576,052.46	\$ 3,576,052.46	\$ 19,866.94	SI	RELLER WILLIAMS ALAMI	402519873	26/12/2017	
156	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	190	290	2	4	4	3 HAB	1200	\$ 3,670,000.00	\$ 3,696,199.23	\$ 3,696,199.23	\$ 19,456.83	SI	PROFIT EN BARRIO	402180782	26/12/2017	
155	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	250	345	2	3	3	2 HAB	2198	\$ 3,450,000.00	\$ 3,482,098.02	\$ 3,482,098.02	\$ 13,931.03	SI	EMILIO	4018421	26/12/2017	
158	CASA AV LA VISTA	SA VISTA	RESIDENCIAL PLUS	180	250	2	3	3	2 HAB	1156	\$ 3,500,000.00	\$ 3,616,346.01	\$ 3,616,346.01	\$ 20,088.08	SI	CECILIA	4018421	26/12/2017	
165	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	300	330	2	4	4.5	2 HAB	1792	\$ 5,400,000.00	\$ 5,436,674.69	\$ 5,436,674.69	\$ 18,122.15	SI	COMODO EN BARRIO	4024411961	26/12/2017	
167	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	300	332	3	3	4.5	4 HAB	1792	\$ 5,000,000.00	\$ 5,140,811.57	\$ 5,140,811.57	\$ 17,135.04	NO	MAICHA BERNES RAJES	4023885064	26/12/2017	
169	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	340	386	2	3	4	2 HAB	1792	\$ 5,000,000.00	\$ 5,045,248.45	\$ 5,045,248.45	\$ 14,837.15	SI	EMILIO	5032001488	26/12/2017	
178	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	300	275	2	3	4	4 HAB	1792	\$ 5,500,000.00	\$ 5,540,363.96	\$ 5,540,363.96	\$ 18,466.77	SI	COMODO EN BARRIO	4022466029	26/12/2017	
176	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	317	340	2	3	4	0 HAB	1792	\$ 5,850,000.00	\$ 5,892,531.51	\$ 5,892,531.51	\$ 18,562.15	NO	COMODO EN BARRIO	4022466029	26/12/2017	
178	LOTE AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	218	0	0	0	0	0 HAB	1792	\$ 7,500,000.00	\$ 7,578,293.54	\$ 7,578,293.54	\$ 34,811.30	SI	COMODO EN BARRIO	4022466029	26/12/2017	
144	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	304	340	2	3	3.5	2 HAB	1792	\$ 5,500,000.00	\$ 5,580,656.51	\$ 5,580,656.51	\$ 18,358.94	SI	EMILIO	4541310	27/12/2017	
145	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	300	380	2	4	4	2 HAB	1792	\$ 5,000,000.00	\$ 5,044,032.32	\$ 5,044,032.32	\$ 16,813.26	SI	MARCELA SANDOVAL	4021255676	26/12/2017	
187	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	289	275	2	4	4	2 HAB	1792	\$ 4,200,000.00	\$ 4,259,199.07	\$ 4,259,199.07	\$ 14,545.49	SI	REMYA AJAY	3481001	26/12/2017	
191	CASA AMBLO VIAL II FRAY BERNARDINO	RESIDENCIAL PLUS	RESIDENCIAL PLUS	295	394	3	3	3.5	2 HAB	1792	\$ 4,300,000.00	\$ 4,300,000.00	\$ 4,300,000.00	\$ 14,578.81	SI	REMYA AJAY	3481001	26/12/2017	

Dirección General de Bibliotecas de la UAQ