



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**



FACULTAD DE INGENIERÍA

PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES DE INGENIERÍA

CAMPO DE CONOCIMIENTO: INGENIERÍA CIVIL

**FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA FLUCTUACIÓN DEL VALOR  
DE LOS INMUEBLES DE VIVIENDA**

**T E S I N A**

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:

**ESPECIALISTA EN CONSTRUCCIÓN URBANA**

PRESENTA:

**ING. JESÚS JOAQUÍN GONZÁLEZ MIRANDA**

DIRECTOR DE TESINA: **M.I. CUAUHTÉMOC KEER RENDÓN**

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX.

DICIEMBRE 2017

## Agradecimientos

A **Dios**, por brindarme la oportunidad de culminar otra etapa más en mi vida, por todos los buenos y malos momentos que me permitiste experimentar en ese tiempo, y que me han hecho crecer y formarme tanto humana como profesionalmente.

A **mis padres, Silverio y Margarita**, por su esfuerzo y sacrificio para apoyarme en todo momento. Por todos los regaños y consejos que me han dado para poder seguir adelante en los senderos de la vida. Por su amor, confianza y comprensión inefables. Por formar parte de mi motivación. Sé que hay muchas victorias por alcanzar y que también habrá derrotas que me enseñarán a ganar, mas confío en los cimientos que ustedes han puesto en mí y que sabré dirigirme ante cualquier situación. Ustedes son el mejor regalo que Dios me ha dado. Los amo mucho...

A **mi hermano Silverio**, porque de alguna manera has estado ahí conmigo. Las diferencias que pudieran haber nunca podrán borrar el entrañable lazo que existe entre nosotros ni el amor que tengo por ti. Confío y deseo que te vaya muy bien en todo lo que hagas mi querido hermano...Gracias...

A **mi hermanito José René (+)**, por lo todo lo que te prometí... Nunca te olvidaré...Te amo...

A **mis amigos y compañeros** de clase, por todos los momentos que compartimos dentro y fuera de las aulas del posgrado de ingeniería, ha sido grato para mí haberlos conocido y conocer aún más de aquellos quienes estuvieron conmigo en la Facultad de Ingeniería, un maravilloso viaje que ahora forma parte de nuestras vidas. Una mención especial a: **Juan Manuel B.**, gracias te doy por tu sincera amistad y por todo lo que has hecho por mí, nuevamente tuve el privilegio de ser tu compañero de clase, no dudo en que te irá muy bien en la vida y que alcanzarás tus sueños. **Edgar Arturo "chato"**, gracias por brindarme tu confianza y amistad, tienes grandes virtudes que admiro y sé que sabrás aprovecharlas en la vida profesional. **Luis Antonio y Jonatan**, gracias por su compañía y amistad, les deseo lo mejor de lo mejor en la vida. **José Luis M.**, gracias por su amistad y por compartirnos su experiencia en la vida, asimismo por sus consejos, éxito en todo. **Iván N.**, el buen arquí, que hagas realidad tus sueños y que te vaya de maravilla en el proceso de alcanzarlos.

A mi tutor y director de tesina, **M.I. Cuauhtémoc Keer Rendón**, infinitas gracias por apoyarme y orientarme en la realización de este trabajo, por dedicarme su interés y valioso tiempo, siempre al tanto de mis avances y preocupaciones por ver culminado mi trabajo. Gracias también por compartirme sus grandes conocimientos y experiencias, sin duda alguna, le admiro Maestro.

Agradecido una vez más con mi alma máter, la **Universidad Nacional Autónoma de México**, que por medio del **Programa Único de Especializaciones en Ingeniería** de la **Facultad de Ingeniería**, me brindó la valiosa oportunidad de seguir preparándome profesionalmente.

A **mis sinodales**, por su tiempo en la revisión de este trabajo y sus respectivos comentarios.

Mi sincero y eterno agradecimiento a quienes fueran mis profesores, que con sus enseñanzas, experiencias y consejos han contribuido al crecimiento de mi formación. ¡Muchas gracias!

Dr. Jesús Hugo Meza Puesto

Ing. Juan Luis Cottier Caviedes

Ing. Francisco Flores Cruz

M.I. Cuauhtémoc Keer Rendón

M.I. Jesús Antonio Esteva Medina

M.I.D.E. José Anselmo Pérez Reyes

M.I. Alba Beatriz Vázquez González

**Tía Ney, Yeudiel, Yuli, señora Aída, Saraí**, por todo este tiempo de haberlos conocido, brindarme su confianza, aprecio y haber compartido con ustedes extensas y gratas charlas, ¡Muchas gracias!. Mi estima también para **Don Toño y Doña Gloria**.

## Dedicatoria

A **Dios**, por ser mi más grande motivación y por estar ahí siempre a mi lado, cuidándome y guiándome, TÚ me das la fuerza para seguir adelante. Porque sin ti nada soy...

A mi papá **Silverio González Balbuena**, muchas gracias por todo, por tu entera confianza, por amarme tanto y siempre cuidar de mí. Por los tantos buenos y perfectos momentos que he compartido a tu lado. Tus abrazos y sonrisas, provocan en mí una sensación indescriptible. Mi ingeniero y basquetbolista favorito. Te amo papá...

A mi mamá **J. Margarita Miranda López**, muchas gracias por todo, por tus consejos, por procurarme, por tus oraciones y por amarme mucho. Es un orgullo ser tu hijo. Amo cada instante en el que estoy a tu lado. No existe palabra alguna que describa lo maravillosa y extraordinaria que eres. Te amo mamá hermosa...

A mi hermano **Silverio González Miranda**, deseando que en cada paso que des en la vida tengas éxito, recuerda que si en algún momento me necesitas, yo te estaré esperando y nuevamente te digo: siempre ahí estaré para ti... Te amo...

A la memoria de mi hermanito **José René González Miranda** (1999-2009), siempre te recordaré y nunca dejaré de amarte. Formas parte de los éxitos que yo tenga en la vida. Con cariño y amor, hasta el cielo... Hasta pronto hermanito...

A la memoria de mis abuelitos, **Joaquín González Salazar (+)** y **Anastasia Balbuena Gómez (+)**. A mi abuelita **Divina López Añorve**.

**Dora**, querida mascota, una miembro más de la familia que pese a cualquier circunstancia, siempre mostraste tu fidelidad y más puro amor, valiente guardiana... siempre te recordaremos con amor...

“Mira que te mando que te esfuerces y seas valiente;  
no temas ni desmayes, porque Jehová tu Dios  
estará contigo a donde quiera que vayas.”

**Josué 1:9**

“Cualquiera, pues, que me oye estas palabras, y las hace, le compararé a un hombre prudente, que edificó su casa sobre la roca. Descendió lluvia, y vinieron ríos, y soplaron vientos, y golpearon contra aquella casa; y no cayó, porque estaba fundada sobre la roca. Pero cualquiera que me oye estas palabras y no las hace, le compararé a un hombre insensato, que edificó su casa sobre la arena; y descendió lluvia, y vinieron ríos, y soplaron vientos, y dieron con ímpetu contra aquella casa; y cayó, y fue grande su ruina.”

**San Mateo 7:24-27**

“...su entendimiento no hay quien lo alcance. Él da esfuerzo al cansado y multiplica las fuerzas al que no tiene ningunas. Los muchachos se fatigan y se cansan, los jóvenes flaquean y caen; pero los que esperan en Jehová tendrán nuevas fuerzas; levantarán alas como las águilas; correrán, y no se cansarán; caminarán, y no se fatigarán.”

**Isaías 40:28-31**

“Así que, no os afanéis por el día de mañana,  
Porque el día de mañana traerá su afán.  
Basta a cada día su propio mal.”

**San Mateo 6:34**

# Factores que intervienen en la fluctuación del valor de los inmuebles de vivienda

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>4</b>
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES</b> .....	<b>7</b>
1.1.- Antecedentes históricos .....	7
1.2.- Antecedentes técnicos .....	11
<b>CAPÍTULO 2.- PRECIO, COSTO Y SU RELACIÓN CON EL VALOR</b> .....	<b>17</b>
2.1.- Preámbulo .....	17
2.2.- Precio .....	17
2.3.- Costo .....	21
<b>CAPÍTULO 3.- FACTORES URBANOS DE LA VIVIENDA</b> .....	<b>26</b>
3.1.- La vivienda .....	26
3.1.1.- Concepto de vivienda .....	27
3.1.2.- Concepto de hábitat .....	29
3.1.3.- La familia .....	30
3.2.- El fenómeno del desarrollo urbano y crecimiento urbano .....	31
3.2.1.- La vivienda en México .....	34
3.3.- Factores urbanos de la vivienda .....	37
<b>CAPÍTULO 4.- FACTORES QUE HACEN FLUCTUAR EL VALOR DE UN INMUEBLE DE VIVIENDA</b> .....	<b>38</b>
4.1.- Introducción .....	38
4.2.- Consideraciones previas .....	40
4.3.- Principios económicos .....	41
4.4.- Principales factores que influyen en el valor de una vivienda .....	46
4.4.1.- El mercado inmobiliario .....	47
4.4.2.- Factores intrínsecos del inmueble .....	68
<b>CAPÍTULO 5.- CONCLUSIONES</b> .....	<b>102</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>105</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se encuentra integrado por cinco capítulos, en cada uno de ellos se tratan aspectos relevantes al valor que de alguna manera integran a la técnica de la valuación inmobiliaria, así como otros más específicos a los inmuebles de vivienda o de uso habitacional. De esta manera, se tiene como objetivo presentar los factores que intervienen en la fluctuación del valor de los inmuebles de vivienda.

En el capítulo 1 “Antecedentes” se introduce el tema que nos ocupa, señalando la importancia de que el ser humano le otorgue valor a las cosas y los motivos, razones o acontecimientos que lo condujeron a otorgárselo. Este capítulo se dividió en dos partes. En la primera parte se especifican los antecedentes históricos, acontecimientos y hechos que llevaron a la creación del “valor” que en un principio, el hombre primitivo otorgó exclusivamente a las cosas que producían como resultado de la división del trabajo y de la conformación de las primeras comunidades o poblados, que esto a su vez fue el resultado del “sedentarismo” del hombre. En el momento que se le asigna valor a las cosas es cuando surge propiamente el comercio y se plantean los tres conceptos que fueron primordiales para el pensamiento económico, el excedente, el trueque y la propiedad privada. A la segunda parte de este primer capítulo se le denominó “antecedentes técnicos”, en el cual se plantea la necesidad y los tipos de avalúos existentes, así como los métodos de valuación que son comúnmente empleados, se especifican las instituciones que norman los servicios de valuación en nuestro país, tanto para los bienes de propiedad privada como de aquellos que son de la nación. Se proporciona la definición y la propia interpretación de algunos conceptos tales como valuación, avalúo, inmueble, mueble, bien, entre otros.

En el capítulo 2 “Precio, costo y su relación con el valor” se presentan las diferencias que existen entre cada uno de los términos: precio, costo y valor; pero a su vez la relación que guardan entre ellos. Por tal motivo, se suelen confundir estos términos en su uso dentro de los contextos comunes de la gente. Este capítulo se dividió en tres partes. La primera parte de sentido estrictamente introductorio, planteando la confusión del uso y el desconocimiento de lo que realmente significa cada término. En la segunda parte de este capítulo, se trata únicamente del precio, su significado y la relación que guarda con el dinero y el valor. Se cita un ejemplo para una mejor comprensión y el comentario de un par de autores. Por último en la tercera parte, se alude al tema del costo, su concepto, clasificación, uso y la

relación que mantiene con el precio y el valor; así como la relevancia que tiene en el tema de los presupuestos de una obra. Al leer este capítulo, el lector podrá comprender, distinguir y dar el correcto uso de los términos precio, costo y valor.

En el capítulo 3 “Factores urbanos de la vivienda” se plantea lo que concierne a la vivienda y a los factores urbanos que responden a su existencia y desarrollo. Este capítulo se dividió en tres partes. La primera parte trata exclusivamente de la vivienda, su concepto y los motivos que llevaron al ser humano a crearla. Se da una breve reseña histórica de los materiales que se han ido ocupando a lo largo de su desarrollo. También se acude a consultar lo que legislación mexicana indica acerca de lo que se contemplará como vivienda, conceptualmente y como un derecho del ciudadano mexicano. Asimismo, se destaca la influencia que tiene en la vivienda el entorno y la familia. En la segunda parte de este capítulo, se plantea la definición y la diferencia que existe entre los fenómenos de crecimiento urbano y desarrollo urbano, que al final de cuenta son dos procesos muy diferentes pero que a la vez guardan una estrecha relación. Estos fenómenos han traído distintas repercusiones al entorno y medio urbano de la vivienda. También en esta segunda parte se brinda un panorama general de la situación de la vivienda en nuestro país. Finalmente en la tercera parte se explica lo que es conceptualmente un factor y posteriormente se habla de lo que son los factores urbanos y a que se le atribuyen principalmente.

En el capítulo 4 “Factores que hacen fluctuar el valor de un inmueble de vivienda” se presenta el punto principal de este trabajo, se especifican los factores que intervienen en la fluctuación del valor de los inmuebles de vivienda tanto positiva como negativamente. Para lo cual este capítulo se dividió en cuatro partes. En la primera parte se da una breve introducción en la que se caracteriza el comportamiento del mercado inmobiliario, asimismo, se presenta un par de ejemplos que nos hacen ver que el valor de un inmueble se mantendrá en constante cambio según las condiciones que se susciten. Se habla de la plusvalía inmobiliaria como un “beneficio circunstancial del valor inmobiliario” no sin pasar por alto que pudiera darse el caso de que se presentara un “perjuicio circunstancial del valor inmobiliario”. En la segunda parte de este capítulo se alude a las consideraciones previas que han de contemplarse en la valuación de un bien inmueble, donde se especifica que ha de ser valuado tanto el suelo como el propio edificio o vivienda y que los factores que beneficiarán o perjudicarán el valor del inmueble pueden afectar a uno o a ambos. También





se mencionan las principales características del mercado del suelo, el cual viene siendo la materia prima del sector inmobiliario. En la tercera parte se habla de los principios económicos en los que se debe basar un avalúo, además de algunos de estos principios hacen referencia a los factores que hacen fluctuar el valor de los inmuebles. En la cuarta y última parte se clasifican en cuatro grupos los principales factores que hacen fluctuar el valor de los inmuebles de vivienda: factores físicos, económicos, sociales y políticos. Posteriormente se describe cada uno de estos factores, para ello se propone analizar dos ámbitos de afectación: el mercado inmobiliario y el inmueble (sus características intrínsecas). De ahí se explica cómo pudieran beneficiar o perjudicar el valor del inmueble de vivienda.

Por último, en el capítulo 5 se presenta la respectiva conclusión obtenida tras la investigación realizada para presentar este trabajo.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo general**

El objetivo general de este trabajo es presentar los principales factores que hacen fluctuar el valor de los inmuebles de vivienda, definiendo cada uno de esos factores y explicando la manera en que afectan tanto positiva como negativamente, según corresponda, en el valor de la vivienda.

### **Objetivos particulares**

- Presentar los aspectos históricos y técnicos del valor de los objetos que posteriormente llevaron al proceso de los avalúos de los bienes inmuebles. Asimismo, definir lo que es el valor, un avalúo, un inmueble y lo relacionado a ellos.
- Establecer la relación que existe entre el precio, costo y valor; y la diferencia que guardan entre ellos.
- Presentar un panorama general del desarrollo de la vivienda, asimismo, el concepto que se tiene sobre ella y como establece que esta sea según la legislación mexicana. La influencia que tienen sobre la vivienda el entorno o hábitat y la familia como principal actor de la misma.
- Presentar resumidamente la situación de la vivienda en México y los sistemas de producción habitacional basados en la oferta y la demanda de la misma. Por otro lado, marcar las diferencias que existen entre el desarrollo y crecimiento urbano. Mencionar los factores urbanos de la vivienda.
- Presentar los factores que hacen fluctuar el valor de los inmuebles de vivienda.

## JUSTIFICACIÓN

Este trabajo parte principalmente de la inquietud de responder a la siguiente pregunta: ¿Qué razón habría para que un Ingeniero Civil y Especialista en Construcción Urbana se ocupe de estudiar el tema de las fluctuaciones del valor de los inmuebles de vivienda? Ante tal cuestionamiento, se han de encontrar dos situaciones. Una en la que el lector sea conocedor del tema o ejerza la profesión mencionada, este habrá encontrado que evidentemente es importante que el profesional dedicado al ámbito o sector de la construcción como mínimo, suficiente y necesario conozca el mercado inmobiliario y no sólo eso, que además sepa de costos, administración y planeación, finalmente otorgándole menos peso a lo primero. Por otro lado, el escenario de que el lector tenga un pleno desconocimiento del tema, de inmediato habrá de notar que pese a estar por ahí la palabra vivienda, sería un tema que estaría más orientado a un profesional de las ciencias sociales como economista, administrador o un valuador; que en efecto, de este último es su principal actividad, sin embargo, las bases que ha de traer (que por lo menos así debería ser) son correspondientes y orientadas a la construcción; pero ya ha de quedar en claro.

Y es así que la respuesta a tal cuestionamiento se debe a varias razones, una de ellas es el hecho del posible interés en dedicarse al sector del desarrollo inmobiliario ya sea como trabajador o como inversionista. Otra razón podría encontrarse en la posibilidad de dedicarse a trabajar construyendo inmuebles para venderlos o arrendarlos, lo que ha de requerir que se conozca el funcionamiento del mercado inmobiliario y cómo el dinero se intercambia en él. Que quede claro que, especificar y detallar cada una de estas situaciones y fenómenos del mercado inmobiliario requeriría de todo un estudio, por lo que queda como tarea adicional para el lector ampliar su lectura y conocimiento en otras fuentes en donde se trate cada tema del sector de desarrollo inmobiliario, así como de las valuaciones inmobiliarias en lo particular y en la profundidad de su interés.

De esta manera, el tema de este trabajo se centra en presentar los principales factores que hacen fluctuar el valor de un inmueble de tipo vivienda, teniendo en cuenta la inexistencia de este tema en los trabajos de tesis y tesinas que han sido desarrollados en la Facultad de Ingeniería y de su posgrado de especialización en construcción. Resultando indispensable que como ingenieros constructores tengamos en cuenta qué factores o aspectos degradan o benefician el valor de un inmueble de tipo vivienda o dígame también



de una construcción en general, asimismo saber diferenciar entre valor, precio y costo; y lo que cada uno de estos implica realmente. Por lo que se pretende contribuir al conocimiento aportando con esta tesina elaborada desde el punto de vista de un ingeniero civil con la plena preparación de una especialidad en construcción urbana.

“Solo es útil el conocimiento que nos hace mejores.”

Sócrates

## CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES

### 1.1.-Antecedentes históricos

La humanidad gira entorno al valor que propiamente le hemos asignado a las cosas tanto materiales (casa, ropa, aparatos de uso doméstico y no doméstico, carro, etc.) como no materiales (códigos, leyes, estatutos e inclusive creencias religiosas, etc.). No obstante, no se tiene una escala fija de valores para cada cosa, puesto que cada uno de nosotros valoramos las cosas acorde a nuestro criterio y bajo las circunstancias en que uno se encuentre; es así que las cosas no tienen un valor en sí mismas, todo es asignado por las personas, las cuales se encuentran influenciadas por el sistema económico y cultural en el que se desenvuelven.

El valor que se le otorga a las cosas, tras lo mencionado en el párrafo anterior, es finalmente el resultado de la experiencia que se ha obtenido a lo largo de la evolución histórica de las ideas del ser humano en la adquisición de un bien o su venta, actos que se encuentran estrechamente relacionados por el trabajo, la escasez y necesidad; no menospreciando el principio básico sobre el que se basa una economía de mercado<sup>1</sup>, la Ley de la Oferta y la Demanda<sup>2</sup>. Por otro lado, tener un pleno desconocimiento del valor social de las cosas<sup>3</sup> y

---

<sup>1</sup> Una economía de mercado es un sistema económico en donde las decisiones fundamentales de qué, cómo y para quién producir se resuelven a través del mercado que permite conocer los signos de abundancia y escasez de recursos o productos. Basar un sistema en la economía de mercado da importancia a los equilibrios originados entre oferentes y demandantes, que determinarán sus asignaciones de bienes y servicios a producir y consumir, con un alto grado de independencia de poderes o instituciones. A tal argumento se relaciona “la Teoría de la Mano Invisible” del economista Adam Smith, la cual es una metáfora que señala a la economía de mercado como herramienta con capacidad para alcanzar el bienestar social máximo mientras se busque el propio interés. Según su ideario, el juego natural ejercido por la demanda y la oferta es suficiente para el alcance del equilibrio de la economía y la fijación natural de los precios. De esta manera, Smith indicaba que el papel del mercado es básico y fundamental y que cuanto menos control político o gubernamental exista en las economías, más fácilmente estas encontrarán sus caminos y el máximo bienestar. (Consultado de <http://economipedia.com/definiciones/economia-de-mercado.html>).

<sup>2</sup> Este principio refleja la relación que existe entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida de ese producto teniendo en cuenta el precio al que se vende el producto. Con base a ese precio los oferentes están dispuestos a fabricar un número determinado de ese bien. Al igual que los demandantes están dispuestos a comprar un número determinado de ese bien, dependiendo del precio. De ser de interés para el lector se sugiere consultar la página electrónica:  
<http://economipedia.com/>

<sup>3</sup> Según Marx, podemos llamar mercancía a todo objeto (o cosa) que se pone en el mercado, a todo objeto producido con vistas a su cambio por otros objetos, con vistas a ser vendido en el mercado, siendo la mercancía el elemento básico de la vida económica en la sociedad capitalista. En la Primera Sección del Tomo I de “El Capital”, Marx hace el análisis del concepto de valor. Señala los dos aspectos de la mercancía: su

adoptar lo que siempre se ha venido “asignando”, es tan inapropiado como asignar un valor a algo material como inmaterial que la propia sociedad no ha sabido darle la debida importancia, siendo así pertinente el hecho de saber cómo otorgar el valor a algo, tarea que no resulta tan simple.

Haciendo hincapié en el término valor, se sabe que podría tener diversos significados desde el punto de vista que se le desee ver. Por ejemplo, desde la perspectiva de la ética podría referirse a las buenas cualidades que denotan una persona y que la encaminan a una vida de rectitud. Este significado no corresponde al enfoque del valor económico al que nos referimos en el presente estudio. Por otro lado, según la Real Academia Española (RAE), la palabra valor define “el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer necesidades y proporcionar bienestar o deleite”, de esta forma, dicha definición se encuentra orientada al tema en sí y según lo indica, el valor de algo se encontrará ligado a la satisfacción que le pueda dar a una necesidad humana. Cabe mencionar que con este paréntesis se busca que el lector conciba el sentido bajo el cual se ha de emplear esta palabra, además de resaltar su importancia como tal.

Sucede entonces que el valor en la historia se ha presentado una y otra vez con cierta naturalidad insospechada. Nos remontamos a la época del hombre primitivo cuando en aquél entonces habitaban en comunidades, por así mencionarlo, que se trasladaban de un lugar a otro, es decir, cuando el hombre era nómada y las actividades primordiales eran la caza y la recolección, misma que la naturaleza les brindaba. El propio hecho de que el hombre fuera nómada, no le permitía darle la debida importancia a algún sitio en específico, si se presentaba el caso de que se agotara lo que buscaba (alimentos y agua principalmente) se movía a otro lugar que tuviera los recursos necesarios para su existencia, por lo que el valor de algo como tal aún no se hacía presente.

---

utilidad (que lo denomina como valor de uso) y su valor de cambio. El primer aspecto de las mercancías remite a los caracteres concretos del trabajo que los produce, mientras que el valor de cambio remite únicamente al trabajo abstracto, es decir, a la cantidad de fuerza humana gastada en la producción. La medida del valor se realiza por consiguiente en unidades de trabajo con la condición de que ese trabajo sea “socialmente necesario”, por lo que la sociedad en conjunto hace todo un esfuerzo para producir bienes que requieren, lo que significa que el valor de las mercancías no solo dependen de sus dos aspectos mencionados. Por eso se supone que los capitalistas le deben una parte del valor de las mercancías a la sociedad, puesto que el trabajador produce más mercancías de las que debería para que exista un equilibrio entre su inversión personal en el trabajo y su salario, debido a que se le obliga a trabajar más tiempo por medio de una jornada extendida. Todo ello implica el valor social de las cosas y no resulta tan sencillo.

---

En el momento que se presenta la primera crisis climática de la historia, trae como consecuencia un cambio trascendental en el ritmo y forma de vida de las personas; las variaciones climáticas obligan el establecimiento de las mismas en ciertos puntos geográficos dando paso al sedentarismo. Es en ese momento cuando las actividades de subsistencia del ser humano son modificadas, tras vivir de la caza y la pesca, ahora es de la agricultura y la ganadería, en otras palabras se pasa de una economía recolectora a una productora, también conocido este período como la Revolución Neolítica. De esta manera el ser humano comienza a asociarse, viviendo en grupos de población que fueron incrementando a ritmos acelerados y con ello el subsistir se dificultaba. Ante esta nueva situación se da inicio a la asignación de actividades, así cada grupo de población se especializó en una actividad en particular por lo que se generó una mayor competitividad para la adquisición de materias primas, justo en ese momento la importancia de las cosas cobra vida y por ende la valorización de las mismas.

Es claro que cuando se comenzó a dar valor a las cosas surgió propiamente el comercio, sin embargo, tres conceptos fueron primordiales no solo para el pensamiento económico sino para el proceso de asignación de valor, estos fueron: el excedente<sup>4</sup>, el trueque y la propiedad privada. El excedente era la cantidad de producción que sobraba de alguna actividad en particular como por ejemplo la cosecha, con ello se determinaba un valor y se acudía con otros pobladores que carecían de tal producto y se planteaban el intercambio de productos con algo que aquellos no tuvieran o simplemente no produjeran, tal acción era el trueque<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> La palabra excedente es un término que se maneja en el contexto económico como el monto sobrante de algo. El excedente puede darse en el consumidor y en el productor. El primero hace referencia a la ganancia económica del comprador, al adquirir un producto con un precio específico, que a su vez es un monto menor al precio estipulado, o a un precio superior real en el mercado. El segundo se fundamenta en la ley de la oferta y la demanda, y se refiere al aporte monetario que recibe como una utilidad extra que devenga fuera del costo de producción, al comerciar su producto a un precio superior al establecido en el mercado. (Consultado de <http://conceptodefinicion.de/excedente/>). Para Marx, el excedente resulta del modo de producción capitalista, por lo que al analizarlo, la atención se dirige inmediatamente hacia el proceso de trabajo en el cual se genera y a las relaciones sociales de producción entre capital y trabajo de las que se deriva. Para su definición, Marx divide el tiempo de trabajo en "tiempo de trabajo retribuido" (o trabajo necesario) y "tiempo de trabajo no retribuido" (o trabajo excedente), siendo la plusvalía el tiempo de trabajo no retribuido que el asalariado deja en manos del capitalista. De esta forma, el excedente puede ser definido como la parte del producto social que, habiendo sido generada de manera directa por la clase trabajadora, excede lo que ésta necesita para reproducirse y es apropiada por la clase capitalista. (Consultado de [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-47722012000100001](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-47722012000100001)).

<sup>5</sup> El trueque es el intercambio de bienes o servicios entre dos o más personas a cambio de otros bienes o servicios sin necesidad de que exista ningún tipo de dinero por medio. Para que se produzca un trueque,

Así, las personas que se dedicaban exclusivamente a cultivar se apropiaban de esas tierras, estableciéndose en ese lugar para vivir, dando inicio a la propiedad privada<sup>6</sup>.

Todo pareciera que se dio de la mejor manera tal como se ha mencionado, pero no fue así, puesto que se podían presentar dos casos, uno que las personas no necesitaran las cosas que otros ofrecían y segundo que el trueque no era acordado por el simple problema de que no se ponían de acuerdo con el valor de las cosas a intercambiar, de este modo se planteaban el hecho de valorarlo de acuerdo al trabajo y tiempo que les demoraba en producirlo, pero aun así no era tan fácil cerrar el trato del trueque. Esto trajo como consecuencia que las personas comenzaran a tener conflictos entre sí y se presentaron las desigualdades sociales que a lo largo del tiempo se han venido acarreado y que actualmente se sigue haciendo presente.

---

ambas partes deben aceptar un contrato de intercambio, conocido como 'permuta'. (Consultado de <http://economipedia.com/definiciones/trueque.html>). Por su parte, para Aristóteles el trueque reflejaba el cubrimiento de necesidades sin incurrir en ganancia económica, pero si se hacía con dinero entonces se podía entender que su objetivo era la ganancia pecuniaria. (Consultado de <https://www.gestiopolis.com/historia-pensamiento-economico/>). Resaltando el hecho de que en un trueque no se hace presente el dinero y de que indudablemente es la primera forma de comercio que existió.

<sup>6</sup>El concepto de Propiedad Privada que proporciona el Diccionario Jurídico Mexicano (1994), de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es el siguiente: Es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique a la colectividad. La propiedad privada ha sido reconocida como garantía individual a lo largo de todo el constitucionalismo mexicano, a partir de la Constitución de 1814. Sin embargo, la propiedad privada surgió como la forma predominante de propiedad en el ámbito de la producción y las tierras. El alcance del concepto de la propiedad privada ha motivado la creación de distintos modelos económicos, en los cuales se pondera o bien se elimina esta idea para dar lugar a la construcción de un sistema. Por un lado, el capitalismo constituye un modelo en el cual la propiedad privada representa la piedra angular, dado que las inversiones de esos bienes motivarían la creación de fuentes de trabajo, al tiempo que se obtiene ganancia a partir de la puesta en actividad de los mencionados bienes. Cabe mencionar que la "propiedad" en el sistema capitalista se denomina capital. Como antítesis, se describe el modelo marxista, en el cual se considera a la propiedad privada como un obstáculo para el crecimiento material de la sociedad, por lo cual se pugna por su eliminación con transferencia de la totalidad de los bienes al ámbito de la administración del Estado. En *El Capital*, Tomo I, al final, Marx escribe sobre la existencia de dos formas de propiedad privada: la que es producto de la explotación del trabajo ajeno o enajenado; y la que es producto del trabajo propio. Marx sostiene que en esencia, la propiedad privada, se origina por creación y recreación de la explotación humana; por la desposesión iniciada y acumulada de un sector de la población y evoluciona, según Marx, en los conocidos modos de producción esclavista, feudal y capitalista.

(Consultado de <https://www.importancia.org/propiedad-privada.php>).



## 1.2.-Antecedentes técnicos

Pensar que el valor de una cosa, objeto o mercancía se mantenga fija en el tiempo resulta absurdo, debido a que pueden presentarse una serie de situaciones que hagan fluctuar<sup>7</sup> tal valor, mismos que pueden ser tanto favorables como desfavorables en relación al valor que se tenga presente. Día tras día numerosos tipos de bienes se encuentran en constante movimiento de operaciones de compraventa, arrendamiento, financiación y explotación económica; por lo que ha resultado necesario y oportuno conocer el valor de “ese bien”, para saber controlar, manipular y aprovechar correctamente dichas operaciones; no habiendo desproporcionalidad tanto para el poseedor del bien como para el comprador o la persona que ha de adquirirlo en cualquier modalidad. Sin embargo, tal valor no será realmente el exacto, más bien se llegará a una aproximación y/o estimación del valor del bien que se trate. Dicho argumento se debe a diversas razones, principalmente al sistema económico y cultural en que se encuentre inmerso la persona encargada de asignar el valor a un bien, objeto o mercancía, tal como se mencionó en el punto anterior de este capítulo. Es por ello que fue necesario introducir la técnica de la valuación inmobiliaria con la finalidad de establecer un valor justo de las cosas.

En México la Sociedad Hipotecaria Federal y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) norman los servicios de valuación. La primera para bienes de propiedad privada, la segunda para bienes de la nación. Las reglas de ambas instancias se caracterizan por impulsar el proceso mediante la aplicación de los enfoques de: mercado, físico o residual<sup>8</sup>. Pero, ¿Qué es valorar o valuación?; “valuación” es un término utilizado en similitud retórica con tasación y valoración. La Real Academia Española (RAE) la define como la acción y efecto de valorar y, valorar es reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo. Respecto a tasación la RAE la define como la estimación del valor de un bien o de un servicio. En referencia a valuación, menciona que es la acción o efecto de valorar. Por lo que valorar significa valorar. Por otro lado, la INDAABIN define la valuación como “el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación

---

<sup>7</sup> El diccionario de la RAE describe el término como la acción y el efecto de fluctuar; y fluctuar puede definirse como la experimentación de una variación de una medida o valor. Fluctuación es una entrada que puede encontrarse en diferentes ámbitos y contextos, pero que alude al incremento y reducción de algo en particular y de manera alternada, es decir es la variación, alteración o transformación en el valor, cualidad o intensidad de algo. (Consultado en <http://conceptodefinicion.de/fluctuacion/>).

<sup>8</sup> Consultado y transcrito de: <https://www.ride.org.mx/index.php/RIDE/article/view/196/866>.

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”. Tal definición sin duda alguna resulta más precisa y ordenada, estableciendo certeramente cada una de las actividades inmersas dentro del proceso de valuación y a lo que se desea llegar, de esta forma es visto como una rama de la investigación económica, caso contrario a las definiciones antes citadas.

En cuanto al término “avalúo”, se le denomina así al dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación y su uso, es una opinión desinteresada e imparcial de especialistas sobre el valor asignable a una propiedad, medido generalmente en unidades monetarias, a una fecha y bajo ciertas condiciones específicas de uso, para un determinado interesado y para ser aplicado a un fin en particular (Reyes, 2007). De esta definición se observan varios puntos rescatables, como el hecho de que un avalúo se encuentra totalmente orientado indicar el valor de un bien, pero no cualquier bien, sino a una propiedad y esta a su vez se encuentra directamente relacionada a un inmueble, asimismo, se denota el hecho de que deberá ser elaborado por un especialista en el tema que dará su opinión desinteresada e imparcial, es decir, no estará a favor de alguna de las partes del inmueble, llamase vendedor y comprador. Por último, nos dice que el avalúo tendrá vigencia y esto se relaciona con lo que se estableció en un principio de este subcapítulo, de que diversas situaciones se pueden presentar en el tiempo que hagan fluctuar el valor de un bien.

Como paréntesis histórico, los indicios de la práctica de la valuación en materia comercial han de remontarse por lo menos al 15 de Junio de 1592 en que se instituyó por Cédula Real, el Consulado de la Ciudad de México, Nueva España y sus provincias. Sin embargo, es el 14 de agosto de 1548 que se encuentra el primer avalúo ordenado por el Cabildo de la Ciudad de México Tenochtitlan y en febrero del siguiente año aparece la primera inconformidad documentada en contra de las ordenanzas, aranceles y tasaciones que estaban establecidas en la ciudad. Sin embargo los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica iniciaron a fines del siglo antepasado (siglo XIX) exclusivamente con fines de tributación predial cuando se establecieron las bases para el catastro de la Ciudad de México, de esta forma, son de tipo catastral o de pago de

impuestos los primeros avalúos que se realizaron en México<sup>9</sup>. Indudablemente la práctica de la valuación de una u otra forma se ha venido reproduciendo a través del tiempo.

Escrito todo lo anterior, es claro que el valor de las cosas que se ha venido tratando se enfocará en particular al valor de los inmuebles, mismo que es tema de este escrito, que a su vez es común que se denomine como el valor de un bien inmueble. Esto nos conduce a preguntarnos: ¿Qué es un bien?, ¿Qué es un inmueble?, y, relacionándolo con el tema de los avalúos, ¿Qué es la valuación inmobiliaria? Preguntas que a continuación se responderán.

Uno de los elementos que integra el patrimonio<sup>10</sup>, son los bienes, mismos que figuran en la vida y el desarrollo de las personas de forma trascendental, dichos bienes son aquellos objetos que sirven para cubrir o satisfacer la necesidades de las personas. Otra definición de “Bienes” es la que proporciona el Diccionario Jurídico Mexicano (1994), de la Suprema Corte de Justicia de la Nación: jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiendo como tales, las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley. En el Código Civil para el Distrito Federal se menciona una clasificación de los bienes, cabe mencionar que existen varias clasificaciones, pero se tomarán las de la legislación mexicana citada, en dicho Código se establece la siguiente clasificación:

- Los bienes muebles e inmuebles;
- Los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen y
- Los bienes mostrencos y vacantes.

Siendo de nuestro interés los bienes inmuebles, sin embargo, resulta pertinente diferenciar entre un bien mueble e inmueble. Simplemente los bienes muebles son aquellos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismo o por una fuerza exterior, mientras que los bienes inmuebles son aquellos que por su naturaleza se

---

<sup>9</sup> Texto publicado por “Soluciones de Bolsillo” de Rolando Valdés V., extraído de:  
<http://todosobrevaluacion.blogspot.mx/2010/06/historia-de-la-valuacion-en-mexico.html>

<sup>10</sup> Patrimonio procede del latín “patrimonium” y hace mención al conjunto de bienes que pertenecen a una persona, ya sea natural o jurídica. La noción suele utilizarse para nombrar a lo que es susceptible de estimación económica, aunque también puede usarse de manera simbólica.  
(Consultado en <https://definicion.de/patrimonio/>).

imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas. De tal forma que cuando se habla de valuación inmobiliaria no es otra cosa que el avalúo de un bien inmueble.

Los avalúos por su naturaleza son llevados a cabo por una necesidad económica. Sin embargo, cabe mencionar que no por esto dejan de tener un aspecto humanístico, ya que al entrar en contacto con las personas, se ha de percibir que las necesidades de cada quien son muy diferentes<sup>11</sup>. Por otro lado, el propósito de un avalúo está normalmente vinculado al uso para el cual se destina, y generalmente se reporta el valor comercial, que está fundamentado en un análisis de mercado desarrollado en función de las características particulares del bien valorado, sin embargo, existen diversos propósitos que generan la solicitud de un avalúo y que pueden propiciar ligeras diferencias en la conclusión reportada.<sup>12</sup> De manera amplia, se pueden identificar los siguientes tipos de avalúos:

- Avalúos comerciales: Proporcionan referencias para la compra-venta o indemnización, a nivel de consultoría se emplean para respaldar operaciones de índole mercantil o patrimonial.
- Avalúos fiscales o catastrales: Establecen la base gravable para el cálculo de impuestos.
- Avalúos para aseguramiento: Definen el valor asegurable para fines de indemnización por los daños generados por un siniestro y para el cálculo de la prima de riesgo.
- Avalúos para financiamiento: Proporcionan el valor de la garantía prendaria o hipotecaria que respalda un crédito o una fianza.
- Avalúos judiciales: Definen el valor de un activo para negociar acuerdos en asuntos litigiosos.
- Avalúos para efectos contables, bursátiles o financieros: Calculan el valor de los bienes para incluirlo en reportes financieros, acorde a las normas vigentes a nivel nacional e internacional.
- Avalúos para la cuantificación del lucro cesante: Determinan el valor del daño generado por la interrupción de la explotación o uso de un activo.

---

<sup>11</sup> Texto consultado y transcrito de:

<http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Tiposdeaval%C3%BAos.aspx>

<sup>12</sup> Texto consultado y transcrito de:

[http://valor.com.mx/new/index.php?option=com\\_content&view=article&id=151&Itemid=151](http://valor.com.mx/new/index.php?option=com_content&view=article&id=151&Itemid=151)

Como se observa, existen diversos tipos de avalúos que en muchos de los casos no resultan ser denominados o nombrados como se presentaron, recordar la variedad de fuentes que hablan acerca de tipos de avalúos y que además están bajo la legislación correspondiente de un país en particular. Dejando en claro que los tipos antes citados son comúnmente reconocidos en nuestro país. Ahora, para seguir con una correcta práctica de la valuación el valuador deberá optar por el método adecuado para el propósito en particular, que contemple todos los factores que influyen en el valor y que sea presentado en forma clara y lógica.

Los métodos de valuación comúnmente empleados y que inclusive son los principales, bajo los cuales se ha desarrollado la teoría y práctica de la valuación son:

- Costos o valor físico o directo
- Análisis de comparables o valor de mercado
- Ingresos o valor por capitalización de rentas

Métodos que analizan e integran en mayor o menor medida los factores de producción en los cuales se basa la economía, mismos que son: tierra, capital, trabajo, administración y tecnología. Brevemente se explicará en que consiste cada uno de estos métodos.

El Método de Mercado se relaciona con el principio de oferta y demanda, dado que involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes inmuebles comparables al bien inmueble por valuar, conociendo los precios de operaciones realizadas de adquisición, enajenación o arrendamiento, y analizando la oferta y la demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el valor más probable o estimado de transacción para dicho bien. El Método de Capitalización de Rentas se relaciona con el principio de anticipación y se aplica a los bienes inmuebles que generan renta por la explotación o alquiler del mismo durante toda su vida útil, y cuyas expectativas de ingresos que previsiblemente proporcionarán en el futuro, sustentan el valor del bien. El Método de Costos, se relaciona con el principio de sustitución, y en este se estima el valor de una propiedad comparándola con el costo de reposición o de reproducción de una nueva obra o de una obra substituta, agregando el valor estimado del terreno y disminuyendo la parte de costo que aplique por depreciación de las construcciones y sus mejoras, por causa de la edad, deterioro y obsolescencias; según lo que el mercado sugiera sea la comparación

idónea. Este enfoque o método es especialmente útil para valorar bienes inmuebles nuevos; atípicos; fuera del comercio, o bien, que no se intercambian con frecuencia en el mercado inmobiliario.<sup>13</sup>

La finalidad de haber definido cada uno de los métodos de valuación es el hecho de señalar que valorar implica todo un mundo de conceptos económicos aplicables a diversos tipos de bienes en particular, además, hacer notar que para este trabajo de investigación no se adoptará en específico algún método, lo que se estudiará finalmente forma parte de cada uno de estos. Se resalta nuevamente que no es nada sencillo realizar el avalúo de un bien inmueble, lo que implica ser cuidadosos con aplicar el conocimiento y la legislación que regula estas prácticas. Asimismo, se busca dejar en claro que el pilar de las valuaciones es el valor y que el valor de un inmueble bajo condiciones diferentes, varía a lo largo del transcurso del tiempo, lo cual implica que de las condiciones actuales respecto de las condiciones futuras, puede haber un plus valor o minus valor.

---

<sup>13</sup> Contenido transcrito de: Sandoval Sámano, H.B. (2014). *Valuación inmobiliaria en la construcción de obras de infraestructura y en la creación de los Fibra*. (Trabajo de grado). Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Facultad de Arquitectura, UNAM, Ciudad de México.

## **CAPÍTULO 2.- PRECIO, COSTO Y SU RELACIÓN CON EL VALOR**

### **2.1.-Preámbulo**

Es importante tener en claro ciertos conceptos que a primeras podrían parecer muy simples y que inclusive desapercibidos, como lo es el precio, el costo y el valor. De éste último se ha venido hablando en el capítulo anterior en gran medida, visto desde el punto de valor asignado a un objeto en las actividades de trueque como en las técnicas de valuación a un bien inmueble. Existe cierta confusión en el uso de los términos precio, costo y valor, principalmente en aquellas personas que carecen de pleno conocimiento de aspectos económicos por el simple hecho de no encontrarse activos en este medio, argumento erróneo porque sin excepción de personas todos día con día nos movemos en el ambiente de las compraventas, transacciones, intercambios de un servicio por un bien o inversamente. De tal forma que, no es posible pasar por alto que esta distinción de terminologías sea mal empleada por un profesionista del ámbito ingenieril, sobre todo por el tema que se está abordando. Por lo que ha de considerarse el hecho de tratar brevemente lo que concierne al precio y costo, y su relación con el valor.

### **2.2.-Precio**

En variedad de situaciones y bajo cualquier circunstancia hemos preguntado y oído decir e inclusive de nuestra propia boca, ¿Cuánto vale tal cosa?, ¿Qué precio tiene? y ¿Cuánto cuesta? A fin de cuentas, para la gran mayoría de las personas parece imperceptible la diferencia entre una y otra pregunta de las que se han mencionado, pero se ha de rescatar de forma sencilla su diferencia.

Recuérdese que el valor no es objetivo porque cada persona lo otorga según su criterio acorde a lo que un objeto representa para sí mismo. Es entonces una cualidad subjetiva que expresa preferencias y de ninguna manera magnitudes o cantidades, he aquí donde al hacer una compra no resulta adecuado preguntar por el valor del bien, más bien resulta que, al ver el bien bajo propio criterio se asigna un valor que no pudiera ser el mismo que el vendedor sostiene. Dicho lo anterior, se puede establecer que el precio no es más que la expresión del valor y que el precio a su vez lo relaciona con el dinero y que no necesariamente el dinero es el medio por el cual se puede cubrir el precio de un bien,

podiera ser el intercambio de otra cosa que ha sido valorada en el mismo precio. En definitiva, etimológicamente, precio del latín “*pretium*”, no significa dinero, sino valor, recompensa, premio, etc. Así, el dinero es una de las posibles especies del precio. No obstante, se han generado infinidad de definiciones acerca de lo que es el precio, de las cuales considero suficientes mencionar dos:

- Desde el punto de vista económico, el precio se conoce como la cantidad de dinero que la sociedad debe dar a cambio de un bien o servicio. Es también el monto de dinero asignado a un producto o servicio, o la suma de los valores que los compradores intercambian por los beneficios de tener o usar o disfrutar un bien o un servicio. El precio corresponde al valor monetario (en moneda) asignado a un bien o servicio que representa elementos como trabajo, materia prima, esfuerzo, atención, tiempo, utilidad, etc. Bajo esta línea, se dice que un producto o servicio que se intercambia tiene valor para el público en función de la capacidad que tiene para brindarle un beneficio, resolverle un problema, satisfacerle una necesidad o cumplirle un deseo; por ello, la palabra clave de esta definición conceptual de precio es valor, valor que subjetivamente le da la sociedad al producto o servicio que le ha de satisfacer sus necesidades.<sup>14</sup>
- En derecho, el precio es la contraprestación monetaria en una serie de contratos, como el arrendamiento o la compraventa. En la teoría legal ese precio es en dinero y solo en dinero, hasta el punto de que si en lugar de moneda se intercambiase otro tipo de bien, el contrato dejaría de ser compraventa, y pasaría a ser una permuta.<sup>15</sup>

Como bien se observa, de ambas definiciones el precio está directamente relacionado con el dinero como un medio de cambio para recibir un bien o servicio, sin embargo, lo hace más obligatorio que sea el dinero el medio cambio, la definición vista desde el punto de vista del Derecho, de lo contrario la acción la denomina como permuta. En síntesis se admite que el precio sea una expresión del valor, como se estableció en un principio, mismo que en la primera definición de precio (económica) señala que una definición conceptual de precio es el valor.

---

<sup>14</sup> Definición consultada y transcrita de: <https://www.gerencie.com/precio.html>

<sup>15</sup> Definición consultada y transcrita de: <https://es.wikipedia.org/wiki/Precio>



Ampliando un poco lo referente al valor, la moderna Teoría Subjetiva del Valor (que es atribuida a varios economistas del siglo XIX por mencionar, Herman Gossen, Carl Menger, William Stanley Jevons y León Walras), trata de una teoría utilitarista que fundamenta el valor de cambio de las cosas en la apreciación que de ellas hacen los sujetos. Según esta concepción, las cosas adquieren categoría de bienes económicos porque son útiles para las personas. Pero la utilidad no es una cualidad intrínseca del objeto, sino que le es conferida por los hombres cuando llegan a conocer para qué sirven las cosas. Mientras no se sepa cuál pueda ser su aplicación no son útiles. Cuando lo son, los individuos necesitan satisfacer sus necesidades con ellas y por eso les otorgan subjetivamente valor (o sea, están dispuestos a pagar por ellas)<sup>16</sup>. Como se aprecia, esta teoría relaciona al ser humano como autor principal de otorgar un valor a las cosas, pero algo interesante es que integra la palabra utilidad como una cualidad primordial para que el ser humano lo relacione directamente a preguntarse para qué sirve algo y con ello ver si puede cubrir sus necesidades, momento justo en el que se otorga subjetivamente un valor.

Ya Sócrates (griego clásico) y Séneca (filósofo romano) habían apuntado a que los sujetos otorgan valor de uso a las cosas de la naturaleza, es decir, pasan a tener la categoría de bienes, y luego pueden conferirles valor de cambio si ese valor de uso es apreciado por dos o más personas, los cimientos de esta teoría se encuentran en la Escolástica<sup>17</sup>.

Ahora para concretar bien este apartado referente al precio, me tomo la libertad de citar y transcribir tal cuál, un fragmento de texto que el escritor argentino Enrique Arenz presentó en su ensayo denominado “Libertad: Un sistema de fronteras móviles (1986)” específicamente en su capítulo 5 “El origen del valor y los precios” pág. 107, en el que a su vez se alude a un claro ejemplo que comprende a el precio y el valor:

*“Cuando de negocios se trata, todos nosotros, indefectiblemente, queremos vender caro y comprar barato. Así actúan las amas de casa cuando van al almacén a realizar sus compras diarias, los trabajadores cuando buscan un empleo mejor remunerado, el humilde cartonero cuando ofrece al intermediario sus metales y diarios viejos y el poderoso industrial que*

---

<sup>16</sup> Fragmento consultado y transcrito de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2013/1272/teoria-subjetiva-valor.html>

<sup>17</sup> Movimiento filosófico y teológico que intentó utilizar la razón, en particular la filosofía de Aristóteles, para comprender el contenido sobrenatural de la revelación cristiana. Definición consultada de: <http://dle.rae.es/?id=GGyJKA6>

*compra materias primas y distribuye luego en el mercado sus productos manufacturados. Todos, sin excepción, proceden conforme a la misma regla praxeológica.*

*Ahora bien, en todo intercambio comercial intervienen dos partes interesadas: un comprador y un vendedor. Cada uno encontrará en las pretensiones del otro el límite a sus propias pretensiones. Pongamos como ejemplo la compraventa de una bicicleta de segunda mano. El dueño de la bicicleta deberá encontrar un comprador que esté dispuesto a pagarle el precio por él exigido, porque así como el vendedor quiere vender caro, el potencial comprador querrá comprar lo más barato posible.*

*Al encontrarse frente a frente, ambos han valorado, desde su punto de vista, la bicicleta. El dueño estima para sí que vale \$ 20. Por lo tanto no estará dispuesto a venderla a ese precio ya que ningún lucro obtendría si así lo hiciera. (Vender algo en su exacto valor no es negocio). Pedirá, digamos, \$ 22. El interesado, por su parte, ha valorado la bicicleta exactamente en \$ 22, por lo cual no estará dispuesto a pagar esa cantidad sino algo menos. (Comprar algo por su exacto valor no es negocio, y el comprador también quiere ganar). Acaso ofrecerá \$ 20,50. Como podemos observar, se ha producido una disparidad valorativa que favorece la operación, ya que entre ambas valoraciones subjetivas existe una franja de negociación favorable a las dos partes. Si las valoraciones hubiesen sido inversas, es decir, la del vendedor superior a la del comprador, o exactamente iguales, la operación habría sido imposible. En este caso hay un margen entre ambas valoraciones que facilitarán la síntesis o precio finalmente convenido. Aquí puede producirse el regateo en el cual ambas partes aceptarán ceder en sus pretensiones. El precio convenido podría resultar de \$ 21 o cualquier cifra superior a los \$ 20 (que es la valoración del vendedor) e inferior a los \$ 22 (que es la valoración del comprador). Dentro de esta franja entre mínimo y máximo, ambas partes ponen en juego su personalidad y habilidad comercial a fin de obtener la mayor ventaja posible. Pero sea cual fuere el precio finalmente convenido, si comprador y vendedor se ponen de acuerdo y cierran la operación, el tipo de intercambio resultante ha de reflejar sin duda una situación ventajosa para ambos, ya que si cada parte no valora en más lo que recibe que lo que da, la compraventa jamás podría concretarse.*

*Siempre que compramos algo voluntariamente (a menos que nos equivoquemos en la elección o en la ponderación de la utilidad del bien adquirido), estamos en verdad pagando un poco menos del valor subjetivo que atribuimos al bien en cuestión. Jamás pagamos*

*precios iguales o superiores al valor que atribuimos a las cosas. Lo mismo ocurre cuando vendemos nuestros servicios o pertenencias. Siempre lo hacemos a un precio por lo menos ligeramente superior al valor que asignamos al bien en cuestión”.*

Para este autor sin lugar a dudas el precio va a perjudicar a ambas partes (comprador y vendedor), hecho que por experiencia propia es totalmente cierto y que no dudo que el lector lo ha experimentado. Se dice entonces que el precio generalmente se mantendrá por arriba de la valoración del vendedor y por debajo de la valoración del comprador. De tal forma que si se habla de quién sale ganando se podría decir que ambas partes obtuvieron lo que buscaban al establecer sus propuestas para acordar el precio final.

Consultando otra opinión acerca del valor y precio, el economista austríaco Carl Menger en su obra “Principios de economía política” (1871), define lo siguiente:

*“El valor es la significación que unos concretos bienes o cantidades parciales de bienes adquieren para nosotros cuando somos conscientes de que dependemos de ellos para la satisfacción de nuestras necesidades. Los hombres intentan mejorar todo lo posible su situación económica. Con este objetivo ponen en marcha su actividad económica y por eso intercambian sus bienes, siempre que por este medio puedan alcanzar aquella meta. Los precios son, pues, simples fenómenos accidentales, síntomas de la equiparación económica entre las economías humanas”*

Un aspecto importante es que el hombre sea cual fuere la situación en la que se encuentre (económicamente hablando), siempre buscará mejorar dicha situación realizando compraventas, intercambios donde se ve influenciado el hecho de que algo ya no sea útil o simplemente ir a la vanguardia del mundo de la modernidad. Así, toda esta teoría mencionada es aplicable de alguna u otra manera para lo que concierne a los bienes inmuebles, quizá no resultando tan sencillo como el hecho de comprar o vender una bicicleta como se citó anteriormente.

### **2.3.-Costo**

Ahora ha de pasarse a analizar lo que es el costo y que de alguna manera u otra guarda relación con los términos precio y valor anteriormente señalados. Normalmente, el precio

es el costo más la utilidad y el valor es el precio más la ganancia esperada por virtud de la plusvalía. Desde la perspectiva de la parte que adquiere un bien (comprador), el precio cobrado solo representa una parte del costo total en que incurre el comprador para adquirirlo; la otra parte está compuesta por otros costos (costo total = precio pagado + otros costos). Los “otros costos” pueden tomar diferentes formas. Las más comunes son el costo de transporte y el costo de espera, ya sea en largas filas o en largas listas de espera para obtener un servicio. Tras este argumento de la perspectiva comprador, se podría entonces decir que el precio está por debajo de lo que es el costo, sin embargo, en términos económicos no resulta ser así. En cambio es razonable pensar en que el precio estará un poco más arriba de lo que ha sido el costo total del bien o servicio. Ahora, tal como se ha escrito, el precio será superior al costo pues se habrá de incluir la utilidad.

El académico y docente argentino especializado en economía, administración de empresas y análisis económico del derecho, Alberto Benegas Lynch, en su libro “Fundamentos de análisis económico” (1972), dice que *“por La Ley de Precios<sup>18</sup>, se observa en el mercado que los precios tienden a acercarse a los costos. Si los primeros son muy superiores a estos últimos, aquel mayor margen operativo es foco de atracción de nuevos capitales, que al ser invertidos en el sector en cuestión provocan la baja de los precios buscando el nivel de costos. Por el contrario, si los precios son inferiores a los costos, las empresas que padecen esta situación o logran modificarla o son barridas del mercado. Es así que costos y precios tienden a acercarse; pero una cosa es visualizar el proceso y otra bien distinta es afirmar que el costo es causa del precio”*.

Sin abundar más, se define costo como una inversión en actividades y recursos que proporcionan un beneficio. Es el reflejo financiero de operaciones realizadas y factores empleados. Muestra, en términos monetarios, los procesos de producción, de distribución y de administración en general<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Una relación de equilibrio que se impone mediante arbitraje. La ley establece que los precios del mismo producto ofrecidos en dos mercados diferentes nunca deben diferir en más que el coste de transportar el producto entre los dos mercados (después de ajustar el tipo de cambio entre los dos mercados, si los precios están determinados en distintas divisas). Las infracciones de la ley de un precio pueden suponer barreras al comercio. Consultado en: <http://www.economia48.com/spa/d/ley-de-un-precio/ley-de-un-precio.htm>

<sup>19</sup> Consultado en: [http://fcasua.contad.unam.mx/apuntes/interiores/docs/98/3/costos\\_y\\_presu.pdf](http://fcasua.contad.unam.mx/apuntes/interiores/docs/98/3/costos_y_presu.pdf)

Es una definición un tanto contable pero que desde mi punto de vista muy completa, diciendo lo que es y lo que abarca como tal el costo; al igual que el precio nos relaciona el costo con el dinero debido a que por medio de este se cubrirán aquellas actividades propias para llegar a obtener el bien o servicio. Sin embargo, ahora se habla de que existen procesos productivos o de producción, mismos que implican tiempo, trabajo y especialización que nos recuerda a las primeras divisiones de actividades o de trabajo para elaborar un producto o bien. Un proceso productivo puede definirse como “el conjunto de acciones ejecutadas sobre determinados bienes para darles distinta utilidad a la que tenían antes del ejercicio de aquellas, con la adición, o sin ella, de otros que aunque no puedan identificarse en el producto final son indispensables para su obtención en términos técnicos o económicos. Lo mismo podría expresarse diciendo que el proceso productivo es aquel sistema que permite, mediante la utilización o combinación de determinados bienes o servicios, obtener otros distintos. Esta distinción podrá deberse a cambios físicos, químicos, morfológicos, organolépticos o simplemente de presentación y aun de cambio en las posibilidades de acceso a los mismos, en cuanto a oportunidad, momento o tiempo”<sup>20</sup>.

Antes de proseguir, se acudirá a mostrar otra definición de costo: el costo o coste es el gasto económico que representa la fabricación de un producto o la prestación de un servicio. Al determinar el costo de producción, se puede establecer el precio de venta al público del bien en cuestión (el precio al público es la suma del costo más el beneficio)<sup>21</sup>.

En esta definición se introduce un nuevo concepto denominado “gasto”, mismo que es una erogación aplicada directamente a los resultados, la cual es considerada como parte del costo. Pero finalmente guarda una relación similar a la definición anterior, que en propias palabras el costo no es más que todo lo que representa el proceso para la obtención de un bien o servicio, en donde directamente se relacionan cuatro aspectos fundamentales que lo conforman: el precio de la materia prima, el precio de la mano de obra directa empleada en su producción, el precio de la mano de obra indirecta empleada para el funcionamiento de la empresa y el costo de amortización de la maquinaria y de los edificios. Como paréntesis, es algo que resulta muy familiar para un ingeniero constructor y que es la base para hacer un presupuesto de una obra, que de elaborarse erróneamente implicará graves

---

<sup>20</sup> Furlan, Santino y Provenzali, Piero: Contabilidad de costos e informaciones extracontables, Ediciones Deusto, 2da. Edición, Bilbao, España, 1977, pág. 55.

<sup>21</sup> Consultado de: <https://definicion.de/costo/>

consecuencias tanto el costo final de la obra como en sus actividades para culminarla, procedimientos constructivos malos por carencia de supervisión o por falta de material, resultado de haber contemplado costos menores que no llegaron a cubrir lo necesario y suficiente.

Tras las definiciones presentadas, sucede que en algunas disciplinas, especialmente la economía, la contabilidad y la ingeniería, las conexiones, a la hora de conceptualizar el costo, son tan estrechas, que se presentan transposiciones entre lo que cada una, legítimamente, ha tratado de delimitar. Consecuentemente, en ocasiones, se confunden los enfoques y sus conceptualizaciones, teniendo en cuenta, además, que aun dentro de una misma rama se perciben contradicciones importantes o se utilizan definiciones y términos ambiguos. Esto ha ocasionado que el concepto habitualmente resulte inasible y contribuyen a este desconcierto varios textos sobre contabilidad de costos.

En pocas palabras rescatando parte de la definición anteriormente escrita, el costo forma parte del precio y el precio es la suma del costo más un beneficio, un extra o un plus, a fin de no solo recuperar lo invertido sino también generar una ganancia. Atendiendo a lo que concierne a la construcción y a fin de resaltar que hay una fuerte relación con la palabra costo para infinidad de operaciones dentro de los procesos de valoración de una obra, el término costo tiene un papel muy importante dentro de este ámbito. Clave de todo presupuesto y motivo de aprobación, desaprobación y asignación o rechazo de una obra; así como también acorde al tema de este trabajo, resulta normal decir o pedirle al ingeniero que te elabore un presupuesto de tu casa con el fin o con el motivo de realizar una venta o una compra de otro inmueble, cuando esto corresponde a realizar un avalúo. Retomando el tema de costo, muchas son las clasificaciones que se tienen sobre este y que de no ser a que uno se dedique al ámbito de elaboración de presupuestos o de la contabilidad, tales clasificaciones o tipos de costos resultarán extraños y poco entendibles. Por mencionar, la clasificación de los costos puede ser en función a diversos criterios, entre los que se cuentan:

- En función del negocio.
- Por su asignación.
- Según su comportamiento.
- Según el período al que pertenecen.

- Por el momento en que ocurren.
- Otros conceptos de costos.

Siendo de nuestro interés y por tener una estrecha relación con la construcción, los costos clasificados “por su asignación”. Tenemos los directos e indirectos, los directos corresponden a costo de insumos o actividades que se pueden identificar y cuantificar en un objeto de costos; por ejemplo, la materia prima. Los indirectos, constituyen el conjunto de gastos que no se pueden identificar y cuantificar en un objeto de costos (por ejemplo, un producto). Son gastos generales que no se pueden aplicar particularmente. Por otro lado, como base de un presupuesto se tiene al costo unitario el cual es un coeficiente que resulta de dividir el costo total entre los volúmenes de producción, con la finalidad de valuar el estado de la producción, calcular la utilidad y realizar análisis de marginalidad. El costo unitario permite aplicar métodos matemáticos y estadísticos de planeación y control<sup>22</sup>.

Dicho lo anterior y en general a lo tratado en este apartado, se puede constatar la relevancia de tener en claro cada uno de los conceptos que al fin de cuentas son relacionados al momento de realizar algún tipo de operación en el ámbito de las construcciones y de los inmuebles, que no solamente compete a los economistas y contadores dominar tales conceptos.

---

<sup>22</sup> Consultado de: [http://fcasua.contad.unam.mx/apuntes/interiores/docs/98/3/costos\\_y\\_presu.pdf](http://fcasua.contad.unam.mx/apuntes/interiores/docs/98/3/costos_y_presu.pdf)

## CAPÍTULO 3.- FACTORES URBANOS DE LA VIVIENDA

### 3.1.-La vivienda

La vivienda tal como la conocemos hoy ha sufrido una enorme cantidad de cambios importantes a lo largo de la historia, no solo en la forma en que se construyen sino también en cómo son habitadas y el significado que guarda para la población en general. Históricamente el ser humano siempre tuvo la necesidad de refugiarse para neutralizar las posibles condiciones desfavorables de vivir a la intemperie. Aun así siempre buscó refugio. En la prehistoria, utilizaba las cuevas naturales para protegerse no solo del clima sino de los animales. Con el paso de los siglos y ya cuando se empiezan a asentar las poblaciones, en el área rural, la gente usaba los materiales que tenía a mano y les daba forma como mejor podía con las pocas herramientas existentes entonces. Podemos darnos una idea del aspecto que tenían las viviendas, examinando las construcciones de los pueblos primitivos<sup>23</sup> que en actualidad aun preservan.

Como materiales de construcción para la vivienda, la madera es uno de los más antiguos, en las viviendas más modernas de este material, las paredes exteriores están hechas de tablas o troncos sobrepuestas o solapadas que hacen que la lluvia corra fácilmente. También hay paredes internas de madera separadas unos centímetros de las exteriores, a fin de dejar una cámara de aire entre ellas. Esto aísla la casa del calor y el frío extremos del exterior. Pero tal vez las casas de madera más hermosas y más conocidas son los chalets de los Alpes<sup>24</sup>. Además de estar contruidos con madera nueva y fuerte, son hermosos en diseño y color y muchas veces están adornados con bellas tallas. Sin embargo, en un principio todo este bello poema acerca de las viviendas hechas de madera, no fue tarea fácil, puesto que eran muy susceptibles de ser derribadas ante la presencia de los fenómenos naturales o condiciones extremas de clima. Motivo por el cual el hombre en su afán de supervivencia se vio en la necesidad de hacer uso de otro tipo de material para elaborar sus viviendas, de esta manera fue como utilizó la piedra como material primordial

---

<sup>23</sup> Haciendo referencia a los pueblos y comunidades que aún subsisten principalmente en áreas o zonas alejadas de las grandes urbes y/o ciudades que no necesariamente son catalogadas como grandes ciudades. En otras palabras, en su mayoría serían aquellas poblaciones que aún carecen de los servicios públicos y que preservan sus usos y costumbres.

<sup>24</sup> De ser el interés del lector, la belleza y en cómo se encuentran constituidas estas casas puede ser apreciada y consultada en la siguiente dirección electrónica: <https://es.luxuryestate.com/alquiler/francia/rodano-alpes>



para sus edificaciones, trabajó el adobe, el ladrillo hasta lo que hoy en nuestros días es ampliamente usado por el hombre después del agua, el cemento; que mezclado en proporciones determinadas de agua, grava, arena y en su caso aditivos, forma lo que es el concreto, que al agregarle un refuerzo de acero estructural tenemos el concreto reforzado. Sin lugar a duda, cada uno de estos materiales de construcción tuvieron su gran importancia y desarrollo en las diversas culturas y civilizaciones antiguas, en su mayoría destacaban por ser el material que les era más fácil de conseguir o de extraer sin verse en la necesidad de transportarlos de lugares muy lejanos al sitio de trabajo.

El uso de procedimientos constructivos novedosos así como de nuevos materiales para la construcción ha propiciado a poseer viviendas más confortables y seguras, aunque en ocasiones las fuerzas naturales nos lo hacen dudar. Actualmente, el diseño de todo tipo de viviendas es competencia de arquitectos e ingenieros, aunque existen personas que pueden diseñar sus casas, pero legalmente los planos deben tener la firma de un profesional de la construcción: arquitecto o ingeniero civil. La vivienda y sus condiciones insuficientes son actualmente uno de los grandes problemas que enfrentan las ciudades. Debido a que existe una gran demanda y pocos son los recursos de la población para satisfacer una de sus necesidades fundamentales y del derecho a disponer de una vivienda. De tal forma que, el gobierno ha tenido que tomar participación en ello, a fin de “apoyar” a aquellos de recursos escasos en la construcción y mejoramiento de sus viviendas. Siendo así, que al hablar de vivienda no solo se refiere al lugar donde habitamos sino que atiende a muchos aspectos, es por ello que los problemas que conciernen a la vivienda deben ser estudiados desde un punto de vista multidisciplinario.

### **3.1.1.- Concepto de vivienda**

De manera simple el término vivienda es definido como la construcción o el lugar cerrado y cubierto, preparado para que sea habitado por personas y cuya función primordial es dar habitación y refugio a dichas personas, protegiéndolas del clima y de otras posibles amenazas<sup>25</sup>. Casa, departamento, apartamento, residencia, piso, hogar, domicilio y estancia son otras palabras que se usan como sinónimo de vivienda, inclusive el término casa-habitación. La utilización de cada concepto depende de ciertas características,

---

<sup>25</sup> Consultado en: <https://diccionarioactual.com/vivienda/>

generalmente vinculadas al tipo de construcción. Por su parte, la Real Academia Española (RAE) define el término vivienda sencillamente como: Del latín vulgar *vivenda* “cosas con que o en que se ha de vivir”, y este del latín *vivendus* “que ha de vivirse”, gerundivo de *vivĕre* “vivir”. Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas<sup>26</sup>. Asimismo, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) señala: “Vivienda: Espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente”<sup>27</sup>. Esta última definición resulta ser más técnica de lo que es denominado como vivienda, a diferencia de las anteriores que se limitan a decir que es un lugar construido para ser habitado por personas dejando por un lado la parte social y ética del concepto vivienda.

La palabra vivienda no ha sido concretamente definida por la legislación mexicana, en el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 29 habla acerca de lo que es el domicilio de las personas físicas<sup>28</sup>, indicando que es el lugar donde residen habitualmente, y a falta de éste, el lugar del centro principal de sus negocios; en ausencia de éstos, el lugar donde simplemente residan y, en su defecto, el lugar donde se encontraren, no obstante no corresponde a lo que es una vivienda como tal.

Sin embargo, al menos en nuestro país, tenemos derecho a disfrutar de una vivienda, tal como lo expresa el artículo 4º constitucional: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”<sup>29</sup>. Atendiendo a lo que indica este artículo constitucional, no solo dice que a tener o “poseer” una vivienda sino también como debe ser esta y de esta forma en que es descrita, sí se encuentra definida por la legislación mexicana. En la Ley de Vivienda en el artículo 2º se expresa concretamente a que se le considerará como vivienda digna y decorosa, que como se ha mencionado es un derecho constitucional para los mexicanos y tal artículo indica lo siguiente: “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos

---

<sup>26</sup> Consultado en: <http://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=vivienda>

<sup>27</sup> INEGI, XIII Censo general de población y vivienda 2010, México, 2011.

<sup>28</sup> Una persona física o natural es, según el derecho, un individuo con existencia real y material, que tiene la capacidad para ejercer sus derechos y contraer obligaciones dentro del marco de la ley y la constitución. Consultado en: <https://www.significados.com/persona-fisica/>

<sup>29</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma 15 de septiembre de 2017.

humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”<sup>30</sup>.

Asimismo, quiero agregar que de todas las definiciones que se han presentado, es importante mencionar que a fin de cuentas la vivienda adquiere un significado psicológico porque es en ella donde el ser humano obtiene sus vivencias y la satisfacción de numerosas aspiraciones, motivaciones y valores personales, de tal forma que la vivienda llega a ser un reflejo de todas esas experiencias y por ende para el ser humano llega a representar más que un simple lugar de protección y descanso.

### **3.1.2.- Concepto de hábitat**

El ser humano generalmente no se caracteriza por ser aislado, al contrario, se encuentra interactuando constantemente con otras personas cada una con diferente manera de pensar y con diversos objetivos por alcanzar. De tal forma que, una vivienda no es suficiente para que el individuo desarrolle en armonía sus potencialidades. Le es menester un área o zona adecuada a sus finalidades, tal zona es el hábitat, que está compuesto por el exterior e interior del alojamiento o vivienda como lo son: las áreas verdes, vialidades, áreas de recreación, etc. Quizá resulte extraño para el lector denominar de esta manera a lo que rodea al lugar donde reside un individuo, si uno acude al diccionario se encontrará que el término hábitat generalmente es aplicado para la comunidad vegetal o animal, no obstante, su definición hace referencia a lo que se trata de explicar, puesto que alude al lugar que presenta las condiciones apropiadas para que vivan tales comunidades<sup>31</sup>. Nada que pueda ser diferente para el ser humano que de igual manera busca condiciones apropiadas para subsistir.

De esta manera, es la vivienda el sitio donde la persona se ha de desarrollar física y psicológicamente; el lugar en donde ha de autodeterminarse es el hábitat. Que en otras palabras puede ser entendido como el entorno que rodea al lugar de la vivienda.

---

<sup>30</sup> Ley de Vivienda. Última reforma 23 de junio de 2017.

<sup>31</sup> Definición consultada en: <https://definicion.de/habitat/>

### 3.1.3.- La familia

Uno de los pilares de la sociedad, desde mi punto de vista, es la familia. Misma que en este tema de la vivienda no puede pasarse por alto y que no está de más, brevemente definir lo que es la familia y su importancia.

Se recurre a tres criterios para dar la definición de familia: el biológico, el sociológico y el jurídico. Sobre el primero, nos dice que la familia está compuesta por personas ligadas entre sí por consanguinidad. Respecto al segundo, se presenta un concepto amplio en el que se relaciona a todas las personas que están ligadas entre sí por lazos de parentesco consanguíneo o civil, y otro menos amplio, que define al grupo familiar como las personas que viven en un mismo lugar y que dependen económicamente entre sí. Por último, en referencia al tercer criterio, se dice que familia son todas aquellas personas que están ligadas entre sí por el matrimonio; por el concubinato; por un parentesco consanguíneo en línea recta hasta el infinito y en colateral hasta el cuarto grado; por afinidad, y por adopción<sup>32</sup>.

Dadas las definiciones anteriores se puede rescatar que la definición jurídica, es la que compromete más al individuo a formar parte de una familia o en otras palabras la más extensa en detallar hasta donde abarca la familia, las otras definiciones están orientadas a lo que comúnmente es conocido como familia y que de preguntarnos ahora mismo por su definición seguramente daríamos alguna de las dos primeras.

Por otro lado, sin importar como se desee ver lo que es una familia, se debe resaltar que será esta la que habitará en una vivienda y que por las condiciones tanto culturales, sociales y/o económicas en las que se encuentre, será como tendrá más o menos oportunidades de habitar como lo indica el artículo 4° constitucional, en una vivienda digna y decorosa.

---

<sup>32</sup> Texto consultado y transcrito de: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2108/29.pdf>

### 3.2.-El fenómeno del desarrollo urbano y crecimiento urbano

Se entiende como desarrollo urbano a “el proceso de adecuación y ordenamiento, a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos, económicos y sociales; implica además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento. El desarrollo urbano persigue el equilibrio entre los aspectos físicos, económicos y sociales, siendo diferente del crecimiento parcial de algunos de estos que en ocasiones es interpretado como desarrollo. El desarrollo urbano debe ser concebido en forma integral con el desarrollo regional o territorial, ya que difícilmente se da en forma independiente”<sup>33</sup>. De tal manera que, el desarrollo urbano atiende a los principios de ordenamiento, planeación y sustentabilidad en el desarrollo y crecimiento de las ciudades, tratando de mantener en equilibrio todos los sistemas que la conforman. De haber un desarrollo urbano no planificado y mal manejado puede conducir al aumento de la desigualdad, el crecimiento de “ciudades miseria” e impactos desastrosos en el clima.

Sin embargo, no debe confundirse el término desarrollo urbano con crecimiento urbano, este último se entiende como un proceso cuantitativo de expansión territorial con las características de ser continuo e irreversible, mientras que el primero no alude exclusivamente en el aspecto territorial, también se enfoca en la evolución territorial de la ciudad como sociedad, así como sus procesos económicos, políticos y sociales. Consultando la Ley general de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el artículo 3° se encuentran las definiciones de ambos términos que se transcriben tal cual<sup>34</sup>:

- Crecimiento: acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población.
- Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

<sup>33</sup> Horacio Landa, Terminología de urbanismo, México, CIDIV-INDECO; 1976

<sup>34</sup> Ley general de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, texto vigente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016.

Como se observa son dos procesos diferentes pero que guardan una estrecha relación entre sí, aunque es posible que se dé el caso de que ocurra uno sin el otro. Se puede plantear el hecho de que existe un gran crecimiento urbano y que el desarrollo no sea el esperado o que inclusive llegará a parecer inexistente.

Históricamente el fenómeno urbano se atribuye al surgimiento de las primeras ciudades como Ur y Uruk en la antigua Mesopotamia, Menfis y Tebas en Egipto, Atenas y Esparta en Grecia, así como Roma y Tarraco en el imperio Romano. Por su parte, en México, se tienen indicios de que los primeros centros urbanos se asentaron hace más de 4500 años en la época precolombina<sup>35</sup> y sobresalieron ciudades como La Venta, San Lorenzo, Tres Zapotes, Cuicuilco, Teotihuacán, Tenochtitlán, Tula y Palenque. Sin embargo, los fenómenos de desarrollo y crecimiento urbano tanto en Europa como en México y el resto del mundo, habrían de cambiar drásticamente a partir de la Revolución Industrial a mediados del siglo XVIII, que propició las migraciones masivas del campo a la ciudad y aceleró desmedidamente el proceso de urbanización<sup>36</sup>. A ello se le atribuye la aceleración del crecimiento urbano a un ritmo jamás esperado por las primeras ciudades del mundo antiguo.

Sin embargo, en México la urbanización fue muy distinta a la que se presentó en los países considerados como industrializados o de primera. El crecimiento urbano no estuvo acompañado paralelamente por una planeación urbana y regional, podría decirse que no se incentivó al desarrollo urbano. También es importante señalar, que en México, el crecimiento urbano no solamente afecta la relación social y económica en la población, sino que también se generan impactos negativos al entorno natural que rodea a las ciudades. Algunas repercusiones ambientales asociadas al crecimiento urbano, tanto formal como anárquico e irregular son: transformación de suelos rurales para fines urbanos, por la disminución de la productividad y rentabilidad de terrenos para actividades primarias; pérdida de áreas naturales y degradación de bosques; erosión del suelo; alteración a la flora y fauna de las cuencas hidrológicas; conforme aumenta la superficie urbana disminuye

---

<sup>35</sup> La época precolombina se refiere al período histórico de Colombia anterior a la colonización española. El término "precolombina" se refiere a los pueblos que habitaban América antes de la llegada de Cristóbal Colón en 1492, pero aplicado exclusivamente a las antiguas colonias españolas en el continente, lo que hoy conocemos como Hispanoamérica. Consultado en: [https://es.wikipedia.org/wiki/Colombia\\_precolombina](https://es.wikipedia.org/wiki/Colombia_precolombina)

<sup>36</sup> Se denomina proceso de urbanización a la concentración de población y sus actividades (sociales, culturales y económicas) en las diferentes ciudades. Consultado en: <http://www.ecologiahoy.com/proceso-de-urbanizacion>

la superficie de recarga de los acuíferos. Por el crecimiento urbano, tanto en zonas urbanas de altos como de bajos ingresos, se incrementa la contaminación, ya sea de mantos freáticos subterráneos; aguas pluviales, por arrojar basura y aguas negras sobre las barrancas; atmosférica, por las emisiones generadas por los medios de transporte y la industria, etc. Por otro lado, las personas suelen concentrarse en la zona central de las ciudades o inclusive del país, trayendo como consecuencia que la densidad urbana de las viviendas en las orillas o periferias sea menor que en áreas centrales; los predios tienen mayor superficie de terreno, pero con menor cantidad de metros cuadrados construidos, a la vez que la calidad de los materiales es muy deficiente. Las viviendas, generalmente son asentamientos irregulares con sistemas de “autoconstrucción”, con materiales pobres y ligeros, como la madera, cartón y los desperdicios de construcción; de una y como máximo dos plantas de construcción y culminadas hasta lo denominado como “obra negra” (Arévalo, 2014).

En ese sentido la periferia es un lugar sin identidad y arraigo, que requiere la reconstrucción de la relación del habitante de la periferia con el espacio, ya que las nuevas periferias no se han planeado adecuadamente para que desde su origen se integren a la estructura urbana original (Lindón, 2003).

Sin embargo, esto es el resultado de no haber una planeación integral en el crecimiento de las ciudades, principalmente las ciudades mexicanas, trayendo como consecuencia que el hombre se vea en la necesidad de establecerse en las zonas centrales donde se disponen de todos los servicios, saturando espacios pequeños habitables viviendo de manera incómoda.

Las políticas de ordenamiento territorial así como los planes y programas destinados a contener o en el mejor de los casos desviar el crecimiento desmedido de la Ciudad de México han mostrado su ineficacia, haciendo clara la falta de vocación y conocimiento de las autoridades en materia de planeación y aún más clara la ineficiencia en la ejecución de los programas diseñados, con lo que el panorama para la Ciudad de México no vislumbra soluciones efectivas, al menos en el corto plazo.

### 3.2.1.-La vivienda en México

Según el Centro de Estudios de Desarrollo Regional y Urbano Sustentable (CEDRUS)<sup>37</sup>, la vivienda en México y en el mundo es uno de los principales problemas económicos y sociales de los países, sus regiones y ciudades. En México el 75% del uso del suelo corresponde al uso de vivienda, de ahí su importancia. Además, la vivienda es uno de los principales activos que forman el patrimonio de las familias, en lo general se considera como incluso un ahorro e inversión para preservar sus recursos.

Desgraciadamente, la mayor parte de la población no tiene acceso a financiamientos que les permitan adquirir una vivienda, lo que propicia que solo un sector minoritario de la población participe en ese mercado. La política del Gobierno trata de apoyar con subsidios y transferencias la asequibilidad a la vivienda, sin embargo, gran parte de la población mexicana no tiene satisfecha esa necesidad. Por otra parte, desde el punto de vista económico, la vivienda es un motor de actividad económica, basado en la industria de la construcción y sus efectos de arrastre. No es aventurado destacar la importancia nacional que debería tener la vivienda para la economía del país ya que al rededor del 85% del PIB lo producen las ciudades, destacando las principales zonas metropolitanas, 17 de ellas, que aportan el 50% de la producción nacional. De hecho, la economía real compete a la economía urbana, simplemente el considerar el capital fijo aglomerado de las propiedades nos da una idea del valor invertido en las ciudades, además de la importancia que tiene el mercado del suelo, la vivienda y el transporte, así como la política gubernamental para su atención.

De ahí que se considere a la vivienda un problema nacional que desgraciadamente desde la perspectiva económica no ocupa el lugar que debiera tener por la falta atención de los principales actores del Gobierno. Por esto es indispensable difundir de manera sistemática los planteamientos más importantes sobre la política de vivienda así como la documentación que recoja la experiencia nacional e internacional en la materia a fin de impulsar la investigación y el conocimiento en esta área tan importante para el desarrollo del país.

---

<sup>37</sup> Consultado en: <http://www.economia.unam.mx/cedrus/investigacion/propuestas-politica/vivienda.html>



Durante el 2000 y el 2012 como resultado de las reformas legales y constitucionales se facilitó el crecimiento de las ciudades, de forma horizontal; según el censo de población y vivienda del INEGI (2010), la mayoría del parque habitacional del país se compone de casas independientes lo cual corresponde al 91.7% y solo se registra el 5.7% de departamentos en edificios. Las viviendas construidas durante el 2000 y 2012 fueron 7, 610, 258 millones de viviendas (INEGI, 2010), lo cual corresponde al 27% de la vivienda nueva de México.

La Política Nacional de Vivienda de Interés Social de México, particularmente del 2000 al 2012 se orientó a financiar viviendas para la población en el mercado laboral formal, atendiendo las necesidades de vivienda de algunos grupos sociales, sin embargo ha repercutido de manera negativa en la gestión y ocupación del territorio, ya que la construcción de los desarrollos habitacionales se fundamentó en la compra de terrenos a bajo costo por parte de los desarrolladores privados de vivienda, alejados de los centros urbanos y de la infraestructura necesaria causando aislamiento, desarticulación de los centros urbanos y altos costos sociales y económicos para sus habitantes. Esta situación, se ve reflejada en el crecimiento de las ciudades y los procesos de expansión territorial que han sido potenciados por una política pública que oferta masivamente viviendas de producción horizontal, ubicada en suelo rural barato, sin servicios públicos, equipamientos ni transporte colectivo. En el 2010 la superficie urbana de las 59 Zonas Metropolitanas (CONAPO, 2012) y ciudades mayores de 50 mil habitantes abarcó 1.14 millones de hectáreas, un 600% más respecto a las 192 mil hectáreas que ocupaban en 1980. El crecimiento acelerado de la superficie construida se debió en parte al incremento de la producción de vivienda, a partir de los programas institucionales que fortalecieron y privilegiaron la construcción de vivienda por parte de empresas privadas SARE, ARA, GEO, HOGAR, HOMEX, URBI entre otras<sup>38</sup>.

La insuficiente gestión territorial agudizó los problemas del sector vivienda, entre los puntos que se resaltan está, la ubicación lejana a centros urbanos que impide el fácil acceso a la infraestructura (salud, transporte, educación, trabajo), su escasa interacción con los instrumentos normativos de planeación local y regional, su extensión y localización hace

---

<sup>38</sup> Citado y transcrito de: Betancourt Quiroga, C. I. (2017). *El análisis de ciclo de vida como herramienta de planificación territorial empleando las Matrices de Insumo – Producto aplicado a la vivienda de interés social construida en México durante el 2000-2012*. (Trabajo de grado). Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, Instituto de Ingeniería, UNAM, Ciudad de México.

que se pierda la proporción con los servicios que ofrece el municipio, su diseño urbano cerrado los aísla del entorno y de la ciudad. Esta realidad genera altos costos ambientales, sociales y económicos para sus habitantes.

En México se pueden encontrar dos sistemas de producción habitacional: el institucional y el no institucional. Siendo el primero el que procede por parte del gobierno o que este otorga al individuo por tener derecho a una vivienda y el segundo, corresponde a los constructores de vivienda residencial cuyo mercado se encuentra en los sectores de mayores ingresos, ya sea por encargo o por iniciativa propia. Por otro lado, la oferta y la demanda de la vivienda se encuentran generalmente de la siguiente manera, respecto a la oferta:

- Los organismos nacionales de vivienda (INFONAVITE, FOVISSSTE, FONHAPO, SHF, SOFOLES). Este grupo ofrece un financiamiento que hace posible la existencia de un sector privado de productores y promotores de vivienda compuesto por miles de pequeñas y medianas empresas y un reducido número de grandes desarrolladores que concentran el 20% de este mercado.
- Las organizaciones, individuos, familias y empresas que construyen vivienda de diversas formas, ya sea mediante los procesos de producción social de vivienda (para la población de escasos recursos) o mediante los procesos mercantiles de promotores residenciales (para la población de ingresos altos y medios).

Estos a su vez, determinan la demanda habitacional en el país, que se puede clasificar como:

- Por un lado, se encuentran los millones de trabajadores con derecho a recibir un crédito hipotecario por parte del organismo al que están afiliados, o son beneficiarios de alguna institución pública de ahorro, crédito o subsidio para la vivienda; más las personas y familias de mayores recursos que acceden al crédito hipotecario mercantil.
- Por el otro lado, existe un número aún mayor de personas y familias que resuelven por cuenta propia sus necesidades de vivienda; conforman una demanda que genera su propia oferta. En este último grupo se encuentran tanto las personas con mayores ingresos como las de menores recursos.

### 3.3.-Factores urbanos de la vivienda

Un factor no es más que un elemento que puede condicionar una situación, volviéndose el causante de la evolución o transformación de los hechos. Asimismo, contribuye a que se obtengan determinados resultados al caer sobre él la responsabilidad de la variación o de los cambios. Acorde al tema, los factores urbanos serán aquellos que responden a la existencia de la vivienda y cómo es que va desarrollándose; y que surgen por el propio fenómeno del incremento poblacional, así como de lo que acontece y rodea su entorno. De tal forma que estos factores, en lo que comprende este capítulo, ya se han ido mencionando directa e indirectamente y relacionando con el proceso de la conformación de vivienda como un sector económico primordial de un país. No obstante, de forma breve y específica se argumentará sobre estos factores.

Como factores urbanos de la vivienda se le atribuyen principalmente a la población, la comunicación, fundación de áreas verdes o restringidas, actividades económicas, inclusive la tecnología, generalmente el resto parte de las necesidades básicas o que en su momento resultan de gran relevancia para el ser humano.

Se ha hablado de la población en relación con la vivienda, aparte de ser resultado de la misma, pues es quienes la habitan, dependiendo de las características que presente propiciará a que la vivienda se adaptada a sus necesidades. Entre tales características se menciona a la edad, los niveles de ingresos, la cantidad de personas que vivirán en ella. No se presentarán las mismas oportunidades para una familia en la que no hay menores de edad o niños que en la que sí los hay, mismo caso para el número de personas que la integran. Adquirir, rentar, compartir y vender una vivienda dependerá mucho de las circunstancias antes descritas, asimismo será un factor para la habitabilidad de la vivienda la población que circunda a la misma. Otro factor es la comunicación que hoy y siempre ha sido clave para el desarrollo de un país, la creación de redes de carreteras y de medios masivos de comunicación ha propiciado al establecimiento de viviendas en los lugares que menos se podría esperar, generando nuevos puntos de asentamientos humanos y saturando la periferia de las poblaciones sean pequeñas o grandes ciudades. También se alude a la tecnología como un factor del desarrollo de la vivienda y ésta como resultado de la urbanización y del ímpetu del ser humano por buscar un mejor confort y más seguridad para sí mismo.

## **CAPÍTULO 4.- FACTORES QUE HACEN FLUCTUAR EL VALOR DE UN INMUEBLE DE VIVIENDA**

### **4.1.-Introducción**

El mercado de la compraventa de bienes inmuebles, particularmente aquellos destinados a uso de vivienda, es enormemente sensible a las fluctuaciones socio-políticas y económicas, por lo que determinar o dar un valor a uno de estos inmuebles es una tarea de real dificultad. Además, tener en cuenta que las variaciones del comportamiento del mercado son subjetivas, no obstante, algunas suelen ser predecibles pero hasta cierto grado. El mercado inmobiliario no es homogéneo, por lo que cada caso particular de un inmueble tendrá un valor, características y prestaciones propias.

Es por ello que esta necesidad de conocer el valor de determinados bienes inmuebles, ya sea para su adquisición, venta, concesión de préstamos, etc., precisa de la disposición de herramientas y preparación de profesionales que permitan realizar y analizar los estudios de valoración de aquellos. Dichos estudios resultan ser los avalúos y las personas calificadas para elaborarlos, valuadores.

Todos en algún momento nos hemos percatado de que el valor o precio (como expresión del valor) de un inmueble tiende a sufrir cambios en el transcurso del tiempo, ya sea por formar parte, como trabajador activo o por profesión, del mercado inmobiliario o simplemente por curiosidad y simple observación al consultar un periódico o en el transcurso de un viaje por la ciudad vemos anuncios publicitarios de venta o renta de inmuebles; es así como nos damos cuenta de las variaciones del valor de los inmuebles. Muchos casos y ejemplos existen sobre este tema, expondré un ejemplo sencillo: El vecino de la esquina vende su casa a cierto precio, sin embargo, las condiciones de la misma no son las más óptimas, por lo cual ningún comprador ni siquiera le ofrece la cantidad que él está pidiendo, por lo que el vendedor decide invertir en darle mantenimiento a su casa y nuevamente ofrecerla en el mercado. Pero algo ha ocurrido, ya no la ofrece al mismo precio, para él ha adquirido más valor y no solo busca recuperar su inversión sino obtener de tal operación un beneficio extra, un plus. No obstante, para el comprador esta acción no es relevante ni motivo por el cual el inmueble haya modificado su valor, simplemente considera que esta acción era una obligación del vendedor. He aquí que el valor que uno le da a su

propiedad no es el mismo que pudiera darle otra persona ajena a las circunstancias de la propiedad. Este argumento puede visualizarse mejor, explicado en el siguiente fragmento, mismo que transcribo directamente del trabajo de grado del ingeniero, abogado, especialista en valuación inmobiliaria y maestro en construcción, Cuauhtémoc Keer Rendón, cuyo trabajo de tesis se denomina “Plusvalía inmobiliaria” (2010), en su capítulo II “Beneficio circunstancial del valor inmobiliario” pág. 38, alude al siguiente texto:

*“...nuestra sociedad se ha hecho en base a patrones de comportamiento dirigido por diferentes factores de poder y control de masas. Así que si una esquina se vuelve comercial, el patrón generalmente aceptado es que todos le asignemos mayor valor, por ser una esquina y sobre todo por haber adquirido un uso comercial. Y si una persona carece de interés por el comercio, si esa persona sólo quiere vivir en paz, de un sueldo fijo, en un departamento pequeño, mirando la televisión por las tardes, en estricto sentido la utilidad comercial de esa esquina valdrá poco. Y si por figura opuesta, otra persona ambiciosa, que sueña con dinero, que come al mismo tiempo que habla de dinero, que sale a cazar oportunidades, para esta otra persona la esquina comercial valdrá lo mismo que el oro macizo y hasta mataría por obtenerla.*

*Si ambos personajes en un momento dado llaman por teléfono para pedir informes sobre la esquina comercial, y cada uno explica su modo de vida, al vendedor le van a resultar iguales ambas personas, para ese vendedor el esquema generalizado de la sociedad le permitirá abstenerse de hacer consideraciones especiales y ofrecerá la esquina al mismo precio para ambos personajes; la plusvalía de esa esquina se manifestará de manera generalizada independientemente de si le es útil en mayor o menor grado a cada persona en particular.”*

Normalmente se pensaría en que las modificaciones del valor de un inmueble destinado a uso habitacional fueran positivas, es decir, un incremento del valor. Es por ello que al consultar en la web, en una revista o en un libro de temas afines al mundo inmobiliario, uno se encuentra inmediatamente con el término “Plusvalía”, entendiendo que en la mayoría de los diccionarios de la lengua española tal término tiene por significado “que es el aumento del valor de los inmuebles”, además como se ha comentado, todo vendedor busca obtener una ganancia al realizar una transacción, nadie se atreve a dar algo por menos, sobre todo cuando el obtenerlo implicó un sacrificio. Sin embargo, puede presentarse lo contrario y que

exista una pérdida del valor del inmueble. Generalmente el término plusvalía en estos temas, es conocido o llamado como “Plusvalía inmobiliaria”, el cual se presenta como un fenómeno económico pero de origen distinto al planteado por la teoría marxista, del cual se han generado diversas discusiones y controversias sobre en que uno y otro es lo mismo, pero la realidad es que no son lo mismo, no obstante, no es objetivo de este trabajo discutir sobre este tema, pero es preciso que el lector lo tenga en cuenta. Por esta razón, con el objeto de encaminar el reaprendizaje del concepto de plusvalía en materia inmobiliaria, se sugiere una nueva manera de referirse a la plusvalía inmobiliaria, lo que podríamos llamar como “beneficio circunstancial del valor inmobiliario”. Esto en el caso de presentarse un plus valor de lo contrario sería un “perjuicio circunstancial del valor inmobiliario” (Keer, 2010). Denominado de esta forma, porque sencillamente el valor de un inmueble no se mantiene constante en períodos de tiempo largos e inclusive cortos, pues se encuentra expuesto a las circunstancias que lo rodean, al entorno; y que se presenta por medio de diversos factores.

Finalmente, como es de nuestro conocimiento, por experiencia ajena y propia; construir, conseguir o adquirir un patrimonio, como una vivienda, requiere de un arduo esfuerzo, tanto en su costo como en el tiempo que tardará en pagarla, de ahí que sea importante conocer y cuidar, en la medida de lo posible, los factores que podrían influir positiva y negativamente en su valor. Estos factores podrían parecer muy simples o muy obvios ante los ojos de cualquier persona, especialmente para los profesionales del sector de la construcción, asimismo, pensar en que son fáciles de entender, sin embargo, todo lo que influye en estimar el valor de una vivienda y como este se comportará en los futuros años, resulta un tanto impredecible debido a que compete a la interacción de diversas situaciones de carácter social, político y económico, además de psicológicos.

#### **4.2.-Consideraciones previas**

En la valuación de un bien inmueble se contemplan dos sujetos principales, por mencionarlo así, uno de ellos es el terreno, el suelo o sitio donde se encuentra soportado el inmueble y el otro, es el inmueble, vivienda o edificación como tal. De esta manera obtener el valor de una vivienda no solo implica conocer su estructuración y el estado en que se encuentra, sino también, implica analizar de qué manera ha sido o estará siendo afectado el valor del terreno. Asimismo, los factores que hacen fluctuar el valor, que serán tratados más

adelante, repercutirán en ambos sujetos: el suelo y el edificio (la vivienda). Por otro lado, con anterioridad se señalaron algunas características del mercado inmobiliario, mismas que algunas resultan ser similares, en particular al mercado del suelo. Sin embargo, se mencionarán sus principales características. El mercado del suelo:

- En ocasiones es libre (como la vivienda libre) y en otras veces es intervenido (las viviendas que adquieren los ciudadanos a unos precios asequibles a sus posibilidades, aquellas viviendas que son particulares o del estado)
- No es homogéneo, puesto que el producto difiere.
- No es de transacciones frecuentes, si han de considerarse fincas homogéneas las transmisiones de suelos no se dan con frecuencia.
- No es concurrente, en oferta no lo es en absoluto, ya que habitualmente no se producen ofertas de suelo cuya adquisición resulte indiferente, de forma simultánea, en número suficiente para considerar que exista una oferta concurrente entre la que los compradores potenciales puedan escoger el suelo adecuado. En demanda a veces es concurrente y a veces no. En las grandes ciudades o en las zonas turísticas, varios compradores, normalmente empresas promotoras, concurren como compradores potenciales sobre suelos muy específicos. En ciudades pequeñas y pueblos, en ocasiones la demanda de suelo es de uno o pocos operadores locales exclusivamente.

De esta manera, adentrarse al tema del mercado del suelo como se puede analizar, tomaría realizar todo un escrito a detalle, lo cual no es objetivo de este trabajo, es por tal razón que se brindó un panorama resumido y sencillo de sus características<sup>39</sup>. Además tener presente que el suelo es la materia prima con la que trabaja el sector inmobiliario.

### **4.3.-Principios Económicos**

Los principios económicos son los fundamentos en los que se suele basar el trabajo del valuador inmobiliario. La adecuación de las valuaciones inmobiliarias a esos principios básicos, resulta ineludible. He de citar estos principios por el motivo de que resumen la filosofía de la valuación inmobiliaria en todos sus ámbitos, además, en la mayoría de estos

---

<sup>39</sup> De ser interés del lector puede acceder a la siguiente página electrónica, donde se aborda históricamente el mercado del suelo en México, así como una distinción de los agentes que actúan en el mercado del suelo. Disponible en: <http://www.revistas.unam.mx/index.php/rmcpys/article/view/51659/46120>

principios de alguna u otra manera están inmersos los factores que hacen fluctuar el valor de los inmuebles, mismos que son el pilar de este trabajo. Asimismo, estos principios se encuentran normados según corresponda al país que se trate, no obstante, los que citaré a continuación están dentro de lo que se contempla la legislación mexicana, es decir, los estrictamente reconocidos. Principios económicos:

- Principio de cambio: Se refiere al uso de suelo que tiene una zona o colonia tomando en cuenta los factores que generan el cambio de uso a otro que al realizarlo afecta el valor del inmueble.
- Principio de anticipación: El valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro, dirigida fundamentalmente al valor de capitalización de rentas.
- Principio de competencia: Las ganancias que genera una propiedad animan a la competencia, produciendo un exceso de oferta, este efecto produce competencia ruinosa.
- Principio de equilibrio: Es un punto de armonía entre la oferta y la demanda, cuando se produce un cambio entre ellas es afectada directamente en valor de la propiedad. Asimismo, este principio señala que los agentes de producción (trabajo, coordinación, capital y tierra) están estrechamente relacionados con los principios de contribución y de productividad excedente, con los cuales deberán mantener un sano equilibrio económico.
- Principio de crecimiento, equilibrio y declinación: Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas  
-Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta.  
-Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.  
-Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento.



- Principio de mayor y mejor 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.
- Principio de la oferta y la demanda: Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y el incremento en el costo del dinero reducirá la demanda o viceversa.
- Principio de homogeneidad o conformidad: Establece que el valor de mercado llega a su máximo en los lugares en que se logra un grado razonable de homogeneidad económica y social como por ejemplo, en zonas comerciales cuyos usuarios tienen un promedio homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación y actitudes.
- Principio de productividad excedente: La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haber deducido los costos de los agentes de producción como son el trabajo, la administración y el capital. Entonces, el ingreso que se obtiene por la tierra es productividad excedente.
- Principio de períodos crecientes y decrecientes: Son las condiciones utilizadas en la práctica valuatoria. Se basa en las siguientes etapas de un bien inmueble: integración, equilibrio, desintegración y renovación.
- Principio de progresión y regresión: La progresión es el fenómeno por el que el valor de un objeto es asociado con objetos del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio que tuviera un valor medio de 20 millones de pesos y se encontrara entre edificios que valen 50 millones de pesos. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociada con los más costosos.

La regresión en cambio, se presenta cuando hay una propiedad de determinado valor que podría ser, por ejemplo, 50 millones dentro de un corredor con una clasificación menor, o sea, en una avenida donde los edificios valen menos; así, la regresión se manifiesta en la disminución del valor del edificio de mayor calidad. El principio de

progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad.

- Principio de sustitución: Es una teoría económica 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 justo de mercado.
- Principio de uso consistente: Es una teoría económica que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino un mismo uso para ambos.
- Principio de temporalidad: El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo. Se refiere a la necesidad de datar cualquier valoración inmobiliaria, aceptando asimismo su caducidad, establecida explícitamente en algunos casos como el de las valoraciones hipotecarias, y reconocida tácitamente en los restantes.
- Principio de transparencia: El informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas. Resulta necesario incluir en el informe de valoración la información de mercado, con referencias concretas que permitan la localización y comprobación de las muestras utilizadas.
- Principio de finalidad: La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración. La práctica de la valoración inmobiliaria está condicionada fundamentalmente por su finalidad. Dependiendo de las necesidades y requerimientos de la misma, los criterios, métodos y valores a establecer serán unos u otros. Es necesario y obligatorio indicar la finalidad en toda valoración, a fin de evitar confusiones e interpretaciones erróneas que pudieran perjudicar a terceros.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Estos principios fueron consultados y transcritos directamente del documento denominado “Criterios para la elaboración de los dictámenes valuatorios que se emitan en razón de operaciones inmobiliarias que inciden

Sin lugar a duda, cada uno de estos principios económicos revelan y explican de la manera más sencilla y entendible los aspectos primordiales que han de tomarse en cuenta para realizar una valuación, asimismo en cada uno de ellos vienen inmersos algunos factores que afectan o benefician el valor de los inmuebles y que giran entorno principalmente a los inmuebles para uso de vivienda. A decir verdad, por igual algunos factores suelen ser los mismos para un inmueble destinado a cualquier uso. Cada uno de los principios citados implica un panorama que no se excluye de estar asociado a otro, como sucede en la realidad.

El desempeño de esta actividad abarca muchas disciplinas y cada día la valuación se vuelve una actividad compleja, que requiere experiencia, conocimiento y ética. Pues los resultados de un dictamen son categóricos en la toma de decisiones de compra-venta o garantía, esto entre otros. Es por ello que, el valor es el sujeto de más discusión y escritos en la economía que cualquier otro término, mientras todo el mundo sabe lo que es el valor, la misma gente tiende a encontrar dificultad para definirlo.

Como parte del desarrollo de la valuación de una vivienda, se rescatan al menos tres puntos primordiales, mismos que a su vez conllevan o generan otras actividades para poder llegar a estimar su valor, por lo que deben ser cubiertos adecuadamente. Estos son:

- Identificación del bien.
- Derechos y restricciones legales acreditadas a la propiedad.
- Las características particulares y generales del bien, en este caso, de la vivienda.

Cada uno de estos rubros estará susceptible a los factores que influyen en el valor de la vivienda, de los cuales se partirá para abordarlos no sin antes mencionar algunos de sus aspectos. Por ejemplo, la identificación es particularmente importante ya que con ello se evita que personas sin escrúpulos puedan usar la valuación de un inmueble por otro y verse beneficiados. En el caso de los derechos y restricciones, entran en juego las restricciones de zonificación, el reglamento de construcción, arrendamientos, etc., que de igual manera son esenciales y particulares según el inmueble que se trate; y aunque los derechos legales

---

en el patrimonio del distrito federal”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 9 de abril de 2015. Disponible en: <http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/resources/normatividad/61149.pdf>

de la propiedad correspondan al tema legal es importante que el valuador lo tome en cuenta y sea la información que obtenga, registrarla adecuadamente. Respecto a las características del bien inmueble, corresponderá al estado físico en que se encuentre el mismo, dimensiones, uso, etc.

#### **4.4.-Principales factores que influyen en el valor de una vivienda**

El valor de los bienes inmuebles destinados a uso habitacional se ve estrictamente influenciado por factores de carácter físico, económico, social y político, como se describen a continuación.

- Factores físicos:

Dentro de estos encontramos: clima, topografía, zonas sísmicas, existencia de comercios, escuelas, iglesias, parques. Así como las características propias del inmueble: ubicación, forma, superficie, edad, estado de conservación y elementos de construcción.

- Factores económicos:

Estos pueden ser: calidad, cantidad y vida probable de los recursos naturales. Así como de las tipologías del mercado: el monopolio, oligopolio, monopsonio y oligopsonio. Además, tendencias de empleos y salarios e inflación, aumento en los precios, devaluaciones, aumento en los costos de los bienes de consumo.

Dentro de las grandes ciudades la aglomeración creciente aumenta según se presten las necesidades o se libren obstáculos generando un crecimiento de población creando un estado constante de expansión, cuyas causas son de diferente índole como:

-Introducción de servicios de infraestructura.

-Ampliación o prolongación de vialidades.

-Invasiones de terrenos destinados a otro uso de suelo no habitacional, por mencionar.

-Promoción de vivienda con fines de inversión.

Estos factores de desarrollo generan también un mercado inmobiliario, así como un mercado de inversiones dentro de la zona.

- Factores sociales:

En estos se incluyen el incremento o decremento poblacional, cambio en la densidad poblacional, nivel sociocultural, cambios arquitectónicos en diseño y utilidad, sistemas de transporte, segundos pisos, mercados sobre ruedas, tianguis.

- Factores políticos:

Entre estas pueden se mencionar las leyes de zonificación, reglamentos de construcción, impuestos y servicios municipales. El desarrollo de los proyectos habitacionales requiere la coordinación de acciones entre los sectores públicos, privado y social, ya que definen los compromisos, responsabilidades y beneficios de cada uno de ellos, de igual manera aplica para una vivienda particular a saber si el uso de suelo permite construir y cuáles son las limitantes.

No obstante, con la intención de facilitar la comprensión de cómo influyen los factores descritos anteriormente en la fluctuación del valor de un inmueble de vivienda se propone visualizar dos ámbitos de afectación: el mercado inmobiliario y las características intrínsecas del inmueble como tal. Generalmente cada uno de estos ámbitos posee características y fenómenos propios que directa o indirectamente harán que se mantenga en constante cambio el valor de la vivienda.

#### **4.4.1.-El mercado inmobiliario**

El mercado inmobiliario es, sin lugar a duda, un importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializan bienes raíces<sup>41</sup>, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad.

---

<sup>41</sup> Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que se adhieren permanentemente a ellas, como edificios y árboles. Definición consultada en: [http://www.sii.cl/diccionario\\_tributario/dicc\\_b.htm](http://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_b.htm)

Dentro de este mercado, existe un conjunto de compradores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el propietario.

El mercado inmobiliario, al igual que cualquier otro, se divide en varios segmentos, de modo que se tiene un mercado de vivienda, del cual nos ocupa este trabajo, que a su vez se encuentra dividido por calidades; también se cuenta con un mercado de inmuebles industriales, el mercado de inmuebles destinados a uso turístico, tales como: hoteles, campos de golf, etc.; el mercado de inmuebles para el intercambio directo de bienes y servicios, como: tiendas, mercados municipales, locales, centros comerciales, bodegas, aeropuertos, hospitales, entre otros. En esta enorme gama de productos inmobiliarios, se encuentra el valor como un punto crucial de la relación humana; el mismo no solo determina el patrimonio de una persona, de una empresa; sino también el de un estado o un país (Rebollar, 2013).

El sector inmobiliario es esencial para la economía, pero también es un sector que ha sido fuente de vulnerabilidad y crisis a lo largo de la historia; la importancia de este sector en la economía de un país radica en otros aspectos, de manera resumida, en lo siguiente:

- Promueve inversiones.
- Desarrolla bienes inmuebles que son activos tangibles.
- Estimula el bienestar de la sociedad.
- Contribuye con el PIB aportando bienes, capital, producción y consumo.
- Genera empleo.
- Los bienes inmuebles se revalorizan.
- Contribuye con el fisco nacional y municipal.
- Aporta programas de renovación urbanística.

El mercado inmobiliario es sensible a los ciclos económicos y se afecta con las variables o distintos factores que generan cambios muy importantes en el valor de los inmuebles de vivienda. De esta forma, los precios de los inmuebles de vivienda llegan a sorprender, algunas veces nos parecen exorbitantes y otras veces muy bajos. Generalmente el mercado inmobiliario se caracteriza por tener dos ciclos en períodos de tiempo razonables, uno “ascendente” y otro “descendente, donde el escenario de la estabilidad difícilmente se

conservaría. Los considerados “ascendentes” resultan ser aquellos períodos en que se disparan los precios en el mercado, algo que es ineludible, y que les preceden otros períodos en que los precios se hundén. En realidad, hay personas que se ganan la vida con estos ciclos, son personas cuyo estudio de mercados de la propiedad les ha llevado a un punto en el que pueden contar con suficiente fiabilidad cuando están viendo una “caída” (cuando los precios son demasiado bajos), que es en este punto cuando compran la propiedad, y luego durante la “subida” la vende, haciendo prácticamente un buen negocio. Pero por alguna razón, los precios del mercado inmobiliario parecen ser dictados por lo que viene a ser como un conjunto de diferentes de fuerzas o factores que indudablemente al pasar a afectar al mercado inmobiliario atentan directamente con el valor del inmueble.

De esta manera, en lo que respecta al mercado inmobiliario, el principal factor que influye en la fluctuación del valor de los inmuebles de vivienda es la ley económica de la oferta y la demanda y que esta a su vez se encuentra condicionada por otras fuerzas o fenómenos que no necesariamente son de tipo económico pero que al final de cuenta están estrechamente relacionados. La Ley de la oferta y la demanda vista en el mercado inmobiliario establece que la cantidad de inmuebles ofrecidos por los propietarios y la cantidad de inmuebles demandados por los compradores potenciales dependerá del precio vendible del inmueble que el comprador potencial pueda y este en capacidad de comprar. Recordando que los precios, bajo la óptica del equilibrio parcial, son el resultado del equilibrio entre la oferta (detrás de la cual está el costo o sacrificio que la producción del bien comporta) y la demanda (detrás de la cual está la utilidad o satisfacción que el consumo del bien reporta) son las expresiones monetarias de los valores de las cosas, de los bienes y servicios intercambiados en el mercado. El postulado de la oferta y la demanda implica tres situaciones:

- 1.- Mercado de vendedores: Cuando la demanda de inmuebles excede la oferta.
- 2.- Mercado de compradores: Cuando la oferta de inmuebles excede la demanda.
- 3.- Equilibrio: Cuando la demanda de inmuebles iguala la oferta de inmuebles.

Expresado en otras palabras y con la finalidad de hacerlo más entendible, la ley de la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario indica que: A mayor cantidad de oferentes, el

precio de los inmuebles tenderá a disminuir; y a mayor cantidad de demandantes, el precio de los inmuebles tenderá a aumentar. Por lo que será entonces que el decremento de precios se produce cuando hay un exceso de oferta inmobiliaria, en comparación con la demanda efectiva en esos períodos de tiempo, mientras que el incremento de precios se produce cuando la demanda supera a la oferta considerablemente.

Esta ley, vista desde otra perspectiva, relaciona cinco elementos que también resultan esenciales para el valor de un inmueble y que han de ser tomados en cuenta: la utilidad, la escasez, la demanda, el poder adquisitivo y la transferibilidad; a continuación brevemente se planteará de que trata cada uno de estos.

- La utilidad: definida como el poder que tiene una mercancía de satisfacer una necesidad o deseo. El nivel de valor no depende necesariamente de la utilidad, ya que no garantiza el valor. En ocasiones la utilidad puede ser la capacidad de una mercancía de despertar el deseo de poseerla. De esta manera, el uso de la propiedad la cual incluye la capacidad de producir, las restricciones de edificación y las reglamentaciones de zona afectan la utilización, asimismo, la utilidad funcional es dependiente del diseño junto con su posibilidad de ampliación o reconversión y del equipamiento del inmueble, ya que lo anterior define sus capacidades de uso.
- La escasez: se relaciona con una oferta limitada de una mercancía en el mercado. Un artículo puede tener utilidad pero no ser escaso, por lo que tendrá poco valor. Como ejemplo típico se puede mencionar que el aire es útil pero no tiene un valor comercial. Asimismo, como se mencionó, cuando hay un desequilibrio en la oferta y la demanda de los bienes inmuebles con una escasez de propiedades disponibles, los precios generalmente tienden a subir. La situación opuesta, una preponderancia de propiedades disponibles indicaría una falta de escasez y los precios tenderán a bajar.
- La demanda: comúnmente se encuentra en relación con la escasez, aunque puede ser independiente. Una mercancía puede tener utilidad, y escasear, pero si nadie la quiere, entonces generalmente tiene poco valor. Al aumentarse la demanda de un producto, el



precio generalmente aumenta. La falta de demanda fomenta la deflación<sup>42</sup> de valores basada en ventas forzosas.

La demanda para satisfacer una necesidad es creada parcialmente por la escasez. La escasez de terrenos está representada por una disminución de las tierras disponibles, en un área determinada, con un propósito específico. La escasez de tierras es un concepto tanto económico como físico. Resulta obvio el que, entre mayor sea la escasez de terreno deseado y disponible para cierto propósito, mayor será la deseabilidad de esta tierra. Esta es la explicación de los valores elevados, en los sectores comerciales céntricos de las ciudades con rápido crecimiento, generalmente estas ciudades están rodeadas con suficientes terrenos, pero son terrenos que no pueden ser utilizados convenientemente y con provecho para edificios de oficinas, comercios, hoteles, etc. De tal forma que, el valor emerge por la escasez de tierra, en el sentido económico y de esta manera se plantea lo siguiente:

- La escasez tiene influencia en la oferta
  - La deseabilidad tiene influencia en la demanda
  - La deseabilidad, para ser efectiva, debe estar apoyada por el poder de compra.
  - Y para concretarse, legalmente no debe haber problemas de transferibilidad de propiedad.
- 
- El poder adquisitivo: es la capacidad de la gente de comprar una mercancía dada. Un artículo puede tener utilidad, ser escaso y la gente podría desearlo, pero si la mayoría no puede pagar el precio, entonces el valor declarado del artículo es muy dudoso (Torres, 2004).

---

<sup>42</sup> Es el fenómeno contrario a la Inflación y consiste en la caída generalizada y prolongada (como mínimo, dos semestres según el FMI) del nivel de los precios de bienes y servicios. Por lo general, la deflación es causada por la disminución de la demanda, lo cual representa un problema mucho más grave que la inflación, toda vez que una caída de la demanda significa una caída general de la economía. Con la deflación se crea un círculo vicioso por el que al caer la demanda, las empresas ven reducidos sus beneficios al tener que reducir los precios para conseguir ventas. Como consecuencia de ello, tienen que reducir costes, lo que significa que tienen que recortar empleados. A su vez, si hay gente que se queda en paro, la demanda seguirá disminuyendo ya que estos dejarán de comprar también, y así sucesivamente. Consultado y transcrito de: <http://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/deflacion>

- La transferibilidad: El propietario o dueño del inmueble debe estar en posibilidades de transferir legalmente el título de propiedad o el uso de la misma, de otra manera el concepto de valor se vuelve exclusivamente nominal y pierde toda posibilidad de mercabilidad

En respuesta a estos elementos mencionados, se puede llegar a concluir, que en efecto, la dinámica de la oferta y la demanda del mercado inmobiliario, tiende a estar bajo la influencia de otros factores más profundos. Mismos que aluden a lo que en un principio se presentó como una clasificación de factores que afectan el valor de un inmueble, en la cuestión correspondiente al mercado inmobiliario y el papel que desempeña la ley económica de la oferta y la demanda dentro de él, se asocian los factores de tipo económico, social y político. Previo a continuar, se proveen los siguientes ejemplos para que el lector entienda el punto de acción de estos tipos de factores.

Comenzando con los factores políticos que pueden afectar a los precios del inmueble, uno se tiene que fijar en el gobierno que está en el poder, ya que los diferentes gobiernos tienen diferentes políticas sobre los bienes inmobiliarios. Algo como el acercamiento de las elecciones, y la incertidumbre con la que tales períodos tienden a venir, pueden causar una caída de los precios. Ante esta incertidumbre la gente quiere ver los resultados antes de decidir si hay que comprar una propiedad o no.

En cuanto a los factores económicos, se presenta algo así como la disponibilidad de crédito fácil, esto puede causar una explosión ya que la gente armada con dinero, comienza a perseguir las pocas propiedades inmobiliarias que pueden estar disponibles para la venta en ese momento. También se busca algo así como la mejora de los resultados económicos, que a menudo pone más dinero en los bolsillos de la gente con muchas ganas de invertir en el sector inmobiliario, que con eficacia levanta la demanda, y posteriormente levanta los precios.

Socialmente, se tiene algo así como el crecimiento de la población, que cuando se combina con algo de dinero en los bolsillos de la gente, a menudo se traduce en una mayor demanda inmobiliaria, lo que conduce finalmente a una subida. También se busca algo así como un aumento en la tasa de criminalidad en un área determinada, lo que puede hacer que la gente tenga cuidado de vivir allí, lo que se traduce en una caída en la demanda y por lo

tanto en un fracaso. Como se observa, distinguir entre un factor y otro pudiera complicarse, pero lejos de tal confusión, lo más importante es saber que están presentes y cuidar de ellos, comprendiendo su dinamismo y relevancia para el valor del inmueble de vivienda. Dicho lo anterior, prosiguiendo con el tema, se presentarán aquellos principales factores que atentan con lo que se ha mencionado como variaciones de la demanda y la oferta, que a su vez directamente influyen en el valor de los inmuebles de vivienda por el lado del ámbito del mercado mobiliario.

- Estado general de la economía

Este punto hace referencia a los niveles de empleo, los salarios y tasas de interés, el acceso a la financiación, la confianza de las empresas, las crisis financieras en el país o en el extranjero, entre otros.

- La tasa de interés<sup>43</sup> cumple un rol fundamental. Si las tasas de interés son bajas porque hay más demanda o mayor liquidez, habrá más consumo y más crecimiento económico. Sin embargo, las tasas de interés bajas favorecen la inflación, por lo que muchas veces se mantienen altas a propósito para favorecer el ahorro y evitar que se disparen los precios. De esta forma, si las tasas de interés suben, las personas o compradores que deseen adquirir un inmueble ya no lo harán, entonces el mercado inmobiliario se verá afectado y presentará bajas. En otras palabras, el nivel de las tasas de interés determinará en cierta medida la capacidad y el entusiasmo de los desarrolladores e inversores para emprender un negocio inmobiliario. Los períodos de altas tasas de interés están relacionados con un menor número de aprobaciones de construcción y una reducción de la actividad en el mercado inmobiliario. A la inversa, cuando las tasas de interés son relativamente bajas, la demanda aumenta, mejora la accesibilidad a la vivienda y el mercado se recupera. En síntesis, la demanda de crédito, el nivel de los fondos disponibles para préstamos, la inflación, las tasas de interés del exterior, las fluctuaciones monetarias y la confianza del consumidor, son variables económicas que afectan las tasas de interés. Los cambios en

---

<sup>43</sup> La tasa de interés podría definirse de manera concisa y efectiva como el precio que debe pagar por el dinero; es el porcentaje al que está invertido un capital en un período determinado, lo que se conoce como “el precio del dinero en el mercado financiero”. Dicho de otro modo: si se pide dinero prestado para llevar adelante una compra o una operación financiera, la entidad bancaria o la empresa que conceda el préstamo cobrará un adicional por el simple hecho de haber prestado el dinero que se necesita. Este adicional es lo que se conoce como tasa de interés. Consultado y transcrito de: <http://tiie.com.mx/tasa-de-interes/>

las tasas de interés impactan directamente el mercado inmobiliario, por lo general bajas tasas estimularán el mercado ya que la demanda aumenta con la mejora de la accesibilidad a la vivienda.

Por otro lado, el tema del tipo de cambio o la fluctuación del dólar ante el peso mexicano, repercute en el mercado inmobiliario, principalmente en los inmuebles en los que las rentas se contrataron en dólares; efecto similar se observa en compra-ventas de propiedades cotizadas en dólares. Con respecto a la vivienda, el mayor impacto lo sufren la vivienda residencial de alto nivel, pues por lo general sus precios son en dólares, lo que complica su venta a clientes nacionales y genera un mayor interés en clientes extranjeros. En lo que concierne a la vivienda media y baja no pareciera haber un impacto significativo. Si bien el sector inmobiliario tiene efectos positivos y negativos por un tipo de cambio alto, un aumento en las tasas de interés sería mucho más impactante como se ha detallado.

- Las crisis económicas del país, sin lugar a duda, repercuten fuertemente en el mercado inmobiliario y consecuentemente en el valor de los inmuebles. Entendiendo por crisis económica a periodos en los cuales un sistema económico afronta dificultades durante un tiempo prolongado, así, una crisis económica es una situación en la que se producen cambios negativos importantes en las principales variables económicas, y especialmente en el PIB<sup>44</sup> (Producto Interno Bruto) y en el empleo. Las distintas acepciones de la palabra crisis que ofrece la Real Academia Española (RAE) hacen referencia normalmente al hecho de que se produzcan cambios bruscos y aparezcan dificultades significativas en algún aspecto de la vida. Por ello, la expresión crisis económica debe reservarse para aquellas situaciones en las que las dificultades económicas van más allá de un simple empeoramiento transitorio, como los que todas las economías experimentan en torno a su tendencia de crecimiento a largo plazo.

Aunado a este tema se presenta la inflación, la cual responde a ser un proceso económico provocado por el desequilibrio existente entre la producción y la demanda; causa una

---

<sup>44</sup> Conocido también como producto interior bruto o producto bruto interno, es una magnitud macroeconómica que expresa el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado (normalmente en un año). El PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. Este indicador es un reflejo de la competitividad de las empresas. Consultado y transcrito de: [https://www.economia.com.mx/producto\\_interno\\_bruto.htm](https://www.economia.com.mx/producto_interno_bruto.htm)

subida continua de los precios de la mayor parte de los productos y servicios, y una pérdida del valor del dinero para poder adquirirlos o hacer uso de ellos, por tal razón es uno de los pocos indicadores que afecta toda la economía, en formas diversas. Tras ello, se puede constatar que la inflación afecta negativamente el desarrollo económico, ya que altera el adecuado funcionamiento de los mercados al distorsionar la información respecto de la escasez de los bienes y servicios; de este modo el mercado inmobiliario no pasa desapercibido por la inflación.

En la crisis por la inflación, el mercado inmobiliario se encuentra estancado y con tendencia a la baja en los valores de los inmuebles. En la práctica, los valores de las propiedades en el mercado obedecen más a las fuerzas de la oferta y la demanda, como se ha venido comentando. Si hay poca demanda de un inmueble en renta, por ejemplo, si se quiere rentarla se tendrá que bajar el precio de la renta, competir en el mercado y se tendrá que absorber la pérdida por renta en el rendimiento de la inversión del inmueble. O se podrá optar por dejar el inmueble vacío hasta que se ajuste el mercado, generando más pérdidas de inversión al inmueble. En el caso de las construcciones para la venta, las empresas constructoras deberán de absorber en su margen de utilidad, la pérdida si quieren vender, y si no, esperarán hasta que el mercado se recupere o se ajuste el precio con el tiempo, y tendrán que disminuir el tamaño de la empresa al mínimo para aguantar sin ingresos, el sobrevivir. Como se observa, la inflación le pega directamente al sector de la construcción por el incremento de precios, en todo plan de negocios y en la evaluación de alternativas de inversión, ya que va en contra con la factibilidad de llevar adelante proyectos. Nada peor para la industria de la construcción que la inflación por la enorme complicación que provoca un escenario inflacionario en la cadena de valor y en la relación entre clientes y constructores.

No obstante, en los períodos de inflación los profesionales en economía indican que es un momento clave para invertir en bienes inmuebles pese a las consecuencias negativas que se han detallado. Para visualizarlo mejor, transcribo directamente un fragmento publicado por la empresa Euroinmobiliaria, a la que se le atribuyen más de treinta años de experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, cuyo título del artículo es “¿Cómo afecta la

inflación en la compra de propiedades inmobiliarias?”<sup>45</sup>. Con fecha de publicación veintiuno de octubre del año dos mil quince.

*“... Los expertos en economía recomiendan a los inversionistas dirigir su dinero hacia bienes reales cuando los precios suben. Es por esto que invertir en bienes raíces en una economía inflacionaria es mucho más beneficioso de lo que puede parecer. Se trata de una decisión que implica menos riesgos que apostar a un negocio o acciones por lo cual es muy recomendable adquirir propiedades tanto en blanco o en verde durante estos períodos. La vivienda va a ser siempre una necesidad básica, mientras que otros productos o servicios son prescindibles en épocas de dificultad económica. Además, con el aumento de precios, al poco tiempo de adquirir una propiedad se puede vender por un valor mayor. Si se compra una casa o departamento para arrendar, lo que se cobra mes a mes aumentará en relación al índice de precios. Como se dijo antes, este ajuste se puede estipular en el contrato. Esto es muy importante si se trata de un acuerdo de más de un año como en el caso del arriendo de una oficina, por ejemplo. Además, si se pide un crédito o si se saca una hipoteca, el pago al banco se mantendrá, mientras que lo que se gane no fluctuará. En una economía inflacionaria también es importante ir por lo seguro, por lo cual es recomendable invertir en propiedades nuevas y de preferencia departamentos o edificios. Las edificaciones antiguas pueden ser muy hermosas pero el costo de reparación puede salir muy caro y además aumenta al pasar los meses. Además, averiguar qué sectores no se verán afectados por la situación económica. El cierre de negocios y servicios puede determinar lo que puedas hacer con esa propiedad más adelante...”*

Sin lugar a duda, pareciera una buena jugada con el inconveniente de que solo será viable para aquellas personas que cuenten con el capital suficiente, por lo que para aquellas personas que no cuenten con ello resultará perjudicial, pues comprarán menos con la misma cantidad de dinero. Siempre hay que considerar que existirá un riesgo, por tal razón hablar de inflación como un factor de las fluctuaciones del valor de un inmueble de vivienda no se puede considerar en su totalidad como un factor positivo. Finalmente, para detener la inflación, los bancos centrales tienden a incrementar la tasa de interés de la deuda pública. De esta manera se incrementan las tasas de interés en los préstamos al consumo

---

<sup>45</sup> Se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica:  
<http://www.euroinmobiliaria.cl/invierte/invierte-como-afecta-la-inflacion-a-la-compra-de-propiedades-inmobiliarias/>

(tarjetas de crédito, hipotecas, etc.). Al aumentar las tasas de interés del consumo, se frena la demanda de productos. Sin embargo, el lado negativo de este control es que al frenar la demanda de productos, se frena a la industria que los produce, lo cual puede llevar a un estancamiento económico y desempleo (acarreado otro factor que afecta a la demanda). Un ejemplo de esto, es el sexenio del Presidente Vicente Fox, durante el cual se controló la inflación (el tercer mejor sexenio, después de los gobiernos de Adolfo López Mateos y Gustavo Díaz Ordaz), pero el crecimiento del Producto Interno Bruto ha sido de los peores en 70 años, sólo por encima de Miguel de la Madrid Hurtado<sup>46</sup>.

- Los niveles de empleo y los salarios también tienen un papel importante dentro de lo que respecta al mercado inmobiliario, es claro que altos niveles de empleo y de salario, indicarán que las personas contarán con el dinero suficiente para llegar a adquirir un bien, es decir, incrementa el poder adquisitivo, ya sea sin el apoyo de alguna institución o adquiriendo un crédito hipotecario, claro también ahí entra en juego el tema de las tasas de interés, tener en cuenta que estos créditos son a largo plazo lo que implica que las condiciones del mercado pueden cambiar durante la vida del crédito, de ahí en saber tomar la mejor elección de crédito y tipo de tasa. De verse favorecido todo esto, habrá demanda de vivienda puesto que la gente deseará invertir su dinero con la premisa de que no hay mejor inversión que la de adquirir un bien inmueble para posteriormente sacar provecho del mismo, aunque no siempre se cumpla. Esto llevará a que el valor de los inmuebles de vivienda vaya en aumento, otro hecho es que al beneficiar el desarrollo del sector inmobiliario consecuentemente se genera empleo y otros aspectos económicos que ya han sido mencionados. Caso contrario, nadie podría adquirir una vivienda por lo que habría exceso de oferta y poca demanda, y como lo establece esta ley, habrían de bajar los precios.

-El crecimiento y desarrollo de otros sectores e industrias del país también guardan influencia en lo que respecta al mercado inmobiliario, siempre y cuando este sepa sacar provecho, como ejemplo se tiene lo siguiente: "... El repunte de las inmobiliarias, entonces, se debe a que hay áreas de oportunidad que se han reconocido y, sobre todo, que se están aprovechando. En este sentido, un caso concreto es la región del Bajío en la cual diversas industrias del sector aeroespacial y automotriz han invertido, demandando amplios espacios para establecer sus plantas y parques industriales; así como la demanda de

---

<sup>46</sup> Consultado en: <https://www.economia.com.mx/inflacion.htm>

infraestructura y desarrollo de vivienda debido a la reubicación de personas que estos sectores generan en inversión, lo que a su vez genera que las inmobiliarias y constructoras también aprovechen la oportunidad. Entre las entidades que más han favorecido al crecimiento en esta región están Querétaro y San Luis Potosí, debido a la diversificación tanto de oferta como de demanda, con respecto a los comportamientos anteriores que se concentraban, principalmente en el centro y norte de nuestro país. Asimismo, está el caso de la nueva planta de Audi en el estado de Puebla y Parque Industrial Finsa Puebla II, que será vecino de la armadora automotriz, donde se instalarán 40 autopartistas para proveer “just in time” a la firma alemana. Para ello, se desarrolla un asentamiento urbano que ocupará los municipios de San José Chiapa, Nopalucan y Lara Grajale y del cual se proyecta que en 15 años alcance los 200,000 habitantes...”<sup>47</sup>. La relevancia de este texto es que tras mejorar otros sectores del país a su vez indirectamente modificamos otros como el sector inmobiliario, he aquí que la “nueva población” que habrá de asentarse en los alrededores de las nuevas plantas de industrias automotrices, en su mayoría serán los trabajadores o empleados, que de alguna u otra manera buscarán el medio para hacerse de una vivienda cercana a su fuente de trabajo, aunque pudiera suscitarse el caso de que las propias empresas automotrices obliguen a sus empleados a adquirirlas. En otra perspectiva, esto trae consigo el establecimiento de nuevos asentamientos que pudieran generar un plus al valor de las tierras circundantes y por ende al inmueble como tal.

- Inseguridad

Puede suponerse con facilidad que la inseguridad incide en el valor de un inmueble, pero poco podría mencionarse o saberse que los efectos de estos escenarios pueden darse de manera muy veloz y con consecuencias a largo plazo. Hay colonias o inclusive ciudades en que los brotes de violencia son repentinos, por lo que los inmuebles se deprecian en el mercado y cada vez menos gente deseará adquirir una vivienda ahí, inclusive de extenderse esta situación en el tiempo indudablemente caerá extremadamente el valor de los inmuebles y consigo acarreará otra serie de conflictos como el abandono poblacional de esa área o región afectada.

---

<sup>47</sup> Información consultada y transcrita de:  
<http://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/15643-sector-inmobiliario-en-mexico>



Los propios constructores, ante casos en los que la inseguridad se extiende, bajan los precios de las viviendas en la zona y así las venden lo antes posible. En otras ocasiones, la violencia remite y las colonias se recuperan, por lo que las viviendas vuelven a apreciarse con el paso del tiempo, tardando meses o años. Aunque recuperar la confianza de los compradores en una zona que ha sufrido brotes de violencia no es tarea fácil, pero es posible. Si se ponen los medios necesarios para asegurar la tranquilidad y la confianza de los compradores, las zonas pueden recuperar su tendencia a apreciarse con el tiempo. Sin embargo, se dice que la inseguridad afecta más al precio de los inmuebles en zonas conurbadas que en las ciudades grandes. Esto se debe a que en las zonas conurbadas, la inseguridad es uno más de los múltiples inconvenientes que tiene vivir lejos del centro de la ciudad, como la distancia al trabajo, la falta de servicios cercanos y de medios de transporte, o las pocas vías de comunicación. No todo el mundo está dispuesto a adquirir inmuebles en ciertas zonas en las que no cuentan con las comodidades que la ciudad ofrece, menos aún si son inseguras. Indiferentemente que se sepa en donde afectará más o menos la inseguridad, no se puede hablar de que esta haga fluctuar positivamente el valor de una vivienda, podría generar el realce de algunos tipos de vivienda, por ejemplo, los condominios y calles privadas resultarían ser de más valor por el hecho de que se caracterizan por tener seguridad y cierta organización en cuestiones de quién entra o sale de esa zona, es entonces que resultaría ser un lugar “seguro” para vivir. Es por tal motivo que en cuestiones de seguridad las viviendas ubicadas en fraccionamientos abiertos suelen ser las más afectadas. Pero no del todo es así, porque finalmente esa colonia o barrio está inmerso en un entorno social y si este presenta problemas de inseguridad pasa atraer las colonias que cuentan con seguridad particular.

- Inyección de capital en zonas específicas

Este factor pudiera darse con la intención de atraer la atención de la población hacia nuevos horizontes, es decir, desfogar esas zonas que se encuentran altamente saturadas y también pudiera ser como una alternativa para ir recuperando la confianza de las personas en el sitio, posterior a estar inmerso en la inseguridad. Estrictamente favorece a la oferta del mercado inmobiliario, para ello los inversionistas “inyectan” dinero a una colonia en particular, construyendo centros de atracción de valor, como pudieran ser centros comerciales, parques, incluso apertura de transporte público, de esta manera el valor de los inmuebles que se encuentre dentro de esa zona, tenderán a incrementar

considerablemente. Por ejemplo, la apertura de Galerías Serdán en el año pasado y el desarrollo de Angelópolis incentivaron la demanda de vivienda en Puebla, donde la evidente generación de empleos derivada del crecimiento automotriz y textil, han hecho de este destino un lugar atractivo para vivir. Ciudad Juárez anteriormente era una rica zona minera, que en la actualidad goza de un importante desarrollo industrial. La conocida “Puerta de México” tiene un perfil internacional y un cosmopolitismo como consecuencia de su colindancia con la primera economía del mundo, Estados Unidos, que en efecto, hacen de Baja California un destino atractivo para los residentes extranjeros.

En la Ciudad de México se ha experimentado de igual forma esta “inyección de capital” por inversionistas mayores, es el caso de la actualmente denominada colonia Nuevo Polanco, antes colonia Granada, ubicada en la delegación Miguel Hidalgo. En años pasados, en este sitio, se desplantaron actividades propias del sector secundario (fábricas y bodegas), hoy en día, esta zona es considerada como una de las zonas con mayor desarrollo inmobiliario de la Ciudad de México, igual o superior a cualquier otra de la ciudad, incluidos Paseo de la Reforma y Santa Fe. La causa fue la inyección de capital por un fuerte inversionista. Esta transformación de grandes lotes industriales al norte de la exclusiva zona de Polanco fue detonado por la creación de centros comerciales como Antara Fashion Hall, Parques Polanco y Plaza Carso. Entre los principales desarrolladores de estos proyectos, que ha obtenido ciertas críticas por su planteamiento de construcción masivo que ha incrementado los problemas de congestión de tráfico de esa zona y la disponibilidad de servicios públicos, como el agua, se encuentra el magnate Carlos Slim. Todo esto produjo que el valor de los terrenos y de los departamentos de esa zona se disparará considerablemente en pocos años.

- Desastres naturales o eventos extraordinarios

Sin duda alguna lo que busca de la vivienda el cliente, el comprador o cualquier persona común sin distinción de grado o estatus económico, es entre otras cosas, comodidad y seguridad. Así, de encontrarse con un inmueble de vivienda del tipo que sea, por muy estético, espacioso y accesible en precio, pero que se encuentra en una zona considerada como de alto riesgo ante las fuerzas de la naturaleza, es un hecho que no lo habrá de adquirir. Sin embargo, por necesidad mucha gente los llega a adquirir y sobretodo porque es inevitable escapar de los siniestros provocados por las fuerzas naturales. El mercado

inmobiliario se ve afectado por colonias, delegaciones e inclusive por ciudades enteras a causa de lo que se ha denominado como desastres naturales, principalmente por el efecto psicológico que se genera en las personas posterior al evento desastroso, de insistir en no habitar un lugar que tarde o temprano pudiera venirse abajo debido a un sismo o por inundaciones. De esta forma, se ven beneficiadas unas áreas de otras, por consiguiente el valor de los inmuebles fluctúa tanto positiva como negativamente de un lugar a otro.

*“La plusvalía de la tierra siempre ha sido función de las circunstancias y del tiempo. Este precepto nos lleva a imaginar que el valor de los inmuebles es móvil y que se traslada de un sitio a otro a lo largo del tiempo y derivado de fortuitas circunstancias. Por un lado, el valor es como el calor, se pasa de un cuerpo caliente a uno frío. Así, el valor alto de algunos lugares se pasa a los lugares de valor bajo. Aunque un lugar de valor bajo puede deteriorar el valor alto de otro lugar. Así que las reglas físicas se comportan de forma diferente que las reglas del valor, lo cual afecta a la plusvalía inmobiliaria. Además, el valor es móvil, como una “onda etérea” que rebota de un lado al otro y que busca en donde establecerse sin encontrar en donde parar a lo largo del tiempo, por lo tanto viaja de un lado al otro, sin parar, y se queda en un sitio de manera temporal siempre a merced del tiempo y en función de las ya mencionadas fortuitas circunstancias” (Keer, 2010).*

Aunado a este texto, se asocia lo que acontece en la actualidad, tras el terremoto de magnitud 7.1 del pasado 19 de septiembre del presente año, el cual afectó considerablemente a la Ciudad de México, en colonias como Narvarte, Condesa, Roma se prevén desplomes en los precios de vivienda, por el hecho de haber sido muy afectadas por el movimiento telúrico y que por ende generó mucha desconfianza por parte de la población y no lo denominan como un lugar “seguro” para vivir, por lo que esta zona perdió valor, aunque es probable que con el tiempo vuelva a ganar valor de alguna u otra manera. De esta forma, “la onda etérea” podría establecerse en las zonas aledañas a dichas colonias, por la cercanía a los centros de trabajo y porque en parte se consideran “más seguras”. Tal como quedó expresado en el siguiente artículo del periódico “El Financiero”, sección Empresas, columna SISMO “TIRARÍA” PRECIOS DE LA VIVIENDA HASTA UN 30%, del 24 de septiembre del dos mil diecisiete, escrito por Ángel Alcántara y Francisco Hernández, (<http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/sismo-tiraria-precios-de-la-vivienda-hasta-30.html>):

Especialistas consideraron que el sismo del pasado martes, que dañó cerca de 3 mil 900 edificaciones, causará que haya mayor oferta de inmuebles en colonias afectadas, pues serán desocupados por temor a nuevos temblores.



Ricardo Vargas de Basterra, compró un departamento hace 6 años en el edificio de Avenida Miramontes #3020, casi esquina Calzada del Hueso en la Colonia Girasoles, en la CDMX. Él, al igual que sus vecinos perdió su hogar y prácticamente su patrimonio tras el sismo del pasado martes. “Yo compré un departamento que estaba pagando a través de un crédito bancario y por ello si estaba asegurado. Sin embargo, al aplicar el seguro, primero va a cobrar el banco y después nosotros. Como sabes, en los créditos primero cobran los intereses y luego se aplica al capital y no sabemos en realidad cuánto podremos recuperar. De repente todo desaparece en un instante, lo que has construido a lo largo de toda tu vida, no sabemos ahora qué va a pasar y que tipo de apoyos podremos utilizar. Hemos visto que se han abierto muchas cuentas en las grandes empresas pidiendo depósitos para los damnificados la pregunta es ¿y cómo podremos acceder a las donaciones de miles de generosas familias mexicanas?”, explicó.

Especialistas de bienes raíces estiman que **los precios de la vivienda en colonias** como Narvarte, Condesa, Roma Norte y Del Valle Norte -una de las más afectadas-, **caerían entre 25 y 30 por ciento en los próximos tres meses**, debido principalmente a una mayor oferta de edificios que serán desocupados por miedo a la nueva actividad sísmica o debido a grietas y cuarteaduras ocasionadas en los inmuebles que harán que estos se deprecien. Esto sería un fenómeno similar, aunque de **menor alcance, al observado 1985**, cuando los precios de las viviendas en colonias como Roma y Condesa cayeron en

alrededor de 50 por ciento. Cabe destacar que hace 32 años el sismo de magnitud de 8.1 dañó a alrededor de 30 mil viviendas, de las cuales cerca de 3 mil 700 tuvieron afectaciones severas, en toda la Ciudad, según estimaciones de la extinta Comisión Metropolitana de Emergencia.

En el caso del terremoto del pasado martes, de magnitud 7.1, afectó a cerca de **3 mil 900 inmuebles en la CDMX, aunque no en todos los casos se trata de daños estructurales**, según datos preliminares de Protección Civil. “Un **terremoto como éste es una depreciación no esperada importante en el mercado inmobiliario residencial**. En primera instancia esperamos que los precios tiendan a la baja, sobre todo en los predios que resultaron afectados”, explicó Leonardo González, analista de Real Estate del portal inmobiliario Propiedades.com. Protección Civil y el Gobierno de CDMX mencionaron que las colonias más afectadas por el terremoto son **Roma, Condesa, Lindavista, Eugenia y Del Valle Norte**.

Al cierre de agosto pasado estas zonas registraron un alza de precios acumulada de alrededor de 20 por ciento, según cifras del portal Inmuebles24. Datos de la Sociedad Hipotecaria Federal revelan que el **alza promedio en la primera mitad del año para toda la CDMX fue de 7.6 por ciento**.

Sobre la oferta, el analista de Propiedades.com dijo que se verá un alza similar a la observada tras el sismo del 7 de septiembre de 2017, en el que 10 por ciento del total anual en lugares como la delegación Gustavo A. Madero se ofreció en los 5 días posteriores al fenómeno. “Podríamos esperar que en la delegación **Benito Juárez, que fue la más afectada**, hubiera una situación de pánico y la decisión natural del propietario es salir de ahí, esperaríamos que el dato en esta zona sea superior al observado anteriormente en la Gustavo A Madero”, destacó González.

### **Más demanda**

Para los especialistas, donde se podría observar un incremento de la demanda y en consecuencia alza de precios, es en zonas aledañas a estas colonias, donde el valor de las propiedades subiría hasta 4 por ciento más que el promedio de la ciudad (de 11 a 12 por ciento). “Una consecuencia del sismo será que **la demanda de vivienda subirá en las colonias vecinas a las que resultaron dañadas**, porque las personas seguirán queriendo vivir en las zonas cercanas a sus centros de trabajo, pero con mayor seguridad” explicó Karim Goudiby, director general de Vivanuncios.

Las colonias son: Villas de Cortés, Del Carmen, Doctores y Tránsito. Otra que podría elevar aún más sus precios es Las Águilas, que hasta el momento ha tenido un alza en el precio de renta anual de 27.6,

debido a que es considerada una de las zonas más seguras contra terremotos por su topografía. “En el 85 lo primero que se vio fue una demanda adicional de vivienda. Generalmente sucede que las personas que habitaban esos espacios inmobiliarios (en colonias afectadas) traten de reubicarse en zonas aledañas, aunque no en las mismas donde ya vivían, tradicionalmente buscan lugares donde se sientan un poco más ‘seguros’, es decir, donde no hayan visto tanta afectación”, dijo Jorge Paredes, CEO de la firma de corretaje Realty World.

### **Rentas caerían hasta 25%**

En el caso de los precios de la renta, la caída sería de hasta 25 por ciento, en las zonas afectadas, según expertos del sector. “Las personas que piensen rentar en alguna de las colonias afectadas por el terremoto podrían intentar negociar el precio de la renta en un 20 o un 25 por ciento por debajo de su precio, ya que son una zona que fue afectada, en la que diversos condominios cayeron, pero es algo difícil de predecir, en especial por el poco tiempo que ha pasado”, explicó Karim Goudiby, director general de Vivanuncios.

La renta mensual de un departamento de dos recamaras y 65 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de superficie cubierta en la colonia Condesa se situó en los 16 mil 848 pesos mensuales al cierre de agosto de este año, siendo el precio más alto de toda la delegación Cuauhtémoc, según un estudio del portal Inmuebles24. En tanto, los precios de departamentos de iguales características en la Del Valle Norte y Sur fueron de 11 mil 711 pesos y 11 mil 491, respectivamente.

Por otro lado, Jordi Greenham, cofundador y CEO de la página para encontrar departamento, Homie, detalló que esta caída en los precios de renta puede ser a corto plazo, ya que la ubicación y las amenidades en estas colonias seguirá siendo un factor importante para su atractivo.

No obstante, a lo anterior, esas zonas que resultaron ser afectadas, por su atractivo, en un determinado tiempo el valor de vivienda crecerá nuevamente, tal como se ha afirmado con anterioridad. Es importante mencionar que no necesariamente cada vez que ocurra un desastre natural, el valor del sitio afectado se va a trasladar hacia otro lugar. Hay fenómenos naturales que afectan permanentemente el valor de una zona sin que el valor se mueva hacia otras regiones.

- La población

Determinadas características de la población influyen en la demanda de bienes inmuebles, entre las cuales se pueden mencionar: los cambios en el número de personas por familia; el número de matrimonios; las migraciones; la creación en el área de nuevas fuentes de actividad económica; los cambios en gustos arquitectónicos y de materiales; la seguridad, entre otros.

- La población crece desmesuradamente con formas de trabajar y de vivir cada vez más diferentes a lo que se podría denominar como “normal”, estos movimientos demográficos en definitiva empujan a la mayor demanda de propiedades en algunas áreas, como así también indican las tipologías de propiedades que serían más demandadas en el futuro. Existe relación entre aumentos futuros de los precios de las viviendas y la tasa de natalidad actual, ya que la generación de mañana requerirá de un hogar para su nueva familia. Sin embargo, otros factores demográficos, como el incremento de la tasa de divorcio, el número de matrimonios, la migración interna, entre otros, pueden provocar un incremento en la demanda estos bienes inmuebles indistintamente de la tasa de crecimiento de la población. Estudiar la variable del crecimiento demográfico y sus vertientes; y tener una lectura acertada de sus movimientos, permite sin duda alguna tomar mejores decisiones en inversiones inmobiliarias.

- La demanda de viviendas viene determinada principalmente por factores socio-demográficos y económicos. Según el estudio “Mercado Inmobiliario en México”, elaborado por el portal inmobiliario Lamudi, entre los factores sociodemográficos destaca la necesidad de formación de nuevos hogares y la movilidad habitacional, mientras que los factores económicos más importantes que afectan la demanda de viviendas son el precio y las tasas de interés del crédito, lo cual ya se ha tocado con anterioridad. Adicionalmente, la apertura comercial y la reestructuración económica provocadas por la globalización, están dando como resultado la diversificación de las actividades productivas en el territorio nacional, y consecuentemente aparecen nuevas tendencias en la distribución poblacional. Esta dinámica ha incrementado las oportunidades de trabajo en diversas zonas, como fue el caso expuesto de la planta automotriz en el estado de Puebla y que trae consigo la necesidad de vivienda.

- La migración interna de personas que habitan en poblaciones rurales hacia las grandes urbes, principalmente las ciudades del centro del país, en conjunto con el crecimiento poblacional natural ha favorecido considerablemente la alta densidad de población, entendiendo a esta como la cantidad de individuos que habitan en una superficie determinada. Sin embargo, demasiados individuos en pocos espacios causan diversidad de problemas tanto sociales como de salud, lo que en cierto modo degrada el valor de los inmuebles puesto que implica vivir en las peores condiciones. De tal forma, que la tendencia indica que las grandes ciudades del país apostarán por el crecimiento vertical, el cual permite concentrar la población en un espacio más reducido supuestamente facilitando la prestación de los servicios básicos a las comunidades que viven en ellas. Adicionalmente y debido al agitado estilo de vida de las grandes ciudades, los desarrollos inmobiliarios tienden hacia edificios de usos mixtos, permitiendo a sus usuarios encontrar en un mismo lugar espacios residenciales, corporativos, de esparcimiento y consumo. No obstante esto es verdad hasta cierto punto, debido a que el problema no del todo es donde concentraré a las personas o como proveerles una vivienda, sino también hay que visualizar el tema de la escasez de los recursos naturales, es decir, el agua principalmente y la otra, cómo proveer los servicios públicos básicos. Así, los inmuebles de desarrollos mixtos se encuentran a valores muy altos y perjudicando el valor de otro tipo "común" de vivienda.

Lo que ha acontecido a lo largo de los años respecto al valor de la vivienda con el crecimiento de la población, sencillamente es lo siguiente: se tiene la concentración de personas en el centro de la ciudad y es en este sitio donde se dispone de todos los servicios y centros de trabajo, entonces la gente querrá vivir lo más cerca posible de este centro. Para ello, se establecerá en una colonia cercana al centro, pero eso implica que por tal cercanía deberá pagar un alto precio por adquirir o rentar una vivienda, llegará el momento en que se sature esa colonia y la gente explore lugares cada vez más lejanos al centro. Esto implicará que el valor de la vivienda que se encuentra aledaña al centro experimente grandes incrementos, en otras palabras, ganancia para el propietario. Sin embargo, llega un momento en el que por la lejanía del centro, adquirir una propiedad resulta ser más sencillo ante la carencia de un orden y un justo pago del valor del terreno, pero como sigue extendiéndose la mancha urbana, estas personas que no cubrieron como tal el valor del terreno, obtendrán ganancias ilegítimas, absorbiendo riquezas indebidas por así mencionarlo, mismo que con ello se podría contribuir para mejorar la comunicación y el



transporte u otros servicios públicos necesarios, que por su falta encarecen el valor de los inmuebles.

- El nivel socioeconómico, la distinción de clases sociales, guardan también importancia el valor que se le otorga a un inmueble de vivienda. Se tiene la percepción de que en la zonas donde habitan personas de altos ingresos, son lugares tranquilos, vigilados y con disponibilidad de todos los servicios en cualquier momento, y que de hecho resulta ser así, caso contrario a las zonas donde habitan las personas de ingresos muy bajos. Por lo que indudablemente el valor de un inmueble será mucho mayor en las áreas de asentamientos poblacionales de ingresos altos y serán otros los factores que podrían atentar con su valor.

Por otra parte, se tiene la incidencia del fenómeno de gentrificación en el mercado inmobiliario, sin embargo, dicho término resulta ser desconocido por cualquier gente común. La palabra gentrificación (la RAE recomienda elitización o aburguesamiento) se refiere al proceso de revalorización de un barrio o colonia de clase obrera que se ve desplazado por población de mayor nivel adquisitivo. Es decir, una zona, generalmente degradada, con una población sin muchos recursos económicos se rehabilita para dejar paso a otro sector de la población. Lo que trae como consecuencia cambios bruscos en el valor de las viviendas aledañas a esos "nuevos barrios" de alto nivel económico, perjudicando notablemente a muchas personas. Pudiera pensarse lo siguiente: "Este acontecimiento es bueno, barrios o colonias en los que antes se cometían diversidad de delitos se terminan". Sí, puede ser la parte positiva de este fenómeno, sin embargo, los habitantes originarios de la zona también se van porque los alquileres de las tiendas y los pisos suben estrepitosamente. En los últimos años, este fenómeno se registra en colonias de la Ciudad de México como Narvarte, Centro Histórico o Santa María la Ribera. Como ya sucedió con la Condesa o la Roma, en estas zonas, el aumento en las rentas ha provocado que sus vecinos se muden a otras áreas. Finalmente, más allá del impacto sobre la vida de los viejos y nuevos residentes, con la gentrificación, los mayores beneficiados son los desarrolladores, que compran a precio bajo cuando la colonia no está en su mejor momento, y luego venden por valores mucho más altos cuando la zona ya se encuentra regenerada. Los propietarios que estén atentos a estos movimientos en la plusvalía y a la especulación en el uso del suelo podrán sacar

una mejor tajada a la hora de desprenderse de su casa, sabiendo que en tanto no vendan, deberán pagar impuestos cada vez más altos<sup>48</sup>.

- Factores políticos y jurídicos

Correspondiente a la legislación, las iniciativas y los planes de los distintos niveles de gobierno, por ejemplo: nuevas reglamentaciones fiscales, beneficios para la inversión, planes de asistencia para compradores de vivienda, nuevas normas de zonificación y construcción. Todos estos resultan esenciales para el mercado inmobiliario, pues es preciso conocer que se permite y que no se permite edificar en una cierta área, y que conlleva el hacerlo, sin embargo, pese a estar reglamentado todo esto, en muchos casos se pasa por alto lo indicado en la ley, entrando en juego la corrupción. Ajeno a esto, estar informado en lo que indican las reglas y normas es primordial tanto para el vendedor como para el comprador que los conozca, por ejemplo, la reglamentación urbanística y códigos sobre construcción y salubridad, sobre todo aquellos que obstaculicen o apoyen el uso de la tierra. La política fiscal nacional, estatal y local. Legislación especial como por ejemplo, leyes sobre control de alquileres, legislación sobre el medio ambiente que reglamente nuevas secciones residenciales y legislación que afecte los tipos de préstamos, las condiciones de los préstamos y el poder de inversión de instituciones dedicadas a préstamos hipotecarios. Todos ellos también habrán de influir sobre los valores de la propiedad.

Lo importante a tener en cuenta en todas estas cosas que se han plasmado es que siempre están en un estado de flujo. Por esa razón, no se deberían esperar condiciones prevalecientes a mantener para siempre, que es un error que muchas personas hacen al tomar la decisión de comprar o vender un inmueble.

#### **4.4.2.-Factores intrínsecos del inmueble**

Los inmuebles de vivienda forman parte del entorno físico en el espacio integral de toda población, sea esta extremadamente grande o pequeña. En dicho espacio interactúan diversos sistemas y factores que provocan la existencia de condiciones que inducen a favorecer o desfavorecer el valor que pudiera tener la vivienda. Por otro lado, la situación

---

<sup>48</sup> Consultado en: <http://www.metrocubicos.com/articulo/guia-de-precios/2017/06/24/gentrificacion-que-es-y-como-afecta-a-tu-hogar>

en que se encuentre el inmueble como tal, dígase el sitio donde se encuentre sustentado y sus características particulares, también influyen fuertemente en el valor que se le puede asignar. Esto corrobora la existencia de dos variables del valor de un inmueble, el terreno y propiamente la estructura completa. De tal forma que estos son afectados por factores generalmente de tipo físico, aunque el término “afectados” suene muy negativo, en realidad son circunstancias que se dan en su momento y que traen consigo beneficio y perjuicio sobre el inmueble de vivienda, tal como se ha venido detallando.

De esta manera, entre los principales factores físicos que intervienen en la fluctuación del valor de la vivienda se tiene: la ubicación, el tipo de vivienda, el tamaño o dimensión, el estado de conservación del inmueble, la edad, propiamente el entorno, últimas modificaciones o remodelaciones, entre otros. Mismos que engloban muchos aspectos tanto de origen natural como humano. A continuación se explicará cómo estos inciden en el valor.

- El terreno

- Tipo de terreno

El terreno es una porción de la superficie de la tierra, en la mayoría de los casos delimitado horizontalmente pero verticalmente su ámbito se extiende desde el centro de la tierra hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución Política y a otras Leyes. Existen diversas clasificaciones de los tipos de terrenos pero generalmente son: urbanos, suburbanos y agrícolas; lo que hace referencia a que rige la clasificación por su localización. Estos se definen como:

- Urbanos.- se localizan dentro de las poblaciones, son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

- Suburbanos.- se localizan fuera pero cerca de los límites de las poblaciones y se consideran con vocación urbana ya que se espera que la mancha urbana las alcance y forme parte de ella.
- Agrícolas.- Son extensiones de terreno generalmente grandes, ubicado fuera de la ciudad.

Generalmente los terrenos del tipo urbano y suburbano se encuentran fraccionados y se les asigna el nombre de lote de terreno y este se define como, una fracción cuyos linderos están determinados legal y/o físicamente.

Ahora, tras haber presentado esta clasificación y la respectiva definición de cada uno de estos, se podría asegurar que un terreno urbano tiene más valor que uno del tipo agrícola, porque en el primero la distancia a los servicios públicos es mínima o escasa mientras que el segundo indudablemente no posee estas virtudes.

Sin embargo, no hay que olvidar la fuerte influencia que tiene la Ley de la oferta y la demanda en el valor de un inmueble como tal. Puede resultar que el terreno agrícola sea muy productivo y genere grandes ganancias a futuro por brindar muchos productos del mismo, mientras que el de tipo urbano probablemente este sumergido en una colonia que presenta grandes carencias. Por lo tanto, decir u otorgar a primera que tiene más valor un terreno urbano que uno agrícola no es absolutamente verdadero, es menester conocer otros factores y características del mismo.

Otro punto relevante a tomar en cuenta es el tipo de suelo predominante en la zona, quizá sea un terreno de tipo urbano que cuente con todos los servicios primordiales pero que el tipo de suelo sea pobre, de tal manera que podría traer consigo graves problemas a la casa en un determinado momento. Esta característica también puede modificar el valor del inmueble.

No hay que olvidar que la base o sustento de la vivienda como tal será el suelo o terreno como se ha llamado, por tal razón siempre existirá un lazo inquebrantable entre ambos, y muchos de los factores físicos que se han mencionado atentan directamente con ellos solo que en la mayoría de los casos lo hacen de manera distinta pero con la posibilidad de que

sea de la misma manera. Es por tal razón que se denotará tal dualidad y que inclusive en algún momento de las siguientes características y factores pudiera parecer repetitivo.

➤ La topografía

Este punto alude a la forma tridimensional del terreno, es decir, sus formas y detalle, apuntando así lo que es el relieve. El relieve es el conjunto de formas de la superficie terrestre que resalta sobre una superficie horizontal, entonces, las formas de relieve, básicamente se pueden clasificar en formaciones montañosas, llanuras y depresiones, y su génesis y evolución responden a la acción del clima, los procesos geológicos internos y externos y las acciones antrópicas. Es muy clara esta definición, pero la realidad es que una persona común y cualquiera e inclusive hasta los propios valuadores, en lo que respecta al relieve de un terreno, existirán generalmente tres casos, un terreno: plano, accidentado y en desnivel o con pendiente.

El valor de cada uno de estos tipos de terreno, en relación a la característica topográfica, será muy diferente, en gran parte esto se debe a lo que en un futuro se piensa hacer con el terreno, en este caso se relacionará con la construcción de inmuebles de vivienda. Un terreno que presenta características de relieve accidentado y con pendientes muy pronunciadas tendrá menos valor que uno cuyo relieve sea totalmente plano, debido a que en la primera situación implicará que el propietario deberá invertir para dejarlo plano y/o listo para construir, mientras que en el segundo caso solo será cuestión de hacer un desmonte y despalme, actividad muy inferior y más económica que la anterior.

Sin embargo, no todo está dado sencillamente, puede darse el caso de que la vivienda o el inmueble que se desea construir sean de grandes dimensiones como por ejemplo una residencia y cuyo diseño arquitectónico implique en algunas partes de la misma desniveles pronunciados por lo que en este caso un terreno no plano adquiriría mayor valor para el comprador. Otra situación que haría fluctuar positivamente el valor de un terreno con pendiente o accidentado es que este se encontrara cercano a centros de atracción o en zonas muy concurridas por la gente. Tras estos ejemplos se deja en claro que el factor topográfico o de relieve, sin que la gente analice el entorno u otros factores, es muy evidente pues es de visualización directa y de inmediato se cataloga al terreno como feo o bonito; y por ende de poco o alto valor.

➤ La forma

Este factor generalmente es relevante en lo que se refiere al terreno puesto que en el inmueble o dígase la vivienda o edificio repercutirá en lo denominado como diseño arquitectónico. Se presentaran dos casos, una forma del terreno regular o irregular. Un terreno o lote regular será aquél cuya configuración en planta sea aproximadamente rectangular y uno irregular será todo aquél que no cumpla la característica anterior.

De la forma que tenga el terreno dependerá mucho el aprovechamiento de los espacios del futuro inmueble a construir, en el caso de que aún no lo haya, por lo que una forma regular resultará más factible para desarrollar cualquier tipo de estructuración de la vivienda, entonces, un terreno de forma regular es de mayor valor que uno de forma irregular. Pero aunado a este factor se presentan dos características que cambian totalmente la concepción hecha anteriormente, la longitud de fondo y la longitud de frente. La primera tiene que ver con la longitud que existe entre la calle y el punto interior más alejado del terreno o predio; y la segunda hace referencia a la longitud que guarda el predio en colindancia con la vialidad o calle.

Entonces pudiera tenerse un terreno irregular cuya longitud de frente sea muy grande y por esta característica sería de mayor valor ante un terreno regular que presenta longitud de frente muy reducida. La razón está en que las longitudes de frente se pueden aprovechar para hacer locales y posteriormente rentarlos o poner un negocio propio, lo que traerá consigo ganancias y una recuperación total de lo invertido.

En el caso de que ya se encuentre la vivienda construida y se desee adquirirla, optar por aquella que posee más longitud de frente resultará ser la mejor opción, puesto que se le podrían hacer modificaciones para aprovechar tal característica, pensando en hacer negocios y tener una fuente de ingresos.

➤ Ubicación en la manzana<sup>49</sup>

Esta característica de los lotes o terrenos guarda una real importancia para el momento en que se ha de determinar el valor de una vivienda o del inmueble, y se presentan los siguientes casos:

- Lote en esquina: Es aquél que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina alrededor de la manzana.
- Lote intermedio: Es aquél con frente a una sola calle o acceso al legalmente establecido.
- Lote en cabecera: Es aquél que tiene por lo menos tres frentes a tres calles contiguas diferentes, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.
- Lote manzanero: Es aquél que ocupa toda la manzana y no tiene colindancia con otros lotes.
- Lote interior: Es aquél que sólo colinda con otros lotes y con ninguna calle.

El caso más crítico es del terreno interior puesto que se encuentra prácticamente encerrado dificultándose el acceso a este, por lo que tendría un valor muy bajo. El caso del lote manzanero llega a ser muy raro actualmente, con excepción de las residencias que abarcan manzanas completas, en una zona urbanizada difícilmente se podría adquirir uno de este tipo, en cambio en las zonas o poblaciones rurales o en crecimiento probablemente se presentaría este caso. El lote intermedio su valor dependerá por mucho de la longitud que tenga de frente a la calle, asimismo su forma y tamaño, que igual estas características aplican para los demás tipos. Un lote de cabecera posee gran valor por las circunstancias en que se encuentra al poseer tres frentes, no obstante, no responde a ser un caso muy

---

<sup>49</sup> Se denomina manzana a un espacio urbano delimitado por calles por todos los lados. En algunos países la palabra manzana puede hacer referencia también a cada uno de los lados que constituyen la misma. Es decir, que se denomina manzana tanto al bloque urbano de varios lados como también a la distancia que hay de una esquina a la siguiente. En otros países, se diferencia entre el primer concepto y el segundo, denominando a este último cuadra, existiendo por lo general cuatro cuerdas en cada manzana. La manzana puede estar edificada o destinada a la edificación. Su forma mayoritaria es la cuadrangular. Consultado en: [https://es.wikipedia.org/wiki/Manzana\\_\(ciudad\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Manzana_(ciudad))

común. Indudablemente aquél terreno que se encuentra en una esquina será el de más valor, por lo que se hablado de la longitud de frente, aunque no necesariamente el uso que se le vaya a dar sea de tipo comercial. Asimismo, algunas de las grandes ventajas de construir una casa en esquina son:

- Se dispone de una superficie de jardín exterior más grande y en forma de “L”.
- Se dispone de 2 fachadas para la casa.
- Se tendrá la posibilidad de tener acceso a la casa por 2 calles.
- Se tiene mayor superficie para generar ventanas e ingresar luz natural a la casa.
- Se puede separar, claramente, un acceso principal de uno secundario.
- Se cuenta con un terreno y una casa con mayor valor económico por todas estas ventajas.

No obstante cada terreno tendrá sus ventajas y restricciones, como se ha mencionado, existe una reglamentación para construir dependiendo del lugar o la zona. En general los municipios, comunas, etc., posee normativas específicas en cuanto a los que se denominan usos de la tierra, densidades de edificación, alturas de las edificaciones, etc., que pueden condicionar seriamente el proyecto de obra, o bien la calidad de vida que se vaya a tener en un futuro. Es conveniente que previa a la decisión de adquirir el terreno, se conozca esta normativa.

#### ➤ Tamaño o dimensiones

El factor de las medidas del terreno es otro aspecto importante dentro de la valoración de una vivienda, es claro que un terreno de grandes dimensiones será superior en valor que uno de pequeñas dimensiones. De esta forma, las dimensiones de un terreno estarán integradas por: frente y fondo; lo cual se traduce finalmente a la cantidad de metros cuadrados totales del terreno, la superficie total, característica clave para su valuación.

El valor que se le asigna a un terreno está dado por metro cuadrado del mismo, es decir, tiene asignado un precio el metro cuadrado y este dependerá de las especificaciones de la delegación o municipio, la normativa vigente y de su ubicación, en otras palabras, el precio de metro cuadrado de terreno se encuentra influenciado totalmente por el mercado y de ahí que se analizan el resto de las características que se han ido mencionando. Entonces no



se puede tener por seguro que el precio de metro cuadrado de un terreno se mantenga estable, nuevamente haciendo énfasis en la dinámica del mercado inmobiliario. Por mencionar, si un terreno se ubica dentro de una zona residencial y cercana a centros de atracción (parques, centros comerciales) indudablemente el precio de metro cuadrado estará muy elevado en comparación con un terreno que no goce de estas características. Así también si es el único terreno que queda disponible, la oferta es poca y la demanda mucha, por lo tanto tendrá un precio elevado el metro cuadrado. Por esos motivos y otros más, en muchas ocasiones el terreno puede llegar a representar un valor igual o mayor que el de la construcción, sí, el terreno representa un gran porcentaje del valor total de una casa.

➤ Aspectos legales

Al igual que cuando se va a comprar una casa, otro factor que debe ser tomado en cuenta antes de adquirir un terreno es que toda la documentación esté en regla, que la persona que vende sea la legítima propietaria y tenga derecho a realizar la transacción; que el predio no esté en juicio ni tenga problemas de sucesión, intestado o pleitos por herencia, y que todos sus pagos de derechos, como el predial y el agua, están en orden. Este aspecto legal podría no ser considerado totalmente como un factor que haga fluctuar el valor del inmueble, en el sentido de que es evidente que si el terreno no se encuentra perfecta regla legal nadie deseará adquirirlo. Pero es un hecho de que pueden presentarse casos en los cuales se pase por alto el estado legal en que se encuentra un terreno y que el comprador se lleve consigo una gran cantidad de problemas.

Según la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), los cinco problemas más comunes que pueden surgir en el proceso de compraventa de un terreno y que se deben prever son:

- 1.- No tiene los documentos en orden para efectuar la traslación de dominio, o bien está pendiente una subdivisión o fusión, está invadido, intestado, gravado o tiene alguna servidumbre de paso de alguna instalación de alta tensión.
- 2.- No tienen el uso de suelo apropiado para el proyecto que motivó la compra.

3.- El valor fiscal o catastral<sup>50</sup> es superior al valor comercial<sup>51</sup>.

4.- La superficie que indica la escritura, planos, predial o cualquier otro documento, no corresponde a la que realmente tiene el terreno.

5.- El propietario sobrevalora su terreno y piensa que vale más de lo que la realidad inmobiliaria indica, pues no toma en cuenta compras recientes o potencial de desarrollo de la zona.

Por otro lado, de acuerdo con el Colegio de Notarios del Distrito Federal la documentación indispensable que los propietarios deben tener en regla para vender su vivienda, es la siguiente:

- Título de propiedad o escritura notarial inscrita en el Registro Público de la Propiedad del lugar de ubicación del inmueble.
- Acta de matrimonio, en caso de haber adquirido el inmueble al estar casado.
- Boletas de predial y aguas pagadas cuando menos de los últimos cinco años.
- Recibos de luz o teléfono de los últimos dos años, porque en caso de que se llegara a enajenar la casa habitación, tengan derecho a la exención del impuesto sobre la renta.
- Contrato de arrendamiento en caso de estar arrendado.
- En caso de tratarse de un inmueble bajo el régimen de condominio, se requiere contar con su reglamento y una constancia expedida por el administrador sobre la no existencia de adeudos en cuotas de mantenimiento y fondos de reserva.
- Identificación oficial y croquis de localización.

---

<sup>50</sup> Es el valor que las autoridades fiscales le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial. Según indica el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) en su glosario de términos.

<sup>51</sup> Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. Según indica el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) en su glosario de términos.

Es importante no menospreciar las recomendaciones citadas sea tanto el comprador como el vendedor, con la finalidad de evitar conflictos legales que consumirán tiempo y dinero; y la gravedad de estos pudiera llegar a ser muy grande. En nuestro país estos hechos no son cosa extraña, cada año la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) reporta grandes cantidades de estafas en el sector de bienes raíces, estafas realizadas de distinta forma, tal como quedó expresado en el siguiente artículo del periódico “El Milenio”, sección Negocios, columna PREOCUPACIÓN POR LOS FRAUDES INMOBILIARIOS, del 6 de noviembre del dos mil dieciséis, escrito por Yeshua Ordaz:

([http://www.milenio.com/negocios/fraudes\\_inmobiliarios-ampi-profeco\\_0\\_842915719.html](http://www.milenio.com/negocios/fraudes_inmobiliarios-ampi-profeco_0_842915719.html))

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios estima que el daño anual a los consumidores llega a 600 millones de pesos.

Un inmueble representa para muchas familias su principal patrimonio, por lo que antes de comprar o rentar se deben tomar en cuenta ciertas medidas para saber si lo que se está adquiriendo no pertenece a alguna red de defraudadores.

De acuerdo con la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), en México se realizaron estafas en el sector de bienes raíces hasta por 600 millones de pesos en el último año. Esto, principalmente en los estados de Michoacán, Guanajuato y Querétaro, donde se tiene conocimiento de al menos 20 casos en los que se hicieron ventas ficticias con identidades falsas. Sin embargo, esta cifra es mayor debido a que en la mayoría de los casos este delito no se denuncia. Si bien los fraudes inmobiliarios han existido de toda la vida y no ponen en riesgo a la industria en su conjunto, si dañan el trabajo profesional que se realiza en el sector, comentó Eduardo de la Canal, consultor de operaciones de Coldwell Banker México, firma de asesoría inmobiliaria.

“Siempre ha habido gente que se aprovecha de la ignorancia de otras personas para cometer sus operaciones fraudulentas a través de los bienes raíces, desde aquellos que te ofrecen terrenos paradisíacos en playas vírgenes de las que nunca has escuchado hablar, hasta en desarrollos de lujo”, explicó. Conforme el mercado crece, al haber una mayor demanda de vivienda, existen personas que aprovechan esta situación, por lo que el fraude también está creciendo, y aquellas personas que de manera correcta, profesional y ética llevan este tipo de operaciones resultan afectadas en su credibilidad, dijo el consultor.

Por ejemplo, en alguno de los casos los estafadores se apoderan de inmuebles abandonados, pidiendo un anticipo de 20 a 50 por ciento al interesado en adquirir la propiedad, por lo que antes de firmar algún contrato de compraventa de una vivienda usada, es necesario conocer cara a cara al propietario del inmueble y que muestre toda la documentación original que tiene que ver con la propiedad, como escrituras, boletas predial, recibos de agua y luz y, en caso de condominio, los pagos por los servicios.

“Hay que cerciorarse de que te muestre una identificación con fotografía; segundo, en la manera de lo posible verificar las escrituras, en la última hoja hay un sello con número de inscripción ante el registro público de la propiedad, las nuevas escrituras llevan un sello digital, hay que verificar esta información en el registro”, recomendó el especialista.

Eduardo Canal, comentó que siempre es necesario cerciorarse por cuenta propia del estado del inmueble para saber quién es el auténtico propietario y si pesa algún gravamen o algún tipo de complicación con el bien inmueble. De no poder hacerlo en persona, puede acercarse a un notario que haga la investigación para evitar alguna situación extraña. “Si no está inscrito al registro público, ni meterse en ese tipo de negociación”. En el caso de un inmueble nuevo, también hay que tomar precauciones con quien es el desarrollador o la empresa, su representante legal, solicitar copias de escrituras, permisos, copias de aviso de terminación de obra, permisos de construcción y lista de acabados de la vivienda con fotografías. “Cuando es un desarrollo nuevo se tiene que tener mucho cuidado en verificar que lo que entrega sea lo mismo que esté en el contrato, ya que muchas veces cambian los acabados y accesorios por otros de menor costo, argumentando que se terminó el modelo”.

El consultor agregó que la legislación actual está acotando este tipo de cuestiones y de alguna manera la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), ha intervenido en este tipo de operaciones y exige la emisión de una garantía en instalaciones y acabados por lo menos de un año. Además la Profeco registra las quejas o conflictos por incumplimientos que haya tenido una desarrolladora y ése es un buen filtro que emite señales de advertencia antes de firmar un contrato. También hay que investigar si una constructora es nueva, si está inscrita en el registro público y si tiene algún tipo de problema legal.

“Hay mucho desconocimiento de la gente en el proceso de compra de una vivienda creen que llevar directamente la operación con un consultor o desarrollador es suficiente (para asegurar su legalidad). Y piensan “para qué necesito los servicios de un mediador, mejor me ahorro dinero y tiempo”. La gente cae en el juego perverso de un desarrollador fraudulento y se llevan a muchos en el camino”, afirmó.

### Estafas “online”

De acuerdo con el portal inmobiliario Lamudi, las estafas más comunes en este sector son los anuncios falsos, que se aprovechan de los mercados en línea para copiar un anuncio real de una propiedad y publicarlo en otro sitio, fingiendo ser el agente o dueño del inmueble. El objetivo de esta estafa es intentar pedir dinero de la fianza o cualquier otro tipo de pago por adelantado. Sin embargo estas prácticas también ocurren cuando se quiere rentar un departamento, ya que otra forma de embaucar a la gente es argumentar que el supuesto propietario dice estar fuera del país, por lo que explica no estar disponible para enseñar el inmueble antes de que se firme el contrato. A menudo prometen enviar las llaves por correo en cuanto efectúa un pago por adelantado.

Así le sucedió a Marlene Nieto, que buscando en portales de anuncios clasificados encontró un departamento en renta en la colonia Condesa que se le ofrecía en un costo muy atractivo, pero el único medio de contacto era por correo electrónico, debido a que el dueño argumentaba estar en el extranjero. El defraudador ofrecía rentarlo de inmediato, pero exigía un depósito por el primer mes de renta a cambio del envío de un juego de llaves y los documentos de contrato a través de empresas de mensajería como Specwin Limited o Property Spot, con el fin de darle celeridad, sin embargo, la dirección del inmueble es falsa. De la Canal añadió que la gente que quiere comprar una vivienda tiene que tomar una serie de precauciones para evitar caer en este tipo de fraudes e incluso muchas veces no es con la intención de estafar, al comparar por ejemplo una vivienda no saben cómo hacerlo y no escrituran cuando compran lo que representa un problema cuando se quiere vender. “Muchas veces la gente compra de buena fe, existen muchas complicaciones ante vicios ocultos, pero siempre es un riesgo. Hay que hacerse asesorar de un profesional inmobiliario o un notario antes de lanzarse a comprar”, comentó.

Otra víctima fue la señora Socorro Galindo, quien tenía el interés de adquirir un departamento pequeño o un terreno para hacerse de un patrimonio. Por unos conocidos se enteró que una persona de su misma colonia ofrecía la venta de terrenos en la delegación Tláhuac. Motivada porque le informaron que podría adquirir un terreno con muchas facilidades. Se puso en contacto con la persona recomendada y platicaron sobre una posible reunión con otros compradores para una visita a los terrenos que estaba ofreciendo. Llegando el día pudo ir con otras 10 personas a los supuestos terrenos que estaban en venta, la persona presentó algunos documentos de propiedad que después se conocería, eran falsos. Les ofreció a los compradores dar un enganche de 10 mil pesos para amarrar el trato y el resto podrían pagarlo cada mes durante cierto tiempo. Algunas personas con la señora Galindo cayeron en la trampa y entregaron el adelanto solicitado, que nunca volvieron a ver. La persona desapareció e investigando detectaron que

los terrenos eran parte de una reserva natural protegida, por lo que desde el principio existió la intención de defraudar al mayor número de personas.

El buró comercial de la Profeco tiene registro de 3 mil 340 empresas de los sectores inmobiliarios y de la construcción contra los que se han presentado quejas, algunas de las cuales ya se han resuelto. De hecho, el sector vivienda es de los que más quejas reciben ante el organismo, junto con telecomunicaciones y electricidad. Recomendó que antes de comprar una vivienda, los consumidores verifiquen que el desarrollador tenga contrato de adhesión registrado ante la institución, lo cual es obligatorio para las empresas del sector inmobiliario desde 2004, lo que da seguridad al consumidor en contra de abusos de las empresas y se le permite exigir el cumplimiento de sus derechos en caso de inconformidades.

### **Crecimiento a futuro**

La necesidad de vivienda y la ilusión de las personas por hacerse de un patrimonio contribuyen a que se realicen los fraudes. De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), entre 2012 y 2016 el rezago habitacional pasó de 630 mil 753 unidades a 716 mil 168, un aumento de 12 por ciento.

A pesar de eso, en el último año, durante agosto el crecimiento del sector vivienda ha sido moderado en línea con un pobre crecimiento económico. La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), señala que entre septiembre de 2015 y agosto de 2016, el crédito individual a la vivienda otorgado por el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste y la banca comercial) alcanzó 327 mil millones de pesos, un incremento de 2.5 por ciento respecto al mismo período de un año previo. Destacó que la banca comercial alcanzó un monto de 164.8 mil millones de pesos en el período de comparación, lo que representa una tasa de crecimiento anual de 18.1 por ciento. Por su parte, el Infonavit ha colocado 247 mil 374 créditos hipotecarios en lo que va del año, de los cuales el 67.3 por ciento han sido otorgados a derechohabientes que ganan menos de 7 mil 300 pesos mensuales, o 5 veces el salario mínimo, 162 mil 781 han sido para vivienda nueva y 84 mil 593 para usada.

El organismo destacó que la oferta de vivienda también se ha moderado. Señaló que al cierre de agosto pasado, los registros promedio de vivienda alcanzaron 39 mil 529 unidades. En los últimos doce meses el promedio alcanzó las 28 mil con respecto a los 34.6 mil de septiembre de 2014 a agosto de 2015. Sin embargo, se espera un repunte en los próximos años. La SHF señala que para 2030, el crecimiento poblacional será inferior al de los hogares, es decir, la velocidad de crecimiento de la población disminuirá mientras que la demanda de viviendas nuevas se acelerará, por los cambios en la composición

de los hogares, las características del mercado y atención del rezago habitacional. En su análisis Estado Actual de la Vivienda 2015, destaca que el número de viviendas en el país pasará de 32.3 millones en 2015 a 40.8 millones en 2030. Afirma que en la construcción de vivienda nueva el número de casas independientes tiende a crecer, mientras que el número de departamentos en edificios habitados decrece.

Problemas diversos ocurren en el ámbito de la compraventa de inmuebles, en la nota periodística solamente se expresa un par de ellos, pero lo que se debe rescatar del texto son las opiniones y consejos por parte de especialistas en el tema, por eso la importancia de citarlo.

- El inmueble (la vivienda o construcción)

Esta parte se refiere en específico a la construcción como tal, independientemente del tipo de vivienda que sea, pese a que por definición el término “inmueble” se refiera a los edificios, las casas y las parcelas o terrenos, en esta parte se ha de resaltar como la casa o vivienda, que también dentro de la práctica valuatoria simplemente lo denominan como la construcción. Cabe mencionar que tanto los factores que afectan el valor del terreno como los que afectan el valor de la vivienda o construcción, al final determinarán como tal el valor de todo el inmueble. Por lo que se invita al lector que lo tenga en consideración, es decir, que todos estos factores que influyen en el valor relacionan al propio terreno como a la construcción.

➤ Tipo de vivienda

Los tipos de vivienda se pueden clasificar según diversos factores, como culturas, regiones geográficas, forma, tamaño, materiales, técnicas de construcción, así como por otros criterios. Entre esos criterios principalmente se tiene el tipo de vivienda según la posesión que se tiene y por su agrupación.

Según la posesión:

- Vivienda propia: Se trata de todas aquellas viviendas que pertenecen a uno mismo o a su familia entendiéndose que no son arrendadas a un tercero o a una autoridad

gubernamental. Estas bien pueden tratarse de casas propiamente, departamentos, cabañas, edificios o cualquier tipo de construcción que pertenezca legalmente al que la habita o a su familia, como sería el caso por ejemplo de que la vivienda pertenezca legalmente al padre, siendo también vivienda propia de los hijos, esposa y otros parientes.

- Vivienda de renta o alquiler: Se trata de aquellos habitáculos en que se necesita pagar una renta o alquiler cada cierto tiempo, viviendo en una vivienda ajena pero con el dominio del mismo que le concede la renta de dicho alquiler, estas pueden ser casas, departamentos o pisos, así como “cuartos” en vecindades o casas de huéspedes, en sí la vivienda sigue perteneciendo al dueño legal de la misma, pero el arrendatario o inquilino posee una gran libertad (dominio), en la parte que arrienda (cuarto, departamento, etc.).

Por su agrupación:

- Viviendas individuales o unifamiliares: Están destinadas a ser ocupadas por una sola familia que vive en la edificación entera. La principal característica es que no disponen de accesos y servicios compartidos con otras viviendas.

-Viviendas colectivas o plurifamiliares: Se trata de aquellas viviendas en donde existe una coexistencia con otros individuos o familias en un espacio muy cercano, es el caso por ejemplo de los edificios de departamentos, torres, multifamiliares y vecindades, en donde existen vecinos cercanos ya sea en la parte superior, inferior o a los lados de la vivienda propia, y en donde suelen existir espacios comunes para los vecinos, como patios, azoteas, etc.

De estos tipos de vivienda que se han mencionado, cada uno guarda sus ventajas y desventajas frente al valor que tendrán. Sin embargo, solo con esta información no sería suficiente para poder establecer un valor, tal como se ha dicho en otros párrafos, es indispensable reagrupar otros factores y características del inmueble para estimarlo. De esta forma se puede visualizar lo siguiente: en una vivienda individual se tiene más privacidad porque los espacios no se comparten con nadie más, el ruido es menor, se goza de área de azotea y los daños que pudiera tener la casa son producidos por la propia familia que lo habita (daños como filtraciones de agua en la azotea, mal funcionamiento de la chapa de la puerta principal, las instalaciones, etc.), a diferencia de una casa del tipo colectiva que



no goza totalmente de esas características. Por lo que da la impresión de que tiene más valor una vivienda unifamiliar que una colectiva, pero no resulta ser así. Podría ser que la vivienda individual en cuestiones de tamaño sea menor que una del tipo plurifamiliar o que esta última se encuentre en una zona de más prestigio que la otra, lo cual degradaría el valor de la individual. Así pueden salir más características que se irán señalando.

#### ➤ Ubicación

La ubicación resulta ser uno de los aspectos más importantes de todo proyecto de ingeniería y en el tema de la valuación de un inmueble no pasa desapercibido. Generalmente al hablar de proyectos de ingeniería se hace énfasis en dónde estará ubicado el proyecto con el objeto de conocer las características de la zona, la influencia de otros sistemas distintos al sector de la construcción y principalmente para saber con exactitud cómo es el suelo que soportará la estructura, es decir, sus propiedades y características.

De esta manera se hace similitud con la ubicación pero desde el punto de vista de la valuación o de asignarle valor a un inmueble, en esta perspectiva la ubicación es un factor clave, como se sabe, una ciudad o población se encuentra zonificada y cada una de esas zonas guarda un tipo de uso de suelo en específico, el cual de una u otra manera nos indica que tipo de construcción podemos edificar como por ejemplo, la altura y el número máximo de pisos que puede tener, lo que repercute directamente en la apreciación de un valor para el terreno, como lo es el precio del metro de cuadrado, mismo que varía de una zona a otra, además de que existe cierta disponibilidad del suelo y esto hace también que existan fluctuaciones en el valor del inmueble.

La disponibilidad de suelo es un tema decisivo en materia de política habitacional y urbana, ya que tiene impacto directo en la morfología y el crecimiento de la ciudad. Frente a esta situación, lograr que los mercados urbanos de suelo sirvan a las necesidades económicas y sociales de los habitantes y empresas urbanas sigue siendo una de las más complejas tareas para el aparato público. Los beneficios sociales y económicos de una buena gestión de suelo son enormes. Es así como uno de los principales determinantes del éxito económico, de la calidad de la vivienda y de las condiciones habitacionales en cualquier ciudad, es el precio y la disponibilidad del suelo, sea para uso industrial, comercial, residencial, infraestructura, servicios públicos y las diversas formas de espacios públicos

(centros deportivos, parques, plazas, entre otros). Los costos sociales y económicos de una mala administración de suelo (o de una carencia de ella) también son significativos, pues generan altos impactos negativos en el desarrollo urbano y en la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, aumentos en los tiempos de viaje, en los costos de transporte, disminución del tiempo de ocio, entre otros. Resultado de esto, son los asentamientos irregulares, también conocidos como colonias populares, que se explican por la ineficacia de las políticas de desarrollo urbano y de vivienda, así como la falta de ingresos suficientes para acceder al suelo urbano central, a créditos de vivienda y a la obtención de los bienes y servicios urbanos. De tal manera que los asentamientos irregulares son para muchas familias en situación de pobreza la única opción real de acceso a una vivienda y permanencia en el territorio urbano, aún bajo el sacrificio de menor calidad de vida por las condiciones de marginalidad que distinguen las periferias, pero ahorrándose el pago de una renta en una zona más central y evidentemente estos terrenos e inmuebles poseen un valor bajo, cosa contraria a lo que sucedería de vivir en una zona céntrica donde se tiene una vida más “cómoda y estable”, puesto que de otras maneras se presentan los problemas, no obstante, el valor de los inmuebles es muy superior.

De esta manera, para el factor ubicación, se han de tener en consideración dos escenarios: la macro y micro localización. En la macro localización se contempla una zona de gran tamaño como podría ser el país o un estado inclusive una ciudad, mientras que en la micro localización se contempla el entorno aledaño al inmueble, como podría ser una manzana o una cuadra, una colonia, etc. Dependerá mucho del criterio y perspectiva del valuador o en su caso del ingeniero a cargo de un proyecto y por qué no, a cargo de la valuación de un inmueble. A manera de ejemplo, tenemos lo siguiente: Una casa o departamento ubicado en el centro de la Ciudad de México no tendrá el mismo valor que uno que se encuentre en el centro de la ciudad de Toluca, asimismo una casa o departamento que este ubicado en el centro de la delegación Miguel Hidalgo no tendrá el mismo valor que uno que este ubicado en el centro de la delegación Milpa Alta. O un departamento ubicado en medio de la manzana sobre la avenida Insurgentes Sur no tendrá el mismo valor que uno ubicado en una esquina de la manzana sobre la misma avenida. Este es el papel que “juega” el factor ubicación además de que se reúnen otras características, criterios y factores que incitan a fluctuar el valor del inmueble.

Esas otras características son principalmente las que describen el entorno, es decir, el valor de un inmueble en cuanto al factor ubicación dependerá mucho de: la cercanía que tenga al núcleo urbano; si cuenta con todos los servicios públicos (luz, agua, línea telefónica, internet, drenaje, etc.); la cercanía a las escuelas de enseñanza básica, media y superior; si cerca del inmueble existen hospitales, centros de salud, consultorios médicos; que la zona tenga fácil acceso al transporte público (metro, centrales camioneras, rutas, etc.) y privado, es decir, que cuente con una excelente red vial y conectividad a distintos lugares; el equipamiento de la zona, esto incluye: áreas verdes, centros deportivos, recreacionales, dotación policial, cuarteles de bomberos, entre otros; la cercanía a centros comerciales y áreas donde la gente trabaja, la falta de acceso a estos centros, implica mayor costo al beneficiario en términos de locomoción y tiempo de traslado. Los terrenos serán más baratos en la medida que menos facilidades se tengan, lo que hace más atractivo para el constructor iniciar proyectos en dichas zonas. Estas son las principales características que se toman en cuenta dentro del factor ubicación, asimismo también el tipo de zona es primordial puede ser normal, media, baja o residencial esto hace referencia por igual a la sectorización por niveles económicos.

Como ejemplo de este factor, expongo la siguiente nota periodística donde se observará y denotará como un inmueble puede tener un valor que en su totalidad resulta muy difícil poder comprarlo o rentarlo. Así se encuentra expresado en el siguiente artículo del periódico “El Universal”, sección Economía, columna APARTAMENTOS QUE CUESTAN 300 AÑOS DE TRABAJO, del 11 de julio del dos mil diecisiete, escrito por Tania Casasola: (<http://www.eluniversal.com.mx/articulo/cartera/economia/2017/07/11/apartamentos-que-cuestan-300-anos-de-trabajo>)

**En la calle Emerson, ubicada en Polanco, el departamento más caro está valuado en 42 millones de pesos. En México, el promedio de los profesionistas gana 11 mil 213 pesos al mes, lo que significa que para comprarlo tendrían que trabajar 312 años.** En la avenida Paseo de la Reforma se construye actualmente la Torre Chapultepec Uno, un rascacielos que contará con departamentos de superlujo a un costo inaccesible para la mayoría de la población.

El departamento más caro que se puede comprar en la Ciudad de México cuesta 42 millones de pesos. Se ubica en la calle Emerson, en Polanco. Vivir en las calles más caras de la capital del país es un lujo. Ahí, los precios de los departamentos se establecen en millones de pesos, incluso en millones de dólares, y

están lejos de las posibilidades de millones de mexicanos. En la calle de Emerson un metro cuadrado vale hasta 120 mil pesos.

Según el **Observatorio Laboral**, sitio especializado en las características de las ocupaciones en el país, el ingreso mensual promedio de los profesionistas en México es de 11 mil 213 pesos. Una persona con ese ingreso podrá juntar 134 mil 556 pesos en un año, siempre y cuando no gaste un solo peso en ninguna otra cosa. Es decir, un trabajador que gana 11 mil 213 pesos al mes y lo ahorra todo durante un año sólo va a tener capacidad para comprar una superficie de un metro con 12 centímetros en un departamento de ese precio en la calle de Emerson. Si esa misma persona quisiera adquirir el inmueble de 42 millones de pesos, la vida no le va a alcanzar porque con ese ingreso mensual tardaría 312 años en adquirirlo.

Un departamento de 150 metros cuadrados en Emerson con un valor de 42 millones de pesos tiene de dos a tres recámaras, sala, comedor y cocina con barra de desayunador, todo con acabados de lujo. También, dos baños con accesorios de marcas francesas o italianas, seguridad privada, dos estacionamientos y, en algunos casos, elevadores con puerta interior a la propiedad. Un departamento de este precio tendría jardín, roof garden privado, gimnasio, salón de usos múltiples, jacuzzi y spa. Vivir así es posible; sin embargo, cuesta, y mucho. Este tipo de departamentos también se encuentran en torres como Chapultepec Uno, Torre Mítikah, Be Grand Park San Ángel o Be Grand Contadero en Santa Fe.

**¿Cuánto necesitarías ganar para comprar ese departamento?** Para vivir en la calle más cara de la ciudad una persona necesitaría de un ingreso mínimo bruto de un millón 656 mil 464 pesos mensuales, porque por recomendación de especialistas en finanzas personales un crédito hipotecario no debe comprometer mensualidades superiores a 20% de los ingresos, a fin de no ahorcar la cartera. Considerando una hipoteca a siete años, sin enganche, se deberían pagar 653 mil 870 pesos al mes por ese departamento de 42 millones de pesos, según un cálculo de Leonardo González, analista de Real Estate de Propiedades.com. Siete años es el plazo más común para un crédito para adquirir una vivienda residencial plus.

**Sueldos que no dan.** El boom inmobiliario en México, principalmente en la capital del país, ha elevado los precios de las casas y departamentos en años recientes. Si se considera que el ingreso mensual promedio de los profesionistas en México es de 11 mil 213 pesos mensuales, algunas zonas del país también están lejos de su alcance. El precio promedio de una renta en la Ciudad de México en colonias como Narvarte es de 13 mil 200 pesos al mes, de acuerdo con análisis de especialistas en bienes raíces.

Una renta en Polanco, la zona más costosa de la capital, adquirir un departamento va de los 30 mil a los 80 mil pesos mensuales. Con los 42 millones de pesos con los que se puede comprar un departamento en la calle más cara de la ciudad alcanza para adquirir 28 departamentos con un valor de un millón 500 mil pesos en la colonia Centro. Con los 25 millones 600 mil pesos que puede costar un departamento en Polanco se pueden adquirir ocho a un precio de 3 millones 200 mil pesos en la colonia Del Valle. Las delegaciones más baratas para vivir en México son Milpa Alta, Tláhuac e Iztapalapa, con un promedio de renta mensual de entre 3 mil 500 pesos y 4 mil 900 pesos, según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

**El ranking de las más caras.** La segunda calle más cara de la ciudad es Sierra Gorda, en Lomas de Chapultepec, también en la delegación Miguel Hidalgo, con departamentos de 33 millones 958 mil 800 pesos. El tercer lugar es para la calle de Schiller, en Polanco, con departamentos de 31 millones de pesos, de acuerdo con los especialistas inmobiliarios de Propiedades.com. Las siguientes calles más caras, ubicadas en Polanco, son: Tres Picos, donde un departamento puede costar 30 millones 084 mil 969 pesos; Séneca, donde el precio llega a 30 millones; Tennyson, con un importe de 27 millones 177 mil 850 pesos. En la colonia Lomas de Chapultepec otra calle costosa es la avenida Paseo de las Palmas, con departamentos de 25 millones 469 mil 100 pesos. El ranking de lujo ciudadano también se registra la colonia residencial por excelencia y que alberga por tradición las mansiones de las familias más adineradas de la ciudad: Lomas de Chapultepec. Justo aquí es donde Carlos Slim, uno de los hombres más ricos del mundo, tiene su casa. Los precios de los departamentos en venta varían entre los 13 y los 30 millones de pesos. Las calles más caras son: Sierra Gorda, Avenida Palmas y Sierra Vertientes.

Según el análisis de Propiedades.com, en la colonia Tabacalera, delegación Cuauhtémoc, se ubica una de las calles más costosas de la ciudad: Paseo de la Reforma, con departamentos que alcanzan un valor de hasta 17 millones 675 mil pesos.

Santa Fe, una de las zonas más importantes en términos financieros y corporativos, tiene tres calles muy caras: Avenida de los Poetas, con departamentos de 16 millones 593 mil 764 pesos; Bernardo Quintana, donde puede valer 14 millones 200 mil pesos, y Vasco Quiroga, donde el precio llega a 13 millones 325 mil pesos.

En la Roma las calles más costosas son Cozumel, con precios de departamentos de 9 millones 880 mil pesos, y Zacatecas, con un costo de 8 millones 350 mil pesos. En la Condesa, las calles más caras son: Michoacán, Baja California, Ámsterdam y Chicontepec, con departamentos de entre 6 millones y 8

millones de pesos. En la colonia Del Valle figuran calles como Patricio Sanz, Heriberto Frías, Nicolás San Juan y Concepción Béistegui, donde los inmuebles cuestan entre 4 y 6 millones de pesos. Balderas es la calle más cara del Centro Histórico: un departamento nuevo vale hasta 2 millones 349 mil 200 pesos.

**¿Por qué son tan caros estos departamentos?** El valor de las calles más caras depende del tipo de oferta que se observe en la ciudad, de la conectividad, es decir, que sean calles cercanas a líneas de Metro, Metrobús, avenidas principales y secundarias. Espacios públicos seguros, cerca de parques, centros culturales y restaurantes; calidad de servicios, nuevos desarrollos habitacionales o proyectos de infraestructura, y la participación vecinal, son clave para determinar su valor, explicó en entrevista Leonardo González.

La calle Rubén Darío, en la colonia Polanco, fue por varios años la calle más cara de la Ciudad de México. Tiene inmuebles de un valor e importancia arquitectónica muy altos, pero hoy no figura en esta lista porque no hay oferta vigente de nuevos desarrollos, señaló González. Para el analista, “la Ciudad de México se está encareciendo”, los inmuebles son cada vez más costosos y los nuevos desarrollos están enfocados al segmento económico alto, lo que convierte a la ciudad en un lugar cada vez más inaccesible para la población.

Sin duda alguna, el valor de los inmuebles en la actualidad se ha elevado por los cielos como coloquialmente se dice, asimismo se especifican las razones por las cuales poseen tal valor. Si nos trasladáramos al pasado, cien años antes, seguramente el valor de esos predios y en su caso de haber viviendas no sería ni siquiera el 1% de esos 42 millones de pesos que mencionan en el artículo, pero el entorno y las condiciones habituales de la gente eran diferente, seguramente no valían esos millones pero en aquél tiempo eran lo suficientemente caros como para no adquirirlos.

A continuación se presentan unas tablas donde se indican los precios de venta y renta de casas y departamentos en algunos estados del país así como el top 5 de los estados con terrenos más caros, dicha información es proporcionada por el portal inmobiliario Lamudi en su informe del mercado inmobiliario en México 2017<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Se encuentra disponible en: <https://www.lamudi.com.mx/informe-mercado-inmobiliario-2017/>

**COMPRA**

Estado	Casas-Precio Promedio (MXN)	Deptos.-Precio Promedio (MXN)
Baja California	1,130,800.00	610,150.00
Campeche	2,800,000.00	2,400,500.00
Chihuahua	1,800,600.00	1,800,100.00
Ciudad de México	5,330,180.00	3,900,500.00
Jalisco	3,140,820.00	2,590,970.00
Nuevo León	3,780,990.00	5,000,600.00
Puebla	3,120,550.00	1,480,990.00
Querétaro	3,020,390.00	1,710,080.00
Quintana Roo	2,540,630.00	2,700,350.00
Veracruz	2,150,110.00	2,290,570.00
Yucatán	3,100,700.00	2,330,130.00

**RENTA**

Estado	Casas-Precio Promedio (MXN)	Deptos.-Precio Promedio (MXN)
Baja California	15,150.00	10,400.00
Campeche	17,640.00	6,980.00
Chihuahua	11,780.00	13,000.00
Ciudad de México	25,590.00	14,220.00
Jalisco	14,930.00	13,450.00
Nuevo León	17,150.00	16,630.00
Puebla	16,440.00	11,000.00
Querétaro	15,580.00	10,850.00
Quintana Roo	24,160.00	16,200.00
Veracruz	12,450.00	7,590.00
Yucatán	13,760.00	9,230.00

**Top 5 Estados con terrenos más caros**

Estado	Precio
Ciudad de México	\$15,660,260.00
Estado de México	\$11,250,000.00
Jalisco	\$10,640,000.00
Quintana Roo	\$10,420,360.00
Querétaro	\$9,870,690.00

Se ha comprobado que la dinámica de la sociedad mexicana varía mucho dependiendo del estado y etapa de vida de las personas. Además, muchos son los factores que condicionan la decisión de una persona, familia o empresa entre comprar o rentar un bien inmueble.

Mientras que la renta de una vivienda generalmente está enfocada en las personas que han comenzado su proceso de independencia o autonomía, acaban de formar un hogar o recién se han establecido en una nueva residencia por motivos laborales o personales, la compra de un inmueble puede beneficiar a aquellas personas cuyas finanzas permiten una inversión. Normalmente, se recomienda comprar una vivienda cuando ha sido tomada la decisión de instalarse de manera permanente en un lugar determinado. No obstante, de acuerdo con información del portal inmobiliario Lamudi, los mexicanos en general sienten mayor predilección por la compra de propiedades, con un 53.24% contra la renta de las mismas (46.76%).

Como se observa, los precios de un inmueble varían de un lugar a otro, esto podría ser un ejemplo de la macro localización de un inmueble, nuevamente no hay que olvidar que las condiciones en que se encuentra cada uno de estos será muy distinta, el mercado inmobiliario así como las características físicas del inmueble varían de un momento a otro por diversos factores y circunstancias.

#### ➤ Estado del inmueble

El estado de conservación del inmueble y su edad son muy importantes al momento de estimar su valor. En un departamento en cuestiones de su conservación también influye el estado de conservación del edificio, pudiera estar en óptimas condiciones el departamento pero quizá el edificio como tal no, lo que devalúa al inmueble. Mientras que en una casa simplemente es su estado de conservación total. Al decir estado de conservación o estado del inmueble, se entenderá como la revisión exhaustiva de su estado de salud, es decir, que no exista daños en los elementos estructurales, el estado de los acabados y demás accesorios como ventanas, puertas, muebles de baño, etc.

Según especialistas, el principal factor que puede devaluar el precio de una vivienda es la falta de mantenimiento preventivo ósea la conservación de los componentes del inmueble, por lo que recomiendan que cada cierto período de tiempo se pinte, impermeabilice y se



lleve a cabo una buena revisión de la instalación eléctrica e hidráulica, se detecten y corrijan problemas de humedad y se evite el deterioro de los muebles del baño y la cocina. También es importante poner mucha atención con la fachada de la casa o inmueble, pues es la primera imagen que observan los posibles compradores. Si la fachada luce descuidada y en mal estado, la gente asumirá que es lo mismo para el interior y se desanimarán a siquiera preguntar. De ahí que invertir en el mantenimiento, mejoras o reparaciones del inmueble sea tan importante, y no sólo cuando se considere que sea necesario, sino de una manera periódica y sostenida.

Ahora, si bien es cierto que una casa con buen mantenimiento se venderá a mejor precio que el de una casa que necesita actualización y reparación, el costo real de hacer reparaciones y mejoras no debe ser igual al aumento del valor en el mercado. ¿Por qué? El costo no es necesariamente igual al valor en bienes raíces. Las reparaciones y mejoras o el mantenimiento son cosas diferentes. Una reparación corrige algo que está roto o que no funciona correctamente, y no agrega necesariamente valor a una casa cuando se repara. Algunos arreglos se consideran necesarios. Una llave goteando, ventanas rotas, los desagües obstruidos, pintura en mal estado, entre otros, son ejemplos de ello. Son consideradas como de mantenimiento diferido o reparaciones menores. Fácilmente percibidas por los compradores, llaman la atención y se convierten en un impacto negativo en la comercialización de una casa, que a su vez luego tendrá un efecto negativo sobre el valor de mercado. Al reparar o arreglar, este tipo de reparaciones hacen una casa más comercializable, no necesariamente más valiosa. Sólo porque las reparaciones cuesten \$50,000.00 no significa que han aumentado el valor de la vivienda en la misma proporción. Lo que es un hecho es que si no se reparan, podría resultar en una pérdida de valor mayor que el costo de reparación y, quizás lo más importante, la pérdida de posibles compradores, ya que sienten que la casa necesita demasiado inversión y reparación. La edad cronológica de una casa puede ser muy diferente de su edad efectiva. Una casa de cincuenta años de edad puede tener una edad efectiva de veinte o treinta años cuando ha tenido un muy buen mantenimiento.<sup>53</sup>

En lo que respecta a mejoras importantes en una casa, con demasiada frecuencia, las mejoras se hacen para beneficio y disfrute del propietario, no sólo para recuperar la

---

<sup>53</sup> Consultado y extraído de:

[http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/opina\\_bien\\_para\\_vender\\_mejor.pdf](http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/opina_bien_para_vender_mejor.pdf)

inversión total; y es claro que si no se toma en cuenta el mantenimiento de la casa, se verá afectado el estado del inmueble y evidentemente repercutirá en su valor negativamente. En síntesis, el estado de conservación del inmueble puede ser clasificado, entre otras como: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado parcial o totalmente, reconstruido parcial o totalmente. Asimismo, se señalan las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

Por otro lado, la edad o antigüedad del inmueble comienza a contarse justo en el momento que termina su construcción y conforme transcurre el tiempo habrá un desgaste natural de la construcción que afectará negativamente el valor del mismo. Los materiales empleados en las construcciones varían con el tiempo, algunos permanecen, otros tienen características de una época o periodo determinado, así en muchas de las ocasiones cuando no se tiene la fecha de construcción de una edificación, se puede estimar aproximadamente, observando sus materiales, desde luego que éstos son propios de cada zona y se irán desgastando de acuerdo al entorno o medio físico al cual estén expuestos. Es decir, no se desgastará de igual forma el concreto, el acero, la pintura e inclusive la madera de una casa situada en un puerto, por ejemplo en Acapulco, que una situada en la Ciudad de México. Las patologías que estos materiales presentarán serán de origen distinto y serán tratadas con procedimientos diferentes y en su caso con productos químicos especiales.

En la práctica valuatoria es usual que por cada año que transcurre desde que termina la construcción hasta el momento presente o actual en que se encuentra el inmueble, se devalúe en un porcentaje determinado de su valor original.

Desde otra perspectiva lo que se hace por lo general es determinarse el valor de reposición nuevo (VRN), el cual nos indica el costo que nos representaría reponer el edificio como si fuera nuevo, es decir, el costo que tiene la construcción de un edificio nuevo. Es muy importante una determinación correcta de este valor ya que por su naturaleza es el que regularmente se utiliza para el aseguramiento del bien inmueble. Para determinar el VRN se debe considerar a los elementos constructivos, el diseño arquitectónico, el diseño estructural, las instalaciones sanitarias, las instalaciones eléctricas, los servicios como el aire acondicionado, sistemas contra incendios, sistemas hidroneumáticos, elevadores,

escaleras y en general todo el tipo de servicios que hacen posible la utilización del inmueble. Finalmente, se debe tomar en cuenta los acabados de las instalaciones, ya que estos forman parte muy importante de la plusvalía que nos pueda brindar el inmueble.

Ahora bien, en caso de que el propósito del avalúo sea la determinación de un valor comercial para fines de una operación de compraventa, se debe tomar en cuenta que el inmueble no vale lo que indica el VRN, ya que ya ha sufrido una depreciación<sup>54</sup> debida al deterioro que le ocasiona el paso del tiempo (la edad). Por lo cual se debe determinar el valor neto de reposición VNR, que está en función directa de la vida útil<sup>55</sup> del inmueble, la edad actual y los mantenimientos (cuidados preventivos y correctivos) que se le han dado al inmueble.

De esta manera, todo indica que es importante hacer una inspección físico-técnica del inmueble a fin de determinar las características actuales y que deberán ser consideradas en un avalúo. Como se observa el factor edad del inmueble afecta negativamente su valor con el paso del tiempo, sin embargo, como se mencionó que con un buen cuidado de la construcción la edad efectiva pudiera no aparentar la edad cronológica.

---

<sup>54</sup> La depreciación es el mecanismo mediante el cual se reconoce el desgaste y pérdida de valor que sufre un bien o un activo por el uso que se haga de él con el paso del tiempo. De esta forma, el concepto de depreciación se relaciona con el cambio o pérdida del valor de las edificaciones por consecuencia de la antigüedad o del uso de estas edificaciones. Se tiene:

a) Depreciación normal: pérdida de valor debido a la edad de la edificación (desgaste natural).

b) Depreciación Funcional: en este caso la pérdida del valor se debe al uso al que es sometido un bien, por ejemplo una edificación de concreto tiene una vida útil determinada por convención, pero si esta edificación está destinada a vivienda o restaurante o edificio público, ésta tendrá una pérdida de valor diferente e independiente a su antigüedad, en este caso la pérdida de valor se debe al uso, ya que se entiende que un uso más intenso desgasta más rápidamente el valor de las edificaciones, (esto es muy similar a lo que pasa con los vehículos, una camioneta de uso doméstico, se desgasta menos que una que se usa para trabajar en el campo o en minería o un auto de uso particular se desgasta menos que un taxi y esto se verá reflejado en el precio de venta).

La depreciación de un inmueble puede ser estimada (no calculada) en función de algunos índices que son producto de una "convención" es decir, de un acuerdo tácito entre expertos, así por ejemplo, se ha convenido que la duración de una edificación de concreto podría durar 100 años; por lo que en este caso la depreciación sería de un 1% anual. Otro ejemplo, las edificaciones de carácter industrial tienen una vida útil estimada de 35 a 50 años por lo que su depreciación sería de un 2% a un 2,8% anual. Siguiendo estos ejemplos se puede ver que a menor vida útil, mayor es la depreciación anual (ósea mayor es la pérdida de valor debido a la antigüedad de las edificaciones). Consultado y transcrito de: <http://www.valuaciones.cl/conceptos-de-depreciacion-y-antiguedad/>

<sup>55</sup> Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la valuación. Consultado en: <https://www.st-tasacion.es/es/informes/glosario/vida-util-definicion-eco.html>

➤ Tipo de materiales

El tipo de material con el cual está construida una casa evidentemente cuenta mucho para la estimación de su valor. Sin embargo, no es preciso asignar un precio o costo a los materiales, pues su precio varía de acuerdo al mercado del sitio, entonces constantemente está variando el valor de las propiedades si tan solo se toma en cuenta a los materiales que la constituyen.

Por otro lado, existen comunidades o pueblos que independientemente del precio que tenga un material de construcción, para ellos resulta de más valor aquél con el cual durante años han trabajado y que forma parte de su identidad. Como es el caso de las casas construidas de piedra, de adobe o una combinación de ambas, así como de carrizos, techos de lámina o de tejas, entre otros. Para esas personas el valor de sus casas no lo representa el valor del material en el mercado sino lo que dictan sus costumbres y tradiciones que los hacen únicos y que los hace destacar entre los demás pueblos.

Finalmente, el tipo de material que constituye al inmueble será cuantificado y se obtendrá el valor de la construcción como nueva además de incluir lo que sería el costo de mano de obra, procedimiento que forma parte de lo que se estableció en el punto anterior referente al estado del inmueble para obtener el VRN.

➤ El proyecto arquitectónico

Este factor está relacionado con la funcionalidad, estética y confort del edificio en sí, en particular de un inmueble destinado a uso habitacional, además de otras características que igual tienen relación con el diseño arquitectónico o que hacen referencia a este. Como tal este factor guarda una fuerte influencia sobre la voluntad del comprador así como del propio propietario, debido a que de este factor depende la comodidad y bienestar de la(s) persona(s) que habite el inmueble, así como del deseo y gusto de la persona.

De esta forma a continuación se irán presentando cada una de las características que abarca este factor que se ha denominado como “el proyecto arquitectónico” y como pueden influir en el valor del inmueble.

- En cuanto a la construcción de inmuebles de uso habitacional según su calidad, se presenta la siguiente clasificación<sup>56</sup>:

1.- PRECARIA: Cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (letrinas o sanitarios fuera del cuerpo principal de la construcción); muros desplantados sobre el suelo, de tabicón o de desechos de construcción sin refuerzos; techos de lámina de cartón, acrílicas, o de desechos de madera; pisos habilitados con mamposterías; e instalaciones eléctricas e hidráulicas incompletas visibles.

2.- BAJA: Espacios pequeños con algunas diferenciaciones por uso; servicios mínimos completos, muros con aplanados sencillos; cancelería de fierro estructural o tubular; techos de concreto armado, prefabricados u otros de tipo sencillo, con algún claro corto no mayor a 3.50 metros; pisos con firmes de cemento-arena.

3.- ECONÓMICA: Espacios diferenciados por uso; servicios completos; muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; cancelería sencilla de fierro o aluminio; techos de concreto armado, acero, mixtos, o prefabricados de mediana calidad; con algún claro corto de hasta 4.00 metros; pisos de concreto.

4.- MEDIA: Espacios totalmente diferenciados y servicios completos (de uno hasta dos y medio baños); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; cancelería de fierro o aluminio pintado con vidrios sencillos o medios dobles; techos de concreto armado o prefabricados; con algún claro corto de hasta 4.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas.

5.- MEDIA-ALTA: Espacios totalmente diferenciados y especializados por uso y servicios completos; muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; cancelería de fierro o aluminio natural o anodizado con vidrios medios dobles; techos de concreto armado, acero o mixtos, con algún claro corto de hasta 5 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas.

---

<sup>56</sup> Bimsa Reports, S.A. de C.V. *Valuador 2013*. Disponible en:  
<http://www.bimsareports.com/publicdownloads/demos/ValuadorPC/GUIA%20RAPIDA%20PARA%20EL%20USUARIO.pdf>

6.- ALTA: Construcciones diseñadas con espacios amplios y definidos por uso con áreas complementarias a las funciones principales (de uno hasta cuatro baños, con algún vestidor o closet integrado a alguna recámara); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; cancelería de perfiles semiestructurales de aluminio natural o anodizado, o de madera; con vidrios dobles o especiales; techos de concreto armado; con algún claro corto de hasta 5.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido, listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y algunas especiales.

7.- LUJO: Construcciones diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales (cada recámara con baño, más un vestidor integrado a más de una recámara); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; cancelería estructural de aluminio anodizado, de maderas finas o de acero estructural; techos reticulares de concreto armado con trabes de grandes o gruesos peraltes, o losas tridimensionales, o prefabricadas pretensadas de concreto o bóveda catalana de ladrillo en claros grandes, vigas "TT", reticulares, losa sobre vigas de madera con capa de compresión de concreto armado; con algún claro corto mayor a 5.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido, listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y con todas las especiales.

Como se observa, específicamente en esta clasificación la calidad de la vivienda la basa en cuanto a su dimensionamiento y distribución de espacios, así como de los materiales que se emplean como acabados, por lo que los últimos "tipos" de vivienda serán aquellos de elevados precios, sin dudarlos brindan una comodidad extrema y buena calidad en sus materiales, generalmente estos se ubican en zonas residenciales o también pudiera ubicarse en zonas cercanas al núcleo urbano en tipo departamentos. Cabe mencionar que solo es una clasificación de tantas que pueden existir, no necesariamente esos acabados representarán una vivienda de lujo, pero se trata de presentar un panorama muy cercano a la realidad.

La arquitectura de la vivienda o departamento, es un punto crucial para atraer al comprador y además que da cavidad a poder asignarle un valor lo bastante alto en comparación a una vivienda común, es decir, a una en la cual se empleó la autoconstrucción. Existen diversas

características que pueden tener una casa o departamento producto de la arquitectura, que solo con mencionar las principales será suficiente para cumplir con el objetivo de este trabajo y por cuenta del lector quedará investigar más sobre el tema de ser su interés.

- En el caso tanto de una casa como de un departamento en su valor influye directamente las características y forma de la fachada, en la distribución de sus espacios por dentro, un inmueble mal distribuido, mal planeado, puede devaluarlo. Contar con áreas verdes y con estacionamiento particular, eleva el valor de la propiedad.

- Para el caso de una casa común, el número de niveles incrementará el valor, puesto que indicará más cantidad de materiales empleados durante su construcción y asegura que se tendrá más espacio, más recámaras, baños o áreas libres de construcción por no haber necesidad de ocupar todo el predio. En cuanto a un departamento, esta característica se refleja en la cantidad de metros cuadrados que posea.

- La orientación de una casa o departamento. La orientación de una vivienda determina su luminosidad interior, así como las vistas a las que uno puede acceder. En caso de carecer de ellas, al tratarse de “inconvenientes que no tienen solución”, lógicamente su valor se verá afectado negativamente. De hecho, este factor junto a las viviendas con las ventanas más pequeñas afecta mucho al valor, en comparación con aquellos inmuebles bien orientados y con bonitas vistas. Pareciera complicado el orientar una casa, es decir, porque las condiciones en que se vayan a encontrar serán muy distintas de una zona a otra, pero el tipo de clima predominante en el sitio indicará cual será la mejor orientación puesto que los cuatro puntos cardinales guardan características muy específicas para cada condición climática. Por ejemplo, en zonas frías o templadas son más apreciados los inmuebles con orientación Sur, puesto que de esta forma durante el invierno “se da la espalda” a los vientos fríos provenientes del norte. No está demás mencionar que la combinación de los factores altura, vistas, posición (interior y exterior) y ascensor es una de las claves más importante y menos estudiada en el ámbito de la valuación inmobiliaria.

Las viviendas se pueden orientar a los 4 puntos cardinales y cada uno de ellos tiene características que pueden ser interesantes para una construcción, y que se describen a continuación:

- Orientación norte: El sol incide únicamente en las primeras horas de la mañana y las últimas horas de luz. La zona norte de la vivienda recibe la luz del sol directa solo en verano. Es una buena orientación para situar las zonas de las casas que queramos conservar más frescas y con menos incidencia de la luz.
  - Ventajas: menos calor en verano.
  - Inconvenientes. La vivienda es más fría y conlleva un mayor gasto en calefacción.
  
- Orientación sur: El sol está presente durante todo el día y de manera directa en casi todas las estaciones del año menos en verano, donde incidirá en las horas centrales del día. Por ello, es la orientación más calurosa de la casa. Es una buena orientación para fijar la entrada de la casa y un posible jardín y/o piscina. Debido a la luminosidad, el salón y el comedor también son las estancias idóneas si podemos frenar el calor con otros elementos.
  - Ventajas: Es para los climas fríos y húmedos ya que esa cantidad de calor acumulado hace que disminuya el uso de la calefacción.
  - Inconvenientes. Para zonas cálidas, el gasto de aire acondicionado será mayor en este tipo de inmuebles, ya que el calor acumulado será excesivo.
  
- Orientación este: El sol incide de forma directa a primeras horas de la mañana hasta el mediodía durante casi todo el año. El sol no es tan agresivo a estas horas y en las horas más agresivas del mediodía deja de incidir, por lo que provoca que por las tardes esté la casa más fresca. Es una buena orientación para fijar la cocina, el despacho, las habitaciones de los niños o invitados. Si nuestra vivienda está situada en un sitio cálido, la orientación este es la idónea para el salón debido a que el calor se acumula durante el día pero deja de recibirlo directamente durante las horas de sol más críticas.
  - Ventajas: El calor se acumula durante la mañana y se libera poco a poco por la tarde con lo que su coste energético es mínimo.
  
- Orientación oeste: El sol se comporta de manera contraria a la anterior orientación este. Es la zona más calurosa de toda la vivienda ya que el sol impacta en la casa a partir del mediodía hasta el anochecer. Es una buena orientación para fijar las habitaciones y cuartos de baño. Hay que pensar que el nivel máximo de temperatura se produce por la tarde, cuando se llega a casa después de la jornada laboral.



- Inconvenientes: su mayor coste energético es el del aire acondicionado especialmente en verano, incluso de noche.<sup>57</sup>

Respecto a la altura de entresijos, generalmente se recomienda poca altura para aquellos inmuebles que se encuentran en zonas muy frías, mientras que aquellos inmuebles que se ubicarán en zonas de clima caluroso se recomienda que sean de gran altura en entresijos. Este factor por igual atenta contra el confort del propietario, pero no necesariamente los valuadores le atribuyen un valor. A fin de cuentas la orientación del inmueble dará un plus valor de carácter meramente subjetivo, si realmente resulta importante para el vendedor como para el comprador.

- La posición del departamento (inferior, intermedio o en la parte superior). Como se sabe los departamentos forman parte de un edificio de varios niveles, es raro pero posible que existan departamentos a nivel de suelo, es decir, exclusivamente planta baja. Junto a la cantidad de metros cuadrados, el número de habitaciones y la existencia o no de terraza, cajón de estacionamiento, ascensor, la altura es uno de los elementos relevantes que, en muchos casos, actúa como factor clave a la hora de inclinar la balanza hacia uno u otro extremo del valor. A pesar de que no hay una cuantificación clara y real sobre el aumento del valor económico por planta en igualdad de metros cuadrados, los expertos inmobiliarios señalan que la altura tiene un efecto claro sobre el precio, que sube a partir de la tercera o cuarta planta. Asimismo, diversas situaciones se pueden presentar y considerar para el factor altura de un departamento, mismas que producen ventajas y desventajas tanto para los pisos inferiores como para los superiores o el más alto del edificio.

- Departamentos en el piso más alto
- Desventajas: Cuando se vive en el piso más alto de un edificio, lo único que separa de la madre naturaleza es un techo, a diferencia de los pisos más bajos, que encima tienen otros departamentos. Los techos capturan bastante calor, sin mencionar lluvia, humedad y cualquier cosa que el clima desee dejar caer sobre ellos. Así que vivir directamente debajo del techo del edificio, definitivamente puede dar lugar a problemas, como filtraciones de agua. Sin mencionar que en nuestro país hay

---

<sup>57</sup> Consultado y extraído de: <http://www.20minutos.es/noticia/2664181/0/orientacion-vivienda/sol-como-influye/como-organizar/>

constantemente temblores. Por ello, si se compra un departamento en el piso más alto, habrá que asegurarse de que la construcción del edificio esté bien hecha. Ahora, si en el techo del departamento hay tragaluces, se debe tener en cuenta que no importa cuán lindo luzcan, será muy difícil evitar las corrientes de aire y las fugas de agua. Asimismo, otro problema que se debe enfrentar en el piso más alto es que los departamentos de ese nivel tienden a ser más calientes durante el verano. Y por si fuera poco, si el ascensor del edificio se apaga o se encuentra en mantenimiento, se tendrá que subir todos los pisos hasta llegar al departamento. Puede que sea saludable, pero no se pensará lo mismo si en ese momento se llevan muchas cosas en la mano.

- Ventajas: Se tiene la mejor vista de todo el edificio y mayor ventilación. Los departamentos ubicados en el piso más alto tiene el gran beneficio de estar alejado de los ruidos de la calle, y ya que no hay otro departamento viviendo encima, son las viviendas más tranquilas de todo el edificio, gozan de mucha privacidad.
- Departamentos en el primer piso
- Desventajas: Los departamentos en el primer piso generalmente no cautivan a mucha gente, en su mayoría porque casi todas las personas lo relacionan con un ambiente frío, húmedo y oscuro. Pueda que sea verdad, ya que fundamentalmente, uno de los más grandes problemas de vivir en un departamento en el primer piso es que parece como si vivieras en un sótano. No solo los departamentos en ese nivel son oscuros, sino que también corren el riesgo de inundarse. De modo que antes de comprar uno en ese nivel, se debe asegurar de que todo esté reforzado lo mejor posible.
- Ventajas: Por el lado positivo, durante el abrazante calor de verano, los departamentos del primer piso, por lo general, se mantienen confortablemente frescos durante todo el tiempo. Además, gracias a la poca presencia de iluminación exterior en el departamento, es más fácil dormir hasta tarde los fines de semana (en especial para las personas que no les gusta la luz). Además, tener un departamento en el primer piso, ofrece el control de todo lo que se tiene al alrededor. Desde luz hasta sonido.

Tras mencionar las ventajas y desventajas que poseen tanto los departamentos superiores como los inferiores, se observa que al final la elección entre uno y otro dependerá de los gustos de la gente, así como de sus ritmos de vida y del dinero con el que cuenten. No se puede pasar por alto que, los departamentos ubicados en lo más alto del edificio suelen ser de mayor dimensión y lujo, que inclusive pueden contar con una terraza lo bastante amplia y con alberca, además de tener acceso a la luz natural del sol en cualquier momento del día y tener una amplia visión tal como se indicó, consecuencia de esto, el precio es sumamente elevado. El caso que no mencionó fue el de los departamentos ubicados en la parte media del edificio, estos ni son excesivamente caros pero tampoco económicos, además de que están expuestos al ruido superior e inferior del resto de los departamentos.

Por lo general, los primeros departamentos en venderse son los ubicados en la parte más alta del edificio, de ahí le prosiguen de manera descendiente, siendo habitual que en la planta baja se ubique un bar o restaurante, algún negocio, entre otros.

➤ El factor humano

Por último y que quizá sea el primero de los factores que harán fluctuar el valor de un inmueble, se tiene el factor humano. Un factor que en muchas ocasiones resulta difícil de hacer entender y de darse a entender por igual, sobre todo cuando de dinero se trata. Cuando se va a vender una casa o un departamento, normalmente existirá un fuerte lazo sentimental entre el aún propietario y la vivienda, resultado de esto será que el valor que le asigne a su propiedad sea descabellado, muy superior al valor del mercado y al que le corresponde por sus características. He aquí la necesidad de los avalúos, sin embargo, al hacérsele al propietario su respectivo avalúo, este no da crédito de lo que ve expresado en el documento y aún considera que su propiedad debe valer más de lo que se indica. Este tipo de situación es y ha sido común en cualquier lugar, la cual es resultado del desconocimiento de todo lo que se ha mencionado en este trabajo, y que a veces ese desconocimiento no necesariamente lo padece la gente sin estudio, inclusive profesionistas, pero aquí también ya entra en juego del querer aprovecharse de las demás personas, queriendo volverse rico de la noche a la mañana en la venta de una casa o departamento. Al final, este es un factor de carácter psicológico, sobrevalorar las cosas que son de nuestra propiedad.

## **CAPÍTULO 5.- CONCLUSIONES**

### **A) Sobre el objetivo general**

Se cumplió plenamente con el objetivo de presentar los principales factores que hacen fluctuar el valor de un inmueble de vivienda. Se explicó y entendió la manera en que cada uno esos factores influían tanto positiva como negativamente en el valor de un inmueble, asimismo se plantearon varios ejemplos reales obtenidos principalmente de artículos o notas periodísticas de fechas recientes, con la finalidad de reflejar lo que se desarrollaba teóricamente sobre el factor correspondiente. El proponer dos ámbitos de afectación, el mercado inmobiliario y las características intrínsecas del inmueble, por los factores físicos, sociales, económicos y políticos, permitió tener cierto orden en su desarrollo, debido a que no todos estos factores afectaban a ambos ámbitos, que sí guardan una relación, pero unos inciden más que otros.

La mayoría de los documentos y trabajos consultados, hacían énfasis en describir cuales eran los factores que afectaban al valor de un inmueble, sin embargo, no detallaban de qué manera lo harían o cómo podría generarse y desarrollarse, asimismo si las consecuencias serían positivas o negativas.

Al explicar cada uno de los factores se comprendió que estos van a variar en función del lugar que se trate y del tiempo, de una ciudad a otra así como de un país a otro, debido a que las condiciones del entorno no se mantienen constantes. Asimismo, llego a la conclusión de que el mercado inmobiliario es el que rige en la asignación de valor a un inmueble, por muy ostentosas que estén las características del inmueble si el mercado inmobiliario se encuentra débil y en malas condiciones, repercutirá directamente en su valor negativamente, de haber un reacomodo del mercado se reestablecerá el valor del inmueble.

### **B) Sobre los objetivos particulares**

1.- Por naturaleza, el ser humano le asigna un valor a las cosas en general, y lo hace de acuerdo a su criterio y bajo las circunstancias en que se encuentre.

2.-En la época del hombre primitivo el paso de la vida nómada a sedentaria, modificó el ritmo de vida y las actividades básicas para su existencia, trajo consigo la asignación de actividades particulares y por ende la especialización en cierto ámbito. Lo que propició al intercambio de mercancías con otros pueblos o grupos que carecieran de algún objeto o material, de esta manera fue como el ser humano comenzó a asignarle valor a las cosas.

3.- Los tres conceptos que fueron primordiales para el pensamiento económico y para el proceso de asignación de valor, fueron: el excedente, el trueque y la propiedad privada. De ahí que surgiera el comercio.

4.- Un avalúo es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación y su uso, es una opinión desinteresada e imparcial de especialistas sobre el valor asignable a una propiedad, medido generalmente en unidades monetarias, a una fecha y bajo ciertas condiciones específicas de uso, para un determinado interesado y para ser aplicado a un fin en particular. De no realizarlos, se puede estar sobrevalorando un inmueble o encareciéndolo, de tal manera que con un avalúo se busca lo justo tanto para el vendedor como para el comprador.

5.- El valor, precio y costo no son lo mismo pero están relacionados entre sí. El valor representa el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer necesidades y proporcionar bienestar o deleite, mientras que el precio no es más que la expresión del valor y está directamente relacionado con el dinero como un medio de cambio para recibir un bien o servicio, y el costo es el gasto económico que representa la fabricación de un producto o la prestación de un servicio. Al determinar el costo de producción, se puede establecer el precio de venta al público del bien en cuestión. Sin embargo, estos conceptos suelen ser utilizados erróneamente.

6.- La vivienda es principal patrimonio del ser humano, indispensable para realizar sus actividades básicas y que guarda su privacidad.

7.- Los factores urbanos serán aquellos que responden a la existencia de la vivienda y cómo es que va desarrollándose; y que surgen por el propio fenómeno del incremento poblacional, así como de lo que acontece y rodea su entorno.

8.- El desarrollo urbano no es lo mismo que el crecimiento urbano, este último se entiende como un proceso cuantitativo de expansión territorial con las características de ser continuo e irreversible, mientras que el primero no alude exclusivamente en el aspecto territorial, también se enfoca en la evolución territorial de la ciudad como sociedad, así como sus procesos económicos, políticos y sociales.

9.- En la valuación de un bien inmueble siempre se ha de contemplar a dos sujetos principales, por mencionarlo así, uno de ellos es el terreno, el suelo o sitio donde se encuentra soportado el inmueble y el otro, es el inmueble, vivienda o edificación como tal. A su vez cada uno de estos se encontrará afectado por diversos factores de distinta índole como físicos, sociales, económicos y políticos, sumergidos dentro del vasto mundo del mercado inmobiliario, así como de sus propias características.

“Cuando uno empieza a valorarse a sí mismo y a sus bienes, tan alto que ya ni su mamá ni el mercado lo soporta, es hora de tomar un curso de valuación de bienes, en la facultad de psiquiatría.”

**Cuauhtémoc Keer Rendón**

## BIBLIOGRAFÍA

- Gazzetta del apocalipsis. (2014). *El auténtico valor de las cosas*. Recuperado de: <<https://gazzettadelapocalipsis.com/2014/05/08/el-autentico-valor-de-las-cosas/>> [Consulta: 28 agosto 2017]
- Tasaciones inmobiliarias, S.A.U. (2011). *Historia de la valoración (I): La Revolución Neolítica*. Recuperado de: <<https://www.tinsa.es/blog/historia/historia-de-la-valoracion/>> [Consulta: 28 agosto 2017]
- Castro, D. (2011). *El valor de los objetos. Una reflexión sobre el desarrollo de las naciones*. [Entrada de blog]. Recuperado de: <<http://danielcastroaniyar.over-blog.com/article-el-valor-de-los-objetos-una-reflexion-sobre-el-desarrollo-de-las-naciones-88879256.html>> [Consulta: 29 agosto 2017]
- Vargas, D. (2006). A Parte Rei, revista de Filosofía. *El valor y su origen dentro de la esencia humana (Una mirada al sentido ontológico del valor), volumen (45)*. Recuperado de: <<http://serbal.pntic.mec.es/AParteRei/vargas45.pdf>> [Consulta: 29 agosto 2017]
- Serrano, F. (2017). *El valor de las cosas*. [Entrada de blog]. Recuperado de: <[https://www.infolibre.es/noticias/club\\_infolibre/librepensadores/2017/04/25/el\\_valor\\_las\\_cosas\\_64213\\_1043.html](https://www.infolibre.es/noticias/club_infolibre/librepensadores/2017/04/25/el_valor_las_cosas_64213_1043.html)> [Consulta: 29 agosto 2017]
- La sangre del león verde. (2015). *¿Por qué las cosas valen lo que valen? Escasez, utilidad y trabajo*. Recuperado de: <<http://www.lasangredelleonverde.com/por-que-las-cosas-valen-lo-que-valen-escasez-utilidad-y-trabajo/>> [Consulta: 1 septiembre 2017]
- Cachanosky, J. (1994). Revista Libertas. *Historia de las Teorías del valor y del precio, volumen (20)*. Recuperado de: <[http://www.eseade.edu.ar/files/Libertas/25\\_4\\_Cachanosky.pdf](http://www.eseade.edu.ar/files/Libertas/25_4_Cachanosky.pdf)> [Consulta: 1 septiembre 2017]
- Definiciones consultadas en Economipedia. (2015). Recuperado de: <<http://economipedia.com>> [Consulta: 4 septiembre 2017]
- Torre de Babel ediciones. (2002). *Filosofía contemporánea, Marx. Mercancía*. Recuperado de: <<http://www.e-torredebabel.com/Historia-de-la-filosofia/Filosofiacontemporanea/Marx/Marx-Mercancia.htm>> [Consulta: 4 septiembre 2017]
- Olivé, A. (2016). *Mercancías, valores y relaciones de clase*. [Entrada de blog]. Recuperado de: <<https://kmarx.wordpress.com/2016/11/03/mercancias-valores-y-relaciones-de-clase/>> [Consulta 8 septiembre 2017]
- Cuadernos de economía. (2012). *El concepto de excedente en la Teoría Marxista: debates, rupturas y perspectivas*. Recuperado de: <[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S012147722012000100001](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S012147722012000100001)> [Consulta 12 septiembre 2017]

- Finanzas y economía. (2017). *El trueque*. Recuperado de: <<http://www.finanzas.com/el-trueque>> [Consulta 12 septiembre 2017]
- Enciclopedia jurídica online. *Propiedad privada*. Recuperado de: <[http://mexico.leyderecho.org/propiedad-privada/#Definicion\\_de\\_Propiedad\\_Privada](http://mexico.leyderecho.org/propiedad-privada/#Definicion_de_Propiedad_Privada)> [Consulta: 12 septiembre 2017]
- Gutiérrez, M.A. (2011). *Clasificación de los bienes*. [Entrada de blog]. Recuperado de: <<http://magjuridico.blogspot.mx/2011/05/clasificacion-de-los-bienes.html>> [Consulta: 17 septiembre 2017]
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VI Legislatura. *Código Civil para el Distrito Federal*. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 5 de febrero de 2015.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. *Ley de Vivienda*. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2017.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016.
- Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal. *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 6 de diciembre de 2013.
- Administración Pública del Distrito Federal, Jefatura de Gobierno. *Acuerdo por el que se establecen criterios para la elaboración de los dictámenes valuatorios que se emitan en razón de operaciones inmobiliarias que inciden en el patrimonio del Distrito Federal*. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 9 de abril de 2015.
- Salas, J. (2015). Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo. *El modelo de la valuación inmobiliaria en México, volumen (5)*. Recuperado de: <<https://www.ride.org.mx/index.php/RIDE/article/view/196/866>> [Consulta: 17 septiembre 2017]
- Gerencie.com. (2016). *El precio*. Recuperado de: <<https://www.gerencie.com/precio.html>> [Consulta: 26 septiembre 2017]
- Arenz, E. (1986). *Libertad: Un sistema de fronteras móviles*. Recuperado de: <<http://enriquearenz.com.ar/el-origen-del-valor-y-los-precios/>> [Consulta: 26 septiembre 2017]
- Escartín, E., Velasco, F. & González, L. (2011). *El nacimiento del liberalismo económico en Andalucía y las crisis económicas*. Recuperado de <<http://www.eumed.net/libros-gratis/2013/1272/#indice>> [Consulta: 26 septiembre 2017]
- Stewart, R. (2005). *Precio, valor y costo*. Recuperado de: <<http://www.asuntoscapitales.com/articulo.asp?ida=168>> [Consulta: 26 septiembre 2017]



- Furlan, Santino y Provenzali, Piero: Contabilidad de costos e informaciones extracontables, Ediciones Deusto, 2da. Edición, Bilbao, España, 1977, pág. 55.
- Centro de Estudios de Desarrollo Regional y Sustentable (CEDRUS), UNAM. (2013). *Vivienda*. Recuperado de: <<http://www.economia.unam.mx/cedrus/investigacion/propuestas-politica/vivienda.html>> [Consulta: 28 septiembre 2017]
- Legorreta, J. (1991). Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales. *Expansión urbana, mercado del suelo y estructura del poder en la Ciudad de México, volumen (36)*. Recuperado de: <<http://www.revistas.unam.mx/index.php/rmcpys/article/view/51659/46120>> [Consulta: 28 septiembre 2017]
- Historias y Biografías HB. (2016). *Historia de las viviendas, la evolución de las construcciones*. Recuperado de: <[https://historiaybiografias.com/historia\\_viviendas/](https://historiaybiografias.com/historia_viviendas/)> [Consulta: 29 septiembre 2017]
- Fórmula en los negocios. (2012). *Historia de la vivienda urbana en México*. Recuperado de: <<http://www.formulaenlosnegocios.com.mx/historia-de-la-vivienda-urbana-en-mexico/>> [Consulta: 29 septiembre 2017]
- Pérez, A. *La vivienda familiar*. Recuperado de: <<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2108/29.pdf>> [Consulta: 29 septiembre 2017]
- Lindón, A. (2003). *Utopías, atopías y construcción del lugar, en Ciudades*. Red Nacional de Investigación Urbana, núm. 60, octubre-diciembre 2003.
- Rugiero Pérez, A. (2009). *Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar*. Revista INVI, 15(40).
- Ecología Hoy. (2017) *¿Qué es el proceso de urbanización?* Recuperado de: <<http://www.ecologiahoy.com/proceso-de-urbanizacion>> [Consulta: 29 septiembre 2017]
- Tolentino, J. (2016). *Los factores que amenazan el valor de su vivienda*. Recuperado de: <<https://www.economista.com.mx/finanzaspersonales/Los-factores-que-amenazan-el-valor-de-su-vivienda-20160526-0169.html>> [Consulta: 3 octubre 2017]
- Orientación Inmobiliaria Profesional. (2015). *La oferta y la demanda: En el mercado inmobiliario*. Recuperado de: <<https://hebrun.wordpress.com/2015/06/02/oferta-y-demanda-en-el-mercado-inmobiliario/>> [Consulta: 3 octubre 2017]
- Fondo Monetario Internacional. (2014). *Los mercados inmobiliarios, la estabilidad financiera y la economía*. Recuperado de: <<https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>> [Consulta: 3 octubre 2017]
- Inmobiliaria social. (2014). *Factores que influyen en los precios inmobiliarios*. Recuperado de: <<https://socialinmobiliaria.wordpress.com/2014/05/30/factores-que-influyen-en-los-precios-inmobiliarios/>> [Consulta: 3 octubre 2017]
- Vázquez, S. *Opina bien para vender mejor*. Recuperado de:

- <[http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/opina\\_bien\\_para\\_vender\\_mejor.pdf](http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/opina_bien_para_vender_mejor.pdf)>  
[Consulta: 7 octubre 2017]
- Rousseau, C. (2016). *Factores que afectan los valores del real estate*. Recuperado de: <<http://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/factores-que-afectan-los-valores-del-real-estate.html>> [Consulta: 7 octubre 2017]
  - Inmobiliaria Net Worth. (2015). *Variables económicas afectan el mercado inmobiliario*. Recuperado de: <<http://www.inmobiliarianetworth.com.mx/variables-economicas-afectan-el-mercado-inmobiliario/>> [Consulta: 10 octubre 2017]
  - Empresa inmobiliaria Bryn Real Estate. Disponible en: <<http://www.bryn.com.ar/>> [Consulta: 10 octubre 2017]
  - Consulta de artículos y notas periodísticas de “El Financiero”, en temas del mercado inmobiliario y el valor de los inmuebles. Disponible en: <<http://www.elfinanciero.com.mx/>>
  - Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. *Glosario de términos*. Recuperado de: <<http://www.sct.gob.mx/obrapublica/MarcoNormativo/3/3-2/3-2-14.pdf>> [Consulta: 10 octubre 2017]
  - Consulta de artículos y notas periodísticas de “El Universal”, en temas del mercado inmobiliario y el valor de los inmuebles. Disponible en: <<http://www.eluniversal.com.mx/>>
  - Lamudi. (2017). *Informe del mercado inmobiliario en México 2017*. Recuperado de: <<https://www.lamudi.com.mx/informe-mercado-inmobiliario-2017/>> [Consulta: 20 octubre 2017]
  - Núñez, P. (2015). *Comprar un departamento: ¿es mejor vivir en los pisos altos o bajos?* Recuperado de: <<http://www.ciudaris.com/blog/comprar-un-departamento-pisos-altos-o-bajos/>> [Consulta: 20 octubre 2017]
  - Arévalo Galván, E. (2014). *Crecimiento urbano y sus estrategias de planificación. El caso de Uruapan, Michoacán*. (Tesis de grado). Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, UNAM, Ciudad de México.
  - Betancourt Quiroga, C. I. (2017). *El análisis de ciclo de vida como herramienta de planificación territorial empleando las Matrices de Insumo – Producto aplicado a la vivienda de interés social construida en México durante el 2000-2012*. (Trabajo de grado). Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, Instituto de Ingeniería, UNAM, Ciudad de México.
  - Cid Tiburcio, E. (2008). *Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones generales*. (Trabajo de grado). Estudios de Posgrado e Investigación, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Unidad Profesional Tecamachalco, IPN, Estado de México.
  - Keer Rendón, C. (2010). *Plusvalía inmobiliaria*. (Trabajo de grado). Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM, Ciudad de México.
  - Rebollar Mercado, A. (2013). *El avalúo como herramienta para la reinserción de un proyecto inmobiliario al mercado, cuando éste quedó trunco*. (Trabajo de grado). Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM, Ciudad de México.



- Reyes Ponce, N. (2007). *Métodos de valuación para determinar el valor comercial de un inmueble*. (Tesis de licenciatura). Facultad de Estudios Superiores Acatlán, UNAM, Estado de México.
- Sandoval Sámano, H.B. (2014). *Valuación inmobiliaria en la construcción de obras de infraestructura y en la creación de los Fibra*. (Trabajo de grado). Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM, Ciudad de México.
- Torres Medina, J. L. (2004). *Determinación de un modelo matemático que permita inferir comportamientos del valor a futuro del suelo urbano, con base en los efectos que los grupos de factores: Físicos, sociales, económicos y políticos, han tenido sobre él en cuatro colonias de las ciudades de Colima y Villa de Álvarez, en los años 1990-1999*. (Trabajo de grado). Facultad de Economía, Universidad de Colima, Colima.