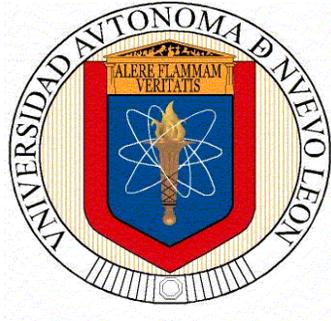


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA



PROYECTO INTEGRADOR II
“FACTORES Y VARIABLES QUE INCIDEN EN EL VALOR
INMOBILIARIO, CASO DE ESTUDIO: DISTRITO CEDECO”

PRESENTA:

ANDREA DEL ROSARIO ARREOLA QUINTANA
ARMANDO CARRERA ÁLVAREZ

COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

JUNIO 2020



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
FACULTAD DE ARQUITECTURA

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

PROYECTO INTEGRADOR II

“Factores y variables que inciden en el valor inmobiliario, caso de estudio: Distrito CEDECO”

Presenta:

Andrea del Rosario Arreola Quintana

Armando Carrera Álvarez

Para obtener el Grado de Maestría en Valuación.

Asesor:

M.V.I. Héctor Manuel Sotelo Ahumada

05 de Junio del 2020, San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Planteamiento general del proyecto de investigación	
2.1. Antecedentes.....	4
2.2. Objetivos.....	8
2.3. Justificación.....	8
3. Argumentación teórica	
3.1. Sustento teórico.....	9
3.2. Metodología.....	11
3.3. Diagrama de flujo.....	17
4. Caso de estudio	
4.1. Presentación.....	18
4.2. Procedimiento analítico	
4.2.1. Encuestas.....	20
4.2.2. Estudios de mercado.....	44
4.3. Análisis de datos.....	68
4.4. Resultados de análisis de datos.....	70
5. Conclusiones.....	73
6. Recomendaciones.....	73
7. Glosario.....	74
8. Anexos.....	79
9. Bibliografías.....	84

INTRODUCCIÓN

Desde el momento en que el hombre dejó de ser nómada y se convirtió en sedentario, desde ahí comenzó a valorar aquellos elementos que les resultaban indispensables para su sobrevivencia. Por ejemplo: Su territorio, área de caza y recolección de víveres, sus armas, unido a la seguridad que ellos le proporcionaban. Esto constituye la forma más remota de valorar un bien y objeto.

El estudio de la valuación en nuestro país, como una rama de la investigación económica inició hace más de 68 años. Gracias a los estudios que se han ido practicando a lo largo del tiempo es que ahora se cuenta con más información para conocer los valores de un inmueble y es por eso que se estudiaran los procedimientos y metodologías utilizadas en la actualidad para obtener el valor específicamente de los negocios en marcha, iniciando por conocer los posibles casos de estudio que se encuentran en nuestra localidad para proceder a la investigación física de dichas empresas y así poder concluir con su valor.

Es importante observar que la valuación es tanto un arte, como una ciencia porque requiere del juicio del profesional interviniente. Generalmente se utilizan varios métodos de valuación en diferentes escenarios, obteniéndose distintas valuaciones del activo objetivo en función del método empleado y el escenario elegido. De esta forma, puede apreciarse que los métodos de valuación no son excluyentes entre sí, sino que la utilización de más de uno de ellos permite a los analistas ofrecer una opinión que contemple distintos puntos de vista.

En el siguiente caso de estudio tomaremos como base una delimitada mancha urbana de colonias conglomeradas. Donde nos llama la atención es la volatilidad de los precios de mercado, análisis basado en la comparación de los precios de inmuebles similares, estimando la deseabilidad del bien en función de la investigación de los datos del mercado, obtenidos con el objeto de deducir el precio más probable que pudiese alcanzar los bienes inmuebles.

PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

ANTECEDENTES

HISTORICOS

El enfoque de mercado consiste en una iniciativa empresarial con el fin de hacer una idea sobre la viabilidad comercial de una actividad económica. Cualquier proyecto que se desee emprender debe tener un estudio de mercado que le permita saber en qué medio habrá de moverse, pero sobre todo si las posibilidades de ventas son reales y si los bienes o servicios podrán colocarse en las cantidades pensadas, de modo tal que se cumplan los propósitos del empresario.

El estudio de mercado surge como un problema de marketing y que no podemos resolver por medio de otro método. Al realizar un estudio de este tipo resulta caro, Muchas veces complejos de realizar y siempre requiere de disposición del tiempo y dedicación de muchas personas. Para tener un mejor panorama sobre la decisión a tomar para la resolución de problemas de marketing se utilizan una poderosa herramienta de auxilio como lo son los enfoques de mercado, que contribuyen a disminuir el riesgo que toda decisión lleva consigo como pues permiten conocer mejor los antecedentes del problema.

El enfoque de mercado es pues como un apoyo para la dirección superior, No obstante, éste no garantiza una solución buena en todos los casos, más bien es una guía que sirve solamente de orientación para facilitar la conducta en los negocios y que a la vez tratan de reducir al mínimo el margen de error posible.

Durante el siglo pasado, la mayoría de las empresas se consideraron pequeñas y tenían un conocimiento global de sus clientes. Los gerentes obtenían información de mercados

mezclándose con la gente observándola y planteando preguntas directamente. A medida que las empresas se expandían a mercados nacionales como regionales y otros, necesitaban más información sobre mercados más grandes y distantes.

Conforme aumentaban los ingresos los compradores se volvían más selectivos y más exigentes en lo que compraban, los vendedores necesitaban información más completa relacionada con la forma de cómo los compradores respondían a los diferentes productos y mensajes publicitarios.

La fuerza de ventas usaba enfoques más complicados con medios más competitivos para obtener información acerca del comportamiento del mercado, las empresas operaban en medios de que cambian más rápidamente y los gerentes tenían más necesidad de disponer de Información actualiza, Consistente y oportuna para tomar decisiones adecuadas a los fines de la empresa.

Se puede afirmar entonces, que a medida han ido creciendo las actividades comerciales las empresas se alejaban del contacto directo con el consumidor, y para conocer los gustos y preferencias había que hacer uso de la investigación de mercados. Por tal razón la filosofía gerencial que guiaba a las empresas se ha ido cambiando gradualmente la orientación hacia el consumidor. Otra razón importante para la aplicación de una investigación de mercados como fue la búsqueda de la reducción de costos ya que el problema de las empresas no era como producir, sino como colocar en el mercado lo que producían, que en algunos casos eran grandes volúmenes. la investigación de mercados ha cobrado importancia a través del tiempo. el periodo de 1910 a 1920 se reconoce como inicio formal de la investigación de mercados; siendo los principales pioneros: Charles C. Parlin, Quién en 1911 fundó el primer departamento orientado a realizar investigaciones de mercado dentro de Curtis Publishing. En 1919 el profesor de la Universidad de Chicago C.S. Duncan publicó el libro comercial “la investigación comercial: Generalidad sobre principios de trabajo”, considerándose como el primer libro importante sobre

investigación comercial. en 1921 percival White publicó “análisis de mercado “siendo este el primer libro de investigación que obtuvo una cantidad considerable de lectores.

ANTECEDENTES TEORICOS

En 1937 Lyndon O. Brown Publicó el libro “investigación y análisis del mercado”, convirtiéndose en uno de los textos universitarios más populares de la época, lo cual refleja el creciente interés en la investigación de mercados, porque hacía una cobertura mayor en los elementos a considerar para un análisis.

De modo global, léeme la investigación de mercados ha tenido avances importantes coma los cuales se reflejan en las siguientes fases:

La 1ª fase, comprende el período entre 1880 a 1920, en la cual se habla de estadísticas y trabajos de investigación por encuestas, Herman Hollerith, inventó la tarjeta perforada de datos.

La 2ª fase, entre 1920 a 1940 en la cual se inicia la aplicación de la técnica del muestreo, el cual se convierte en tema serio de discusión metodológico. A medida que el entrenamiento estadístico se desarrolló más allá de la estadística descriptiva (cálculo de medidas, variancias, correlación simple y construcción de números índices) así a un énfasis en la estadística inferencial. Los procedimientos de muestreo no probabilístico sufrieron una fuerte crítica. Los métodos modernos de muestreo probabilístico lentamente ganaron aceptación durante este período.

La 3ª fase, se desarrolla entre 1940 a 1950, denominada toma de conciencia por parte de la gerencia. Las gerencias de las empresas comenzaron a mostrar mayor interés en la investigación de mercados, debido al valor que tiene en la toma de decisiones y dejaron de ver en ella un simple medio de recabar información. La investigación de mercado adquirió la categoría de recursos en la toma de decisiones de mercadotecnia.

La 4ª fase, de 1950 a 1960, llamada experimental. Los investigadores iniciaron la aplicación de técnicas experimentales y una metodología más científica para contestar las preguntas de mercadotecnia, se introdujeron métodos estadísticos y de correlación para la interpretación de resultados; se inició también el uso de las Ciencias de la conducta van a conocer las decisiones de compra del usuario.

La 5ª fase, de 1960 1970, es llamada fase del análisis por computadora y de los métodos cuantitativos en ésta se concede mayor importancia a la construcción de modelos para facilitar la toma de decisiones de mercadotecnia y se incluye aplicaciones de computadoras en el análisis de información y decisiones relativas a la mercadotecnia; se consolida el uso de la psicología y sociología como básicas para la interpretación de las respuestas de los objetos de análisis.

La sexta y última fase es la que se desarrolla desde 1970 a la fecha y es denominada fase del desarrollo de la teoría del consumidor en ésta el investigador ya no se preocupa por él cuanto coma sino que empieza a preocuparse por el por qué, Cómo y otros aspectos de tipo cualitativo que le permiten conocer mejor al consumidor el cual en este momento se ha convertido en el punto central de las investigaciones de mercado, por lo que alcanza renombre las teorías motivacionales en la investigación.

Según lo anteriormente expuesto coma las innovaciones conseguidas en las fases mencionadas coma la investigación de mercados ha incorporado y aprovechado los conocimientos y experiencias adquiridas en una amplia gama de disciplinas, entre las que han hecho las aportaciones más valiosas se encuentran la estadística coma la psicología y otras Ciencias Naturales y sociales. Está reseña histórica es un indicador de cómo ha evolucionado la investigación de mercados a través del tiempo.

OBJETIVO

Determinar a través de una amplia investigación de mercado de inmuebles con un mercado socioeconómico similar las variables endógenas y exógenas, que impactan más en el valor de un inmueble.

Objetivos particulares

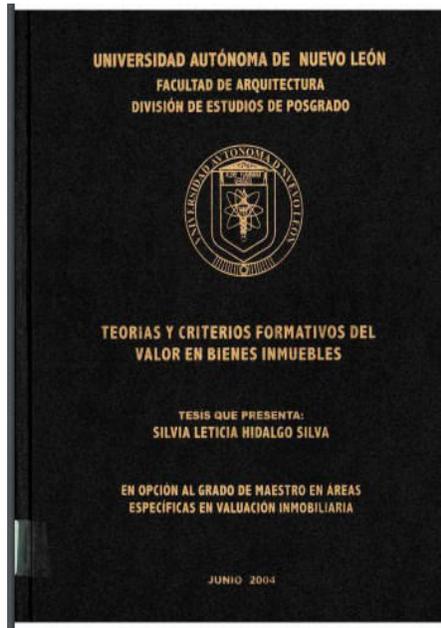
- Establecer cuál es el valor de mercado actual de los inmuebles en la zona “distrito CEDECO” de San Nicolás de los Garza.
- Identificar cuáles son los factores que influyen y de qué manera contribuyen en el valor para así sustentar los diferentes valores de un inmueble.
- Comprobar cuáles son las variables endógenas y exógenas que impactan significativamente en la zona de San Nicolás de los Garza.

JUSTIFICACIÓN

Los estudios de mercado, se realizan constantemente para determinar un aproximado de lo que pueda valer un bien inmueble. Los corredores inmobiliarios solo se fijan en el precio de venta de ofertas que hay en el mercado de la zona y a través de su experiencia le otorgan un valor al bien inmueble sin sustento alguno. Dichos estudios no relacionan este valor con las variables, a pesar de ser las que otorgan ese valor. Esta investigación nos enfocaremos encontrar esas variables que impactan significativamente y que generan un plus a una o varias colonias muestra.

ARGUMENTACIÓN TEÓRICA

SUSTENTO TEÓRICO



Tesis “Teorías y criterios formativos del valor en bienes inmuebles por Silvia Leticia Hidalgo Silva

La elaboración de un documento de investigación sobre los aspectos de orden económico en la valuación inmobiliaria, que pueda servir de apoyo especialmente hacia los peritos que se desenvuelven en el ámbito correspondiente a las instituciones de crédito y sin que la investigación sea excluyente para los valuadores que no se desenvuelven en ese tenor, es una labor extenuante que debe desarrollarse en

etapas; Esta tesis es una amplia y consistente etapa de ese camino. En la valuación inmobiliaria el principio de anticipación es uno de los enunciados más sólidos en su aplicación, porque en él se aprovechan las experiencias del perito al momento de realizar un nuevo avalúo.

Estudios Demográficos y Urbanos, Vol. 28, núm. 2 (2013)

Valuación de la calidad urbano-ambiental. Una modelación hedónica: San Nicolás de los Garza, México por Jesús Manuel Fitch Osuna, Karina Soto Canales, Ricardo Garza Mendiola

En esta investigación se aborda la teoría de la formación espacial de valores inmobiliarios (vivienda) en el municipio de San Nicolás de

Valuación de la calidad urbano-ambiental.
Una modelación hedónica:
San Nicolás de los Garza, México

Jesús Manuel Fitch Osuna*
Karina Soto Canales**
Ricardo Garza Mendiola***

En esta investigación se aborda la teoría de la formación espacial de valores inmobiliarios (vivienda) en el municipio de San Nicolás de los Garza, México. En paralelo se encuentran valores en una dimensión metropolitana, de ahí que se evalúe el proceso inmobiliario desde los factores económicos y geográficos que generan el crecimiento y el ciclo de vida urbano e inmobiliario, así como la calidad urbano-ambiental. El resultado es un modelo de valores hedónicos que refleja los cambios que existen en mayor grado de significancia al cambiar el valor del suelo. Palabras clave: a la implementación de una política de suelo.

Palabras clave: dinámica inmobiliaria, método de precios hedónicos, San Nicolás de los Garza, México.
Fecha de recepción: 23 de enero de 2012.
Fecha de aceptación: 9 de mayo de 2012.

Assessment of Urban-Environmental Quality. A Hedonic Modeling:
San Nicolás de los Garza, Mexico

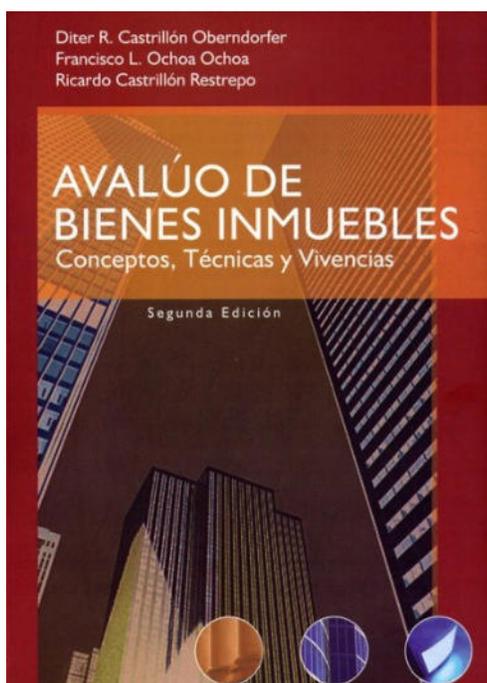
This research deals with the theory of spatial information on real estate values (housing) in the municipality of San Nicolás de los Garza, Mexico, as well as its formation in a metropolitan dimension. Consequently, the real estate process is evaluated in the context of the overall urban population from a general point of view and housing, its cycle of life as well as urban environmental quality. The result is a hedonic pricing model that reflects the attributes that explain, with a greater degree of significance, the change in land value. All this is associated to the implementation of a land policy.

Key words: real estate dynamics, hedonic pricing method, San Nicolás de los Garza, Mexico.

* Profesor e investigador de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), Carretera Antevicaria, Ciudad Universitaria, C.U., 66461, San Nicolás de los Garza, Tamaulipas, México.
** Doctorante de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), Carretera Antevicaria, Ciudad Universitaria, C.U., 66461, San Nicolás de los Garza, Tamaulipas, México.
*** Doctorante de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), Carretera Antevicaria, Ciudad Universitaria, C.U., 66461, San Nicolás de los Garza, Tamaulipas, México.

ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS Y URBANOS, VOL. 28, NÚM. 2 (2013), 908-920

los Garza, México. Ese ámbito se encuentra inmerso en una dinámica metropolitana, de ahí que se evalúe el proceso inmobiliario frente a las fuerzas centrales y periféricas que generan el crecimiento y el ciclo de vida urbano e inmobiliario, así como la calidad urbana ambiental. El resultado es un modelo de precios hedónicos que definen los atributos que explican con mayor grado de significancia el cambio en el valor del suelo. Todo ello coadyuva a la implementación de una política de suelo.



Dos de los socios principales de Indirco S.A. son coautores del libro *Avalúo de Bienes Inmuebles, Conceptos, Técnicas y Vivencias*, cuya segunda edición se encuentra en el mercado desde Abril de 2004.

Valor y Valoración.

Teoría Básica y Comentarios

El Entorno Macroeconómico.

El Entorno Local.

El Entorno del Barrio o Vecindario.

Análisis del Inmueble.

Método Comparativo o de Mercado

Método de Reposición o del Costo.

Método Residual.

Método de la Renta.

El Proceso valuatorio.

Sistemas de Información Geográficos y Bases de Datos.

METODOLÓGIA

El estudio por realizar se prolongará dentro de las colonias bosques del roble, rincón del roble, villas del roble, hacienda del roble, portal del roble y el roble residencial, así como todos sus sectores correspondientes. Se limitará solamente a estas colonias y de todas sus variables endógenas y exógenas que sean relativas a estas.

VARIABLES

VARIABLES EXOGENAS

Una variable endógena es aquella cuyo valor está determinado por las relaciones establecidas fuera del modelo en el que está incluida.

UBICACIÓN

Una ubicación es un lugar, un sitio o una localización donde está ubicado algo o alguien.

Una ubicación es una situación, un establecimiento, un asiento, es la existencia de un ser o de algo en algún sitio o lugar

USO DE SUELO

Determina las actividades permitidas al interior de un predio. Los Programas de Desarrollo Urbano determinan los usos de suelo con el interés de ordenar el tipo de actividades que se pueden realizar en cada zona.

- Residencial
- Mixta
- Zona industrial
- Infraestructura
- Espacio público
- Área verde

DISTANCIA

Es una magnitud que mide la relación de lejanía o cercanía entre dos cuerpos, objetos o individuos, en este caso con respecto al centro de la ciudad.

SERVICIOS PÚBLICOS

Son todas aquellas actividades llevadas a cabo por los organismos del Estado o bajo el control y la regulación de este, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de una colectividad.

Existen innumerables servicios públicos, entre ellos contamos los:

- Abastecimiento de agua
- Electricidad
- Gas
- Servicio de salud
- Educación
- Servicios de emergencia (bomberos, policía, paramédicos)
- Servicio de recolección y gestión de residuos
- Servicio de seguridad
- Correo o servicio postal
- Telecomunicaciones
- Transporte público
- Tratamiento de aguas residuales.

TRANSPORTE

Medio de traslado de personas o bienes desde un lugar hasta otro. El transporte comercial moderno está al servicio del interés público e incluye todos los medios e infraestructuras implicadas en el movimiento de las personas o bienes, así como los servicios de recepción, entrega y manipulación de tales bienes.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Existen múltiples tipos de construcción en el mundo, entre una infinidad de casas y edificaciones en general, y se clasifican de acuerdo con su estructura y material de construcción.

Sin embargo, se entiende que hay cinco tipos generales de construcciones:

- Construcción Residencial
- Construcción de Obras públicas
- Construcción Comercial
- Construcción Institucional
- Construcción Industrial

POBLACION

En los estudios de la estadística, la población se refiere a la recolección de sujetos, datos y/o elementos que tienen características comunes, de lo que se extrae información importante para estudiar y analizar determinados fenómenos. En este sentido, también se habla de población como muestra, la cual sirve de referencia para estudiar una población mayor o total.

CONTAMINACION

Hablamos de contaminación cuando en un entorno ingresan elementos o sustancias que normalmente no deberían estar en él y que afectan el equilibrio del ecosistema.

Los agentes contaminantes pueden ser físicos, químicos o biológicos y perjudican medios como el agua, el suelo o el aire cuando se presentan en concentraciones muy elevadas. Estos compuestos alteran las condiciones de los organismos que habitan en ellos, generando problemas de salud o de seguridad, malestar e incluso la muerte.

VIALIDADES

Son caminos públicos las vías de comunicación terrestres destinadas al libre tránsito, situadas fuera de los límites urbanos de una población y cuyas fajas son bienes nacionales de uso público.

Se considerarán también caminos públicos, para los efectos de esta ley, las calles o avenidas que unan caminos públicos.

- Vía rápida
- Vialidades primarias
- Vialidad secundaria
- Calle local
- Callejón
- Banquetas
- Andadores

EQUIPAMIENTO

Paralelamente con el suelo, la infraestructura y la vivienda, el equipamiento es uno de los componentes urbanos fundamentales en los asentamientos humanos, por su gran aportación para el desarrollo social y económico, a su vez, apuntalar directamente con el bienestar de la comunidad y el desarrollo de las actividades productivas de los recursos humanos en general.

El Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SNEU) clasifica al equipamiento urbano en 12 subsistemas: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicación, transporte, recreación, deporte, administración y servicios urbanos. En el subsistema de educación, algunos de sus elementos son los servicios educativos como: jardín de niños, primaria, secundaria, entre otros; en el subsistema de salud son la clínica hospital, la unidad médica, hospital general, por mencionar algunos.

TRAFICO VEHICULAR

Como las ciudades han llegado a ser los principales centros de las actividades económicas, la población tiende a desplazarse a éstas. Tal concentración de personas requiere transporte no sólo para ellas mismas, sino también para los productos que consumen o producen.

Desgraciadamente, el transporte puede generar diversos impactos ambientales adversos, tales como congestión vehicular, contaminación del aire, ruido e invasión de la tranquilidad en ciertas áreas; además, la congestión vehicular puede incrementar el riesgo de accidentes viales

La contaminación ambiental en áreas urbanas es uno de los problemas más importantes que enfrenta la población mundial, y en ese asunto el tráfico vehicular juega un papel primordial, ya que es la principal fuente de emisiones contaminantes en áreas urbanas.

NIVEL SOCIOECONOMICO

El nivel socioeconómico es una medida total económica y sociológica que combina la preparación laboral de una persona, de la posición económica y social individual o familiar en relación a otras personas, basada en sus ingresos, educación y empleo.

CLASIFICACION DE LA ZONA

Comúnmente se distingue entre las zonas que integran un núcleo urbano, de esta manera:

- Centro o casco urbanos.
- Área metropolitana.
- Megalópolis.
- Suburbios o periferia.

ECONOMIA

Los modos de organización de las sociedades para satisfacer en el tiempo sus necesidades, mediante el conjunto de bienes y recursos siempre escasos y finitos.

VARIABLES ENDÓGENAS

Una variable endógena es aquella cuyo valor está determinado por las relaciones establecidas dentro del modelo en el que está incluida.

LOCALIZACION

Localización geográfica es cualquier forma de localización en un contexto geográfico. El principal concepto geográfico útil para la localización es el de coordenadas geográficas, que permite la identificación de un punto de la superficie terrestre simplemente con dos números

SUPERFICIE

Conjunto de puntos de un espacio euclídeo que forma un espacio topológico bidimensional que localmente, es decir, visto de cerca se parece al espacio euclídeo bidimensional.

ORIENTACION

Acción de ubicarse o reconocer el espacio circundante y situarse en el tiempo. La palabra orientación proviene de la palabra "oriente". También está la orientación en el modo deportivo.

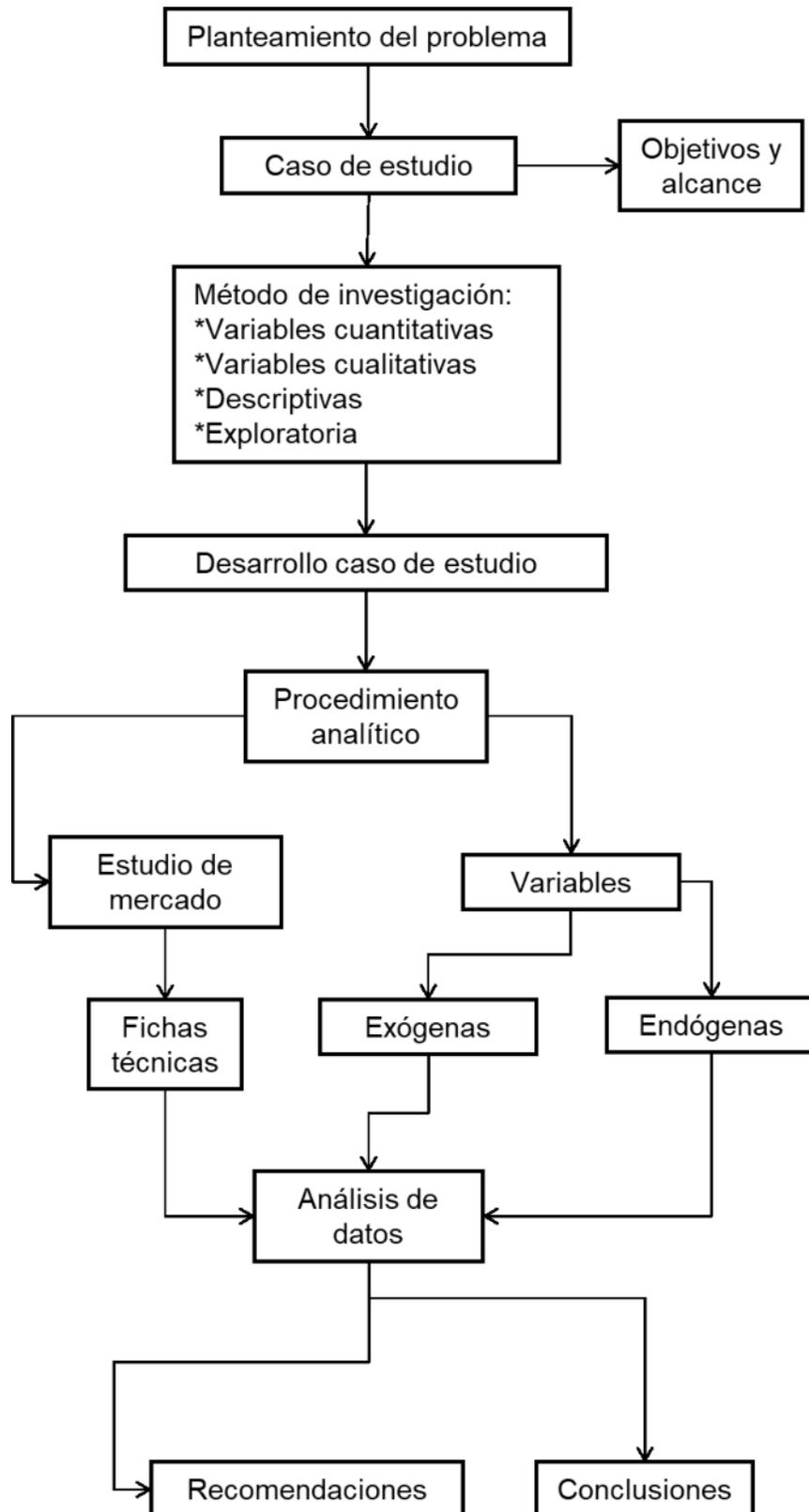
TOPOGRAFIA

Conjunto de principios y procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie terrestre, con sus formas y detalles; tanto naturales como artificiales

VEGETACION

La vegetación es la cobertura de plantas salvajes o cultivadas que crecen espontáneamente sobre una superficie de suelo o en un medio acuático. Hablamos también de una cubierta vegetal. Su distribución en la Tierra depende de los factores climáticos y de los suelos.

DIAGRAMA DE FLUJO



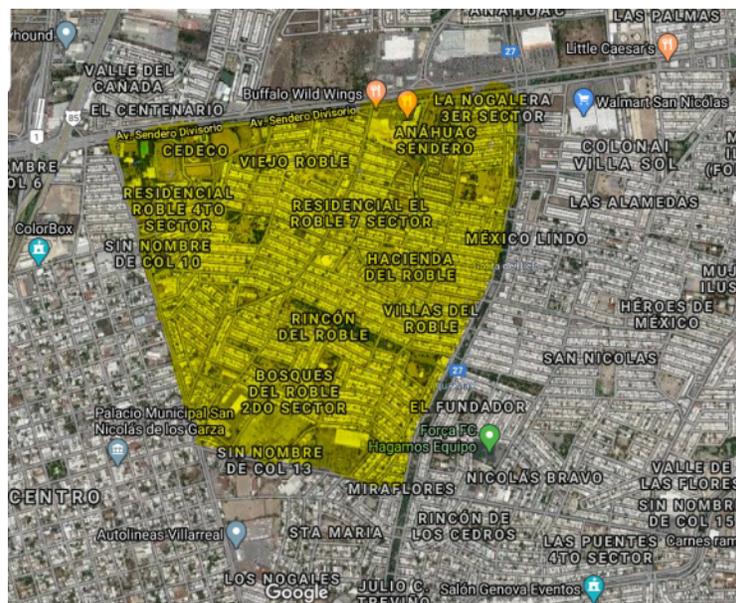
CASO DE ESTUDIO

PRESENTACIÓN

Distrito CEDECO, San Nicolás de los Garza



Específicamente se analizará el área delimitada entre las calles al norte con Av. Sendero Divisorio, al sur Av. Santo Domingo, al poniente Av. Arturo B de la Garza y al Oriente calle República Mexicana.



Es un municipio que forma parte de la Zona Metropolitana de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, al noreste de México. Colinda al norte con Apodaca y General Escobedo, al sur con Monterrey y Guadalupe. Cuenta con una población total de 476,761 personas, de cuales 236,265 son masculinos y 240,496 femeninas.; aunque posee una menor población que Monterrey, tiene una mayor densidad de habitantes. Tiene el 2.º lugar de IDH en Nuevo León. Dentro del municipio se encuentra la Universidad Autónoma de Nuevo León, siendo la Universidad Publica más importante del estado.

Partimos del análisis del plan de desarrollo urbano establecido por el municipio de San Nicolás de los Garza, donde identificamos los usos de suelo para cada colonia propuesta para nuestro análisis, esto influye directamente debido a que las variables endógenas, propiamente del conjunto del barrio/colonia, provocan que la sectorización de la colonia, adquiera valores agregados que concluyen propiamente en el precio de venta y renta de los inmuebles.

Esta variación nos permite analizar el porqué de cada precio y por qué las colonias pueden adquirir un valor mayor a otras colonias permitiendo demostrar gráficamente sobre el plano dichos puntos de variación.



PROCEDIMIENTO ANALITICO

ENCUESTAS

Análisis detallado de las variables por colonia				
Colonia:	VALLE DORADO	Colindancias:	FICHA No. 1.00	
Frente:	7.00	Rango de Calificaciones:	Joaquín mora	Al norte
Profundidad:	15.00	1- Mala	Valle dorado	Al sur
Lote predominante:	105.00	5- Excelente	Juan O. Gorman	Al este
			Francisco Goitia	Al oeste
				Calificación
Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00	
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00	
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Esto por contar con una plaza pública cuidada y con el parque recreativo municipal CEDECO	5.00	
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00	

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Resumen:

	Calif.		Calif.
Ubicación	4.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	3.00	Económica	3.00
Servicios públicos	4.00	Localización	4.00
Transporte	4.00	Superficie	3.00
Tipos de construcción	4.00	Orientación	3.00
Población	4.00	Topografía	3.00
Contaminación	2.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	5.00		
Tráfico Vehicular	2.00		
Clasificación de la zona	5.00		

Total:**66.00****Promedio:****3.47**

Análisis detallado de las variables por colonia

				FICHA No. 2.00
Colonia:	VIEJO ROBLE	Colindancias:	av. Sendero divisorio	Al norte
Frente:	8.00	Rango de Calificaciones:	calle federico cantú	Al sur
Profundidad:	15.00	1- Mala	av. Morenita mía	Al este
Lote predominante:	120.00	5- Excelente	Calle Juan O. Gorman	Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Tiene acceso a avenida principal que te conecta a Apodaca y Escobedo dependiendo del sentido y una avenida secundaria.	5.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Las construcciones de la zona presentan diseño y acabados definidos.	5.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Esto por contar con una plaza pública cuidada y con el parque recreativo municipal CEDECO	5.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
			5.00

	1	2	3	4	5		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Distancia	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Económica	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Localización	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		5.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Superficie	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Orientación	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		4.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Topografía	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		5.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vegetación	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		4.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Resumen:

	Cali.		Calif.
Ubicación	5.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	4.00	Económica	3.00
Servicios públicos	4.00	Localización	5.00
Transporte	4.00	Superficie	3.00
Tipos de construcción	5.00	Orientación	4.00
Población	4.00	Topografía	3.00
Contaminación	3.00	Nivel Socio.	5.00
Vialidades	3.00	Vegetación	4.00
Equipamiento	5.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		

Total:**75.00****Promedio:****3.95**

Análisis detallado de las variables por colonia				
Colonia:	VALLE SOL	Colindancias:	Av. Sendero divisorio	FICHA No. 3.00 Al norte
Frente:	7.00	Rango de Calificaciones:	Colonia viejo roble	Al sur
Profundidad:	15.00	1- Mala	av. Morenita mía	Al este
Lote predominante:	105.00	5- Excelente	Av. Valle sol	Al oeste

			Calificación	
Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00	
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00	
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00	
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00	
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00	
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00	
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00	
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00	

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Resumen:				Total:	69.00
Ubicación	Calif. 5.00	Distancia	Calif. 3.00	Promedio:	3.63
Uso de suelo	5.00	Económica	3.00		
Servicios públicos	3.00	Localización	5.00		
Transporte	5.00	Superficie	3.00		
Tipos de construcción	4.00	Orientación	3.00		
Población	3.00	Topografía	3.00		
Contaminación	3.00	Nivel Socio.	3.00		
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00		
Equipamiento	4.00				
Tráfico Vehicular	2.00				
Clasificación de la zona	5.00				

Análisis detallado de las variables por colonia				
Colonia:	RINCON DEL ROBLE	Colindancias:	Parque Chapala	FICHA No. 4.00 Al norte
Frente:	7.00	Rango de Calificaciones:	José clemente Orozco	Al sur
Profundidad:	15.00	1- Mala	Calle salce	Al este
Lote predominante:	105.00	5- Excelente	Calle Benito Juárez	Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		1.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	5.00

	1	2	3	4	5		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Distancia	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Económica	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Localización	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Superficie	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		4.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Orientación	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Topografía	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		4.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Vegetación	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Resumen:

	Calif.		Calif.
Ubicación	3.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	4.00	Económica	3.00
Servicios públicos	3.00	Localización	3.00
Transporte	1.00	Superficie	4.00
Tipos de construcción	5.00	Orientación	3.00
Población	4.00	Topografía	3.00
Contaminación	4.00	Nivel Socio.	4.00
Vialidades	2.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	5.00		
Tráfico Vehicular	5.00		
Clasificación de la zona	5.00		

Total:**67.00****Promedio:****3.53**

Análisis detallado de las variables por colonia					
Colonia:	HACIENDA DEL ROBLE	Colindancias:	FICHA No. 5.00		
Frente:	7.00	Rango de Calificaciones:	Calle Lyon	Al norte	
Profundidad:	15.00	1- Mala	Calle la paloma	Al sur	
Lote predominante:	105.00	5- Excelente	Calle el pensamiento	Al este	
				Al oeste	

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Resumen:		Total:	67.00
Ubicación	Calif. 4.00	Distancia	Calif. 3.00
Uso de suelo	4.00	Económica	3.00
Servicios públicos	4.00	Localización	3.00
Transporte	3.00	Superficie	4.00
Tipos de construcción	3.00	Orientación	3.00
Población	4.00	Topografía	3.00
Contaminación	3.00	Nivel Socio.	5.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	3.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		
		Promedio:	3.53

Análisis detallado de las variables por colonia

Colonia:	VILLAS DEL ROBLE	Colindancias:	calle Jorge gzz. Camarena	FICHA No. 6.00	Al norte
Frente:	7.50	Rango de Calificaciones:	calle Chapala		Al sur
Profundidad:	14.00		av. República mexicana		Al este
Lote predominante:	105.00	5- Excelente	calle pensamiento		Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	5.00

	1	2	3	4	5		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Distancia	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Económica	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Localización	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		5.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Superficie	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Orientación	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Topografía	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Vegetación	1- mala al 5-Excelente					Observaciones:	
	1	2	3	4	5		3.00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Resumen:

	Calif.		Calif.
Ubicación	5.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	5.00	Económica	3.00
Servicios públicos	3.00	Localización	5.00
Transporte	5.00	Superficie	3.00
Tipos de construcción	3.00	Orientación	3.00
Población	3.00	Topografía	3.00
Contaminación	2.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	4.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		

Total:**68.00****Promedio:****3.58**

Análisis detallado de las variables por colonia

		FICHA No. 7.00	
Colonia:	BOSQUES DEL ROBLE	Colindancias:	calle chápala Al norte
Frente:	8.00	Rango de Calificaciones:	av. Santo domingo Al sur
Profundidad:	18.75	1- Mala	av. República mexicana Al este
Lote predominante:	150.00	5- Excelente	colonia san bartolo Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Resumen:			
	Calif.	Calif.	Total:
Ubicación	5.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	3.00	Económica	3.00
Servicios públicos	3.00	Localización	4.00
Transporte	5.00	Superficie	5.00
Tipos de construcción	3.00	Orientación	3.00
Población	3.00	Topografía	3.00
Contaminación	2.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	4.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		
			Promedio:
			3.53

Análisis detallado de las variables por colonia					
Colonia:	SAN BARTOLO		Colindancias:	av. Morenita mía	FICHA No. 8.00 Al norte
Frente:	5.00	Rango de Calificaciones:	av. Santo domingo	Al sur	
Profundidad:	18.00	1- Mala	colonia bosques del roble	Al este	
Lote predominante:	90.00	5- Excelente	av. Morenita mía	Al oeste	

				Calificación
Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		5.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>			
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		2.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		3.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		2.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		3.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		1.00
	1 2 3 4 5 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:		2.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Resumen:			
	Calif.	Calif.	Total:
Ubicación	5.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	2.00	Económica	3.00
Servicios públicos	3.00	Localización	5.00
Transporte	4.00	Superficie	2.00
Tipos de construcción	2.00	Orientación	3.00
Población	3.00	Topografía	3.00
Contaminación	1.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	4.00		
Tráfico Vehicular	2.00		
Clasificación de la zona	5.00		
			Promedio:
			3.16

Análisis detallado de las variables por colonia					
Colonia:	LA NOGALERA	Colindancias:	av. Sendero divisorio	FICHA No. 9.00	Al norte
Frente:	8.00	Rango de Calificaciones:	av. Jorge gzz Camarena		Al sur
Profundidad:	13.50		av. República mexicana		Al este
Lote predominante:	120.00	5- Excelente	calle pensamiento		Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Resumen:			
	Calif.	Calif.	Total:
Ubicación	5.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	5.00	Económica	3.00
Servicios públicos	3.00	Localización	5.00
Transporte	5.00	Superficie	3.00
Tipos de construcción	2.00	Orientación	3.00
Población	2.00	Topografía	2.00
Contaminación	2.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	4.00		
Tráfico Vehicular	2.00		
Clasificación de la zona	5.00		
			Promedio:
			3.37

Análisis detallado de las variables por colonia				
Colonia:	RESIDENCIAL EL ROBLE	Colindancias:	colonia viejo roble	FICHA No. 10.00 Al norte
Frente:	8.00	Rango de Calificaciones:	colonia san bartolo	Al sur
Profundidad:	15.00	1- Mala	av. República mexicana	Al este
Lote predominante:	120.00	5- Excelente	av. Arturo b de la garza	Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Resumen:			
	Calif.	Calif.	Total:
Ubicación	5.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	5.00	Económica	3.00
Servicios públicos	4.00	Localización	5.00
Transporte	5.00	Superficie	3.00
Tipos de construcción	2.00	Orientación	3.00
Población	3.00	Topografía	3.00
Contaminación	2.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	4.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		
			Promedio:
			3.58

Análisis detallado de las variables por colonia

		FICHA No. 11.00	
Colonia:	CENTENARIO	Colindancias:	Av. Sendero divisorio Al norte
Frente:	7.00	Rango de Calificaciones:	colonia portal el roble Al sur
Profundidad:	15.00	1- Mala	colonia la Nogalera Al este
Lote predominante:	105.00	5- Excelente	en. Morenita mía Al oeste

Calificación

Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		2.00
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Resumen:			
	Calif.	Calif.	Total:
Ubicación	4.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	4.00	Económica	3.00
Servicios públicos	4.00	Localización	4.00
Transporte	3.00	Superficie	3.00
Tipos de construcción	3.00	Orientación	3.00
Población	3.00	Topografía	3.00
Contaminación	2.00	Nivel Socio.	3.00
Vialidades	3.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	3.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		
			Promedio:
			3.26

Análisis detallado de las variables por colonia					
Colonia:	PORTAL DEL ROBLE	Colindancias:	colonia centenario	FICHA No. 12.00	Al norte
Frente:	7.00	Rango de Calificaciones:	av. Jorge gzz Camarena		Al sur
Profundidad:	15.00		colonia hacienda del roble		Al este
Lote predominante:	105.00		av. Morenita mía		Al oeste

			Calificación
Ubicación:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Uso de suelo:	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Servicios Públicos	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Transporte	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	3.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tipos de construcción	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	5.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
Población	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Contaminación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	3.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Vialidades	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	4.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Equipamiento	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	3.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tráfico Vehicular	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	3.00
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		

Clasificación de la zona	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		5.00
Distancia	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Económica	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Localización	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Superficie	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Orientación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Topografía	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00
Nivel socioeconómico	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		4.00
Vegetación	1- mala al 5-Excelente	Observaciones:	
	1 2 3 4 5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		3.00

Resumen:

	Calif.		Calif.
Ubicación	4.00	Distancia	3.00
Uso de suelo	4.00	Económica	3.00
Servicios públicos	4.00	Localización	4.00
Transporte	3.00	Superficie	4.00
Tipos de construcción	5.00	Orientación	3.00
Población	4.00	Topografía	3.00
Contaminación	3.00	Nivel Socio.	4.00
Vialidades	4.00	Vegetación	3.00
Equipamiento	3.00		
Tráfico Vehicular	3.00		
Clasificación de la zona	5.00		

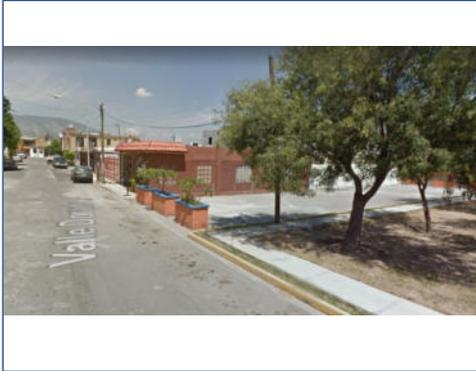
Total:**69.00****Promedio:****3.63**

ESTUDIOS DE MERCADO

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN							
						FICHA No.	R-01
UBICACIÓN							
FICHA	1	COLONIA	Valle Dorado			7.00	AREA
						15.00	105.00
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE	
JOAQUIN A MORA		VALLE DORADO		JUAN O GORMAN		FRANCISCO GOITA	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA						EQUIPAMIENTO URBANO	
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud
USO DE SUELO						<input checked="" type="checkbox"/> Recreación	<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar				
						<input type="checkbox"/> Otros	
NIVEL SOCIOECONOMICO			CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION	
<input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Bajo			<input type="checkbox"/> Lujo <input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio			85%	
REGIMEN DE PROPIEDAD <input checked="" type="checkbox"/> Priv <input type="checkbox"/> Cond.			<input type="checkbox"/> Calidad Interés Social				
No. De Niveles <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4			<input type="checkbox"/> Mas				
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO				FACTORES DE RIESGO			
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados	<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input type="checkbox"/> Pandillerismo
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input checked="" type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo	<input type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input type="checkbox"/> Gasolinerías	<input type="checkbox"/> Pedreras
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros				
INVESTIGACION DE MERCADO							
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	VALORES		
ROBLE SECTOR 2	PROPIEDAD S.COM	8186931069	HAB	T	108.00	\$ 530,000.00	\$4,907.41
				C	120.00	\$ 540,000.00	\$4,500.00
EL FUDADOR	PROPIEDAD S.COM	8120445126	HAB	T	120.00	\$ 638,000.00	\$5,316.67
				C	108.00	\$ 432,000.00	\$4,000.00
NEXXUS RESIDENCIAL	PROPIEDAD S.COM	8114930260	HAB	T	112.00	\$ 754,000.00	\$6,732.14
				C	141.00	\$ 846,000.00	\$6,000.00
PUERTA DEL NORTE	PROPIEDAD S.COM	8110663214	HAB	T	119.00	\$ 872,400.00	\$7,331.09
				C	120.00	\$ 777,600.00	\$6,480.00
		V/U CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2	
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$11,000.00	
1.005	1.100	0.950	1.050	\$4,724.63	\$5,152.38		
1.023	1.050	0.950	1.020	\$4,079.79	\$5,422.73		
1.011	1.000	0.950	0.960	\$5,761.64	\$6,464.70		
1.021	0.950	0.950	0.922	\$5,971.48	\$6,755.78		
						V/U CONST.	\$5,100.00
						V/U SUELO	\$5,900.00

FICHA No. R-01

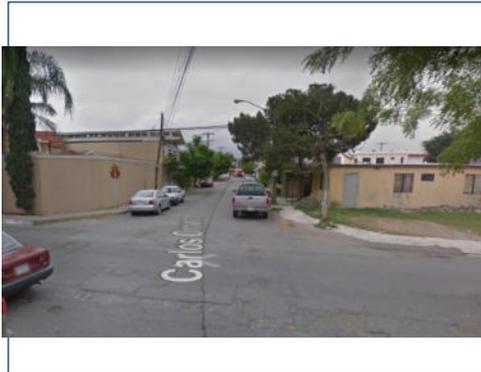
REPORTE FOTOGRAFICO



VALLE DORADO



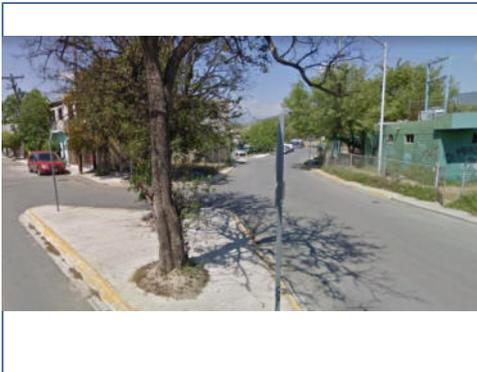
FRANCISCO GOITIA



CARLOS OROZCO



LEONARDO NIERNMAN



FRANCISCO A MORA



JORGE GONZALEZ CAMARENA

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN							
						FICHA No.	R-02
UBICACIÓN							
FICHA	2	COLONIA	Viejo Roble			8.00	AREA
						15.00	120.00
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE	
AV. SENDERO DIVISORIO		FEDERICO CANTU		MORENITA MIA		JUAN O GORMAN	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA						EQUIPAMIENTO URBANO	
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Salud	<input checked="" type="checkbox"/> Recreación
USO DE SUELO						<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales	<input type="checkbox"/> Otros
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar				
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION		
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input checked="" type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio	85%		
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input type="checkbox"/> Calidad Interés Social			
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas			
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4				
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO				
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados	<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input checked="" type="checkbox"/> Pandillerismo
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo	<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Gasolinerías	<input type="checkbox"/> Pedreras
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros				
INVESTIGACION DE MERCADO							
UBICACIÓN	FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)		VALORES	
VIEJO ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8118112966	HAB	T	105.00	\$804,500.00	\$7,661.90
				C	270.00	\$ 1,795,500.00	\$6,650.00
VIEJO ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8120015343	HAB	T	156.00	\$1,465,583.33	\$9,394.76
				C	169.00	\$ 1,084,416.67	\$6,416.67
VIEJO ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8115349490	HAB	T	178.00	\$1,791,666.67	\$10,065.54
				C	310.00	\$ 1,808,333.33	\$5,833.33
VIEJO ROBLE	ICASAS.MX	8123175000	HAB	T	105.00	\$817,500.00	\$7,785.71
				C	270.00	\$ 1,732,500.00	\$6,416.67
						VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2	
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$13,800.00	
0.978	1.000	0.950	0.929	\$6,178.46	\$7,118.61		
1.045	0.900	0.950	0.893	\$5,731.47	\$8,391.56		
1.068	0.900	0.950	0.913	\$5,326.26	\$9,190.58		
0.978	1.000	0.950	0.929	\$5,961.67	\$7,233.64		
						V/U CONST.	\$5,800.00
						V/U SUELO	\$8,000.00

FICHA No. R-02

REPORTE FOTOGRAFICO



AV. SENDERO DIVISORIO



JUAN O GORMAN



FEDERICO CANTU



MORENITA MIA



OLIMPO



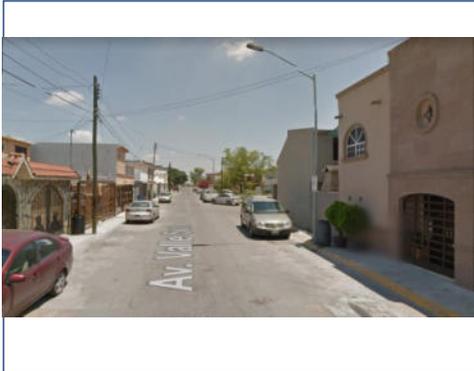
BETA

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN							
				FICHA No.	R-03		
UBICACIÓN							
FICHA	3	COLONIA	Valle Sol		7.00	AREA	
				15.00	105.00		
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE	
AV. SENDERO DIVISORIO		ALFA		AV. MORENITA MIA		AV VALLE SOL	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA				EQUIPAMIENTO URBANO			
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo	<input type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud
USO DE SUELO						<input checked="" type="checkbox"/> Recreación	
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales	<input type="checkbox"/> Otros		
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION		DENS. DE CONSTRUCCION			
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio	85%		
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input type="checkbox"/> Calidad Interés Social			
No. De Niveles		<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas			
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4				
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO				
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados	<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input type="checkbox"/> Pandillerismo
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo	<input type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input type="checkbox"/> Gasolinerías	<input type="checkbox"/> Pedreras
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros

INVESTIGACION DE MERCADO																																																		
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)		VALORES																																											
VIEJO ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8120445126	HAB	T	105.00	\$998,000.00	\$9,504.76																																											
				C	114.00	\$ 532,000.00	\$4,666.67																																											
ROBLE SECTOR 2	PROPIEDAD S.COM	8180299708	HAB	T	108.00	\$641,000.00	\$5,935.19																																											
				C	120.00	\$ 429,000.00	\$3,575.00																																											
FUNDADOR	PROPIEDAD S.COM	8120867277	HAB	T	120.00	\$706,000.00	\$5,883.33																																											
				C	105.00	\$ 364,000.00	\$3,466.67																																											
BOSQUES DEL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	82258203	HAB	T	119.00	\$1,956,333.33	\$16,439.78																																											
				C	220.00	\$ 1,620,666.67	\$7,366.67																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO</th> <th>V/U SUELO SEGÚN MERCADO</th> <th colspan="2">VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2</th> </tr> <tr> <th>F AREA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F NEGOC</th> <th>F RESULTANTE</th> <th>V HONOLG</th> <th>V HONOLG</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.000</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.950</td> <td>\$4,433.33</td> <td>\$9,029.52</td> <td rowspan="2">\$13,500.00</td> </tr> <tr> <td>1.005</td> <td>1.150</td> <td>0.950</td> <td>1.098</td> <td>\$3,924.07</td> <td>\$6,514.71</td> </tr> <tr> <td>1.023</td> <td>1.150</td> <td>0.950</td> <td>1.117</td> <td>\$3,872.57</td> <td>\$6,572.19</td> <td>V/U CONST.</td> <td>\$4,600.00</td> </tr> <tr> <td>1.021</td> <td>0.850</td> <td>0.950</td> <td>0.825</td> <td>\$6,073.98</td> <td>\$13,554.95</td> <td>V/U SUELO</td> <td>\$8,900.00</td> </tr> </tbody> </table>										VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO	VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG	V HONOLG		1.000	1.000	0.950	0.950	\$4,433.33	\$9,029.52	\$13,500.00	1.005	1.150	0.950	1.098	\$3,924.07	\$6,514.71	1.023	1.150	0.950	1.117	\$3,872.57	\$6,572.19	V/U CONST.	\$4,600.00	1.021	0.850	0.950	0.825	\$6,073.98	\$13,554.95	V/U SUELO	\$8,900.00
		VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO	VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2																																													
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG	V HONOLG																																													
1.000	1.000	0.950	0.950	\$4,433.33	\$9,029.52	\$13,500.00																																												
1.005	1.150	0.950	1.098	\$3,924.07	\$6,514.71																																													
1.023	1.150	0.950	1.117	\$3,872.57	\$6,572.19	V/U CONST.	\$4,600.00																																											
1.021	0.850	0.950	0.825	\$6,073.98	\$13,554.95	V/U SUELO	\$8,900.00																																											

FICHA No. R-03

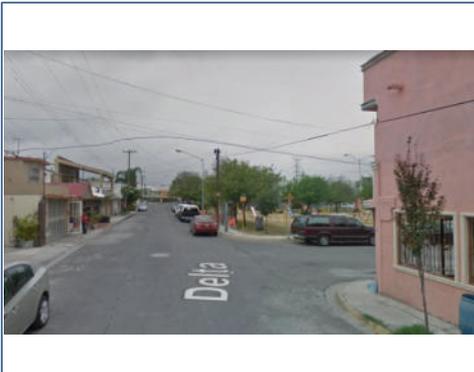
REPORTE FOTOGRAFICO



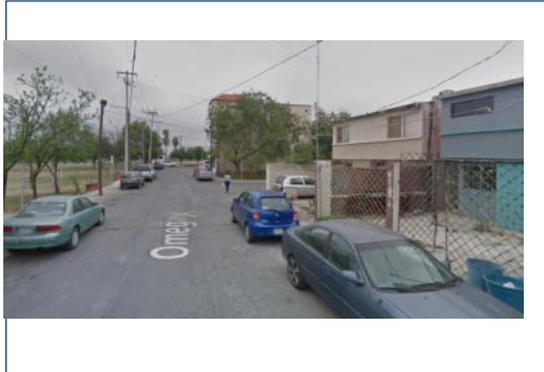
VALLE SOL



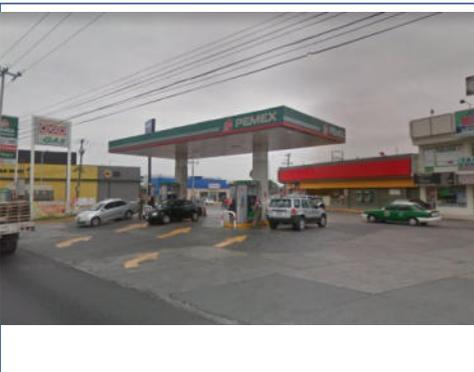
ALFA



DELTA



OMEGA



AV. SENDERO DIVISORIO



MORENITA MIA

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN					FICHA No.	R-04		
UBICACIÓN								
FICHA	4	COLONIA	Rincon del Roble		7.00	AREA		
					15.00	105.00		
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE	LIMITE PONIENTE			
CHAPALA		JOSE CLEMENTE OROZCO		ALFREDO SALCE	BENITO JUAREZ			
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA					EQUIPAMIENTO URBANO			
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines					
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias					
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura					
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados					
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo					
		<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud					
USO DE SUELO					<input checked="" type="checkbox"/> Recreación			
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales				
				<input type="checkbox"/> Otros				
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION			
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio	85%			
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input type="checkbox"/> Calidad Interés Social				
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas				
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4					
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO					
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados					
<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input type="checkbox"/> Pandillerismo					
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo					
<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input type="checkbox"/> Gasolinerías	<input type="checkbox"/> Pedreras					
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros					

INVESTIGACION DE MERCADO							
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)		VALORES
RINCON DEL ROBLE	INMUEBLES2 4.COM	8115001569	HAB	T	115.00	\$822,533.33	\$7,152.46
				C	136.00	\$ 777,466.67	\$5,716.67
RINCON DEL ROBLE	AVISOSDEOC ASION.COM	8123174011	HAB	T	101.50	\$1,010,000.00	\$9,950.74
				C	158.00	\$ 790,000.00	\$5,000.00
JARDINES DE SAN NICOLAS	ICASAS.MX	8186920204	HAB	T	150.00	\$996,666.67	\$6,644.44
				C	400.00	\$ 1,503,333.33	\$3,758.33
HACIENDA EL ROBLE	VIVAANUNCI OS.COM	8112904044	HAB	T	105.00	\$722,333.33	\$6,879.37
				C	220.00	\$ 927,666.67	\$4,216.67
		VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO	VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$12,400.00	
1.015	1.000	0.950	0.965	\$5,513.80	\$6,898.65		
0.994	1.000	0.950	0.945	\$4,723.24	\$9,399.94		
1.061	1.100	0.950	1.109	\$4,168.01	\$7,368.72		
1.000	1.100	0.950	1.045	\$4,406.42	\$7,188.94		
						V/U CONST.	\$4,700.00
						V/U SUELO	\$7,700.00

FICHA No. R-04

REPORTE FOTOGRAFICO



CHAPALA



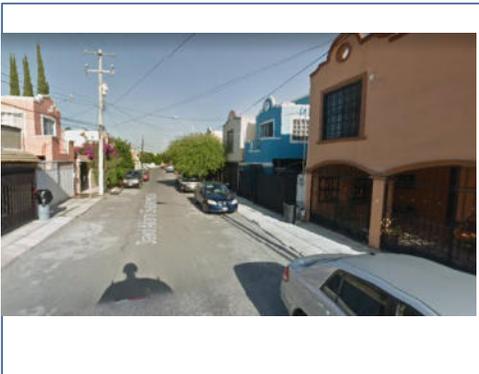
BENITO JUAREZ



JOSE CLEMENTE OROZCO



ALFREDO SAUCE



DAVID ALFARO SIQUEIROS

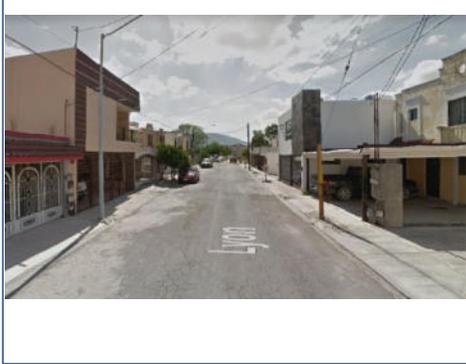


CONSENTIDA

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN								
						FICHA No.	R-05	
UBICACIÓN								
FICHA	5	COLONIA	Hacienda del Roble			7.00	AREA	
						15.00	105.00	
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE		
LYON		LA PALOMA		PENSAMIENTO		PORTAL DEL ROBLE		
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA				EQUIPAMIENTO URBANO				
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Parques y Jardines	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias	
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados	
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo	<input type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud	
				<input checked="" type="checkbox"/> Recreación	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales	
				<input type="checkbox"/> Otros				
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD		DENS. DE CONSTRUCCION				
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio	85%			
		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input checked="" type="checkbox"/> Calidad Interés Social				
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas				
No. De Niveles		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4					
CARACTERISTICA		URBANO		FAT		RIESGO		
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados	<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input checked="" type="checkbox"/> Pandillerismo	
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo	<input type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input type="checkbox"/> Gasolinerías	<input type="checkbox"/> Pedreras	
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros	<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros	
INVESTIGACION DE MERCADO								
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)	VALORES		
HACIENDA DEL ROBLE		VIVAANUNCIOS.COM	8112904044	HAB	T	105.00	\$ 622,333.33	\$5,926.98
					C	220.00	\$ 927,666.67	\$4,216.67
HACIENDA DEL ROBLE		INMUEBLES24.COM	8115306243	HAB	T	105.00	\$ 1,014,950.00	\$9,666.19
					C	113.00	\$ 435,050.00	\$3,850.00
HACIENDA DEL ROBLE		AVISOSDEOCASION.COM	8121929741	HAB	T	105.00	\$ 910,000.00	\$8,666.67
					C	100.00	\$ 440,000.00	\$4,400.00
ROBLE SAN NICOLAS		INMUEBLES24.COM	8117747784	HAB	T	120.00	\$ 835,000.00	\$6,958.33
					C	103.00	\$ 515,000.00	\$5,000.00
		VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$11,500.00		
1.000	1.000	0.950	0.950	\$4,005.83	\$5,630.63			
1.000	1.000	0.950	0.950	\$3,657.50	\$9,182.88			
1.000	1.000	0.950	0.950	\$4,180.00	\$8,233.33			
1.023	0.950	0.950	0.923	\$4,614.05	\$6,421.22			
						V/U CONST.	\$4,100.00	
						V/U SUELO	\$7,400.00	

FICHA No. R-05

REPORTE FOTOGRAFICO



LYON



LA PALOMA



PORTAL DEL ROBLE



PENSAMIENTO



JORGE GONZALEZ CAMARENA



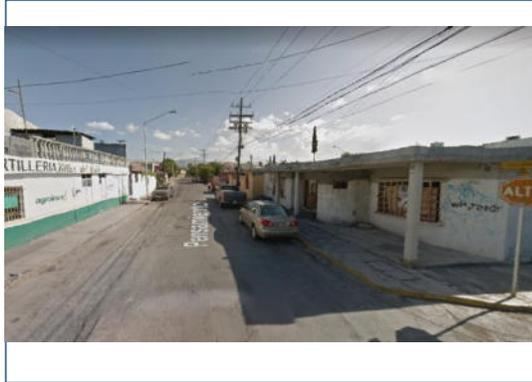
CANNES

FICHA No. R-06

REPORTE FOTOGRAFICO



JORGE GONZALEZ CAMARENA



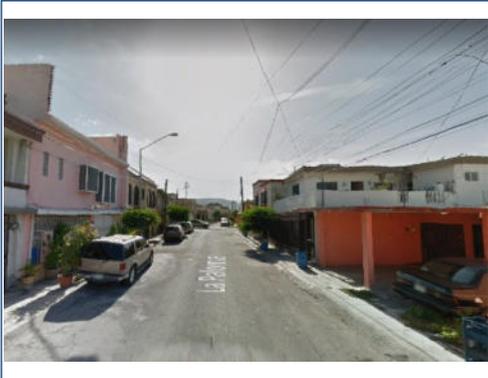
PENSAMIENTO



CHAPALA



REPUBLICA MEXICANA



LA PALOMA



ABRIL EN PORTUGAL

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN							
						FICHA No. R-07	
UBICACIÓN							
FICHA	7	COLONIA	Bosques del Roble			8.00	AREA
						18.75	150.00
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE	
CONSENTIDA		PEDRO CORONEL		SOFIA BASSI		JOSE GUADALUPE POSADA	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA				EQUIPAMIENTO URBANO			
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input checked="" type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud
USO DE SUELO				RECREACIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Recreación			
				<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales			
				<input type="checkbox"/> Otros			
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION		
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input checked="" type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio	85%		
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input type="checkbox"/> Calidad Interés Social			
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas			
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4				
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO				FACTORES DE RIESGO			
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados	<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input type="checkbox"/> Pandillerismo
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo	<input type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Gasolineras	<input type="checkbox"/> Pedreras
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros	<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros		

INVESTIGACION DE MERCADO																																																					
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)		VALORES																																														
BOSQUES DEL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8183659091	HAB	T	135.00	\$1,159,000.00	\$8,585.19																																														
				C	226.00	\$ 791,000.00	\$3,500.00																																														
BOSQUES DEL ROBLE	ICASAS.MX	8121929741	HAB	T	200.00	\$2,660,833.33	\$13,304.17																																														
				C	230.00	\$ 939,166.67	\$4,083.33																																														
BOSQUES DEL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8184482292	HAB	T	252.00	\$1,741,800.00	\$6,911.90																																														
				C	477.00	\$1,558,200.00	\$3,266.67																																														
BOSQUES DEL ROBLE	CASAS.TOVRI T.COM	8183659091	HAB	T	122.00	\$1,520,000.00	\$12,459.02																																														
				C	210.00	\$ 980,000.00	\$4,666.67																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="3">VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO</th> <th>V/U SUELO SEGÚN MERCADO</th> <th colspan="2">VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2</th> </tr> <tr> <th>F AREA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F NEGOC</th> <th>F RESLUTANTE</th> <th>V HONOLG</th> <th>V HONOLG</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.983</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.933</td> <td>\$3,267.12</td> <td>\$8,013.96</td> <td colspan="2" rowspan="2">\$13,800.00</td> </tr> <tr> <td>1.049</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.997</td> <td>\$4,069.69</td> <td>\$13,259.72</td> </tr> <tr> <td>1.090</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>1.036</td> <td>\$3,383.61</td> <td>\$7,159.34</td> <td>V/U CONST.</td> <td>\$3,800.00</td> </tr> <tr> <td>0.966</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.918</td> <td>\$4,283.27</td> <td>\$11,435.42</td> <td>V/U SUELO</td> <td>\$10,000.00</td> </tr> </tbody> </table>										VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO			V/U SUELO SEGÚN MERCADO	VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG			0.983	1.000	0.950	0.933	\$3,267.12	\$8,013.96	\$13,800.00		1.049	1.000	0.950	0.997	\$4,069.69	\$13,259.72	1.090	1.000	0.950	1.036	\$3,383.61	\$7,159.34	V/U CONST.	\$3,800.00	0.966	1.000	0.950	0.918	\$4,283.27	\$11,435.42	V/U SUELO	\$10,000.00
		VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO			V/U SUELO SEGÚN MERCADO	VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2																																															
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG																																																
0.983	1.000	0.950	0.933	\$3,267.12	\$8,013.96	\$13,800.00																																															
1.049	1.000	0.950	0.997	\$4,069.69	\$13,259.72																																																
1.090	1.000	0.950	1.036	\$3,383.61	\$7,159.34	V/U CONST.	\$3,800.00																																														
0.966	1.000	0.950	0.918	\$4,283.27	\$11,435.42	V/U SUELO	\$10,000.00																																														

FICHA No. R-07

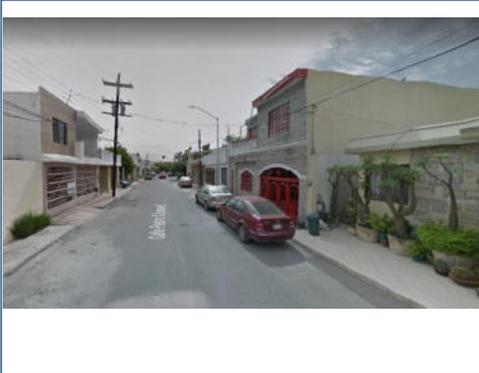
REPORTE FOTOGRAFICO



CONSENTIDA



ALFREDO SALCE



PRDRO CORONEL



SOFIA BASSI



PEDRO CERVANTES

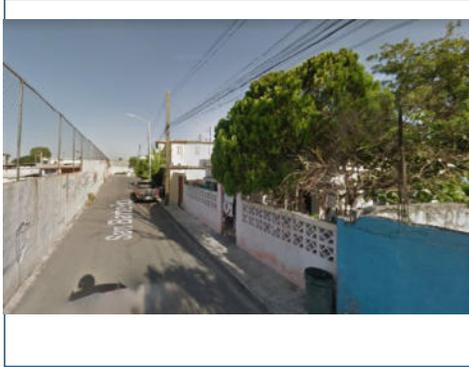


JOSE MARIA VELASCO

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN							
				FICHA No.	R-08		
UBICACIÓN							
FICHA	8	COLONIA	San Bartolo		5.00	AREA	
				18.00	90.00		
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE	
SAN BARTOLO		ARTURO B DE LA GARZA		SAN BARTOLO		MORENITA MIA	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA					EQUIPAMIENTO URBANO		
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines				
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input type="checkbox"/> Iglesias				
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura				
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados				
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo				
			<input checked="" type="checkbox"/> Condición Mala	<input type="checkbox"/> Salud			
USO DE SUELO							
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Recreación			
				<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales			
				<input type="checkbox"/> Otros			
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION		
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio		85%	
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input checked="" type="checkbox"/> Calidad Interés Social			
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas			
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4				
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO				FACTORES DE RIESGO			
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación		<input type="checkbox"/> Vados			
<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas		<input checked="" type="checkbox"/> Pandillerismo			
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input checked="" type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos		<input checked="" type="checkbox"/> Vandalismo			
<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input type="checkbox"/> Gasolinerías		<input type="checkbox"/> Pedreras			
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas		<input type="checkbox"/> Otros			

INVESTIGACION DE MERCADO										
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)		VALORES			
SAN BARTOLO	VIVAANUNCIOS.COM	8123175000	HAB	T	75.00	\$ 560,000.00	\$7,466.67			
				C	63.00	\$ 210,000.00	\$3,333.33			
SAN BARTOLO	PROPIEDAD S.COM	8186920204	HAB	T	112.00	\$ 535,333.33	\$4,779.76			
				C	112.00	\$ 354,666.67	\$3,166.67			
EL ROBLE SAN NICOLAS	VIVAANUNCIOS.COM	25278378	HAB	T	97.00	\$ 810,000.00	\$8,350.52			
				C	120.00	\$ 540,000.00	\$4,500.00			
ROBLE SAN NICOLAS	INMUEBLES24.COM	8117747784	HAB	T	120.00	\$ 835,000.00	\$6,958.33			
				C	103.00	\$ 515,000.00	\$5,000.00			
				VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$9,900.00				
0.970	1.000	0.950	0.922	\$3,071.89	\$6,881.03					
1.037	1.000	0.950	0.985	\$3,120.00	\$4,709.33					
1.013	0.900	0.950	0.866	\$3,895.83	\$7,229.38					
1.049	0.900	0.950	0.897	\$4,484.97	\$6,241.58					
						V/U CONST.	\$3,600.00			
						V/U SUELO	\$6,300.00			

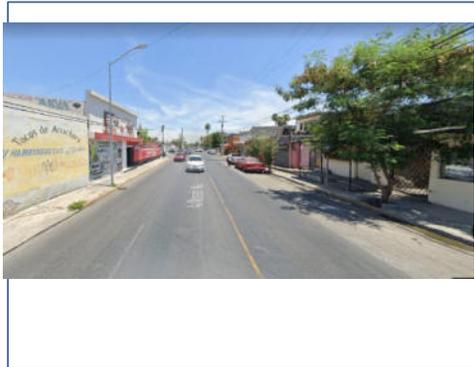
REPORTE FOTOGRAFICO



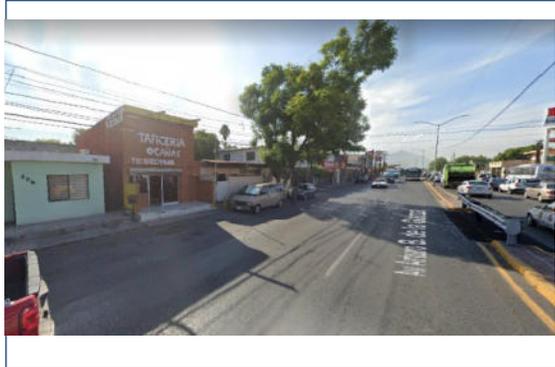
SAN BARTOLO



SAN BARTOLO



MORENITA MIA



ARTURO B DE LA GARZA



SAN ROBERTO



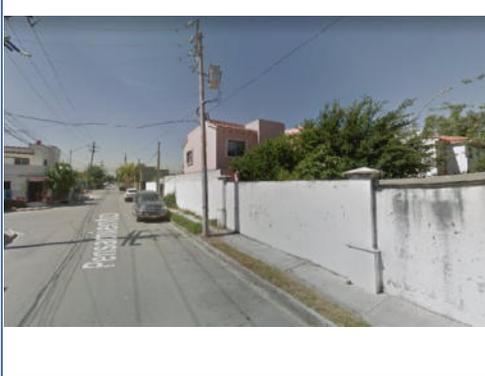
SAN BARTOLO

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN						
				FICHA No.	R-09	
UBICACIÓN						
FICHA	9	COLONIA	La Nogalera 1, 2 y 3 sect		8.00	AREA
				13.50	120.00	
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE
AV. SENDERO DIVISORIO		PEDRO MAIZ		REPUBLICA MEXICANA		PENSAMIENTO
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA				EQUIPAMIENTO URBANO		
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines			
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias			
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura			
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados			
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input checked="" type="checkbox"/> Vigilancia	<input type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo			
				<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud	
USO DE SUELO				<input checked="" type="checkbox"/> Recreación		
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Avenidas principales		
				<input type="checkbox"/> Otros		
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION		DENS. DE CONSTRUCCION		
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio		
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input type="checkbox"/> Calidad Interés Social	85%	
No. De Niveles		<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas		
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4			
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO			
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados			
<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input type="checkbox"/> Pandillerismo			
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input checked="" type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input type="checkbox"/> Vandalismo			
<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input type="checkbox"/> Gasolineras	<input type="checkbox"/> Pedreras			
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros			

INVESTIGACION DE MERCADO																																																					
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)	VALORES																																															
LA NOGALERA	PROPIEDAD S.COM	8115306243	HAB	T	200.00	\$1,903,250.00	\$9,516.25																																														
				C	186.00	\$596,750.00	\$3,208.33																																														
LA NOGALERA	PROPIEDAD S.COM	25278378	HAB	T	180.00	\$2,060,750.00	\$11,448.61																																														
				C	287.00	\$789,250.00	\$2,750.00																																														
LA NOGALERA	VIVAANUNCI OS.COM	8181345555	HAB	T	149.00	\$767,666.67	\$5,152.13																																														
				C	88.00	\$282,333.33	\$3,208.33																																														
LA NOGALERA	LAMUNDI.CO M	55505096	HAB	T	150.00	\$1,231,333.33	\$8,208.89																																														
				C	196.00	\$718,666.67	\$3,666.67																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO</th> <th colspan="2">V/U SUELO SEGÚN MERCADO</th> <th colspan="2">VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2</th> </tr> <tr> <th>F AREA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F NEGOC</th> <th>F RESLUTANTE</th> <th>V HONOLG</th> <th>V HONOLG</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.089</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>1.034</td> <td>\$3,318.78</td> <td>\$9,843.83</td> <td colspan="2" rowspan="2" style="background-color: #f8d7da;">\$11,800.00</td> </tr> <tr> <td>1.070</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>1.016</td> <td>\$2,795.15</td> <td>\$11,636.57</td> </tr> <tr> <td>1.037</td> <td>0.950</td> <td>0.950</td> <td>0.936</td> <td>\$3,001.89</td> <td>\$4,820.60</td> <td>V/U CONST</td> <td>\$3,200.00</td> </tr> <tr> <td>1.038</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.986</td> <td>\$3,615.32</td> <td>\$8,093.93</td> <td>V/U SUELO</td> <td>\$8,600.00</td> </tr> </tbody> </table>										VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG			1.089	1.000	0.950	1.034	\$3,318.78	\$9,843.83	\$11,800.00		1.070	1.000	0.950	1.016	\$2,795.15	\$11,636.57	1.037	0.950	0.950	0.936	\$3,001.89	\$4,820.60	V/U CONST	\$3,200.00	1.038	1.000	0.950	0.986	\$3,615.32	\$8,093.93	V/U SUELO	\$8,600.00
		VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2																																															
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG																																																
1.089	1.000	0.950	1.034	\$3,318.78	\$9,843.83	\$11,800.00																																															
1.070	1.000	0.950	1.016	\$2,795.15	\$11,636.57																																																
1.037	0.950	0.950	0.936	\$3,001.89	\$4,820.60	V/U CONST	\$3,200.00																																														
1.038	1.000	0.950	0.986	\$3,615.32	\$8,093.93	V/U SUELO	\$8,600.00																																														

FICHA No. R-09

REPORTE FOTOGRAFICO



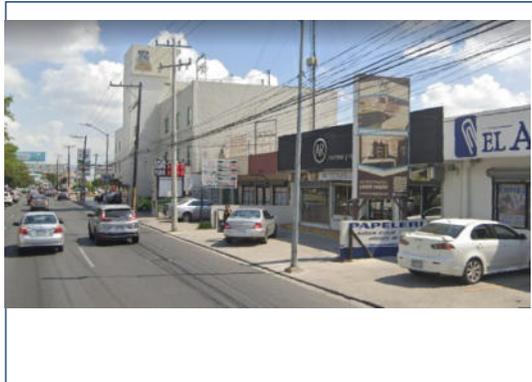
PENSAMIENTO



PEDRO MAIZ



REPUBLICA MEXICANA



AV. SENDERO DIVISORIO



ING. JORGE L. CONWAY



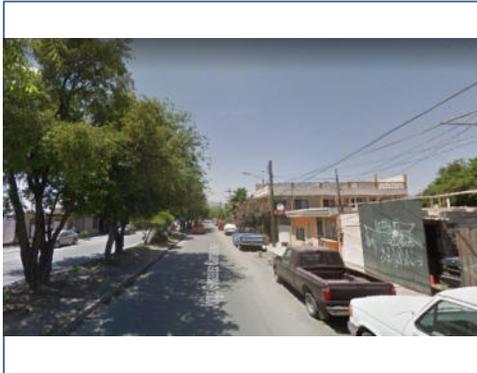
FRANCISCO FERNANDEZ TREVIÑO

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN						FICHA No.	R-10
UBICACIÓN							
FICHA	10	COLONIA	Residencial el roble			8.00	AREA
						15.00	120.00
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE	
JORGE GONZALEZ CAMARENA		PIEL CANELA		ZACATECAS		REPUBLICA MEXICANA	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA						EQUIPAMIENTO URBANO	
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines				
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias				
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura				
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados				
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo				
						<input checked="" type="checkbox"/> Salud	
USO DE SUELO						<input checked="" type="checkbox"/> Recreación	
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales			
						<input type="checkbox"/> Otros	
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION		
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio			85%
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input checked="" type="checkbox"/> Calidad Interés Social			
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas			
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4				
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO				
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación			<input type="checkbox"/> Vados		
<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas			<input checked="" type="checkbox"/> Pandillerismo		
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos			<input checked="" type="checkbox"/> Vandalismo		
<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Gasolinerías			<input type="checkbox"/> Pedreras		
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas			<input type="checkbox"/> Otros		

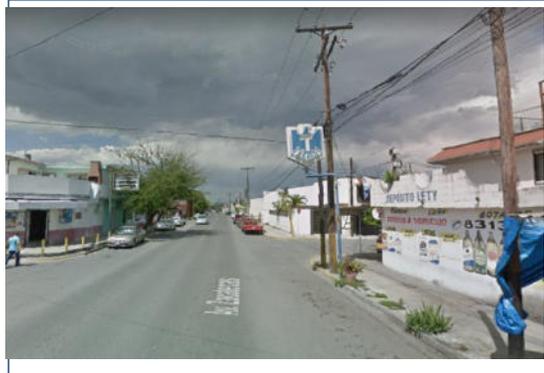
INVESTIGACION DE MERCADO							
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)	VALORES	
RESIDENCIAL EL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8123174011	HAB	T	116.00	\$ 660,000.00	\$5,689.66
				C	160.00	\$ 720,000.00	\$4,500.00
RESIDENCIAL EL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8119460329	HAB	T	150.00	\$1,170,000.00	\$7,800.00
				C	222.00	\$1,110,000.00	\$5,000.00
RESIDENCIAL EL ROBLE	VIVAANUNCIOS.COM	8115047066	HAB	T	120.00	\$ 891,000.00	\$7,425.00
				C	90.00	\$ 459,000.00	\$5,100.00
RESIDENCIAL EL ROBLE	INMUEBLES24.COM	8181231911	HAB	T	126.00	\$ 814,000.00	\$6,460.32
				C	212.00	\$1,166,000.00	\$5,500.00
						VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2	
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$11,400.00	
0.994	1.000	0.950	0.945	\$4,250.91	\$5,374.72		
1.038	1.000	0.950	0.986	\$4,929.98	\$7,690.77		
1.000	1.000	0.950	0.950	\$4,845.00	\$7,053.75		
1.008	1.000	0.950	0.958	\$5,267.66	\$6,187.41		
						V/U CONST.	\$4,800.00
						V/U SUELO	\$6,600.00

FICHA No. R-10

REPORTE FOTOGRAFICO



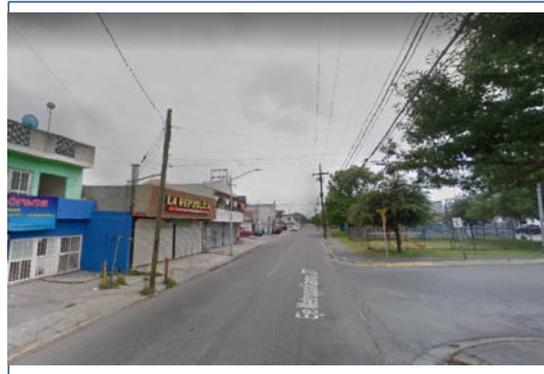
JORGE GONZALEZ CAMARENA



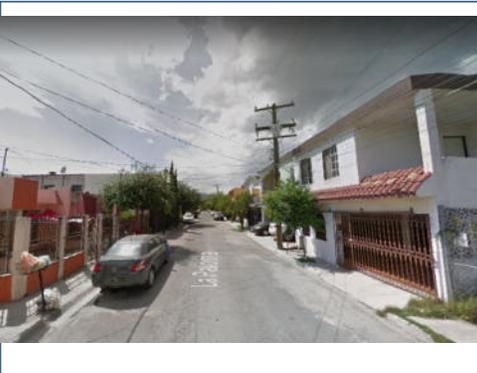
AV. ZACATECAS



PIEL CANELA



REPUBLICA MEXICANA



LA PALOMA



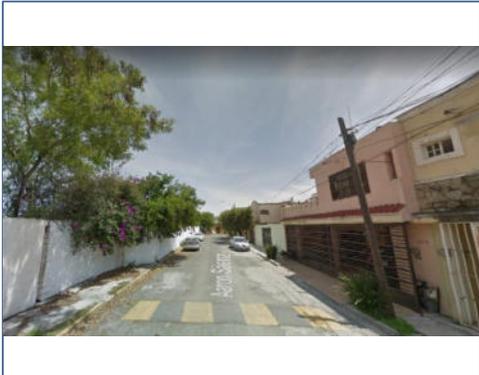
MARIA BONITA

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN					FICHA No.	R-11
UBICACIÓN						
FICHA	11	COLONIA	El Centenario		8.00	AREA
					12.50	100.00
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE	LIMITE PONIENTE	
AARON SAENZ		CARLOS CANTU CANTU		EL BARRILITO	MORENITA MIA	
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA					EQUIPAMIENTO URBANO	
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines			
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias			
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura			
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados			
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo			
					<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud
USO DE SUELO					<input checked="" type="checkbox"/> Recreación	
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales		
					<input type="checkbox"/> Otros	
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION	
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio	85%	
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input checked="" type="checkbox"/> Calidad Interés Social		
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas		
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4			
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO			
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia	<input type="checkbox"/> Zona de Inundación	<input type="checkbox"/> Vados			
<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.	<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas	<input type="checkbox"/> Pandillerismo			
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas	<input type="checkbox"/> Arroyos	<input checked="" type="checkbox"/> Vandalismo			
<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Gasolinerías	<input type="checkbox"/> Pedreras			
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas	<input type="checkbox"/> Otros			

INVESTIGACION DE MERCADO							
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)	VALORES	
EL CENTENARIO	INMUEBLES2 4.COM	8123174011	HAB	T	105.00	\$ 739,375.00	\$7,041.67
				C	245.00	\$1,010,625.00	\$4,125.00
ANAHUAC SENDERO	ICASAS.MX	8119460329	HAB	T	166.00	\$1,090,000.00	\$6,566.27
				C	280.00	\$1,400,000.00	\$5,000.00
RESIDENCIAL EL ROBLE	VIVAANUNCI OS.COM	8115047066	HAB	T	120.00	\$ 891,000.00	\$7,425.00
				C	90.00	\$ 459,000.00	\$5,100.00
PORTAL DEL ROBLE	ICASAS.MX	8181231911	HAB	T	112.00	\$1,285,208.33	\$11,475.07
				C	175.00	\$1,004,791.67	\$5,741.67
						VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2	
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESLUTANTE	V HONOLG	V HONOLG	\$12,200.00	
1.008	1.000	0.950	0.958	\$3,950.75	\$6,744.20		
1.088	0.950	0.950	0.982	\$4,910.23	\$6,448.38		
1.031	0.950	0.950	0.930	\$4,744.76	\$6,907.81		
1.019	0.900	0.950	0.871	\$5,002.73	\$9,998.26		
						V/U CONST.	\$4,700.00
						V/U SUELO	\$7,500.00

FICHA No. R-11

REPORTE FOTOGRAFICO



AARON SAENZ



MORENITA MIA



EL BARRILITO



CARLOS CANTU CANTU



APOLONIA SILLER DE CANTU



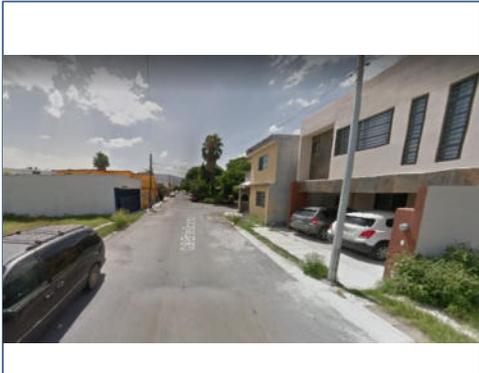
ELIGIO CANTU VILLARREAL

FICHA TECNICA DE VALUACIÓN					FICHA No.	R-12
UBICACIÓN						
FICHA	12	COLONIA	Portal del Roble		8.00	AREA
					15.00	120.00
LIMITE AL NORTE		LIMITE AL SUR		LIMITE ORIENTE		LIMITE PONIENTE
EFRAIN ORDONEZ		LA PALOMA		PORTAL DEL ROBLE		EL BARRILITO
SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA					EQUIPAMIENTO URBANO	
<input checked="" type="checkbox"/> Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Parques y Jardines			
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias			
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento	<input checked="" type="checkbox"/> Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> Nomenclatura			
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Mercados			
<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas y Cordones	<input type="checkbox"/> Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/> Condición Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Educativo			
					<input type="checkbox"/> Condición Mala	<input checked="" type="checkbox"/> Salud
USO DE SUELO					<input checked="" type="checkbox"/> Recreación	
<input checked="" type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Multifamiliar		<input checked="" type="checkbox"/> Avenidas principales	
					<input type="checkbox"/> Otros	
NIVEL SOCIOECONOMICO		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION			DENS. DE CONSTRUCCION	
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	<input checked="" type="checkbox"/> Lujo	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados de tipo Residencial Medio		85%
REGIMEN DE PROPIEDAD		<input checked="" type="checkbox"/> Priv	<input type="checkbox"/> Cond.	<input checked="" type="checkbox"/> Calidad Interés Social		
No. De Niveles		<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Mas		
		<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4			
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO			FACTORES DE RIESGO			
<input checked="" type="checkbox"/> Jardines	<input type="checkbox"/> Zona de tolerancia		<input type="checkbox"/> Zona de Inundación		<input type="checkbox"/> Vados	
<input type="checkbox"/> Cementerios	<input type="checkbox"/> Torres de E. E.		<input type="checkbox"/> Áreas Contaminadas		<input type="checkbox"/> Pandillerismo	
<input type="checkbox"/> Asent. Irregulares	<input type="checkbox"/> Bodegas		<input type="checkbox"/> Arroyos		<input type="checkbox"/> Vandalismo	
<input checked="" type="checkbox"/> Comercios	<input type="checkbox"/> Zona Industrial		<input checked="" type="checkbox"/> Gasolinerías		<input type="checkbox"/> Pedreras	
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Deportiva	<input type="checkbox"/> Otros		<input type="checkbox"/> Depósitos de Gas		<input type="checkbox"/> Otros	

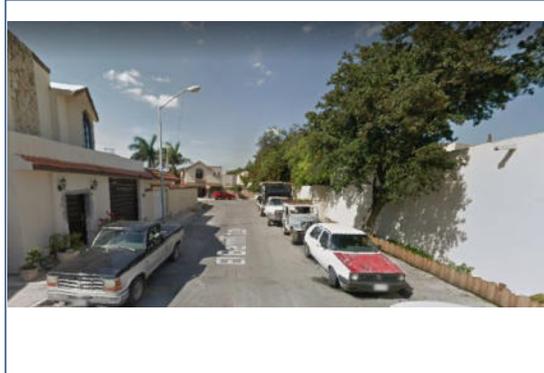
INVESTIGACION DE MERCADO																																																					
UBICACIÓN		FUENTE	TELEFONO	USO	AREA (M2)		VALORES																																														
PORTAL DEL ROBLE	ICASAS.MX	8181231911	HAB	T	112.00	\$1,247,291.67	\$11,136.53																																														
				C	175.00	\$1,042,708.33	\$5,958.33																																														
PORTAL DEL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8119460329	HAB	T	119.00	\$1,744,000.00	\$14,655.46																																														
				C	180.00	\$ 936,000.00	\$5,200.00																																														
PORTAL DEL ROBLE	INMUEBLES2 4.COM	8115047066	HAB	T	119.00	\$ 620,366.67	\$5,213.17																																														
				C	181.00	\$1,019,633.33	\$5,633.33																																														
PORTAL DEL ROBLE	PROPIEDAD S.COM	8181231911	HAB	T	119.00	\$1,249,375.00	\$10,498.95																																														
				C	175.00	\$1,080,625.00	\$6,175.00																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO</th> <th colspan="2">V/U SUELO SEGÚN MERCADO</th> <th colspan="2">VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2</th> </tr> <tr> <th>F AREA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F NEGOC</th> <th>F RESULTANTE</th> <th>V HONOLG</th> <th>V HONOLG</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.989</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.939</td> <td>\$5,595.70</td> <td>\$10,458.75</td> <td colspan="2" rowspan="2" style="background-color: #f8d7da;">\$15,200.00</td> </tr> <tr> <td>0.999</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.949</td> <td>\$4,933.11</td> <td>\$13,903.28</td> </tr> <tr> <td>0.999</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.949</td> <td>\$5,344.21</td> <td>\$4,945.60</td> <td>V/U CONST.</td> <td>\$5,400.00</td> </tr> <tr> <td>0.999</td> <td>1.000</td> <td>0.950</td> <td>0.949</td> <td>\$5,858.07</td> <td>\$9,960.10</td> <td>V/U SUELO</td> <td>\$9,800.00</td> </tr> </tbody> </table>										VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2		F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG	V HONOLG			0.989	1.000	0.950	0.939	\$5,595.70	\$10,458.75	\$15,200.00		0.999	1.000	0.950	0.949	\$4,933.11	\$13,903.28	0.999	1.000	0.950	0.949	\$5,344.21	\$4,945.60	V/U CONST.	\$5,400.00	0.999	1.000	0.950	0.949	\$5,858.07	\$9,960.10	V/U SUELO	\$9,800.00
		VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION SEGÚN MERCADO		V/U SUELO SEGÚN MERCADO		VALOR UNITARIO DE MERCADO RESULTANTE M2																																															
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG	V HONOLG																																																
0.989	1.000	0.950	0.939	\$5,595.70	\$10,458.75	\$15,200.00																																															
0.999	1.000	0.950	0.949	\$4,933.11	\$13,903.28																																																
0.999	1.000	0.950	0.949	\$5,344.21	\$4,945.60	V/U CONST.	\$5,400.00																																														
0.999	1.000	0.950	0.949	\$5,858.07	\$9,960.10	V/U SUELO	\$9,800.00																																														

FICHA No. R-12

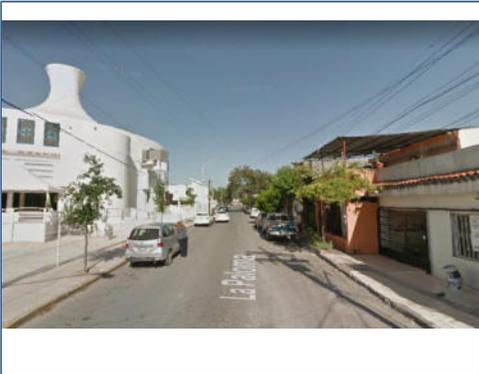
REPORTE FOTOGRAFICO



EFRAIN ORDONEZ



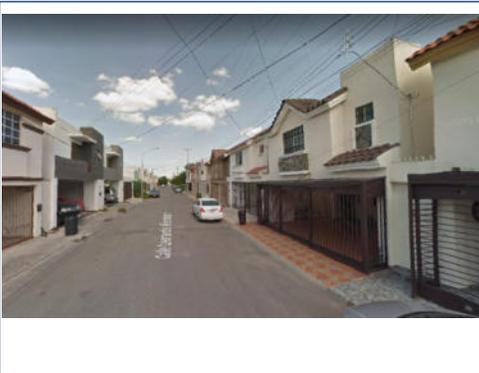
EL BARRILITO



LA PALOMA



PORTAL DEL ROBLE



LEONARDO NIERMAN

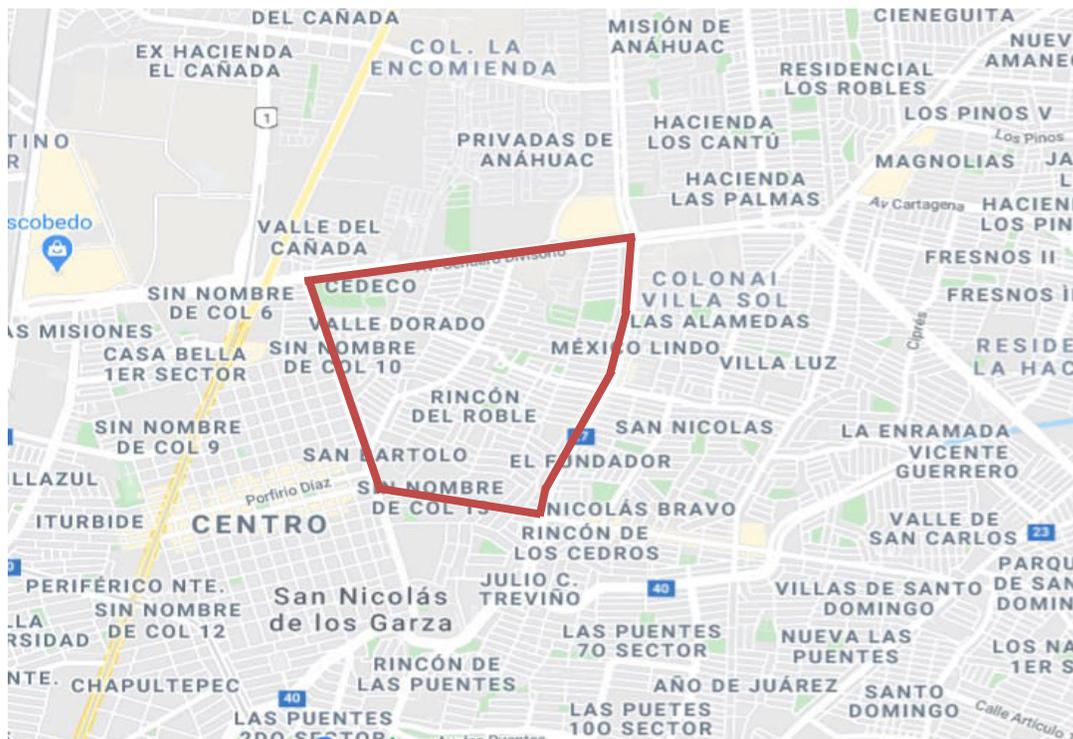


RAFAEL CORONEL

ANÁLISIS DE DATOS

ZONAS DISTRITO CEDECO

COBERTURA	UBICACIÓN		LIMITES CON RESPECTO A CALLES	
	NORTE	PRIVADAS ANAHUAC, ESCOBEDO	NORTE	AV. SENDERO DIVISORIO
	SUR	SANTA MARIA, SAN NICOLAS	SUR	AV. SANTO DOMINGO
	OTE	CENTRO, SAN NICOLAS	OTE	CALLE REPUBLICA MEXICANA
	PTE	MEXICO LINDO, SAN NICOLAS	PTE	AV. ARTURO B. DE LA GARZA
COLONIAS	Valle Dorado Viejo Roble Valle Sol Rincón del Roble Hacienda del Roble Villas del Roble Bosques del Roble San Bartolo La Nogalera 1, 2 y 3 sect Residencial el roble El Centenario Portal del Roble	San Nicolás de los Garza San Nicolás de los Garza		



COLONIAS O ZONAS DE VALOR

FOLIO	COLONIAS	LOTE TIPO (m2)	VALOR UNITARIO DE MERCADO PROPUESTO
R-01	Valle Dorado	105.00	\$11,000.00
R-02	Viejo Roble	120.00	\$13,800.00
R-03	Valle Sol	105.00	\$13,500.00
R-04	Rincón del Roble	105.00	\$12,400.00
R-05	Hacienda del Roble	105.00	\$11,500.00
R-06	Villas del Roble	105.00	\$11,300.00
R-07	Bosques del Roble	150.00	\$13,800.00
R-08	San Bartolo	90.00	\$9,000.00
R-09	La Nogalera 1, 2 y 3 sector	120.00	\$11,800.00
R-10	Residencial el roble	120.00	\$11,400.00
R-11	El Centenario	100.00	\$12,200.00
R-12	Portal del Roble	120.00	\$15,200.00

SAN NICOLAS DE LOS GARZA N.L. A 05 DE MAYO DEL 2020.

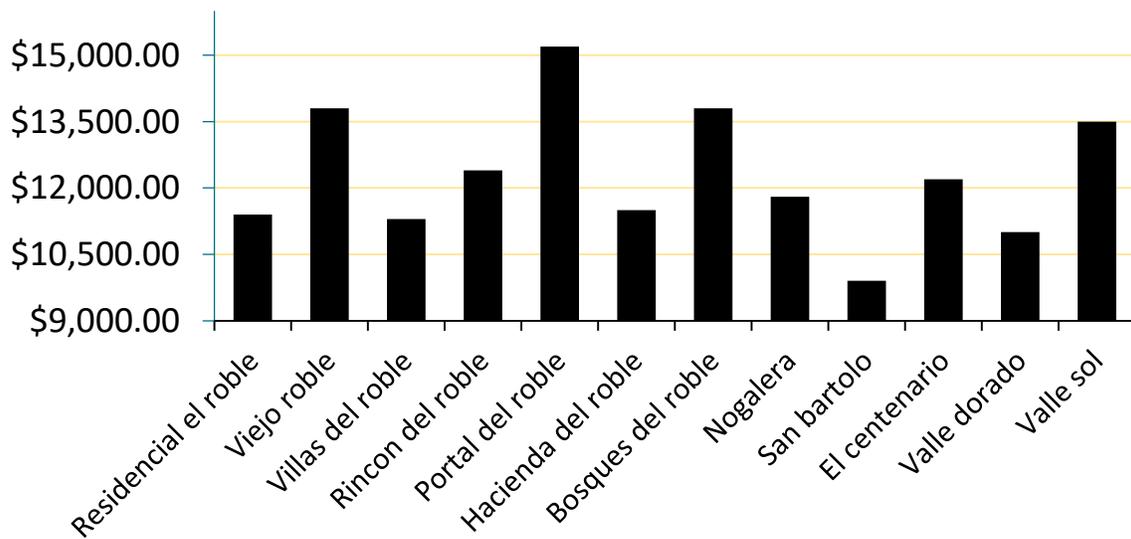
ANÁLISIS DE VARIABLES

Colonias / variables	Precio / m2	Promedio	Exogenas											Endogenas								
			ubicación	uso de suelo	servicios	transporte	tipos de cons	población	contaminación	vialidades	equipamiento	trafico vehicular	zona	distancia	economica	localización	superficie	orientación	topografía	nivel socio	vegetación	
Residencial el roble	\$11,400.00	3.58	5.00	5.00	4.00	5.00	2.00	3.00	2.00	4.00	4.00	3.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
Viejo roble	\$13,800.00	3.95	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	4.00	3.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	4.00	3.00	5.00	4.00	
Villas del roble	\$11,300.00	3.58	5.00	5.00	3.00	5.00	3.00	3.00	2.00	4.00	4.00	3.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
Rincon del roble	\$12,400.00	3.53	3.00	4.00	3.00	1.00	5.00	4.00	4.00	2.00	5.00	5.00	5.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00	
Portal del roble	\$15,200.00	3.63	4.00	4.00	4.00	3.00	5.00	4.00	3.00	4.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00	
Hacienda del roble	\$11,500.00	3.53	4.00	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	5.00	3.00	
Bosques del roble	\$13,800.00	3.53	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	2.00	4.00	4.00	3.00	5.00	3.00	3.00	4.00	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
Nogalera	\$11,800.00	3.37	5.00	5.00	3.00	5.00	2.00	2.00	2.00	4.00	4.00	2.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	2.00	3.00	3.00	
San bartolo	\$9,900.00	3.16	5.00	2.00	3.00	4.00	2.00	3.00	1.00	4.00	4.00	2.00	5.00	3.00	3.00	5.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
Centenario	\$12,200.00	3.26	4.00	4.00	4.00	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
Valle dorado	\$11,000.00	3.47	4.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	2.00	4.00	5.00	2.00	5.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
Valle sol	\$13,500.00	3.63	5.00	5.00	3.00	5.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00	2.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
Promedio	\$12,300.00		4.50	4.00	3.50	3.92	3.42	3.33	2.42	3.67	4.00	2.83	5.00	3.00	3.00	4.33	3.33	3.08	2.92	3.50	3.08	

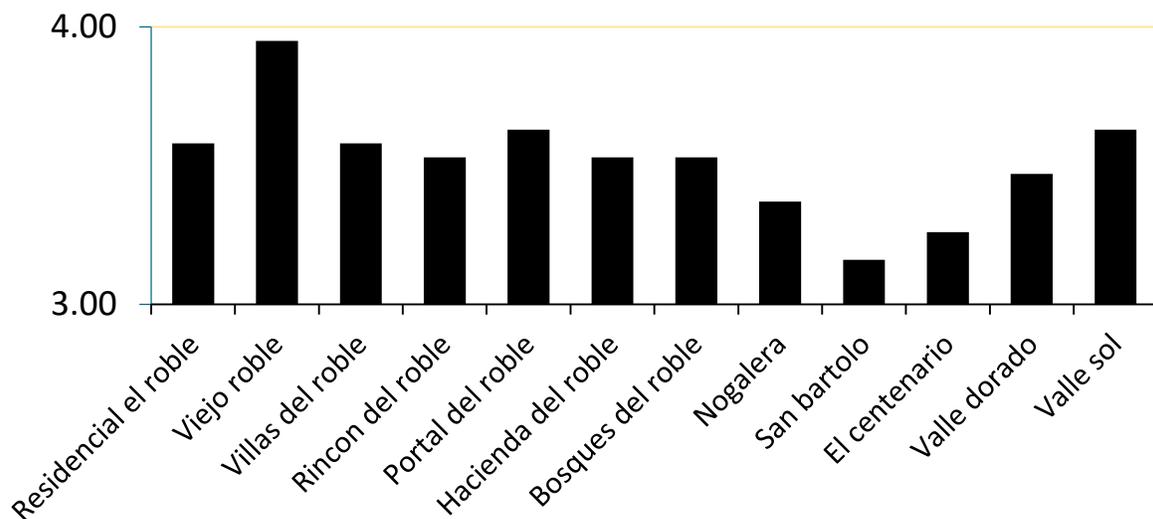
RESULTADOS DE ANÁLISIS

Después de analizar los datos obtenidos de la investigación de mercado y la ejecución de las encuestas se presentan los siguientes resultados:

Precio / m²



Promedio / Variables



Tomando en cuenta los dos valores por m² más altos y los dos más bajos se realiza una comparación para así obtener cuales factores y de qué manera inciden en nuestras muestras.

Colonias / variables	Promedio	ubicacion	uso de suelo	servicios	transporte	tipos de cons	poblacion	contaminacion	h	visibilidad	equipamiento	trafico vehicular	zona	distancia	economia	localizacion	superficie	orientacion	topografia	nivel socio	vegetacion
Viejo roble	3.95	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	4.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	4.00	3.00	5.00	4.00
Portal del roble	3.63	4.00	4.00	4.00	3.00	5.00	4.00	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00
Nogalera	3.37	5.00	5.00	3.00	5.00	2.00	2.00	2.00	4.00	4.00	2.00	5.00	3.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	2.00	3.00	3.00
San Bartolo	3.16	5.00	2.00	3.00	4.00	2.00	3.00	1.00	4.00	4.00	2.00	5.00	3.00	3.00	3.00	5.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00
Promedio	3.52	4.50	4.00	3.50	3.92	3.42	3.33	2.42	3.67	4.00	2.83	5.00	3.00	3.00	3.00	4.33	3.33	3.08	2.92	3.50	3.08

Los factores principales que influyen en el valor de las muestras son:

- **Uso de suelo:** La tabla nos muestra que al estar el entorno de un uso de suelo industrial o cerca de industria, hace que nuestro valor comercial se demerite, este es el caso de la colonia San Bartolo.
- **Tipo de construcción:** La calidad de las construcciones tiene un impacto muy significativo en el valor de los inmuebles de nuestro distrito. Obteniendo como resultado diferencia estrecha en nuestras escalas.
- **Población:** Esta variable en valores altos, detonaba la contaminación auditiva, visual, tráfico vehicular y deterioro en el equipamiento urbano, lo que nos arroja cierto impacto en el valor.
- **Contaminación:** La contaminación en este caso auditiva y visual, juegan un rol muy importante en las colonias.

Mientras que los factores que no afectan del todo su valor es:

- Equipamiento: El equipamiento urbano es una variable que genera cierto valor a nuestros inmuebles, pero en este estudio esta variable fue bien calificada para nuestras muestras lo que genero un valor homogéneo.
- Ubicación: Al contrario de lo que se pensaba, este factor en el estudio no fue determinante para sumar valor a las muestras tomadas y todas se encuentran calificadas sobre el promedio del distrito.
- Nivel socio-económico: Este factor está relacionado con el tipo de construcción, debido a que el nivel socio-económico de nuestro caso de estudio es medio existen ciertas diferencias en los ingresos de las familias y esto se ve reflejado en la variable de calidad y “tipo de construcción”.

CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos no fueron los esperados ya que nosotros apostábamos que la ubicación y el tipo de construcción serían los factores más determinantes de nuestros valores comerciales, lo cual no fue el caso. Nuestro análisis nos arrojó que las variables; población, tipos de construcción, contaminación y uso de suelo son las que inciden en el valor final del mercado inmobiliario.

RECOMENDACIONES

- Disminuir la contaminación invitando a los residentes a que hagan un buen uso del equipamiento y aprovechando los servicios de recolección de basura y limpieza de predios públicos que otorga el municipio.
- Mejora de las construcciones a través de la concientización sobre la calidad visual de la zona, eliminando la existencia de grafitis, pandillerismo y vandalismo.

Todo esto con la finalidad de mejorar la zona y así incrementar el valor.

GLOSARIO

Adquisición: Acto jurídico mediante el cual ingresa al patrimonio de una persona física o moral un bien inmueble.

Afectación: Es la limitación y condiciones que imponen por la aplicación de una ley al asunto de un predio o un bien particular o federal, para destinarlos total o parcialmente a obras de utilidad pública.

Análisis: Examen detallado de los hechos para conocer sus elementos constitutivos, sus características representativas, así como sus interrelaciones y la relación de cada elemento con él.

Área: Espacio de tierra comprendida dentro de los límites. Espacio en que se produce determinado fenómeno o que se distingue por ciertos caracteres geográficos, botánicos, zoológicos, económicos, etc.

Bien: Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

Bienes inmuebles: Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por su disposición legal expresan en atención a su destino. El concepto de bienes inmuebles ha sufrido una honda transformación en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, de un lugar a otro, sin alteración, por ejemplo, monumentos históricos arquitectónicos.

Bienes comunales: Son los bienes que en propiedad pertenecen a una comunidad y cuyo uso puede ser público o de utilización y disposición privada. Son los bienes de aprovechamiento común.

Costo: Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. El costo es un concepto relativo a la producción y no es aplicable al proceso de intercambio. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

Costo neto de reposición: Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

Depreciación: Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

Devaluación: Es la disminución del valor de una moneda respecto a otras monedas extranjeras.

Estadística: Conjunto de técnicas para el estudio de hechos pasados y futuros. Proporciona los elementos básicos para planear la obtención de la información y el análisis de esta.

Homologación: Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad

consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

Localización: Establecimiento de la ubicación de un objeto. En la Cédula Catastral de Inmuebles Federales la ubicación comprende; entidad federativa, localidad, delegación, municipio.

Lote: Es cualquier grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el precio total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto por cualquiera de los distintos métodos posibles de distribución.

Manzana: Espacio de terreno, construido o sin construir, circunscrito por calles en sus costados. Parte de la localidad, limitada por un perímetro cerrado con frente a vías públicas, accidentes naturales o con predios de gran extensión de características urbanas o suburbanas.

Mercado: Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Precio: Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.

Cualitativo: El concepto cualitativo tiene relación directa con calidad, por lo tanto, sus variables son siempre interpretativas.

Cuantitativo: El concepto cuantitativo tiene relación directa con cantidad, por lo tanto, sus variables son siempre medibles.

Precio de Mercado: Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

Precio mínimo de venta: Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio

Precio tope: Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio

Predio: Terreno o edificio, rústico o urbano.

Predio dominante: Recibe la calificación de dominante el predio a cuyo favor se encuentra constituida la servidumbre.

Suelo: Tierra, territorio, superficie de la tierra considerada en función de sus cualidades productivas, así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento, se le clasifica o distingue según su ubicación como urbano, suburbano o rural.

Terreno: Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y 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 y a otras Leyes.

Valor: Estimación o precio de las cosas. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

Valor de mercado: Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Valor máximo: Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

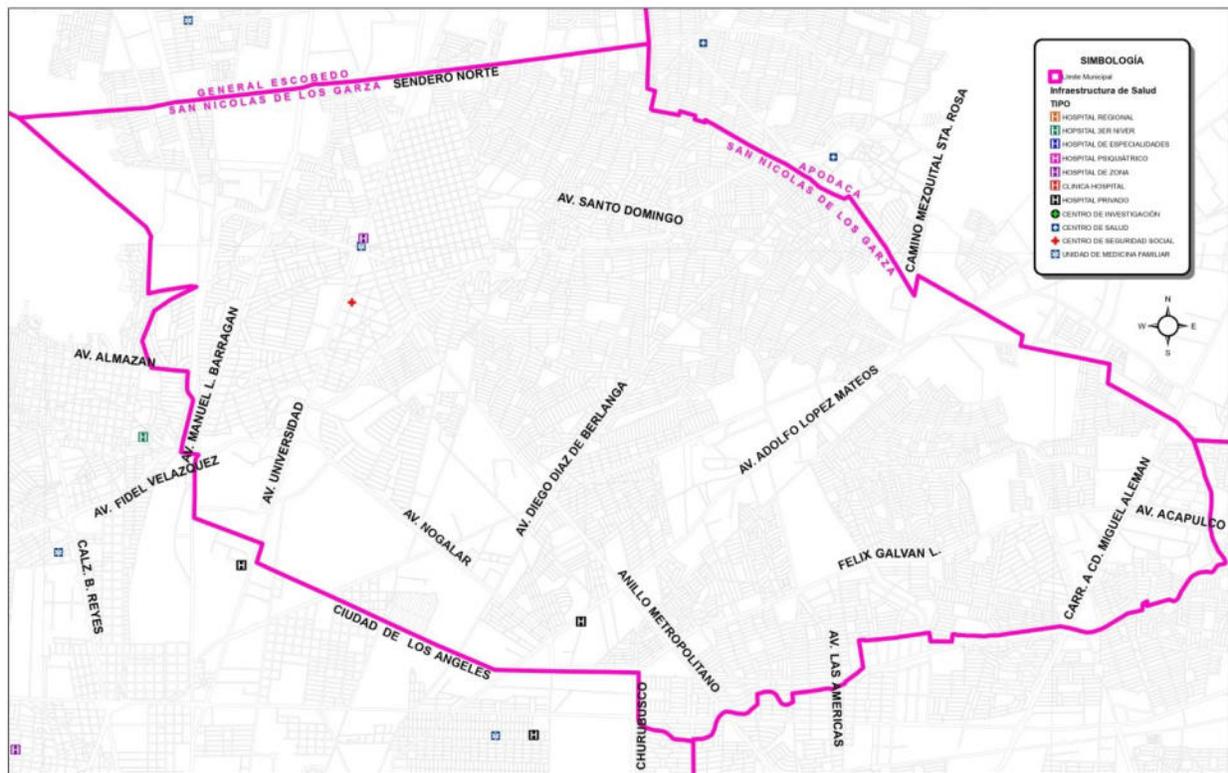
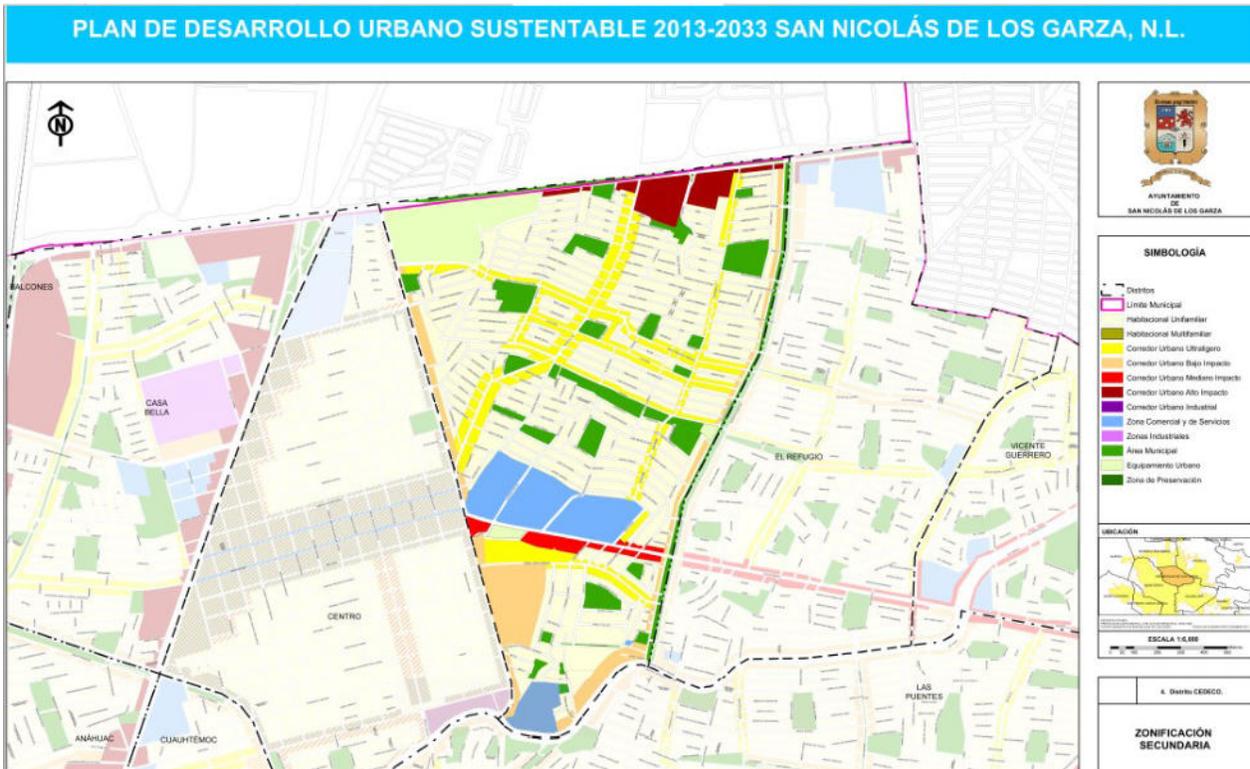
Valor mínimo: Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.

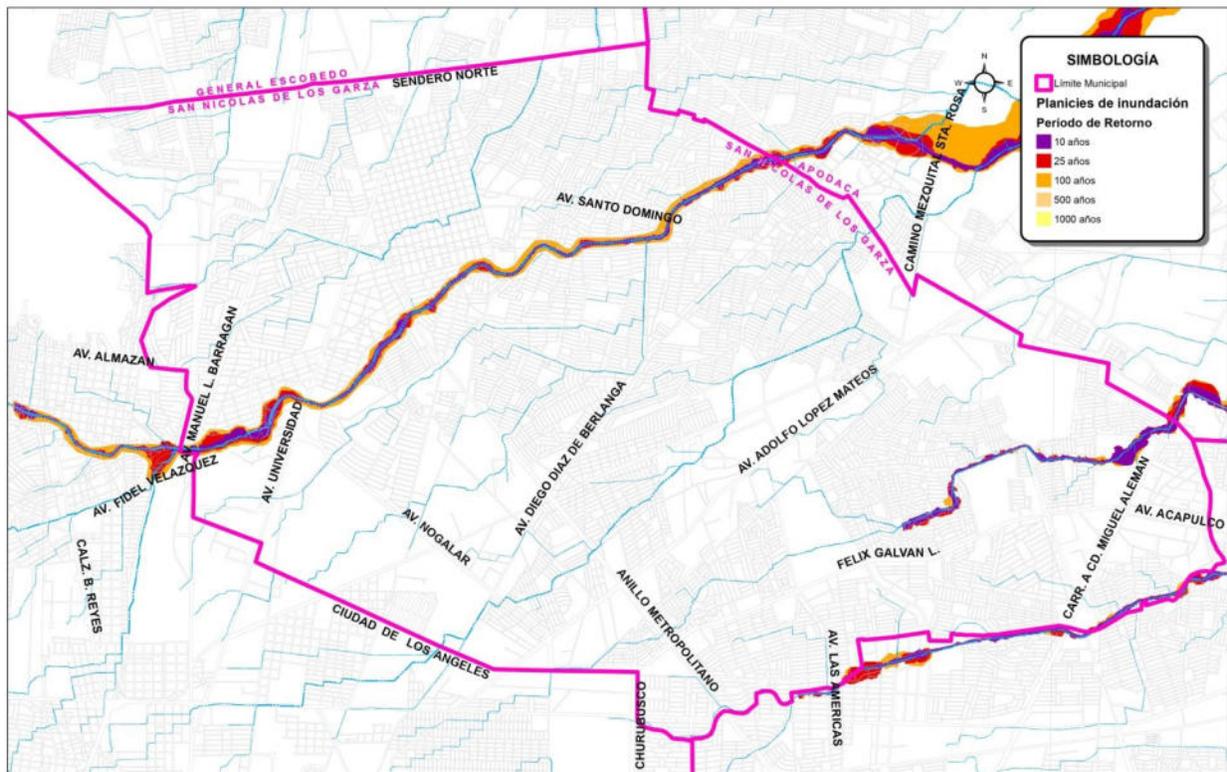
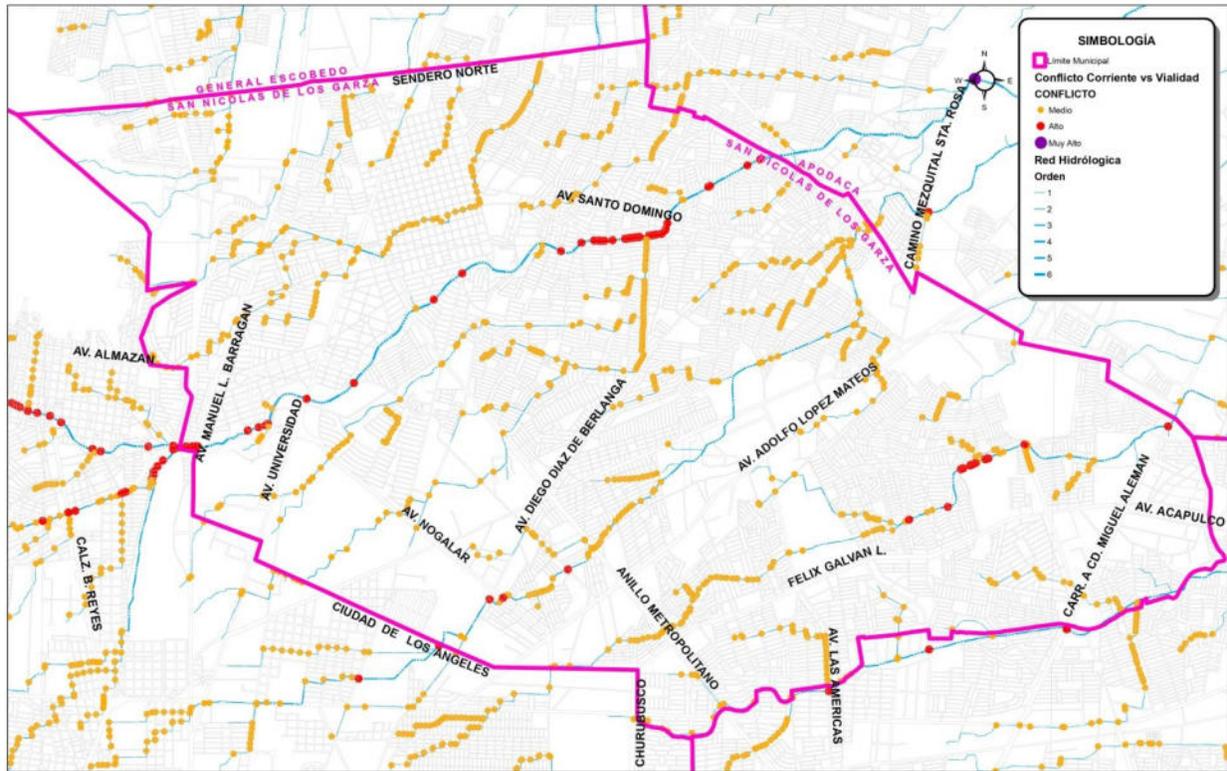
Valor potencial: Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político o social.

Valuar: Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados. Fijar mediante dictamen pericial el precio justo de una cosa. Asignar valor a una cosa representándolo por un precio. Establecer el precio que corresponda, por medio de una cosa apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o benéfico del productor.

Venta: Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

ANEXOS







CATÁLOGO DE
Localidades

SEDESOL
SECRETARÍA DE
DESARROLLO SOCIAL



Home

Sistema de Apoyo para la Planeación del PDZP

BÚSQUEDA CLAVE LOCALIDAD

Información de localidad

Datos actuales						
Clave INEGI	190460001					
Clave de la entidad	19					
Nombre de la Entidad	Nuevo León					
Clave del municipio	046					
Nombre del Municipio	San Nicolás de los Garza					
Grado de marginación municipal 2010	Muy bajo					
Clave de la localidad	0001					
Nombre de la localidad	San Nicolás de los Garza					
Estatus al mes de Octubre 2015	Activa					
Año	2005			2010		
Datos demográficos	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Total de población en la localidad	236,265	240,496	476,761	219,337	223,936	443,273
Viviendas particulares habitadas	115,400			113,548		
Grado de marginación de la localidad <i>(Ver indicadores)</i>	Muy bajo			Muy bajo		
Grado de rezago social localidad <i>(Ver indicadores)</i>	1 muy bajo			Muy bajo		
Indicadores de carencia en vivienda <i>(Ver indicadores)</i>						

Histórico

Clave origen	Clave actual	Nombre loc. actual	Fecha movimiento	Cargo actual	Descripción cargo actual
190460001	190460001	San Nicolás de los Garza	30/10/2005	W	Cambio de nombre

Cambios de Nombre

Fecha movimiento	Nombre loc. origen	Nombre loc. actual
30/10/2005	Ciudad San Nicolás de los Garza	San Nicolás de los Garza

Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado	Viviendas	Total
Recubrimiento de la calle	4 143	551	8	80	Particulares	129 743
Banqueta	3 777	845	85	75	Habitadas	115 930
Guarnición	3 681	960	66	75	Particulares habitadas	115 793
Árboles o palmeras	2 965	1 620	122	75	Particulares no habitadas	11 839
Rampa para silla de ruedas	86	528	4 092	76	Con recubrimiento en piso	110 686
Alumbrado público	3 834	855	19	74	Con energía eléctrica	112 126
Letrero con nombre de la calle	3 589	1 057	62	74	Con agua entubada	111 737
Teléfono público	65	1 929	2 714	74	Con drenaje	111 665
Restricción del paso a peatones	4 513	120	no aplica	no aplica	Con servicio sanitario	111 827
Restricción del paso a automóviles	4 306	313	no aplica	no aplica	Con 3 o más ocupantes por cuarto	900
Puesto semijó	16	545	4 147	74		
Puesto ambulante	52	493	4 163	74		

Fecha de actualización: 2010,2012,2014

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>

Distrito CEDECO.

El Distrito CEDECO limita al Norte con el Municipio de General Escobedo, se encuentra circundado por la Avenida Arturo B. de la Garza hacia el Poniente y hacia el Oriente por la Avenida República Mexicana, comprende la Zona donde se ubica el CEDECO.

Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

- Valle Dorado.
- Fraccionamiento Valle Sol.
- El Centenario II.
- La Nogalera 1, 2 y 3 Sector.
- Fraccionamiento México Lindo.
- Residencial Roble 1, 2, 3 y 4 Sector.
- Naranja.
- Col. Huertas de San Bartolo.
- San Isidro.
- Bosques del Roble 1º y 2do. Sector.
- Col. Jardines de San Nicolás.
- Col. Miraflores 3º y 4º Sector.
- Fraccionamiento Villas del Roble.
- Col. Santa María.
- Fraccionamiento Los Nogales.
- La Gloria.
- Fraccionamiento Bet El.
- Hacienda del Roble 1º y 2º Sector.
- Anáhuac Sendero.
- Portal del Roble.
- Viejo Roble.
- Roble San Nicolás.
- Rincón del Roble.
- Rincón de los Álamos.
- San Ignacio.
- Riberas San Nicolás.

Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2013-2033 San Nicolás de los Garza.

BIBLIOGRAFÍA

Fitch Osuna, Jesús Manuel, Soto Canales, Karina, & Garza Mendiola, Ricardo. (2013). Valuación de la calidad urbano-ambiental. Una modelación hedónica: San Nicolás de los Garza, México. Estudios demográficos y urbanos, 28(2), 383-428. Recuperado en 04 de junio de 2020, http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S018672102013000200383&lng=es&tlng=es.

Fitch Osuna, Jesús, (2005). El estudio de las externalidades ambientales a partir de los valores inmobiliarios. Revista de la Asociación Nacional de Instituciones de la Enseñanza de la Arquitectura, Vol.13, Pag.50-56, Revistas Arbitradas.

Pulido Sánchez, Raúl Javier, 1982. Valuación Inmobiliaria. Asociación mexicana de profesionales inmobiliarios A.C. México, D.F.

Quiroga Cantú, Gonzalo E. Septiembre 2006. Valuación de construcciones. México.

Phoenix, Instituto de Valuación 2017 Valuación inmobiliaria, Irapuato, Gto. 1ª edición.

Plan de desarrollo sustentable 2013- 2033 Ayuntamiento del municipio San Nicolas de los Garza, Nuevo León. File:///C:/Users/dac.proyectos3/Downloads/Plan_de_Desarrollo_Urbano_Sustentable_2012-2033_-Publicacion-.pdf