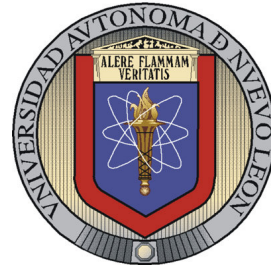


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**MAESTRÍA EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA**



**“EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LOS INMUEBLES EN
MONTERREY, NUEVO LEÓN EN EL PERIODO 2000-2006”**

**ASESOR:
DR. JESÚS MANUEL FITCH OSUNA**

**ALUMNA:
ARQ. LOURDES ADRIANA MILLÁN ZAZUETA**

MONTERREY NUEVO LEÓN, SEPTIEMBRE DE 2008

CONTENIDO

CAPITULO I.- PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

Introducción.....	1
Justificación.....	2
Objetivos.....	3
Alcances y Limitaciones.....	4

CAPITULO II.- REVISIÓN DE LITERATURA

1.- Breve historia del crecimiento de Monterrey.....	5
1.1.- Antecedentes históricos de la red vial de Monterrey.....	8
2.- Aspectos Económico-sociales de la Ciudad.....	22
2.1.- Otros aspectos importantes de Monterrey.....	22
2.2.- Estratos Socio-Económicos.....	23
2.3.- Zonas de Mayor Demanda.....	25
2.4.- Antecedentes de Valor.....	26
2.5.- Conceptos de Valor; La concepción subjetiva del valor y de la valuación, El objeto de la valoración inmobiliaria, Valor de uso vs. Valor de cambio, Valor intrínseco o valor de mercado, Valor vs. Precio: hacia una definición objetiva del valor de mercado, La disciplina teórica de la valuación inmobiliaria.....	28
2.6.- El valor del suelo,Características más significativas, Reducción, Los estudios de mercado, inmueble, variación del valor catastral, Legislación aplicable	44
3.- Definir los Usos del Suelo de la Ciudad.....	50
II.3.1.-Usos de suelo que predominan.....	50
II.3.2.-Transformaciones del uso del suelo.....	52
4.- Definir un Avalúo.....	54
4.1.- Proceso de la valuación.....	55
4.2.- Influencia que crea valor.....	60
4.3.- Propósito del avalúo de bienes inmuebles.....	62
4.4.- La propiedad raíz y el valor.....	62
4.5.- Legislación de la valuación en nuestro País.....	64
5.- Reseña de la historia de la valuación en México.....	68

CAPITULO III.- ESTUDIO DE CASO

6.-División por Zonas de la Ciudad de Monterrey.....	73
6.1.-Localización de Nuevo León en México.....	73
6.2.-Localización de Monterrey en Nuevo León.....	74
6.3.-Plano de división por zonas de Monterrey.....	75
6.4.-Plano de localización de la zona centro de Monterrey.....	76
6.5.-Plano de la zona centro de Monterrey.....	77
6.6.-Plano de división por colonias zona centro de Monterrey.....	78
6.7.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2000-2001.....	79
6.8.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2001-2002.....	85
6.9.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2002-2003.....	99
6.10.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2003-2004.....	108
6.11.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2004-2005.....	114
6.12.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2005-2006.....	125
7.- Instituciones que regulan e intervienen en los valores de los inmuebles.....	132
7.1.- AMPI.....	133
7.2.- INDAABIN.....	134
7.3.- INEGI.....	135
7.4.- SHF.....	135
8.- Análisis de las Zonas de mayor evolución en valores en la Zona Centro de Monterrey.....	136
8.1.- Proyecto Céntrica.....	136
8.2.- Proyecto Fundidora 2 (Proyecto Paseo Santa Lucia).....	145

CAPITULO IV.- CONCLUSIONES

Conclusiones.....	147
Bibliografía.....	149
Anexo.....	150

CAPITULO I.- PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACION

CAPITULO II.- REVISIÓN DE LITERATURA

CAPITULO III.- ESTUDIO DE CASO

CAPITULO IV.- CONCLUSIONES

ANEXO

MI AGRADECIMIENTO A:

**A MIS PADRES,
A MIS HERMANOS,
A MI ABUELO,**

QUIENES CON SU VALIOSO APOYO HICIERON POSIBLE
ARRIVAR A ESTE LOGRO Y POR SIEMPRE ESTAR PRESENTES A
PESAR DE LA DISTANCIA.

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS,

QUE FUERON SIEMPRE REFUGIO DE MIS NUMEROSAS
TRISTEZAS Y ALEGRÍAS.

A MIS MAESTROS,

QUIENES SEMBRARON EN MI LA SEMILLA DE LA SABIDURIA Y
EL ALIENTO DE SEGUIR HASTA CULMINAR MIS ESTUDIOS.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación nace en la ciudad de Monterrey por el interés de estudiar su crecimiento. El tema central del proyecto concierne a la evolución que se ha dado en los valores de los inmuebles en el periodo 2000-2006. La investigación, se realiza mediante la metodología descriptiva y con la división de la ciudad por zonas, para encontrar así las diferencias en los valores de los predios, también se hará referencia porqué algunas zonas son más demandadas por los diferentes círculos sociales de la ciudad, y por ende aumenta el valor de dichas zonas o disminuye según sea el caso. También se obtendrán datos e informaciones de los valores de éstas. Con fundamentos emanados de la investigación expongo la información encontrada en el presente trabajo y haré una relación entre los precios desde el año 2000 hasta el año 2006, para ello se recurrirá a graficas, planos de la ciudad dividido por zonas, me limitaré a la zona centro, y ranking de un año a otro. Con el propósito de tener un conjunto de información en cuanto a valuación se refiere de esta ciudad, y con el objetivo de darla a conocer a todos aquellos que así la requieran.

JUSTIFICACIÓN

El sector habitacional de un país, depende en buena medida de las condiciones socio-económicas que prevalecen en el entorno (entre las que se encuentran el crecimiento de los salarios, de las tasas de interés y de los precios), así como de un cierto periodo de estabilidad de las mismas. La caída del poder adquisitivo, el desempleo, así como la incertidumbre con relación al comportamiento de estas variables provocaron un exceso de oferta para cualquier tipo de los inmuebles que estuviera ubicada con precios por arriba de los de interés social. La circunstancia anterior se volvió una constante para todas las ciudades de nuestro país. La consecuencia lógica de la sobreoferta, es un sensible movimiento en los precios comerciales de los inmuebles, luego entonces la tarea del perito valuador profesional, al encomendársele un estudio valuatorio de un bien, no debe soslayar todas las variables que influyen y dan valor al mismo bien y se toma una tarea enfocada a analizar el objeto de estudio desde todos los ángulos adecuados, por ello me enfoco en este estudio analizando el periodo mas reciente de cinco años (2000-2006), para tener antecedentes de cómo se forman espacialmente los valores, de la evolución de estos en la zona centro de la ciudad de Monterrey Nuevo León, que permita ser fuente de información teórica y empírica en los estudios valuatorios.

OBJETIVOS

Los objetivos en este trabajo de investigación, tanto practica como teóricamente son los siguientes:

- Dividir por zonas la Ciudad de Monterrey tomando como caso de estudio la zona centro mediante planos, ranking y gráficas por año del periodo 2000-2006, con el objetivo de que quien lo vea puedan identificar lo explicado teóricamente sobre la evolución de los valores en la zona centro.
- Describir la historia del crecimiento de la Ciudad de Monterrey, los aspectos Económicos-sociales de la Ciudad, las zonas de mayor demanda para efecto de previo conocimiento de quien lea este documento.
- Exponer lo elementos teóricos, conceptos de valor, de valor del suelo, estudios de mercado, inmueble, variación del valor catastral, etc. Conceptos importantes para la realización del tema.
- Definir los usos del suelo de la ciudad, los usos del suelo que predominan y sus transformaciones, Avalúo, propósitos de la valuación y de la valuación en los bienes inmuebles, la legislación de la valuación en nuestro País.

ALCANCES Y LIMITACIONES

El alcance que tiene este trabajo es mostrar la evolución que han tenido los valores y las características que hay en diferentes zonas de la ciudad de Monterrey enfocado en especial a la zona centro, realizando una investigación lo más completa posible y dedicado a personas estudiosas en esta materia.

Las limitaciones se dan respecto a la información que se obtiene o reunir ya que por ser de aspecto histórico de la ciudad de Monterrey se pueden presentar el no encontrarla. La reducida información y bibliografía del tema de la valuación es una limitante y a decir verdad un tanto desconfiable en algunas fuentes y por los criterios que se presentan tan variados.

1.-Breve historia del crecimiento De Monterrey

Según el libro titulado Monterrey 400 Estudios Históricos y Sociales, con referencia a la ciudad de Monterrey que ha tenido un aumento importante dentro de la jerarquía urbana nacional durante el siglo XX. En 1900 era la quinta ciudad de la república, después de la ciudad de México, Guadalajara, Puebla y León. En 1910 desplaza a León y en 1930 a Puebla, siendo desde entonces la tercera ciudad del país según número de habitantes. Monterrey disminuyó al mismo tiempo la distancia que la separa de la Ciudad de México y Guadalajara en los últimos 50 años. La capital del País fue 8.9 veces mayor que la capital regiomontana en 1940, diferencia que se redujo a 5.8 en 1990. La Perla de Occidente (Guadalajara), por su parte, era 1.3 mayor en Monterrey en 1940 y solo 1.1. En 1990, es decir, tiene 10% más habitantes.

La considerable dinámica demográfica de Monterrey, sin embargo, se frenó entre 1980-1990 como reflejo de la crisis industrial que se experimentó en el período. En 1970-1980 elevó la población a una tasa del 4.7% anual que hacia pensar que alcanzaría los 3 millones de habitantes en 1990, entre 1980-1990 redujo su crecimiento al 2.5% alcanzando una población de 2.6 millones de habitantes en 1990. Además de la evolución de Monterrey en el sistema urbano nacional interesa, finalmente, analizar su crecimiento metropolitano.

Expansión Metropolitana

Convencionalmente se considera que una ciudad adquiere rango metropolitano cuando su expansión demográfica y urbanística rebasa los límites del municipio donde se asienta, extendiéndose a los municipios que rodean la ciudad original. Se suelen distinguir tres etapas del proceso de metropolización determinadas según el

comportamiento de las distintas unidades político-administrativas del área metropolitana (municipios y delegaciones para el caso mexicano). En una primera etapa, el municipio central crece en población residente y en fuerza de trabajo que se dirige a laborar al “centro”, período que concluye cuando empieza a perder población en términos absolutos, aunque continúe creciendo la población trabajadora. El paso a la segunda y tercera etapa depende de los desplazamientos de la población a lugares cada vez más alejados del municipio central, así como el ritmo de reducción del número de trabajadores de este último y el surgimiento de nuevos “centros”.

Monterrey inicia su proceso de metropolización en los años cincuenta cuando se expande hacia los municipios de Guadalupe y San Nicolás de los Garza. El Municipio de Monterrey como unidad central de la naciente metrópoli, con 339 mil habitantes, absorbió el 90.5% de su población total. Lo incipiente del caso se refleja en que Guadalupe sólo tenía 12.6 , miles de personas, esto es, menos de 3% que el municipio central. Es hasta 1950 que Monterrey, según la conceptualización técnica moderna, merece el nombre de Ciudad Metropolitana de Nuestra Señora de Monterrey, que Diego de Montemayor le había otorgado hace casi 400 años.

Entre 1950-1960 el área metropolitana de Monterrey (AMM) casi duplica su población al crecer a una elevada tasa de 6.6% anual. En esta década se integra Garza García, quedando constituida por cuatro municipios. El de Monterrey crece al 5.9% anual, mientras que Guadalupe lo hace al 11.7%, San Nicolás al 14.6% y Garza García al 11.1%. Es evidente que las elevadas tasas de estos tres últimos se deben a su reducida base poblacional y a la circunstancia obvia que al saturarse la unidad central, el crecimiento de la urbe se prosigue naturalmente hacia entidades contiguas. En 1960, sin embargo, el municipio de Monterrey es con mucho el principal pues representa 84.9% de la población total del AMM.

En la década de los sesenta se suman al AMM otros tres municipios: Santa Catarina, Apodaca y General Escobedo. El área metropolitana queda constituida por siete municipios entre los cuales Guadalupe y San Nicolás presentan tasas muy elevadas y considerables volúmenes de población. Monterrey reduce su participación de la población metropolitana al 68.0% del total, mientras que Guadalupe con 170.2% miles de habitantes absorbe 13,3%. La tasa de crecimiento demográfico de Monterrey queda muy por debajo del resto de los municipios metropolitanos, pero la mantiene positiva.

De 1970 a 1980 el AMM reduce su tasa de crecimiento al 4.6% anual y sólo se le integra Juárez, quedando conformada por los ocho municipios señalados en el cuadro. El crecimiento de Monterrey se reduce su crecimiento al 2.5% anual, el más bajo experimentado desde 1910-1921 cuando creció 1.1% anual. Lo más notable de los años ochenta es que el municipio de Monterrey observa una tasa de crecimiento negativa (-0.2%), que significa la culminación de la primera etapa de metropolización de la Sultana del Norte. Adicionalmente se puede observar que el AMM se mantiene prácticamente constituido por 8 municipios de una metrópoli “polinuclear”, con la posible incorporación de García en la década de los noventa, aunque en 1990 únicamente tiene 13 habitantes.

La segunda etapa de metropolización de Monterrey se inicia, por ende, en la última década del siglo XX, pero será en los albores del tercer milenio cuando puedan cristalizar la desconcentración de las actividades económicas hacia los municipios periféricos y la consolidación de una metrópoli “polinuclear”, esto es, con varios distritos comerciales de primer orden.¹

¹ Monterrey 400 Estudios Históricos y Sociales
Monterrey, Nuevo León. México 1998

1.1.-Antecedentes históricos de la red vial de Monterrey

Para el año de 1865 el trazo de la ciudad de Monterrey partía de la plaza de las Armas y hacia el norte y poniente existían algunas calles cuya antigüedad era de veinte años, cinco de las cuales formaban un trazo simétrico, formando “la repueble del norte”, hacia el sur, siete calles formaban el río Santa Catarina formando “la repueble del sur” y de oriente a poniente existían alrededor de 30 calles.

Para 1890 “la capital de nuestro estado se transformaba” dos estupendas calzadas, Unión (hoy Madero) y Progreso (hoy Pino Suárez), la preparaban para convertirse en una urbe importante, se pavimentaban calles con ladrillo hecho en Monterrey o con escoria comprimida, ya en 1901 la repueble del norte y del sur se encuentran complejamente consolidadas y dejan ver una importante expansión urbanística de la ciudad.

En octubre de 1930 se inauguró la ampliación de la avenida Morelos, principal arteria comercial del centro de la ciudad y al año siguiente se realiza la ampliación de la calle Zaragoza, en esta red vial que permaneció sin ninguna modificación hasta el año de 1937 circulaban alrededor de 6000 vehículos de motor y el tráfico era controlado por 25 agentes.

Fue hasta octubre de 1939 a julio de 1940, cuando se pavimentaron aproximadamente 100000 metros cuadrados de calles, realizándose igualmente la ampliación de la avenida Pino Suárez, hacia el sur desde la calle Washington hasta el río Santa Catarina y la ampliación de Padre Mier entre Cuauhtémoc y Zuazua, lo que ayudo a mejorar la circulación norte-sur y oriente- poniente.

El primer cuadro de la ciudad se encontraba enmarcado por la calle Zaragoza al oriente, Pino Suárez al poniente, Hidalgo al sur y Madero al norte, eso en el año de

1948. En ese mismo año con la rectificación del río Santa Catarina se resolvió unir ambos márgenes de la ciudad con la construcción de cuatro puentes en las calles de: Félix U. Gómez, Zaragoza, Pino Suárez y Libertad (hoy Gonzalitos), y la construcción de dos calzadas paralelas al cauce del río actualmente I. Morones Prieto y Constitución. En ese año circulaban en Monterrey alrededor de 40mil vehículos al día.

Con el acelerado crecimiento de Monterrey, durante los años sesenta dio origen a obra de vialidad a la altura de una gran urbe; grandes pasos a desnivel por ejemplo: Pino Suárez – Constitución, Pino Suárez – I. Morones Prieto, Ruiz Cortines - Universidad, Cuauhtémoc – Constitución, Ruiz Cortines, Bernardo Reyes, Constitución – Félix U. Gómez, entre otros así como ampliaciones en avenidas importantes; Cuauhtémoc de Constitución a Madero y su prolongación desde Ruiz Cortines hasta el Periférico.

Posteriormente en el año de 1972 se concluyó la ampliación de la avenida Juárez. También el tramo de León Guzmán y Juventino Rosas de la avenida Independencia (hoy Dr. Morones Prieto), así como Constitución entre la calle Fco. Márquez y Churubusco, la avenida Lincoln, el paso a desnivel de la avenida Fleteros (hoy Pablo A. González) y Gonzalitos

Estas obras desaceleraron su ritmo de construcción debido a problemas políticos y económicos que surgieron en este periodo. Y no fue sino hasta el periodo de 1979-1985 cuando en el área metropolitana de Monterrey se realizaron las mejoras de su infraestructura vial. Durante este periodo fueron construidos con la colaboración del gobierno estatal y municipal nueve kilómetros del anillo intermedio, actualmente este anillo vial cuenta con 26.50 kilómetros por el cual es un desfogue vital de vehículos gracias a sus 21 pasos a desnivel, los cuales se mencionaran mas adelante.

Monterrey siendo una ciudad completamente industrial cuenta con una red vial compleja, y hasta el momento se esta tratando de dar solución a todos esos problemas viales que existen, sin embargo queda mucho por hacer. Y queriendo hacer una pausa a continuación se mencionan las principales avenidas del área metropolitana y una reseña histórica:

Avenida General Felix U. Gómez

Importante arteria vial que delimita el primer cuadro de la ciudad de monterrey al oriente, anterior- mente llamada "ZONA ORIENTE" y que desde el año de 1916 lleva por nombre de "general Félix U. Gómez" en memoria del general Félix U. Gómez, que pereciera en la batalla de el carrizal del 21 de junio de 1916 en un combate desigual con las tropas norte-americanas. Obteniendo la victoria

En lo que fuera en su tiempo extremo oriente de la ciudad se hallaba en los primeros años del siglo pasado (XX), una calle anchurosa, bien trazada que al arrancar de la calle Aramberri hacia el norte cruzaba la calzada Madero y la vía de Mty. - Tampico, entra en la colonia Reforma y va a formar al desviarse al noreste la vieja carretera de monterrey a San pedro de Roma

Originalmente la calle de referencia tenia una extensión mínima y con el tiempo al abrirse hasta calzada madero, llego a sumar 9 cuadras, después se urbanizaron los terrenos de la actual colonia terminal y aumento en diez cuadras mas, hasta la vía férrea a Tampico; a la postre se sumaron las cinco cuadras de la colonia Reforma hasta llegar al cruce de camino de San Fco., de Apodaca por ultimo en el momento de la admón. publica de 1946 - 1948 que presidía en el municipio de Mty. El Sr. Félix González

Salinas trata de prolongarla hasta el sendero norte del ejido entre el extremo occidental de la colonia moderna y el lado este de la factoría de Cementos mexicanos en 14 o 15 cuadras mas dándole una extensión total de 38 a 40 cuadras mas y que con el tiempo se ha realizado unas series de ampliaciones y remodelaciones mas.

Avenida Benito Juárez

Importante arteria citadina que corriendo de sur a norte, llamada antes calle DEL ROBLE, unía la plaza De la carne con el Obispado del Ilmo., fue el ayuntamiento de la ciudad cuando cumpliendo el centenario de su natalicio el día 21 de marzo de 1906 aprobó el cambio de nombre de vetusta calle, por el de calle "Juárez". En perenne homenaje a el mas discutido y uno de los mas grandes mexicanos el Lic. Don Benito Juárez

La actual calle Juárez divide en cuadrantes a Monterrey, tiene 33 cuadras a partir del llamado puente San Luisito y termina en calle cerrada, sobre el edificio social "Cuauhtémoc y Famosa" en la calle de Gral. Anaya

Sufrió una ampliación el año de 1964 de Washington a Ocampo gobernador Eduardo Livas el proceso de ampliación del ave. Juárez duro mas de 15 años y quedo concluida el año de 1971.

Avenida Cuauhtémoc

De sur a norte corre en Monterrey la calle Cuauhtémoc, anteriormente llamada "DEL HOSPITAL" y en realidad una de las calles mas antiguas de la ciudad puesto que por muchos años formo el Camino Real a la estancia, al Valle de las Salinas y a los minerales del norte del entonces Nuevo Reino de León. A la fecha esta dividida en diez cuadras por la calle Cuauhtémoc Sur, a partir del lecho del río Santa Catarina a la calle de Aramberri y de mas de 20 cuadras bien trazadas en el tramo que constituye Cuauhtémoc norte que arranca de la calle de Aramberri hasta la plaza de toros Monterrey.

La calle Cuauhtémoc exalta la figura autóctona del ultimo emperador azteca y ha sido desde 1885, la calle regiomontana que va a los ferrocarriles y la que conduce a la Cervecería

En la actualidad esta importante avenida a sufrido grandes cambios como otras tantas, pero sin embargo, lo que la hace aun mas especial es que por sus entrañas resguarda y conduce la línea numero dos del metro de monterrey, haciéndola una avenida por demás transitada, tanto por peatones como automovilistas

Tuvo una ampliación en el año de 1969 en casi toda su extensión, esto es de constitución hasta la ave, madero en el periodo del gobernador Eduardo Elizondo con una aportación del gobierno estatal del 30% y por particulares del 70% y otra más con la construcción del metro subterráneo.

Avenida Pino Suarez

Avenida de gran importancia que se localiza en el centro de nuestra ciudad y que en la actualidad corre de en el sentido de norte a sur, esta avenida en un principio arrancaba desde el sitio en donde actual mente luce en el "arco de la independencia" y terminaba en la calle de Washington limitando la alameda que hoy llamamos Mariano Escobedo (antes denominada Porfirio Díaz) llamada antes "CALZADA PROGRESO" nomenclatura que estableció el Gral. Bernardo Reyes desde los años de 1885 en que asumió el gobierno estado, el nombre de esta anchurosa avenida se debería a querer hacer referencia al espíritu del ciudadano emprendedor y trabajador, buscando el progreso personal y un mejor estilo de vida, dada las condiciones naturales de esta ciudad

El día 29 de marzo de 1915 se aprobó el cambio de nombre de esta avenida por el de "Calzada Lic. Pino Suárez", haciendo homenaje a la lealtad del vice -presidente mártir José Ma. Pino Suárez

Actualmente la tal avenida nace en la Ave. Colon y llega hasta el margen del río Santa Catarina en la ave. Constitución y fue en el año de 1939 cuando se amplio desde la calle Washington hasta el río Sta. Catarina.

Avenida Venustiano Carranza

Avenida que originalmente se denominara CENTRO-AMERICA, esta dedicada desde el año de 1930 a perpetuar la memoria del que fuera el primer jefe del ejercito constitucionalista y presidente de la republica.

Esta avenida corre de norte a sur; arranca de los patios y talleres de los FFCC. Cruzando la ave. Colon y Reforma hasta llegar en el costado oeste del a colonia Mirador cobre el río Santa Catarina.

Esta dividida en veinte cuadras que corresponden por mitad a la av. Venustiano Carranza Norte desde la calle Aramberri a Reforma, y las otras diez a la av. Venustiano Carranza Sur que comprende desde Aramberri al lecho del río Santa Catarina

Esta avenida a sufrido ampliaciones y actualmente remodelaciones, entre los que pedemos mencionar, la unión con el municipio de San Pedro por medio de la construcción del túnel de la loma larga actualmente esta siendo remodelada agregándosele un carril mas a cada extremo.

Avenida Cristóbal Colon

Con la llegada del tren a Monterrey se estableció la estación de FC. Nacional en el sitio en donde se encuentra a la fecha la de los FFCC. de México y desde entonces en el lado sur, principio a trazarse la avenida "Colon" , amplia calle que delimita el primer cuadro de la ciudad, y en la actualidad aumentado su fluencia de peatones y su importancia vial con la llegada de la línea uno del metro en los 80's.

La calle Juárez divide a la Av. "Colon Poniente" con 28 cuadras que se cuentan hasta el final de la colonia "Talleres" y Av. "Colon Oriente" con 44 cuadras pasando por las colonias "Terminal", "Modelo", "Pablo A. de la Garza", "Fabriles" "Fundidora" y "Francisco I. Madero"

Esta avenida fue ampliándose en su longitud, con el tiempo llegando hasta los límites de municipio y el principio del municipio de Guadalupe.

Avenida Francisco I. Madero

Denominada hasta antes de 1915 como "CALZADA UNION", Fue el ayuntamiento de Monterrey de 1915 presidido por don José Videgaray, que aprobó el 29 de marzo el cambio del nombre por el de "calzada del Gran Demócrata Francisco I. Madero" en honor del creador del 20 de Noviembre de 1910; el renacentista de la democracia en México y mártir del 22 de febrero de 1913.

Las placas se colocaron el 5 de Mayo de 1915 y en la actualidad la "Calzada Madero" es una extensa calle comercial de Monterrey que se alarga por más de cien cuadras denominada "Calzada Madero Poniente" desde avenida Gonzalitos hasta la calle Juárez y "Calzada Madero Oriente" desde Juárez hasta la villa de Guadalupe sobre la carretera a Miguel Alemán

Boulevard Constitución

Vía rápida y de gran flujo vehicular se localiza al margen derecho del río Santa Catarina, en un inicio se extendía por 25 cuadras y nace gracias a las obras de canalización del río santa Catarina, en el año de 1948, haciéndola paralela al cause del río Su nombre hace honor a todas la constituciones que el país ha tenido desde la constitución de apadsingan de 1814 hasta la del 5 de febrero de 1917, código que nos rige, en el presente

Sufre una ampliación en el año de 1970 en el gobierno de Eduardo Elizondo en el tramo que va del vado de Fundidora hasta Churubusco y en el año de 1971 inicia la prolongación de constitución del tramo de Gonzalitos a la ave. P. Díaz Ordaz

Avenida Gonzalitos

Antes llamada calle LIBERTAD, avenida de gran tránsito y enorme importancia vial ubicada al poniente de nuestra ciudad, el gobierno del Gral. Bonifacio Salinas Leal en sus últimos días de gobierno propuso que dicha avenida llevara el nombre de tan esclarecido varón, aprobándolo el H. Ayuntamiento de 1946-48, tomando el acuerdo de que la avenida central que parte de la colonia obispado y adelanta de sur a norte a través de la colonia de las mitras hasta llegar al sendero norte del ejido llevara el nombre de "Avenida Gonzalitos", denominada así con el diminutivo con el cual se a honrado al Dr. Don José Eleuterio González, educador, filántropo, científico y varón ejemplar cuya vida entera es paradigma de nobleza y altruismo.

Avenida Ignacio Morones Prieto

Calle antiguamente denominada "NUEVA INDEPENDENCIA", quizá el nombre lo haya merecido como una reafirmación de la colonia independencia que se extiende al sur de la ciudad y de la cual se encuentra al margen y por el otro sentido el río Santa Catarina, su nombre exaltaba los once años de lucha por la emancipación de nuestra patria; en sus inicios corría desde ave. Garza Sada (antes carretera Nacional) hasta la calle del occidente donde acaba el caserío materialmente encima de la Loma Lara

Actualmente la avenida "Morones Prieto" es un desfogue para todo Automovilista que desea transitar de Oriente a Poniente ya que cruza todo el municipio llegando en sus extremos hasta Guadalupe, San Pedro y Santa Catarina.

Sufre una ampliación en el año de 1970 en el gobierno de Eduardo Elizondo en el tramo que va de la calle León Guzmán al puente de Guadalupe.

Avenida Eugenio Garza Sada

En un principio fue parte de la carretera nacional y al momento de de construirse el instituto tecnológico de estudios superiores " TEC", tomo el nombre de avenida tecnológico, sufre una ampliación en el año de 1973 en el gobierno de Luis M. Farias (gobernador sustituto) Para después cambiar su nombre por el de Avenida Eugenio Garza Sada en honor de dicho empresario

Avenida Revolución

Importante avenida al sureste de la ciudad que inicia su construcción en el régimen anterior al mandato de Eduardo Elizondo construyendo el libramiento sureste de monterrey conocido como antiguo camino al diente ahora avenida Revolución y en el año de 1974 se modifica y toma el nombre de sistema vial Revolución partiendo del puente que esta sobre el río santa Catarina

Anillo Vial Intermedio

La red vial primaria metropolitana, con estructura radial y concéntrica se soporta por el actual anillo intermedio cuya longitud de 26.50 kilómetros esta conformado por

Ave. Gonzalitos al poniente

Ave. Fidel Velásquez, Nogalar y Los Ángeles al norte

Ave. Churubusco al oriente

Ave. Constitución al sur

Esta única vía con carácter de distribuidor en la zona metropolitana es además altamente demandada ante la carencia de ejes o vías metropolitanas que intercomunique mas allá de los límites de este anillo metropolitano en una forma directa y sin interrupciones La concepción de este anillo intermedio, que por mas de 25 años se a llevado a cabo, demanda todavía cuantiosas inversiones en algunas de sus intersecciones del sector oriente tal es el caso de ave. Los Ángeles - Churubusco, Churubusco - vía Tampico y Churubusco - prolongación Maderos sin embargo en la última administración gubernamental se ha dado solución a parte de esta problemática refiriéndonos a las intersecciones de Ave. Churubusco - Ruiz Cortines y Churubusco - Constitución

Actualmente el anillo intermedio cuenta con 21 pasos a desnivel con el cual se desfoja la vialidad de una manera rápida y ágil.

Pasos a Desnivel

Se define como una vía de comunicación que por lo general mantiene la autoridad gubernamental o regional para el paso de los vehículos, personas o animales, se pueden clasificar en varias categorías y según la importancia de los centros de población que comuniquen. Son diseñados y construidos para agilizar el transporte de vehículos en cruces de avenidas muy transitados, siendo una solución para el congestionamiento vial en las grandes ciudades cosmopolitas

En la actualidad el área metropolitana de Monterrey esta conformada principalmente por una vialidad primaria y otra secundaria, cuyas avenidas en su mayoría se dirigen al centro de la misma, originando con ello una gran afluencia de vehículos en ese sector.

Dentro de la vialidad primaria podemos considerar las llamadas vías de acceso controladas y las vías principales. Las primeras reciben el nombre de acceso controlado por en virtud de que su circulación es continua, se restringe el estacionamiento la velocidad es alta y sobre todo tiene accesos son controlados a través de un desnivel. Mientras que las avenidas principales tienen un ancho promedio de 20-30 metros, el estacionamiento no esta permitido, son las que transitan gran movimiento de vehículos, y para dar un desfogue rápido en la Intersección de dos avenidas importantes y agilizar el movimiento vehicular se opata por la construcción de pasos a desnivel.

De los cuales se mencionan algunos:

Complejo vial Ruiz Cortines-Universidad

inicia la construcción de del conjunto de pasos a desnivel sobre la ave. Ruiz cortines - Universidad o prolongación Cuauhtémoc en el año de 1970 quedando terminado ese mismo año

Puente Guadalupe

En mayo del año de 1970 en el periodo queda terminado el puente Guadalupe que uniría Mty. Y Gpe. Siendo utilizado en su tiempo por mas de 2000 habitantes del área y turismo

Complejo vial RuBe (Ruiz Cortines- Bernardo Reyes)

Comienza la construcción del sistema vial Bernardo Reyes- Ruiz Cortines en el año de 1974 en el gobierno del Lic. Pedro Zorrilla Martínez vialidad.

Complejo Vial Fidel Velásquez – Barragán (anillo intermedio)

Inicia su construcción a finales de 1981 y queda terminado en el año de 1983,Importante y gigantesco paso a desnivel construido en tres niveles.²

Complejo Vial Garza Sada Revolución

Construido en un lapso de un año y dos meses quedo abierto al transito vehicular el 20 de noviembre de 2002, gran paso desnivel monumental y gigantesco cuenta con tres niveles.

² Archivo del Estado
Juan Ignacio Ramón esq. Zaragoza.
Monterrey, Nuevo León.

2.-Aspectos Económico-sociales

De la ciudad.

Monterrey es una ciudad única en su género, debido a sus actividades principales que son; Industriales, Comerciales, Financieras y de Servicios, significándose las Administrativas, de Educación Superior y de Salud. Por tanto, ha ido sufriendo los efectos del proceso de metropolización; inmigración, dificultades durante la asimilación social, alteración de las funciones sociales, segregación residencial, deterioro de los elementos urbanos, evolución inconveniente de usos de suelo y crecimiento de las necesidades sociales de la población. Estos efectos no hubiesen sido tan nocivos si la sub-urbanización hubiere integrado una estructura espacial formada de subsistemas económicos, sociales y políticos, funcionalmente interdependientes en los que se distribuyeran las cargas del desarrollo; pero no ha sucedido así, y si bien se han formado dos zonas industriales fuera de Monterrey y en los suburbios se están localizando centros comerciales y grandes tiendas de autoservicio a manera de comercio central de sectores, en Monterrey se siguen dando las más importantes funciones administrativas, comerciales y de servicios educativos, de salud y recreativos, con los consecuentes movimientos de la población.

2.1.-Otros aspectos importantes de Monterrey

- *Ha venido sufriendo el mayor número y magnitud de asentamientos no controlados.
- *Tiene el mayor índice de ocupación de bienes públicos con actividades informales.
- *Tiene las áreas habitacionales más antiguas y con el mayor deterioro de sus construcciones y demás elementos urbanos.
- *Ha venido padeciendo en mayor medida los excesos de transporte urbano.

*Tiene el mayor número de áreas habitacionales con cambios en el uso de suelo hacía funciones inconvenientes.

*Tiene la mayor ocupación de vialidad por los cuantiosos movimientos de la población de la Área Metropolitana.

*Tiene el mayor índice de delincuencia y prostitución del Área Metropolitana.

*También es la zona más contaminada del Área Metropolitana.

*En suma, ha venido a ser el amortiguador de los efectos de los desequilibrios y problemas estructurales del país, con la consiguiente degradación urbana y deterioro de las condiciones de vida de su población.

Todo esto la hace singular y obliga a una planeación y programación diferente a la del resto del país haciendo necesarias soluciones y satisfactores particularmente específicos.

2.2.-Estratos socio-económicos

En Monterrey predomina la población estratos socio-económicos bajo y muy bajo, compuestos por población en buena parte migrante, sin capacitación o disposición para el trabajo formal.

La pobreza extrema es una latente, dilatada y difícilmente salvable realidad en Monterrey.

En Monterrey los Asentamientos no Controlados empezaron a representar problemas con la ocupación irregular de riberas del Río Santa Catarina y de los Cauces de los Ojos de Agua, de partes bajas de la falda Norte de la Loma Larga y de terrenos de los predios 17 y 21 de Ferrocarriles Nacionales de México. El problema se agravó con la cuantiosa población que inmigró entre los años 40 y 60, en los 70 el problema alcanzó proporciones alarmantes o la posibilidad de que el paracaidismo se vinculara con otras importantes manifestaciones de inconformidad.

El Gobierno ha puesto atención, pero el problema es de tal magnitud que no es tan fácil y pronta solución, ya que la regularización de la tenencia de la tierra es uno solo de los aspectos, y no siempre es socialmente conveniente porque consolida asentamientos inadecuadamente localizados, para los que no hay solución en forma y con costos normales a la vialidad y a los servicios públicos, que continuaron propiciando insalubridad, deterioro y degradación en los sectores adyacentes y próximos.

Cada ciudad tiene un número limitado de funciones que requiere y puede realizar la población. Si bien la dinámica social y económica van variando el número y características de dichas funciones, el cambio generalmente tiende a la formalización, perfeccionamiento y especialización de éstas. En la ciudad de Monterrey se concentran las principales zonas de equipamiento y, con excepción de la Universidad Autónoma de Nuevo León, los principales establecimientos de servicio con ámbitos de influencia metropolitana, estatal y, en un buen número de éstos, regional. Esta concentración de establecimientos importantes, aunada a los valores agregados de la Industria, Finanzas y Administración; y al papel de Monterrey como Capital Regional, han contribuido a una tercerización formal de su economía, con el predominio comercial y de servicio sobre la industria.³

³ Programa Monterrey, Tomo III-A IDEM P. PAGS. 23, 24 Y 27.
Facultad de Arquitectura, 1991.

2.3.-Zonas de mayor demanda

En Monterrey existen algunas problemáticas que afectan tanto a zonas de crecimiento como a zonas ya existentes, así, sufren transformaciones, tales como; la concentración de comercio en avenidas importantes y en el primer cuadro de la ciudad, estas son demandadas principalmente en el sector comercio, otro sería el cambio de uso de suelo de zonas habitacionales de la ciudad para transformarlas en zonas comerciales, también la migración de sectores de la población de clase acomodada a otras zonas de la ciudad, lo cual, incide en el incremento y demanda de dichas zonas y su costo.

Mencionaremos los sectores de la ciudad que causan mayor demanda y elevación de sus valores. Las zonas habitacionales de mayor demanda en la ciudad son: Colinas de San Jerónimo, Cumbres diferentes sectores, Country etc. Y en las zonas comerciales, serían las principales avenidas de la ciudad y el centro o primer cuadro de la misma.

2.4.- Antecedente de Valor

A fines del siglo XIX y principios del XX con estos aportes del marxismo se comienza a abordar el concepto de valor sobre la base de la relación sujeto-objeto, de la correlación entre lo material y lo ideal. De ahí que la filosofía marxista leninista establezca el análisis objetivo de los valores, a partir del principio del "determinismo aplicado a la vida social, donde se gesta el valor y las dimensiones valorativas de la realidad", es decir, esa capacidad que poseen los objetos y fenómenos de la realidad objetiva de satisfacer alguna necesidad humana.

Los valores surgen en la relación práctico - objetiva y no en el simple conocimiento de las cosas por el hombre. Son el resultado de la actividad práctico del hombre.

Aunque las necesidades del hombre desempeñan un papel importante en el surgimiento de los valores, no implica que la actividad subjetiva haga que los valores sean también subjetivos pues están determinados por la sociedad y no por un individuo aislado.

En valor también pueden convertirse determinadas formaciones espirituales las ideas, las teorías. Pero aún estos fenómenos espirituales siendo subjetivos por su existencia, sólo se convierten en valor en la medida en que se correspondan con las tendencias del desarrollo social.

De tal forma los valores no existen fuera de las relaciones sociales, de la sociedad y el hombre. El valor es un concepto que por un lado expresa las necesidades cambiantes

del hombre y por otro fija la significación positiva de los fenómenos naturales y sociales para la existencia y desarrollo de la sociedad.

De acuerdo con este análisis que hiciera el filósofo cubano José Ramón Fabelo en su tesis de doctorado, se considera que los valores son objetivos, pues expresan las necesidades objetivas de la sociedad, expresión de las tendencias reales del desarrollo social, un resultado de la necesidad histórica.

A fines de los ochenta igualmente otra autora Zaira Rodríguez aborda los valores con una diferenciación entre los valores de las cosas (valores objetivos) y valores de la conciencia (valores subjetivos).

Primeramente esta concepción se refiere a bienes y materiales naturales, valores de uso, al carácter progresivo o reaccionario de los acontecimientos históricos, a la herencia cultural y a las características estéticas de los objetos.

En el segundo caso se trata de valoraciones, situaciones y actitudes, representaciones normativas, así como del sentido de la historia de los ideales y principios.

De esta forma para Zaira "los valores como objetos o determinaciones espirituales no son otra cosa que la expresión concentrada de las relaciones sociales." Por lo que finalmente los valores para Zaira tienen un carácter objetivo.

En la actualidad, a través de la década del noventa, las condiciones se han transformado, han cambiado. De ahí que el pensamiento filosófico capte las actuales condiciones, confirme así el carácter histórico concreto del valor, y ofrezca nuevas tesis.⁴

⁴ <http://www.climent.eu/Trabajo2/valor.htm>

2.5.- Conceptos de valor

En la valuación inmobiliaria se utilizan, a menudo, diversos conceptos de valor. Sin ánimo exhaustivo dichos conceptos pueden clasificarse atendiendo a su naturaleza o esencia, a la metodología empelada para su estimación, así como a la finalidad que guía en cada caso la tasación. Así, y considerando la naturaleza misma del valor, los tasadores utilizan términos tales como:

1. Valor de uso, o de utilidad.
2. Valor de cambio, o de mercado. A veces se utilizan también, los términos valor de realización, o precio.
3. Valor intrínseco, o de coste.

A su vez, y en virtud a la metodología de valorización utilizada, se emplean conceptos como:

1. Valor de comparación, o en venta (entendido como sinónimo de valor de mercado), cuando se emplea la metodología de comparación de mercado.
2. Valor (o coste) de reposición (bruto o neto), en el caso de aplicar la técnica analítica del coste.
3. Valor de capitalización, o en renta, cuando se aplica la metodología de capitalización.
4. Valor residual (del suelo, o de la edificación).

En razón a la finalidad de la tasación se pueden distinguir, entre otros, conceptos como:

1. Valor real, cuando se tasa los bienes a efectos de los Impuestos de Transmisiones, Sucesiones y donaciones, o Patrimonio. Asimismo se utiliza ese término en el marco de la Ley de Expropiación Forzosa.
2. Valor comprobado, cuando se aplica el procedimiento de comprobación de valor en los citados tributos de trasmisiones y sucesiones.

-
3. Valor Catastral, a efectos del Impuestos de Bienes Inmuebles, así como de Plusvalía y (con efectos, en cuanto valor mínimo) en otros tributos.
 4. Valor Hipotecario, o en general a efectos de determinadas entidades financieras.
 5. Justiprecio, o valor de expropiación.
 6. Valor urbanístico e inicial, cuando viene regulado por la Ley de Suelo.
 7. Valor Asegurado, a efectos de seguros sobre inmuebles.
 8. Valor Contable de los activos inmobiliarios en el marco de la tasación de empresas.
 9. Valor Legal, cuando existe alguna normativa de orden legal que establezca valores máximos en venta o en renta, como la de Viviendas de Protección Oficial.
 10. Valor Mercantil, si la finalidad de la tasación es una compraventa, o cualquiera otra de ese carácter.

La concepción subjetiva del valor y de la valuación.

Posiblemente la mayor parte de la opinión pública, incluidos los propios tasadores, respondería a las preguntas precedentes reconociendo no solo la pluralidad de valores, sino además aceptando la esencia intrínsecamente subjetiva del valor y de la valuación. Santiago Fernández Pirla, por ejemplo, ha afirmado:

“ Así como hay distintas clases de valores, también se encontrara que una propiedad tiene valores diferentes según distintas finalidades perseguidas.(...) Se ha definido en general el valor de un bien por su poder de exigir otros bienes a cambio, pero frente a este valor de intercambio surge el valor de utilidad, en función de la posible utilización de un bien o de su posible rentabilidad y lo que si puede establecerse es la existencia de distintas clases de valores función de las distintas finalidades

perseguidas, valores que ciertamente difieren unos de los otros, incluso en su precio como expresión y medida del valor”.

Lo cual ha conducido a buena parte de la doctrina de nuestro propio país a proclamar que la tasación es un oficio, o, incluso, un arte: el arte de valorar. Así:

“La valuación inmobiliaria no es solamente una técnica. EL conocimiento, la información, la experiencia, el sentido común y, en general, eso que se llama “oficio”, y que a mi me gusta llamar “arte”, son imprescindibles”.

La concepción subjetiva del valor y de la valuación concibe, por tanto, al primero como una abstracción formada en nuestra propia mente, como un hecho real, objeto de conocimiento objetivo. Siendo dicho valor (subjetivo) creado por el oficio, o arte, de valorar. Hasta el punto de que algunos (en este caso, los menos) han creído que el valor se encuentra ya en origen en nuestro pensamiento, y por tanto que se trata de una intuición; siendo la valuación, entonces, la simple justificación externa (a posteriori) de esa idea intuitiva. Y en este sentido el procedimiento de tasación y los métodos valuatorios se convierten en simples instrumentos justificativos en manos del valuador.

La concepción subjetiva de la valuación, tanto en las versiones más radicales como en las mas matizadas comparte, por tanto, las siguientes ideas centrales:

- El valor, al no ser una realidad física, no es susceptible de conocimiento objetivo; es opinable, no contrastable empíricamente.
- La valorización, en consecuencia, no es una ciencia. No tiene una metodología científica, sino tan solo es una técnica u oficio para realizar opiniones mas o menos fundadas.
- La naturaleza epistemológica de la valoración se acerca, por tanto, mas a la crítica, a la opinión especializada en un campo susceptible, solo, de conocimiento subjetivo.

El objeto de la valoración inmobiliaria.

Hemos visto en el epígrafe inicial de esta lección la pluralidad de conceptos de valor utilizados en la práctica profesional de la valuación inmobiliaria. Cabe ahora interrogarse sobre si es posible distinguir de entre esa maraña de concepciones un objeto teórico básico sobre el que construir la disciplina científica de la valuación, y no solo el oficio (o “arte”) mas o menos cualificado de la tasación. ¿Se puede hablar realmente de un concepto objetivo de valor?

Valor de uso vs. Valor de cambio.

Existe, de entrada, la tentación de definir ese objeto teórico rehuyendo de su contenido económico, ¿No sería razonable referir al valor de uso, y al valor económico o de cambio, la disciplina teórica de la valuación? Si por valor de uso entendemos el calor que para la colectividad tiene un inmueble o localización específica, es decir, su utilidad social, ¿no sería preferible referir a ese valor social o de uso teoría global de planificación un ordenación de la ciudad, renunciando a su contenido económico básico o preferente.

Por desgracia, la utilidad social no es directamente medible o, mejor dicho, no se expresa abiertamente en una sociedad capitalista sino a través de ese intermediario que es el mercado. De aquí de algunos autores, la escuela neoclásica en particular, haya querido ver en los precios o valores de mercado una expresión fiel de los valores de uso del espacio urbano. En esta perspectiva un mercado caracterizado por un funcionamiento transparente, competitivo, no sometido a prácticas especulativas o monopolistas, debería expresar el equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles y, por tanto, reflejar las utilidades diferenciales del parque inmobiliario manifestadas en forma de valores urbanos. Valores de uso y de cambio deberían, pues, coincidir.

Este planteamiento, no es necesario detenerse en ello porque resulta obvio, es irreal: ni el funcionamiento del mercado urbano es precisamente idílico (restricciones naturales y artificiales del suelo, poca transparencia en las transacciones, prácticas especulativas, etc.), ni refleja el conjunto de intereses sociales, sino exclusivamente los que denotan una expectativa de lucro. Para poner un ejemplo claro, los espacios libres, las calles o los servicios públicos (equipamientos) tienen una extraordinaria utilidad social, pero, por regla general, no tienen valor de cambio, ya que no existe mercado de los referidos usos.

Además, y aunque pueda parecer paradójico a la vista de lo anterior, no existe una teoría, independiente de la económica, que permita la cuantificación completa de la utilidad social del espacio urbano. ¿Qué es más valioso socialmente hablando: el centro congestionado, pero de elevado nivel de vida urbana, o la periferia de mayor calidad ambiental, pero en parte carente de los atractivos de la centralidad? No existe una respuesta unívoca a la cuestión precedente; para una parte de la sociedad es básica la centralidad, y prefiere la congestión del centro a cambio de su elevado nivel de vida urbana; para otra, en cambio, es esencial la tranquilidad y calidad medioambiental relacionada con la baja densidad y escasa congestión de la periferia, aunque sea a costa de experimentar desplazamientos al centro más costosos o prolongados. El valor de uso, por tanto, es un concepto intrínsecamente borroso, dependiendo de la perspectiva de cada usuario/a de la ciudad. Lo que no quiere decir que no pueda hablarse de un valor social agregado: el que para el conjunto de la sociedad tiene un bien determinado. En este sentido se han producido, en la segunda mitad del siglo XX, enormes avances en la construcción de una teoría económica del valor social. El análisis de coste-beneficio, la evaluación de las externalidades, la metodología del coste viaje y la valuación contingente han representado un salto de gigante en el camino de construir una teoría integrada del valor económico-social.

Valor intrínseco o valor de mercado.

Una segunda concepción ha venido a situar en el coste de producción (o de reposición) el objeto central de la valuación. Desde esta perspectiva el precio de mercado, al venir determinando por las cambiantes condiciones de la oferta y de la demanda, carece de la consolidación y estabilidad suficientes para ser considerado una aproximación certera al valor real de los bienes inmuebles. En este sentido cabe añadir que la experiencia demuestra que los precios experimentan, en ocasiones, pulsos de alza (épocas de “boom”), o a la baja (épocas recesivas). Los precios, por tanto, al venir determinados por los elásticos y rápidos cambios de la demanda, son, desde la concepción analizada, extremadamente voluble y cambiante. EL coste de producción reflejaría, en cambio, las condiciones normales de la oferta; los elementos, en principio, objetivizables que conformarían el valor.

Descartado el valor de uso, así como el coste de producción, parece evidente que solo el valor de cambio puede representar, en una economía de mercado, el objeto específico, central y básico de la valuación inmobiliaria. De ahí que cuando nos referimos en este texto al concepto de valor inmobiliario, de hecho estaremos haciendo referencia al valor de cambio o de mercado: único valor real, económicamente hablando.

Valor vs. Precio: hacia una definición objetiva del valor de mercado.

La referencia al valor de cambio como objeto teórico de la tasación no esta desprovista de problemas. Espesas nubes se ciernen sobre dicha concepción. En primer lugar por la propia ambigüedad del termino: cabe especificar con mayor precisión que se entiende por valor de cambio; cabe determinarse es sinónimo de precio, o si es una categoría relacionada con este pero no identificada con el. Pero mas en el fondo cabe

interrogarse acerca de la naturaleza objetiva o subjetiva de los precios (y de los valores) de mercado, y preguntarse acerca de si es posible una definición objetiva de valor.

Reconocer que el valor de cambio de los productos inmobiliarios no está basado en su coste de producción, sino que refleja, en sustancia, la relación entre oferta y demanda significa reconocer asimismo la primacía de la concepción neoclásica del valor sobre la tradicional del valor-trabajo de Ricardo y Marx. La económica neoclásica, recordemos, vino a sustituir la oferta por la demanda como elemento determinante en la formación de los valores: era el deseo y la capacidad de compra de los consumidores, basado en la utilidad de los bienes, lo que determinaba su precio, y no tanto lo que hubiese costado producirlos, es decir, su coste de producción. Para los neoclásicos precio y valor se identificaban, pasando a ser el primero el centro del análisis económico, al ser cierto, lo real, lo únicamente observable. Dicha concepción es especialmente clara en el caso del mercado inmobiliario, donde, como se ha dicho, el suelo no tiene propiamente coste de producción. Al ser la oferta inmobiliaria fundamentalmente rígida, es la demanda la que determina el valor de los inmuebles.

A su vez, y dado el carácter estructuralmente diferencial del espacio urbano, fundamentalmente en su componente de localización, el precio del suelo (y de los inmuebles) no es único, identificado con su valor marginal, sino distinto para cada ubicación urbana, y tipo edificio. Cada sitio, cada inmueble, por tanto, tiene un precio de monopolio, que refleja la apetencia, la disposición y necesidad de compra de los distintos consumidores urbanos. La teoría marginalista debe ceder el paso, en el campo inmobiliario, a la de la concurrencia monopolista.

Los precios inmobiliarios tienen, por tanto, un fuerte contenido de opinión: la opinión de los consumidores sobre la utilidad de los bienes inmobiliarios, traducida por medio de su disposición y capacidad de pagar por ellos.

A su vez, los precios inmobiliarios reflejan el acuerdo específico entre compradores y vendedores. Cada precio es el resultado concreto de una transacción concreta, y refleja, por tanto, las características diferenciales de cada una de ellos.

Los valores inmobiliarios tienen, en consecuencia, una acusada componente subjetiva. Representan el acuerdo subjetivo entre un segmento individual (un cuanto) de la oferta y de la demanda. Denotando, a menudo, oscilaciones acusadas que, más allá de justificarse en razones económicas generales, interiorizan las actitudes individuales de los compradores y vendedores. Desconocimiento del mercado, necesidad imperiosa de comprar o vender, afán especulativo, modas o gustos discutibles, son algunas de las imperfecciones (desde la perspectiva de la ciencia económica) que guían, en ocasiones, nuestras decisiones locacionales.

Los compradores y vendedores, intercambian los bienes inmuebles de acuerdo a sus gustos y necesidades, a su libre albedrío; no estando sometidos de forma mecánica, en sus decisiones, a una Ley Económica de alcance universal, y obligado cumplimiento. Este comportamiento no mecanicista de los compradores y vendedores viene, determinado dialécticamente por factores de tipo económico y social.

De tipo económico puesto que el elevado esfuerzo representa la producción y adquisición de los inmuebles tiende a dificultar una decisión ligera, antieconómica, en la construcción y compra de los productos inmobiliarios. Comportamiento social puesto que ofertantes y demandantes urbanos, a pesar de lo sugerido por la escuela marginalista, no son individuos aislados, sino insertos en un tejido social, que condiciona tanto sus estrategias productivas, como sus propios actos locacionales y de consumo.

El valor inmobiliario, aunque determinado en su cuantía por la demanda, viene a su vez delimitado por la oferta. Dicho valor tiene una competencia producida que, aunque, como se ha visto, no debe exagerarse, tampoco puede despreciarse.

1. Producción del suelo urbanizado, en la medida que, como se ha dicho, la urbanización es un elemento de transformación cuantitativa del suelo urbano.
2. Producción del inmueble edificado, en tanto en cuanto la agregación del capital de construcción es el elemento necesario, en general, para la puesta efectiva en mercado de los productos inmobiliarios.
3. Producción del mismo escenario sobre el que se manifiesta la diversidad locacional, es decir, de la ciudad. La ciudad, y por ende, la jerarquización física y privada que fijado espacialmente delimita y reproduce los valores urbanos.

Los precios urbanos son subjetivos, en la medida que representan una medida psicológica, (es decir, formada en la mente) de las personas (o empresas) de la utilidad de los inmuebles, pero vienen determinados objetivamente por la división y estructura física y socialmente del espacio urbano.

Desde una perspectiva social deben añadirse que las personas de parecido nivel económico y social suelen tener similares gustos y necesidades locacionales. El comportamiento individual de los compradores y vendedores viene por tanto condicionado por su extracto social. No son “robinsones” aislados del mundo, sino parte de un tejido social concreto; miembros de una clase social. Existe un comportamiento social y no solo individual, de la demanda. Lo que se traduce en regularidades en los gastos y necesidades de producto inmobiliario que tienden a interiorizarse en los precios de mercado.

A su vez, los demandantes compiten entre sí en sus decisiones locacionales. Las transacciones inmobiliarias, no reflejan solo las condiciones específicas de cada comprador y vendedor, sino también las del conjunto de la oferta y de la demanda en el

que se incardinan. Los precios no son un resultado aislado, sino que se inscriben en el contexto del mercado inmobiliario.

La convergencia de los precios en valores es un hecho económico objetivo, resultado de la teoría económica de la localización espacial. El universo real-concreto de los precios (“subjetivos”) conduce a la determinación de esa abstracción teórico-emperica que denominamos valores de mercado (“objetivos”, en cuanto consecuencia de las leyes de la economía espacial).

El valor de mercado, un concepto teórico, no una realidad concreta. En el mundo, como se ha dicho, solo se observan precios, no valores de mercado. Pero de lo anterior no debe desprenderse la inexistencia real de los valores de mercado, de la misma forma que no se deduce que no exista la gravedad porque solo observemos cuerpos concretos que caen. El valor de mercado es una abstracción científica de una realidad concreta, los precios. De ahí que tenga un interés teórico y práctico de enorme trascendencia, puesto que nos permite aprehender, es decir; comprender en profundidad, ese magma aparentemente caótico que nos rodea, esa realidad que denominamos mercado inmobiliario y sus manifestaciones en forma de precios.

La disciplina teórica de la valuación inmobiliaria.

La definición probabilística del concepto de valor la han interpretado algunos como una demostración del carácter subjetivo de la valuación; si el valor no existe en la realidad, sino solo los precios, es tan solo una construcción subjetiva de nuestra mente: una estimación de lo que el precio debería ser, una opinión en suma. Interpretación que descansa en una concepción subjetiva del concepto de probabilidad. Los filósofos de la ciencia han criticado esta interpretación subjetiva de la probabilidad, según la cual esta no es otra cosa que la medida de nuestro grado de conocimiento o creencia (o de duda) en una cosa.

El valor de mercado es un concepto teórico de naturaleza objetiva, no subjetiva. No representa “nuestro grado de creencia”, ni “nuestra opinión” acerca de lo que los precios deberían ser, sino la magnitud o dimensión misma de lo que los precios realmente son. El valor de mercado, en cuanto objeto de la disciplina teórica de la valuación, no es, tampoco, una medida o estimación de los precios. Es la magnitud o dimensión misma del grado de convergencia de estos en virtud a factores físico-locacionales, sociales y económicos. Los valores de mercado, tienen una naturaleza objetiva, no son el resultado de ninguna acción subjetiva humana.

“La valuación inmobiliaria es la disciplina que tiene por objeto la determinación del valor de mercado de los bienes inmuebles”. El valor de mercado, y no cualquier otro concepto asociado con el precio o valor, es el objeto teórico de la valuación. Y en tanto en cuanto a disciplina teórica, la valuación emplea métodos objetivos y científicos en la estimación del valor.⁵

Mercado inmobiliario urbano

La utilización del suelo y de las diferentes edificaciones, dentro de una zona urbana concreta, viene a representar el efecto acumulativo de una infinidad de decisiones y acciones adoptadas y emprendidas por unidades económicas individuales, instituciones, razones sociales, corporaciones y organismos estatales. Y este conjunto no coordinado de decisiones nos produce como resultado el caos. Existe un orden y una explicación racional, que se debe a la efectividad que tiene el precio de mercado en cuanto medio de asignación de recursos, y que, actúa a través del mercado de la propiedad inmobiliaria urbana.

⁵ Joseph Roca Cladera, LA TEORIA DEL VALOR Y LA VALORACION.

En nuestra sociedad este es un mecanismo esencialmente de transacciones realizadas entre los propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales, y quienes desean arrendar o adquirir terrenos o edificaciones urbanas es expresión de un comportamiento racional, pues tanto el espacio como la localización son bienes económicos sujetos a las tensiones de oferta y demanda, siendo así que el ánimo de lucro y la idea de maximización de la satisfacción sirven de guías de orientación del comportamiento privado. Los usos y aprovechamientos del uso del suelo y las edificaciones son sensibles, a los cambios operados en los costes y en la demanda.

En el caso que nos ocupa, el de las zonas urbanas, específicamente el centro urbano, para poder obtener una renta u otro tipo de ingresos de unos terrenos suele ser necesaria previamente la construcción de alguna especie de edificación sobre el solar urbano. La renta obtenida de la propiedad así constituida representa un beneficio conjunto derivado del suelo y de la edificación, elementos que en la práctica, suelen ser difíciles de separar en cuanto a la determinación de ambos componentes de la renta obtenida. En cualquier periodo del mercado que se considere, las transacciones que implican cambios en la propiedad o aprovechamiento de edificios existentes, con vistas a su uso continuado, son más numerosas que las que solamente afectan al suelo sin edificar. El mercado de suelo sin edificar puede considerarse entonces como submercado, junto a otros mercados secundarios o subsidiarios que existen con respecto a otros derechos reales limitados sobre bienes inmuebles urbanos.

Podemos decir que suelen ser tres los bienes que son objeto del comercio en el mercado inmobiliario urbano, suelo, edificación y localización, pero en cada operación concreta hay una sola transacción y un precio único. Ello hace que la medida del rendimiento en este mercado inmobiliario resulte más difícil que en la mayoría de los demás mercados. Dentro de cualquier zona urbana el mecanismo de los precios,

actuando en el mercado inmobiliario, desempeña varios papeles de distribución y asignación de recursos. En cualquier zona urbana el mercado inmobiliario comprenderá normalmente una serie de submercados de diversos grados de complejidad y mutua superposición. Puede crearse uno de estos submercados como consecuencia de la existencia de diferencias locacionales significativas entre los distintos inmuebles objeto de compra y venta, como puede ocurrir en el caso del alojamiento residencial, donde la vivienda suburbana reciba un tratamiento distinto e independiente de la situada en el centro del núcleo urbano.

Precio de mercado

El precio de mercado de los inmuebles urbanos es un reflejo de decisiones económicas adoptadas por compradores y vendedores con respecto a su futura productividad, prevista anticipadamente con base en su renta neta según sus diversos destinos o usos. El comprador en potencia ha de proponerse a sí mismo un valor, en el momento concreto de que se trate, para la propiedad o aprovechamiento (o ambas cosas) de cada unidad inmueble en la que se este interesado. Para cada unidad inmueble existe un precio máximo que un comprador estaría dispuesto a pagar por adquirir ese derecho o interés. Para comprender cuales son los factores determinantes del precio máximo al que existe una persona interesada en adquirir un inmueble, hay que distinguir según que ese interés se refiera a la inversión o a la ocupación.

Se compraran y venderán inmuebles mientras existan uno o mas adquirientes en potencia cuyos precios máximos estén por encima de los precios mínimos a que estén dispuestos a enajenar los vendedores en potencia del tipo de fincas de que se trate, Cuando no haya compradores potenciales que cuenten con precios máximos que superen a los mínimos exigidos por los vendedores, no tendrá lugar transacción alguna.

Cuando exista solamente un adquirente en potencia cuyo precio máximo sea superior a la cantidad subjetivamente fijada como mínima por un vendedor, el precio de mercado se establecerá en algún punto comprendido entre una y otra cifra, mediante regateo. Esas dos cifras subjetivas establecen unos límites al posible movimiento o alteración del precio del mercado. Cuanto mas fuerte sea la posición negociadora del vendedor tanto mas cerca estará el precio de mercado del máximo fijado por el comprador, y cuanto mas débil sea, tanto mas próximo estará dicho precio de mercado al mínimo fijado por el vendedor. Cuando concurren varios compradores en potencia lógicamente con un conocimiento previo del mercado, el vendedor conocerá y sopesara todas las ofertas , de manera que el precio de mercado se determinara estableciéndose en algún punto comprendido entre los dos precios máximos mas altos ofrecidos por los adquirentes en potencia. La competencia establecida entre los compradores potenciales forzara la elevación del precio de la finca hasta esa cifra.

Rentas

El concepto de renta ocupa una posición decisiva en las teorías sobre el uso del suelo urbano. La renta funciona como un instrumento de racionamiento que distribuye normalmente los usos del suelo en las distintas localizaciones, se supone, a través de la licitación competitiva. Todos los personajes que intervienen en el problema de la vivienda se ven afectados pro aquel de uno u otro modo; la renta proporcionada una pauta común en términos de la cual todos los personajes han de medir sus aspiraciones si quieren lograr sus diferentes objetivos. Y es precisamente por que todos los cálculos se basan en este criterio común por lo que diversas actividades parecen estar coordinadas, dentro del mercado del suelo y de la propiedad, para producir los modelos de uso del suelo que son tan evidentes en las metrópolis contemporáneas.

Las rentas del suelo urbano son determinadas por el valor de la productividad marginal del suelo. Y, al igual que en la agricultura, la productividad del suelo es determinada por las características del suelo en si y por los costos de transporte hasta los mercados importantes....Estas ideas básicas han sido ya comprendidas por los economistas.

Las personas interesadas pagaran una renta por el derecho a utilizar un inmueble y su dueño percibirá esa cantidad periódica como compensación por haber cedido, en una u otra forma contractual, ese derecho de uso y disfrute. En este caso el dueño esta considerando la finca como una inversión. Así pues, con respecto a cualquier bien inmueble concreto cabe siempre distinguir entre inversión y ocupación, como intereses diferentes, pues son posibles, como alternativas, el dominio y la posesión, el dominio pero sin disfrute o utilización y la ocupación o tenencia sin la propiedad.

Uso del suelo urbano

Los geógrafos y sociólogos, por ejemplo, han desarrollado una serie de teorías sobre el uso del suelo que se centran en modelos de uso. Las teorías de las zonas concéntricas, de los núcleos múltiples y de los sectores no son sino descripciones generales de modelos de uso en la economía del espacio urbano. Se han llevado a cabo investigaciones bastante detalladas sobre el modelo negativo exponencial de la relación poblacional densidad (y suelo-renta) que disminuye conforme se va alejando del centro urbano.

Las teorías del uso del suelo provenientes de la microeconomía neoclásica centran su interés en el valor de cambio, aunque al hacerlo apelan explícitamente a la estrategia creada por Jevons, a través de la cual el valor de uso (utilidad) es equilibrio al valor de

cambio marginal. Alonso(1964), Beckmann(1969), Mills (1967,1969) y Muth (1969) parten del supuesto de que los individuos llevan a cabo una maximización de la utilidad. En el mercado de la vivienda(normalmente concebida como espacio), de accesibilidad(normalmente el costo de transporte al lugar de trabajo) y de todos los otros bienes y servicios dentro de un presupuesto limitado en su conjunto. Se supone que los consumidores son indiferentes con respecto a ciertas combinaciones de espacio y accesibilidad. También se supone que los individuos licitan por una vivienda en un emplazamiento hasta el momento en el que la cantidad suplementaria de satisfacción conseguida con el cambio es exactamente igual a la utilidad marginal de gastar una cantidad suplementaria de dinero. A partir de esta conceptualización es posible deducir las condiciones de equilibrio en el mercado urbano de la vivienda, condiciones que se tienen próximas al óptimo precio.⁶

⁶ Brian Goodall, Economía Urbana, Formación de Precios,pag.645-745

2.6.-El valor del Suelo

El suelo urbano y urbanizable de una ciudad es la materia prima utilizada para la producción de infraestructuras de transporte y servicios, los edificios, las zonas de esparcimiento y cualquier otro espacio que se desee definir, como parte integrante de la ciudad. Suelo y población son las bases del crecimiento de las ciudades.

Cuando observamos a la ciudad de Monterrey, la mayor parte de su espacio ya está utilizado, especialmente en las zona centro, ya se ha transformado en zonas y edificios útiles, siendo una pequeña fracción los espacios que, están en transformación o pendientes de iniciar su transformación. Existen mercados amplios y profundos para esos productos transformados, derivados del suelo urbano, en tanto que el mercado de suelo para transformar carece de amplitud y profundidad.

“Hay muchas formas de estimar el precio de mercado del suelo urbanizable. Del método elegido depende la mayor facilidad o dificultad de realización y la mayor o menor exactitud de la valoración alcanzada. El método aplicable está condicionado por la normativa legal vigente”. “El propio mercado del suelo urbanizable nos permite estimar un valor por comparación con otros inmuebles, pero puesto que no son homogéneos, es un mercado dominado por la demanda, poco amplio, sin profundidad, no transparente, ni eficiente, el valor obtenido de esta forma está sujeto a errores de estimación considerables”.

“Cuando un bien inmueble se mueve en el mercado, responde a las condicionantes de este modelo y debe, de conformidad con esa situación, valuarse de acuerdo con las reglas generalmente aceptadas para ese caso, lo cual llevara a una estimación de valor de Mercado.”⁷

⁷ (Colegio de Valuadores Estado de Baja California, A.C., ValuArte pag.105, Tijuana B. Cfa., Agosto 2005).

El valor catastral se estima a efectos fiscales y sólo se aproxima al 50% del valor real en el momento en que se realizan las Ponencias Catastrales, por el factor de corrección utilizado. Además, la mecánica de valuación de las Ponencias puede hacer más exactos los valores urbanos consolidados, sobre los que existe más información, pero no los urbanos pendientes de algún tipo de transformación, ni los terrenos urbanizables, sobre los que existe el desconocimiento derivado de la ausencia de información.

Características más significativas

Se obtiene a partir de los datos sobrantes en el Catastro Inmobiliario;

- se fija tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste.

Esta referencia se realiza de forma homogénea, mediante la aplicación de un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante de la Ponencia de valores;

- se calcula a través de un procedimiento reglado y concreto, que constituye el sistema de valoración catastral;
- está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones y corregido en función de las características particulares del inmueble;

Reducción

La base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es el resultado de practicar en el valor catastral una reducción que se aplica desde la entrada en vigor de una revisión

catastral. La cuantía de la reducción decrece anualmente hasta que, al cabo de diez años, la base liquidable coincide con el valor catastral.

Los estudios de mercado

Tienen por objeto la investigación y recopilación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano a los efectos de establecer, en la Ponencia de valores, los distintos valores de suelo y de la construcción para la posterior valoración de cada uno de los inmuebles inscritos en el Catastro.

Valor del suelo

Se considera suelo de naturaleza urbana:

- el suelo clasificado como urbano y el urbanizable incluido en sectores por el planeamiento urbanístico;
- los terrenos que dispongan de acceso rodado y de servicios urbanísticos;
- los ocupados por construcciones de naturaleza urbana;
- los fraccionados en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Valuación

El suelo se valora teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación.

Al valor de suelo así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico municipal.

Valor de la construcción

Se consideran construcciones de naturaleza urbana:

-
- los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, incluso cuando por la forma de su construcción sean transportables;
 - las instalaciones comerciales o industriales, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., que sean asimilables al concepto de edificio;
 - las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos;
 - las presas, saltos de agua y embalses incluido el lecho de los mismos;
 - todas las demás construcciones que no estén expresamente calificadas como de naturaleza rústica.

La construcción se valora calculando su coste actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

También se tienen en cuenta, si es el caso, el carácter singular y las obras de reforma que se hayan realizado.

Valor del inmueble

Para la valuación del inmueble, considerado como suma del valor del suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo:

- inadecuación por el uso o diseño, o su consideración de interior;
- grado de protección por estar catalogado o forme parte de un conjunto histórico-artístico;
- afección por inconcrección urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación, etc.;
- apreciación o depreciación económica.

Causas que hacen variar el valor

El valor catastral puede variar a lo largo del tiempo por alguno de los siguientes motivos:

- la evolución de los valores de mercado;
- la depreciación monetaria;
- las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal, como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, cambio en la clasificación o calificación del suelo, etc.;
- el cambio de uso de la edificación;
- las alteraciones físicas que experimenten los inmuebles por nueva construcción, rehabilitación, demolición, agregación o segregación, etc.

Procedimientos

La variación del valor se lleva a efecto a través de uno de los siguientes mecanismos, en función de las circunstancias que concurran:

- actualización. Procedimiento automático a través de la aplicación de los coeficientes que las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado establecen y que, normalmente, coinciden con la evolución previsible del Impuesto Predial Para cada año.
- Revisión. Procedimiento en el que se asigna un nuevo valor catastral a todos los bienes inmuebles del municipio. Según dispone la Ley, debe realizarse cada 10 años.
- Modificación. Procedimiento en el que se fija un nuevo valor catastral, normalmente referido a parte de los inmuebles de un municipio.

-
- Valoración de inmuebles, resultado de los cambios de uso o modificaciones en sus características físicas.

El valor residual parece el método más fácil de aplicar, puesto que parte del valor del producto final, para el que existe un mercado mayor y mejor conocido, para descontar a continuación los costes de todas las "materias primas" necesarias que deben añadirse al suelo sin transformar para conseguir un suelo apto para albergar el producto considerado, incluidos beneficios y gastos generales de quienes realizan la transformación. Por diferencia, se obtiene el coste o valor de la única materia prima no incluida en el sustraendo de esa diferencia, es decir, el suelo urbanizable. Se conoce como método residual, porque el valor es el residuo, lo que falta por añadir, para conseguir que los costes (incluido el beneficio) igualen a los ingresos que se obtendrán en la comercialización del producto terminado. Tiene la gran ventaja de que los costes son cantidades conocidas con bastante precisión por figurar en los proyectos técnicos de urbanización y construcción, existiendo módulos publicados por los colegios profesionales. Por otra parte, su evolución temporal también es previsible con un margen de error aceptable, tomando como base el índice general de precios de consumo (IPC) y las proyecciones realizadas por los principales departamentos de estudios económicos.⁸

⁸ <http://www.climent.eu/Trabajo2/valor.htm>

3.- Definir los Usos del Suelo de la Ciudad.

3.1.-Usos de suelo que predominan.

Cuando no se planifica ó no se utilizan metodologías adecuadas y no se aplican las normas establecidas por las autoridades correspondientes (se corre el riesgo) frecuentemente se ocasionan conflictos en el ordenamiento del uso del suelo, de no hacer esa planeación donde en la zonificación deberá tomarse en cuenta desde, la topografía , la orografía, el viento, actividad económica de los ciudadanos, etc.

- Cuando no se planea las zonas industriales presentarán problemas con contaminaciones del aire, ruido, paisaje, transporte de insumos y de productos terminados, traslado de empleados.
- También cuando las zonas comerciales o de negocios no existirá un equilibrio de los centros de negocios ocasionado difuminaciones de las actividades comerciales, bancarios, profesionales, de servicios y gubernamentales, actividades culturales y de esparcimiento.
- Si no se planean las zonas habitacionales afectaría la calidad de vida de los ciudadanos y sus actividades cotidianas, como abasto de comestibles, traslado de infantes a los centros educativos y de recreación, actividades de relaciones sociales, religiosas, deportivas, de salud, etc.
- El no planearse la ubicación de centros de enseñanza en los diferentes niveles de educación afectará en el aprovechamiento de los tiempos de traslado y el desanimo de los interesados en ese rubro.
- Si no se planean los usos del suelo para el desarrollo de diferentes tipos de construcción según su resistencia del suelo, afectará en los costos de las edificaciones.

-
- También sino se considera la topografía y la orografía de la zona urbana se afectaría la solución para desalojar aguas de lluvias, aguas negras, suministrar agua limpia o potable, lo que representaría elevar los costos y correr riesgos de inundaciones y conflictos viales con altas posibilidades de afectar bienes materiales y de vidas humanas.
 - Cuando no se aplica un análisis de la rosa de los vientos, (análisis de los vientos predominantes en el año en la zona a urbanizar) ocasionará conflictos de contaminación del aire.
 - El ordenamiento de las zonas de desarrollo urbanizable permite optimizar la distribución de energía eléctrica, alumbrado público redes de agua limpia, redes de drenaje sanitario, uso de pendientes adecuado para el desalojo de aguas de mantenimiento de pavimentación de y reposición de lámparas públicas.
 - También permitirá optimizar el uso del suelo, así como establecer rentas equilibradas en los valores de los terrenos y sus aprovechamientos.

Crecimiento urbano

El crecimiento urbano es ocasionado por varias razones, uno es el índice de crecimiento natural de la población, los efectos producidos por la migración, u el desarrollo económico extraordinario de una ciudad por agentes externos d3 producción, importaciones, exportaciones o desarrollo industrial propio o externo.

Para este análisis cuando una ciudad no está planeada o no está preparada para crecimientos atípicos, los resultados de esa evolución suelen ser muy costosos para atender sus necesidades de crecimiento causando erogaciones en la solución de los reclamos sociales.

Algunas de las consecuencias pueden ser, el hacinamiento de sectores que demandarían mayor atención de servicios urbanos como vigilancia, transporte, recolección de basura, abasto de mercancía de consumo, centros educativos, recreación, etc. Para estos casos es recomendable crear nuevos centros de desarrollo debidamente planificados para no saturar el espacio urbano primario, de esa manera se formarían centros de desarrollo, satélites complementarios al principal.

3.2.-Transformaciones en el uso del suelo

El suelo muchas veces es destinado para un uso específico, ya sea habitacional, comercial, industrial o de servicios.

Existen muchos factores que influyen para que se dé el cambio en el uso del suelo, algunos de ellos son; el impacto que pueden ocasionar la formación de grandes avenidas en los áreas destinadas a ser habitacionales y que se transforman en comerciales gracias al tránsito continuo de las personas. La formación de centros comerciales ejercen también un radio de influencia que transforma todo lo que está en él, también la creación de una fábrica dentro de los límites de la ciudad o bien el crecimiento de la ciudad pueden transformar una zona habitacional a industrial, o industrial a habitacional, la creación de pasos a nivel, a desnivel, puentes, etc. ,en todos los casos los cambios se dan con el paso del tiempo y las necesidades sobre todo de las personas que viven o circulan por ahí.

En el caso de Monterrey se da mucho este tipo de efectos sobre todo el cambio de habitacional a comercial, entonces, el valor de las zonas comienzan a elevarse y a ser más demandadas, o también el decremento del valor en los casos de la instalación de paso a desnivel o a nivel en las zonas comerciales, hacen que baje la demanda de las mismas.⁹

⁹ Programa Monterrey, Tomo III-A
Facultad de Arquitectura, 1991.

4.- Definir un Avalúo.

Cualquier decisión concerniente al valor de un bien inmueble deberá apoyarse en un avalúo. Un avalúo es una estimación. Es una opinión. Podrá ser o no, certera. La certeza del avalúo dependerá de la experiencia e integridad del valuador y de la destreza con que interprete y procese los datos. Su validez estará influenciada por la accesibilidad de datos pertinentes.

El avalúo o estimación puede ser transmitido oralmente o por escrito. Normalmente se acostumbra escribirlo anotando una estimación del valor de una adecuadamente descrita propiedad, en una fecha especificada, y se apoya en la presentación y análisis de datos pertinentes.

Cualquier persona en alguna ocasión, tendrá necesidad de solicitar un avalúo de un bien raíz. El interés en el valor de las propiedades raíz, no está limitado únicamente a la riqueza. Todos utilizamos los bienes raíces y debemos pagar su uso. Cualquier decisión que concierna un pago, involucra una respuesta sobre valor; y una decisión inteligente sobre valor, deberá fundamentarse sobre alguna clase de avalúo.

La necesidad de valorizar es universal; y esta necesidad puede ser separada lógicamente en 3 niveles de actividades.

4.1.- Proceso de la valuación.

El Informe de Valuación deberá formularse por escrito de manera clara reflejando la posición objetiva y legal, contendrá toda la información necesaria para presentar el razonamiento y conclusiones del Valuador al llegar al valor del bien en estudio.

Todo Informe de Valuación deberá incluir:

- **Objeto o Propósito de la Valuación**- Esto es la naturaleza de las instrucciones del cliente, el uso que habrá de darse al avalúo y los requerimientos específicos del cliente con relación a la Valuación así como cualesquiera disposiciones legales que rijan al tipo de propiedad que ha de valuarse.
- **Sujeto de la Valuación** - Descripción detallada de la propiedad indicando su ubicación, características, título de propiedad, facturas y uso legal. También se deberá indicar claramente el sujeto de la Valuación.
- **Fecha de la Valuación y Fecha de la Inspección** - El valor de la propiedad que se expresa en el Informe de Valuación se fija para una fecha determinada. A menos que resulte evidente de las instrucciones del cliente o por disposición legal, la Valuación deberá tomar en cuenta el nivel de valor es a la fecha de Valuación. Sin embargo, el estado físico y legal del inmueble deberá tomarse a la fecha de inspección. Cualquier desviación con respecto a este principio deberá quedar claramente señalada en el Informe de Valuación.

Además el Informe o Certificado de Valuación deberá cubrir y hacer mención de los siguientes aspectos:

-
- **Base de Valuación** - Como regla general será Valor de Mercado Abierto o Costo de Reposición. El Valuador debe seleccionar la base de Valuación atendiendo a su objeto y a las exigencias legales y reglamentarias, cuidando de no dejarse influenciar en este aspecto por el cliente. Si el Valuador elige la adopción de una base de Valuación distinta a las recomendadas en estas Normas, deberá sustentar en detalle tal decisión. Si el valor para el uso existente difiriera notablemente de un valor de uso alternativo y si el cliente tiene interés en el uso alternativo el Valuador también deberá determinar el valor para el uso alternativo.
 - **Información y Suposiciones** - El Valuador debe describir las fuentes, el tipo y las características de la información usada para el avalúo. Estas pueden provenir de:
 1. Documentos, tales como las inscripciones en los registros de la Propiedad, de Comercio, catastrales, documentación geodésica, fallos judiciales, fallos o determinaciones de autoridades administrativas, contratos civiles relacionados con los inmuebles, etc., en el caso de tratarse de este tipo de bienes; de notas de venta, facturas, pedimentos de importación, cotizaciones de proveedores, catálogos, etc., en tratándose de muebles, maquinaria y equipo y de los que sean pertinentes y utilizables, cuando sea otro tipo de bienes el que se valúa,
 2. Inspección local, que deberá ser realizada personalmente y documentarse en forma debida por el Valuador en la fecha que se precise en el Informe de Valuación. No se limitará a observación externa, sino que buscará determinar el tipo y características de la estructura y el grado de depreciación de los edificios, plantas, obras complementarias en el terreno y el uso que da al inmueble el propietario o el ocupante. Igualmente se buscará identificar la planta, las máquinas y piezas de equipo, estudiando sus condiciones de operación, edad y grado de obsolescencia.

La inspección local que se realice en el predio deberá dar como resultado por lo menos:

- - descripción detallada,
- - formalicen de una opinión sobre su uso óptimo,
- -comparación con otros inmuebles, cuando sea el caso y con maquinaria y equipo similar nuevo, en el estudio de valor de este tipo de bienes. La inspección local podrá no ser posible o de extensión limitada por las siguientes razones:

- i)** Física - si los edificios hubieren sido demolidos o movidos o si el inmueble se localiza en el extranjero y su inspección es imposible,
- ii)** Legal - si se veda el paso al Valuador a la propiedad o al sitio en donde estén los bienes a valorar.
- iii)** Contractual - si el acuerdo entre el cliente y el Valuador prevé la imposibilidad de realizar la inspección. Cada una de estas circunstancias deberá anotarse y describirse en detalle en el Informe de Valuación. Si esta Valuación se prepara por más de un Valuador, deberá identificarse al Valuador que haya llevado a cabo la inspección local, señalándose la fecha en que se realizó ésta.

3. Información de terceros: la información obtenida de otros Valuadores, de organismos públicos, descentralizados o privados, agencias inmobiliarias, etc., puede ser fuente de información de apoyo para el Valuador. Si éste considera que la información obtenida debe ser verificada y no le es posible hacerlo, debe incluir una nota clara en tal sentido.

- **Condición Física** - Si el inmueble objeto de Valuación incluye edificios, planta y obras accesorias, el Valuador deberá describir su condición física. Deberá estipular si se ha realizado un levantamiento estructural y los resultados de cualquier estudio de este tipo. También deberá evaluar y determinar la condición y comportamiento de la planta e instalaciones. Si detecta desgaste en la condición física del inmueble, habrá de hacer las deducciones apropiadas, dejándolas claramente indicadas en el Informe de Valuación.

En tratándose de maquinaria y equipo igualmente se deberá cuidar de verificar las condiciones físicas de cada pieza y de las partes críticas de cada una de ellas. El desgaste que detecte dará motivo a deducciones que se explicarán claramente en el Informe.

En casos específicos, por ejemplo los que surjan de la extensión del informe o por instrucciones del cliente, el Valuador puede emitir un informe resumido. Tal informe deberá contener sus conclusiones básicas con relación a los diversos elementos del informe completo. Solamente puede emitirse sobre la base de que existe un informe completo entendiéndose que forma parte integrante de aquel.

- **Cláusula de No Publicación**

El Informe de Valuación deberá incluir una cláusula estipulando que:

1. No puede publicarse en todo o en parte en documento alguno sin el consentimiento escrito del Valuador y sin antes acordar con él la forma y el contenido de tal publicación,
2. No podrá ser utilizado para ningún propósito u objeto diverso al estipulado en el Informe de Valuación.

- **Limitación de la Responsabilidad.**

El Informe de Valuación puede incluir cláusulas adicionales:

1. Modificando la responsabilidad del Valuador. En particular puede excluir cualquier responsabilidad con relación a vicios ocultos que no puedan ser detectados durante una inspección ocular o mediante el examen de documentación técnica o legal,

-
2. Estipulando que cualquier descripción de las condiciones físicas de las construcciones, edificaciones y mejoras contenida en el Informe de Valuación no se basa en un estudio o levantamiento estructural .¹⁰

¹⁰ María de los Ángeles Díaz de León, Pablo de Garay y Coca, Ruy J. Madero García, Gonzalo E. Quiroga Cantú, Julio E. Torres Coto Mazier (Director), Adolfo Zavala Muro, pag. 30-33
Normas Profesionales de Valuación
© 1996 Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.

4.2.- Influencia que crea valor.

El valor de la propiedad raíz es creado, manteniendo, modificado o destruido por la intersección de cuatro grandes influencias que motivan las actividades de los seres humanos. Estas son: los ideales y estándares sociales, los ajustes y cambios económicos, las leyes políticas o gubernamentales y las fuerzas físicas o naturales; y dichas influencias crean el patrón de las variables para valores de los bienes inmuebles. Cada influencia es dinámica. Combinadas, son la esencia de causa y efecto, entrelazadas se convierten en una vasta y siempre cambiante acción que rodea e influencia a todo bien raíz.

El carácter complejo y multifacético de cada una de las grandes influencias es difícilmente comprendido. El estudio de algunos de los factores localizados en las influencias demuestran que son multitudinarios y se encuentran siempre cambiantes.

Algunas de las influencias sociales son:

- 1.- El crecimiento o decrecimiento poblacional.
- 2.- Cambios en la densidad poblacional.
- 3.- Cambios en la composición numérica de las familias.
- 4.- La distribución geográfica del nivel social.
- 5.- Actitudes hacia las actividades educacionales y sociales.
- 6.- Actitudes hacia los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad.
- 7.- Otros factores que se derivan de los deseos e instintos de la sociedad.

Las fuerzas económicas que incluyen los recursos y esfuerzos del hombre para lograr sus ideales sociales, están integrados de factores tales como:

-
- 1.- Los recursos naturales: su cantidad, calidad. Localización y grado de uso.
 - 2.- Tendencias comerciales e industriales.
 - 3.- Tendencias de los empleos y niveles de salarios.
 - 4.- Disponibilidad de dinero y créditos.
 - 5.- Niveles de precios, tasas de interés y cargas e impuestos.
 - 6.- Todos los factores que infieren directa e indirectamente sobre el de compra.

Las leyes de gobierno creados por la influencia política incluyen:

- 1.- Leyes de zonificación.
- 2.- Reglamentos de construcción.
- 3.- Reglamentos de Policía y Tránsito y Departamento de Bomberos.
- 4.- Control de rentas, posiciones de la Defensa Nacional, prioridades, control y destino de créditos.
- 5.- Préstamos hipotecarios del gobierno.
- 6.- Política monetaria que afecte el libre uso de la propiedad raíz.

Las influencias físicas pueden ser naturales o humanas, y pueden incluir:

- 1.- Clima y topografía.
- 2.- Fertilidad de la tierra.
- 3.- Recursos minerales.
- 4.- Factores comunitarios como el transporte, escuelas, templos, parques y áreas de recreo.
- 5.- Control de inundaciones y conservación del suelo.

Cada una de estas influencias, sociales, económicas, políticas y físicas afectan el costo, precio y valor de los bienes raíces. Estas cuatro influencias con los factores que las integran, constituyen el material crudo y básico para elaborar un avalúo.

4.3.- Propósito del avalúo de bienes inmuebles.

El propósito fundamental de un avalúo es para determinar valor a un inmueble. El valor normalmente buscado es el valor de mercado. Sin embargo, existen otros tipos de valor que dependen del uso o destino por el cual el cliente requiere un avalúo. Un avalúo también otorga una base de autoridad para establecer una decisión.

4.4.- La propiedad raíz y el valor.

La propiedad raíz tiene significado solamente cuando satisface los deseos y las necesidades del hombre. La utilización de los bienes raíces por la humanidad les proporciona su carácter.

La deseabilidad colectiva les da valor. La propiedad raíz es compañía indispensable en las actividades y la vida de los seres humanos.

El valor de la propiedad es medido por su grado de utilidad y por la escasez de sus beneficios comparables. La tierra que se localiza en sitios remotos y que está tan lejana de las actividades humanas, que el hombre no puede utilizar, no tiene valor.

Esa tierra podrá ser fértil, podrá alojar minerales abundantes, podrá estar beneficiada con un clima muy agradable y con belleza escénica; pero permanecerá sin valor hasta que el hombre pueda utilizarla a un costo razonable. La tierra adquiere valor cuando es deseada y puede ser utilizada. El valor así dado a un terreno en particular, no está solamente limitado a los deseos de un individuo. Los reflejos de ese valor tienen significado para todas las personas cuyo bienestar está o puede estar afectado por su utilización.

La base de todo es la tierra. La tierra es más que una base física, es vital para la existencia del hombre. Es la fuente de su alimentación así como el sustento de las estructuras necesarias para sus actividades sociales y económicas. Por utilizar el hombre la tierra, ya sea que la posea o no, la comprensión de la propiedad raíz se basa en la utilización de la tierra por y para el hombre.¹¹

¹¹ Introducción a la valuación, pag. IDEM P. PAGS. 3, 4,5, 6, 7 Y 8.
Facultad de Arquitectura, Post-grado
UANL.

4.5.- Legislación de la valuación en nuestro País.

Es importante asentar que las instancias mencionadas, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, tiene como finalidad vigilar el buen desempeño de las Instituciones de crédito, supervisando que se cumpla con las leyes, reglamentos y circulares emitidas por ella. Actualmente, las ultimas circulares de carácter normativo en materia de valuación emitidas por esta comisión, son la 1,462 y 1,516, publicadas el 14 de Febrero de 2000 y el 24 de Junio de 2002 respectivamente.

La facultad de emitir esta reglamentación, esta fundamentada en varios artículos que se relacionan directamente con lo que establece el Artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito, mismo que a la letra dice:

Las Instituciones de Crédito podrán realizar las operaciones siguientes:

XXII.- Encargarse de hacer Avaluos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor publico o peritos.

Articulo 77.- Las Instituciones de Crédito prestaran los servicios previstos en el articulo 46 de esta Ley, de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas practicas que propicien la seguridad de esas operaciones y procuren la adecuada atención a los usuarios de tales servicios.

A su vez, en el circular 1462 ya referida, se establece que:

Es fundamental que las instituciones de crédito cuenten con manuales que contengan prácticas y procedimientos, así como criterios técnicos que coadyuven a que los avalúos que realicen estén estandarizados, se apeguen a principios valuatorios que sean aceptables en los ámbitos nacional e internacional y generen un mayor nivel ético y de competencia en protección de los usuarios de tales servicios; siendo importante que cada Institución tenga un padrón de valuadores para la prestación del servicio de avalúos, cuya integración responda a un riguroso procedimiento de selección que este basado en altos requerimientos técnicos y éticos, así como controles que permitan la evaluación permanente del desempeño del desempeño de las personas que estén incorporadas a dicho padrón.

La comisión de Avaluos de Bienes Nacionales, se rige por la Ley General de Bienes Nacionales emitida el día 7 de Enero de 1982. Dicha Ley, comprende la valuación de los bienes que adquiere o enajena la federación, indemnizaciones por actos de expropiación, justipreciación de rentas que la federación deba cobrar o pagar cuando tenga el carácter de arrendadora o arrendataria respectivamente, etcétera. Los lineamientos aplicados están establecidos en el Reglamento de la Comisión de Avaluos de Bienes Nacionales. En el aspecto técnico, se rigen por el compendio de procedimientos, criterios técnicos y metodologías para la Valuación, autorizado por esa Comisión. En forma complementaria se emiten y publican acuerdos y oficios circulares relativos a distintos aspectos relacionados con la problemática particular de las diferentes dependencias y entidades de la administración pública federal.

Las tesorerías Estatales o Municipales y la del Departamento del Distrito Federal, publican en sus periódicos y gacetas oficiales, las normas y procedimientos de Valuación aplicables en cada entidad. Tal es el caso del Manual de procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro

de personas para practicar avalúos, emitido por la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de junio de 2002.(1)(2)(3)

Transitorios

Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de junio del 2002.

Transitorios

(Decreto publicado en el Diario oficial de la Federación el 1 de agosto de 2005)

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo.- Quedan sin efecto las disposiciones que a la entrada en vigor del presente Decreto contravengan las disposiciones del mismo.

México, D.F., a 26 de abril de 2005.- Dip. Manlio Fabio Beltrones Rivera, Presidente.- Sen. Diego Fernández de Cevallos Ramos, Presidente.- Dip. Marcos Morales Torres, Secretario.- Sen. Sara I. Castellanos Cortés, Secretaria.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta y un días del mes de mayo de dos mil cinco.- Vicente Fox Quesada.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Santiago Creel Miranda.- Rúbrica. (4)

Referencias

- (1) REFORMADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 24 DE JUNIO DE 2002.
- (2) ADICIONADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 24 DE JUNIO DE 2002.
- (3) DEROGADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 24 DE JUNIO DE 2002.
- (4) ADICIONADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 1 DE AGOSTO DE 2005.¹²

¹² http://www.shf.gob.mx/sobre_shf.html

5.- Reseña de la historia de la valuación en México.

Según el libro *Introducción a la Valuación* de la Universidad Autónoma de Nuevo León el estudio de la valuación comercial en nuestro país, como una rama de la investigación económica, se inició hace más de 70 años; sin embargo, los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica, se iniciaron a fines del siglo antepasado, exclusivamente con fines de tributación predial, cuando se establecieron las bases para el catastro de la ciudad de México.

Los estudios valuatorios posteriores, correspondieron a la fijación de garantías en los primeros créditos hipotecarios concedidos en ese entonces.

Desde esa época, se definen claramente los propósitos de esta disciplina, que dan origen a los primeros criterios en la expedición de los avalúos o dictámenes valuatorios: una con fines meramente impositivos y catastrales, con técnicas rígidas, basadas en levantamientos topográficos principalmente, y otra, basada en las garantías inmobiliarias que requerían las Instituciones de crédito, tanto públicas como privadas.

Durante el primer cuarto del siglo pasado, el crédito bancario con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia moral y económica del solicitante; esto es, sin la base técnica de un dictamen valuatorio, ya que lo que se tomaba en cuenta, era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, generalmente atrasadas y muy alejadas de la realidad.

En ocasiones, no era este criterio el decisivo, sino meramente la opinión de un técnico, Ingeniero o Arquitecto, que dictaminaba sobre el valor de la garantía, según su “leal saber y entender”.

En ese entonces operaba solamente un banco hipotecario: el Banco Internacional Hipotecario de México que otorgaba préstamo con garantía sobre predios urbanos y rústicos. Al parecer no tuvo mucho éxito y se liquidó hace muchos años.

En el año 1925, al crearse la entonces Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, hoy ISSSTE, entre sus funciones estaba otorgar créditos con garantía hipotecaria a sus derechohabientes, empleados federales, con el fin de facilitarles la compra de casa habitación.

Al principio, los préstamos que Pensiones concedía para los fines indicados, no se basaban en avalúos, sino en meras opiniones de sus inspectores. Generalmente Ingenieros y Arquitectos. Más adelante, como la experiencia demostraba que ese procedimiento no siempre daba resultados confiables, por quedar algunos préstamos insuficientemente garantizados, se creó el Departamento de Valuación de Pensiones, con el propósito de establecer los valores reales de los inmuebles objeto de las operaciones de compraventa.

Cabe señalar que los procedimientos de la valuación, seguían las normas establecidas por el Catastro del Departamento del Distrito Federal, pero con un criterio comercial, es decir, con valores que debían reflejar las realidades del mercado inmobiliario, prevalecientes en la localidad.

El 23 de Febrero de 1933, se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, hoy Banobras, para llenar funciones que no se habían encomendado hasta entonces a ninguna institución descentralizada y que tampoco realizaban los bancos de la iniciativa privada.

Se trataba de abrir una fuente de créditos a los gobiernos de los Estados y sus Municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas indispensables, tales como: mercados, rastros, etc.

El otorgamiento de esos créditos estaba sujeto, en todos los casos, a dictámenes valuatorios y a estudios financieros sobre la posible recuperación del préstamo. Estos

trabajos fueron realizados por el Departamento de Avalúos del Banco, organizado formalmente en el año de 1935.

Más tarde, se sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su Ley orgánica que le impedía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada, creándose así una institución filial, organizándola dentro de las normas de las Instituciones de crédito privadas.

Ella fue la Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A., primera institución que emitió cédulas hipotecarias para el otorgamiento de créditos a particulares.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto, en todos los casos, a avalúos previos que podrían orientarse sobre la posible recuperación del préstamo. Esta capacidad de recuperación era condición necesaria para la concesión del crédito.

De la misma manera, al reestructurarse por primera ocasión el sistema bancario mexicano, se consolidaron y fundaron las instituciones nacionales que cooperaron con el desenvolvimiento económico del país. En las hipotecarias de la entonces banca privada, se organizaron también las áreas especializadas de valuación.

En el año 1935 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de la Dirección General de Crédito, emite una circular en la cual obliga a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas en bienes raíces y de derechos reales, mediante avalúos que debería practicar el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., en su carácter de banco fiduciario nacional.

En esa época, aunque había algunos profesionales conocedores de esta especialidad y muchos bien capacitados en la valuación catastral, con más de 40 años de práctica en la materia, además de los valuadores de la Dirección General de Pensiones, no se contaba con los servicios de técnicos especializados en la materia ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Los bancos aún no disponían de un departamento u oficina de avalúos, y estaban obligados a efectuar la valuación de todos los bienes de las compañías de seguros y los que le solicitaban a la consideración de la Comisión Nacional Bancaria.

Esta misma dificultad fue confrontada por los bancos hipotecarios que se fundaron después de la Asociación Hipotecaria Mexicana, pero la resintieron en menor medida, porque sus primeras operaciones tenían como garantía casa habitación o pequeños edificios departamentales, cuando mucho de tres o cuatro pisos.

Por lo anterior, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., se vio obligado al establecimiento de bases técnicas para la valuación y la formación de un personal capacitado.

La escasez de valuadores que se sentía en México en el repetido año de 1935, obligó a las Instituciones Hipotecarias, tanto oficiales como privadas, a programar una selección de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema contactando. Se trataba de formar especialistas en una nueva actividad y los candidatos elegidos deberían reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Poseer conocimientos de construcción y de presupuestos de obra. Para poder efectuar las supervisiones y administraciones de los fondos respectivos.
- 2.- Conocimiento de topografía para levantar planos de terrenos. No importando la magnitud de sus dimensiones y forma, así como el de las construcciones, bien fuera solo de perímetros, como en los levantamientos catastrales de distribución (arquitectónicos).
- 3.- Conocimientos elementales de contabilidad, así como de ciertos conceptos económico-financieros.

Las anteriores exigencias se encontraban más fácilmente colmadas en las profesiones clásicas de Arquitectura e Ingeniería Civil, siendo ésta última la que proporcionó, en un principio, el mayor contingente para los especialistas que se pensaba crear.

A partir de esta época, la valuación en México adquiere una importancia acorde con los grandes cambios financieros y comerciales en el país. Los pioneros de la valuación en México, se agrupan en una Asociación de Valuadores Bancarios, la que fue base para la fundación, en el año de 1958, del Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

Dentro del marco de desarrollo de la valuación en México, cabe señalar algunas disposiciones que dentro del ámbito de la administración pública federal, han sido determinantes en los procesos que han promovido diversos cambios en los procedimientos y metodología de valuación. A manera de síntesis, se presenta una relación cronológica de eventos que han influido en esta actividad económica.¹³

¹³ Introducción a la valuación, pag. IDEM P.PAGS. 11,12..

6.-División por Zonas de la Ciudad de Monterrey

6.1.-Localización de Nuevo León en México.

Nombre oficial del estado	Nuevo León
Capital	Monterrey
Coordenadas geográficas extremas	Al norte 27°49', al sur 23°11' de latitud norte; al este 98°26', al oeste 101°14' de longitud oeste.(a)
Porcentaje territorial	El estado de Nuevo León representa el 3.3% de la superficie del país.(b)
Colindancias	Nuevo León colinda al norte con Coahuila de Zaragoza, Estados Unidos de América y Tamaulipas; al este con Tamaulipas; al sur con Tamaulipas y San Luís Potosí; al oeste con San Luís Potosí, Zacatecas y Coahuila de Zaragoza. (a)

FUENTE: (a)INEGI. Marco Geoestadístico, 2000. INEGI-DGG. Superficies Nacional y Estatales. 1999.



Localización de Nuevo León



FUENTE:(b) Expedia Superficies Nacionales y Estatales.2000

6.2.-Localización de Monterrey en Nuevo León.

6.3.-Plano de división por zonas de Monterrey.

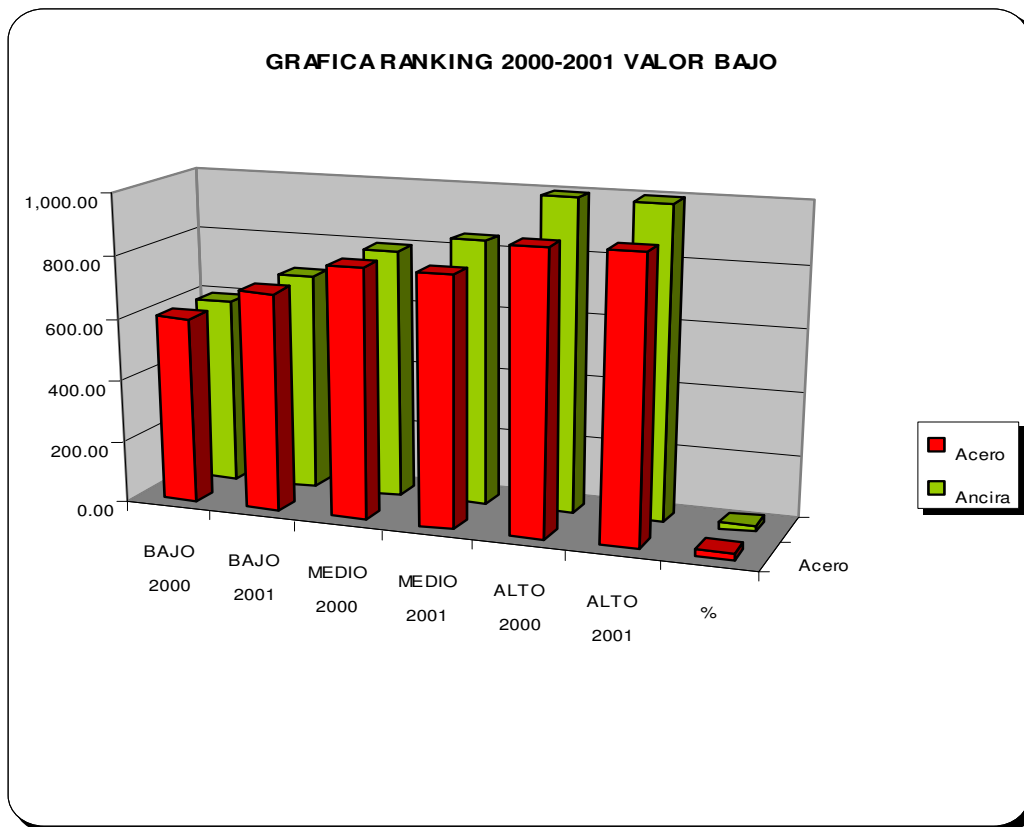
6.4.-Plano de localización de la zona centro de Monterrey.

6.5.-Plano de la zona centro de Monterrey.

6.6.-Plano de división por colonias zona centro de Monterrey

6.7.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2000-2001.

RANKING 2000-2001 BAJO GRAFICA RANKING 2000-2001 BAJO



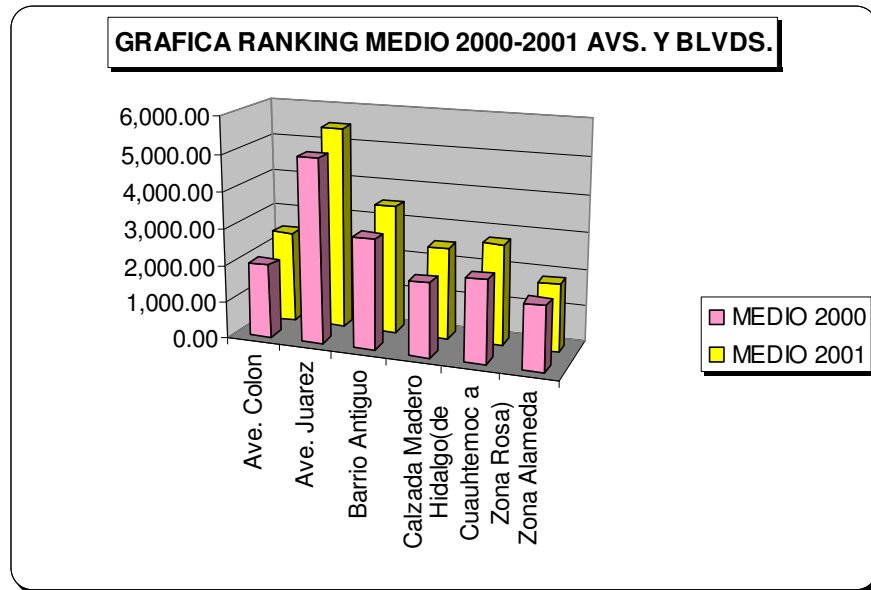
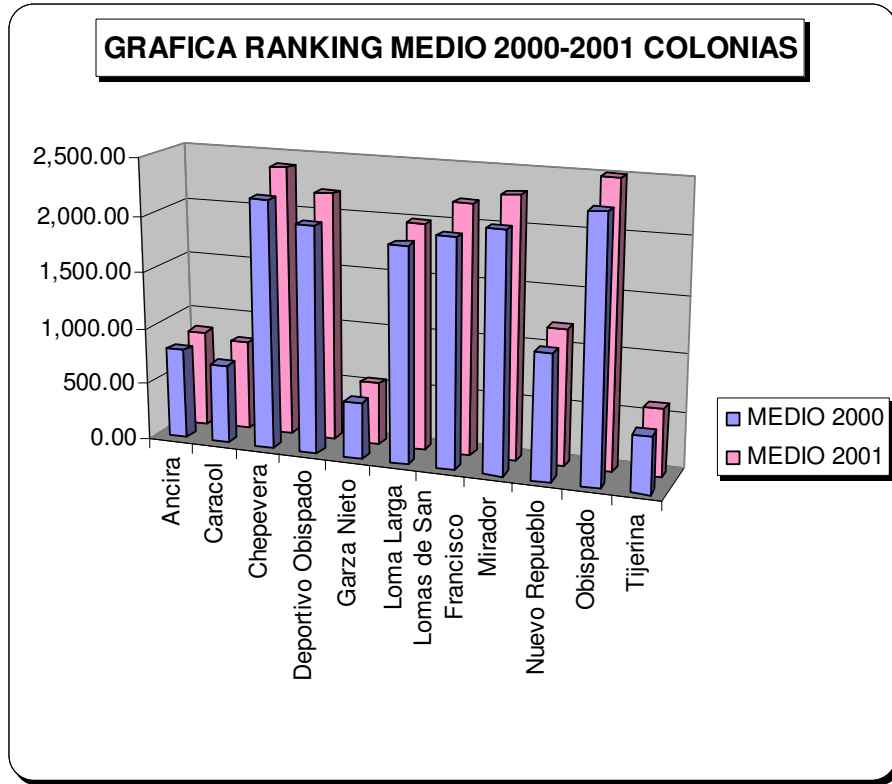
En la comparación del periodo del año **2000** al **2001** ,investigue los valores bajo, medio y alto de cada año por m2 de colonia, basándome en los valores que da la **A.M.P.I**, tome como muestra los valores bajo, medio y alto de cada año, las colonias en las que tuvieron evolución notable de un año a otro fueron las siguientes:

COMPARACION 2000-2001 BAJO

- **Acero** que tiene como lote tipo una superficie de **m2 variable** y **Ancira** una superficie de **180 m2**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$600** para el 2001 un valor de **\$700**, incrementándose un **16.66 %** de su valor inicial.

RANKING 2000-2001 MEDIO

GRAFICAS RANKING 2000-2001 MEDIO



COMPARACION 2000-2001 MEDIO

- **Ancira** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$800** para el 2001 un valor de **\$850**, incrementándose un **6.25 %** de su valor inicial.
- **Caracol** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$700** para el 2001 un valor de **\$800**, incrementándose un **14.28 %** de su valor inicial.
- **Chepevera** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²** y **Nuevo Repueblo** una superficie de **200 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$2200** para el 2001 un valor de **\$2400**, incrementándose un **9.09 %** de su valor inicial.
- **Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, **Garza Nieto** una superficie de **100 m²** y **Lomas de San Francisco** una superficie de **300 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$2000** para el 2001 un valor de **\$2200**, incrementándose un **10 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$1900** para el 2001 un valor de **\$2000**, incrementándose un **5.26%** de su valor inicial.
- **Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **600 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$2100** para el 2001 un valor de **\$2300**, incrementándose un **9.52 %** de su valor inicial.
- **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$2300** para el 2001 un valor de **\$2500**, incrementándose un **8.69 %** de su valor inicial.
- **Tijerina** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2000 tenia un valor de **\$500** para el 2001 un valor de **\$600**, incrementándose un **16.66 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Colón** que en el año 2000 presentaba un valor de calle por m² de **\$2000** y para el 2001 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25%** de su valor inicial.
- En **Ave. Juárez** que en el año 2000 presentaba un valor de calle por m² de **\$5000** y para el 2001 un valor de **\$5500**, incrementándose un **10%** de su valor inicial.

-
- En **Barrio Antiguo** que en el año 2000 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2001 un valor de **\$3500**, incrementándose un **16.66%** de su valor inicial.
 - En **Calzada Medero** que en el año 2000 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2000** y para el 2001 un valor de **\$2500**, incrementándose un **21%** de su valor inicial.
 - En **Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa)** que en el año 2000 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2250** y para el 2001 un valor de **\$2750**, incrementándose un **22.22%** de su valor inicial.
 - En **Zona Alameda** que en el año 2000 presentaba un valor de calle por m2 de **\$1750** y para el 2001 un valor de **\$1850**, incrementándose un **5.71%** de su valor inicial.

RANKING 2000-2001 ALTO

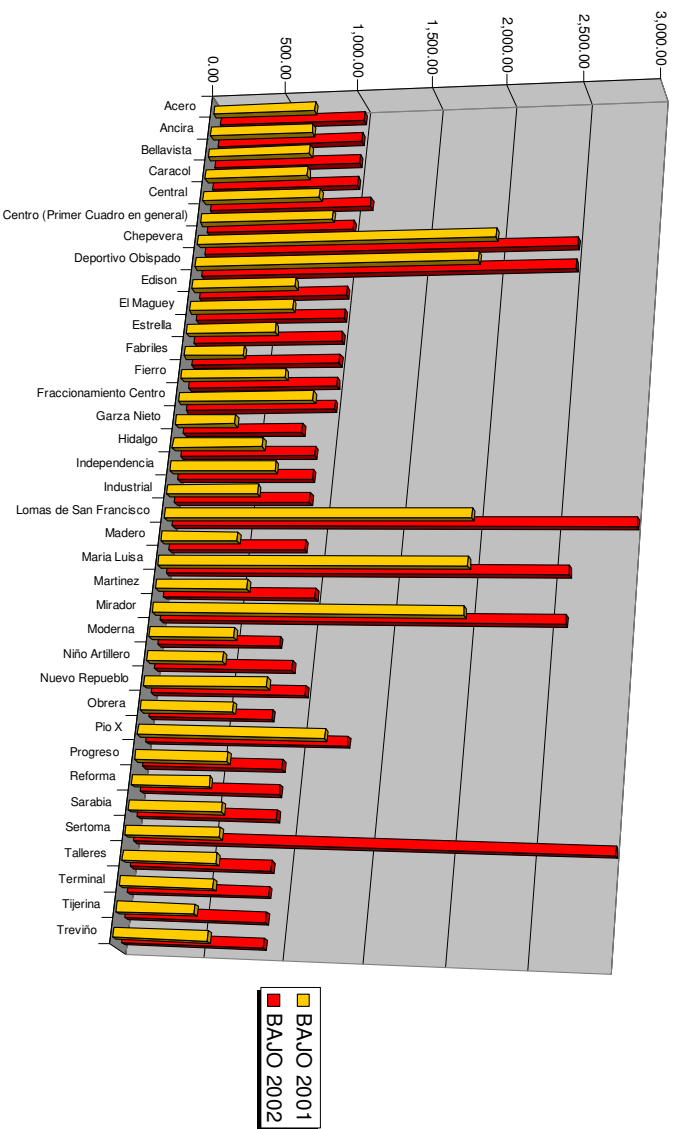
COMPARACION 2000-2001 ALTO

- **En este periodo no hubo aumento en los valores.**

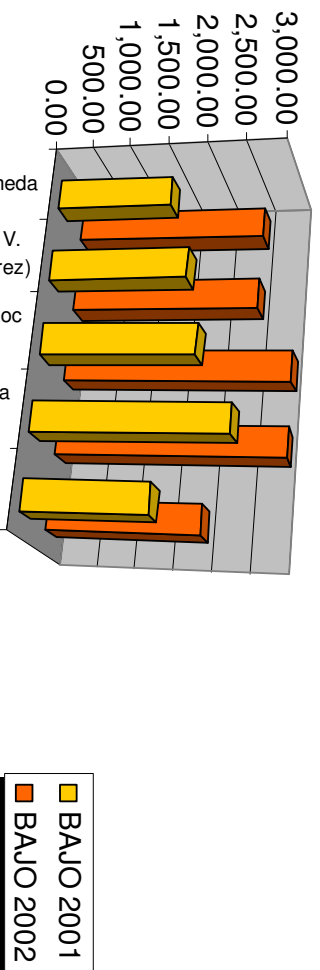
6.8.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2001-2002.

GRAFICA RANKING 2001-2002

GRAFICA RANKING BAJO 2001-2002 COLONIAS



GRAFICA RANKING BAJO 2001-2002 AVS. Y BLVDS.



En

la comparación del periodo del año **2001** al **2002** ,investigue los valores bajo, medio y alto de cada año por m2 de colonia, basándome en los valores que da la **A.M.P.I**, tome como muestra el valor medio de cada año, las colonias en las que tuvieron evolución notable de un año a otro fueron las siguientes:

COMPARACION 2001-2002 BAJO

- **Acero, Ancira, Bellavista, Caracol, Edison, El Maguey y Fierro** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m2, 180 m2, 250 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1000**, incrementándose un **42.85 %** de su valor inicial.
- **Central** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1100**, incrementándose un **37.50 %** de su valor inicial.
- **Centro (Primer cuadro en general) y Fraccionamiento Centro** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m2 y 200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$900** para el 2002 un valor de **\$1100**, incrementándose un **11.11 %** de su valor inicial.
- **Chepevera** que tiene como lote tipo una superficie de **400m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2000** para el 2002 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- **Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1900** para el 2002 un valor de **\$2500**, incrementándose un **31.57 %** de su valor inicial.
- **Estrella, Garza Nieto y Martínez** que tiene como lote tipo una superficie de **80 m2, 100 m2 y 650 m2** , y en el año 2001 tenia un valor de **\$600** para el 2002 un valor de **\$1000**, incrementándose un **66.66 %** de su valor inicial.
- **Fabriles** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$400** para el 2002 un valor de **\$1000**, incrementándose un **150.00 %** de su valor inicial.
- **Hidalgo, Industrial, Lomas de San Francisco, Progreso, Sarabia, Talleres, Terminal y Treviño**, que tiene como lote tipo una superficie de **100 m2, 300 m2 y 200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$600** para el 2002 un valor de **\$900**, incrementándose un **50.00 %** de su valor inicial.
- **Independencia** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$900**, incrementándose un **28.57 %** de su valor inicial.

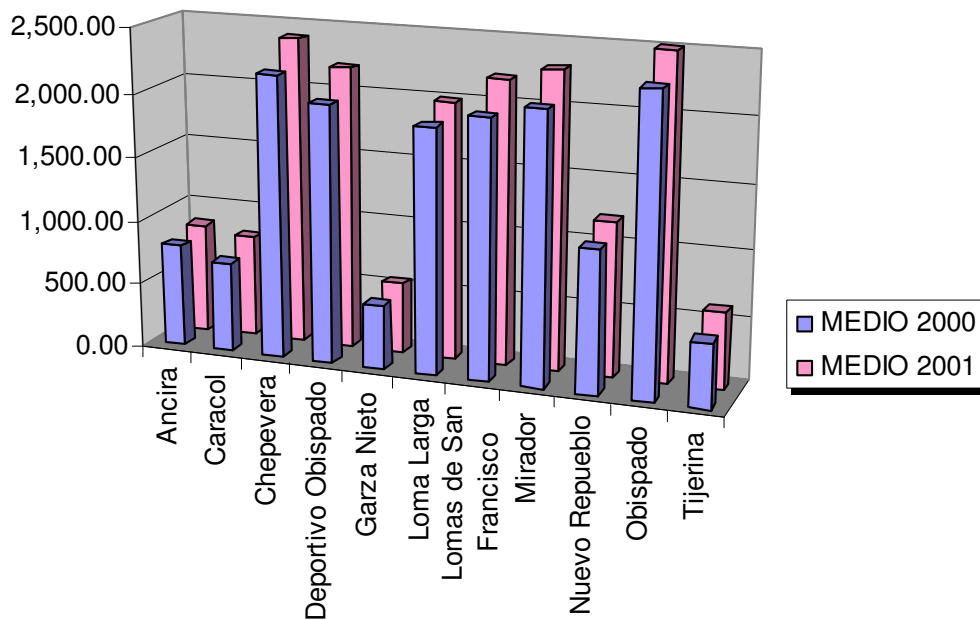
- **Madero, Niño Artillero, Reforma y Tijerina** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$500** para el 2002 un valor de **\$900**, incrementándose un **80.00 %** de su valor inicial.
- **Maria Luisa y Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m² y 600 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$600 y \$2000** para el 2002 un valor de **\$1000 y \$2600**, incrementándose un **30.00 %** de su valor inicial.
- **Moderna** que tiene como lote tipo una superficie de **600 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$550** para el 2002 un valor de **\$800**, incrementándose un **31.25 %** de su valor inicial.
- **Nuevo Repueblo** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- **Obrera** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$600** para el 2002 un valor de **\$800**, incrementándose un **3.33 %** de su valor inicial.
- **Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$1200** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **8.33 %** de su valor inicial.
- **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenía un valor de **\$600** para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **500.00 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

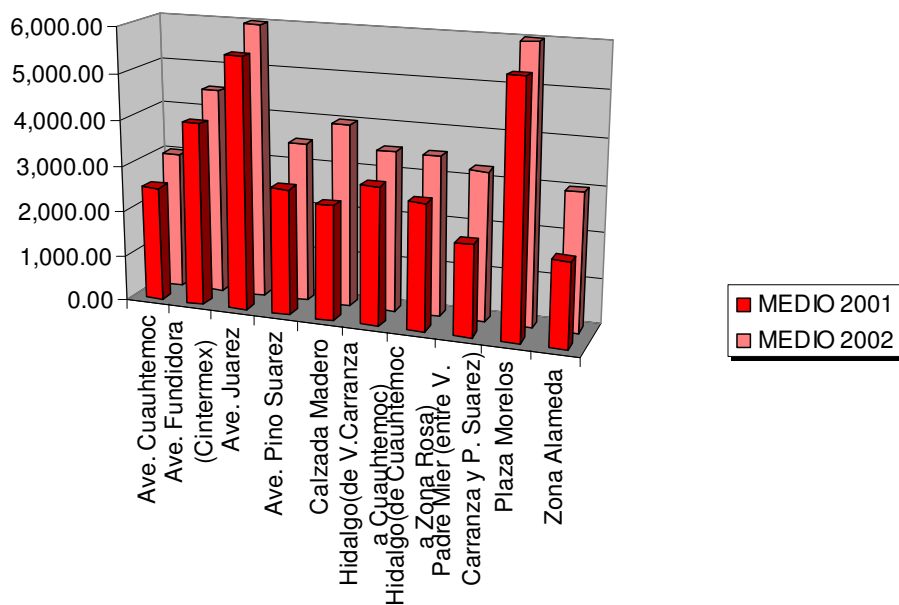
- En **Ave. Cuauhtemoc** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$1600** y para el 2002 un valor de **\$2000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$2500** y para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$2000** y para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **50.00 %** de su valor inicial.
- En **Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suárez)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$1800** y para el 2002 un valor de **\$2500**, incrementándose un **38.88 %** de su valor inicial.
- En **Zona Alameda** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$1500** y para el 2002 un valor de **\$2500**, incrementándose un **66.66 %** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING MEDIO 2001-2002

GRAFICA RANKING MEDIO 2000-2001 COLONIAS



GRAFICA RANKING MEDIO 2001-2002 AVS. Y BLVDS.



COMPARACION 2001-2002 MEDIO

- **Acero, Bellavista, Caracol, Fierro** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m² y 180 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1200**, incrementándose un **50 %** de su valor inicial.
- **Ancira** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$850** para el 2002 un valor de **\$1200**, incrementándose un **41.17 %** de su valor inicial.
- **Central** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$900** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **44.44 %** de su valor inicial.
- **Centro (Primer cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1100** para el 2002 un valor de **\$2000**, incrementándose un **72.72 %** de su valor inicial.
- **Chepevera** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2400** para el 2002 un valor de **\$2800**, incrementándose un **16.66 %** de su valor inicial.
- **Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2200** para el 2002 un valor de **\$2800**, incrementándose un **27.27 %** de su valor inicial.
- **Edison** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$750** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **73.33 %** de su valor inicial.
- **El Maguey y Martínez** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m² y 650 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$750** para el 2002 un valor de **\$1200**, incrementándose un **60 %** de su valor inicial.
- **Estrella, Fabriles, Talleres, Terminal y Treviño** que tiene como lote tipo una superficie de **80 m² y 200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1200 y \$1300**, incrementándose un **71.42 %** de su valor inicial.
- **Fraccionamiento Centro** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1050** para el 2002 un valor de **\$1250**, incrementándose un **19.04 %** de su valor inicial.
- **Garza Nieto** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$550** para el 2002 un valor de **\$1000**, incrementándose un **81.81 %** de su valor inicial.

-
- **Hidalgo** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1100**, incrementándose un **37.5 %** de su valor inicial.
 - **Independencia** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1000** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **20 %** de su valor inicial.
 - **Industrial** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1100**, incrementándose un **37.5 %** de su valor inicial.
 - **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2000** para el 2002 un valor de **\$2300**, incrementándose un **15 %** de su valor inicial.
 - **Lomas de San Francisco** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2200** para el 2002 un valor de **\$3200**, incrementándose un **45.45 %** de su valor inicial.
 - **Madero** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$750** para el 2002 un valor de **\$1100**, incrementándose un **46.66 %** de su valor inicial.
 - **Maria Luisa y Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2300** para el 2002 un valor de **\$2900**, incrementándose un **26.08 %** de su valor inicial.
 - **Moderna** que tiene como lote tipo una superficie de **600 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$750** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **73.33 %** de su valor inicial.
 - **Niño Artillero** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **85.71 %** de su valor inicial.
 - **Nuevo Repueblo** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1200** para el 2002 un valor de **\$1600**, incrementándose un **33.33 %** de su valor inicial.
 - **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2500** para el 2002 un valor de **\$2600**, incrementándose un **4.00 %** de su valor inicial.
 - **Obrera** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1000** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **30 %** de su valor inicial.
 - **Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1500** para el 2002 un valor de **\$2000**, incrementándose un **33.33 %** de su valor inicial.

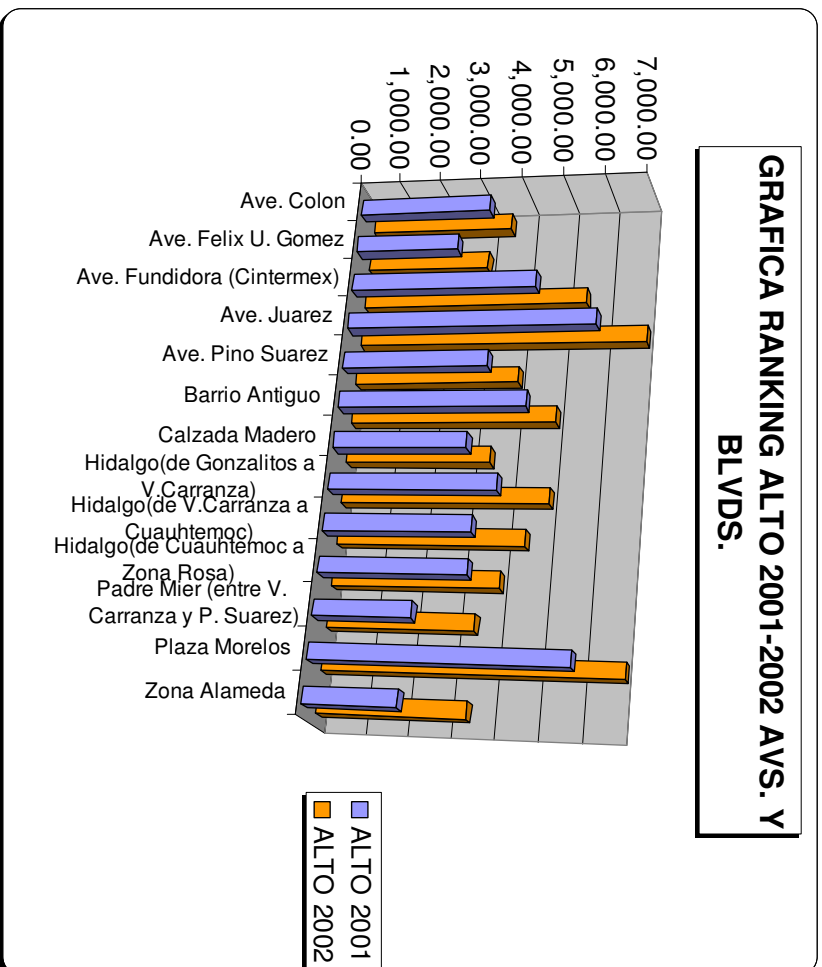
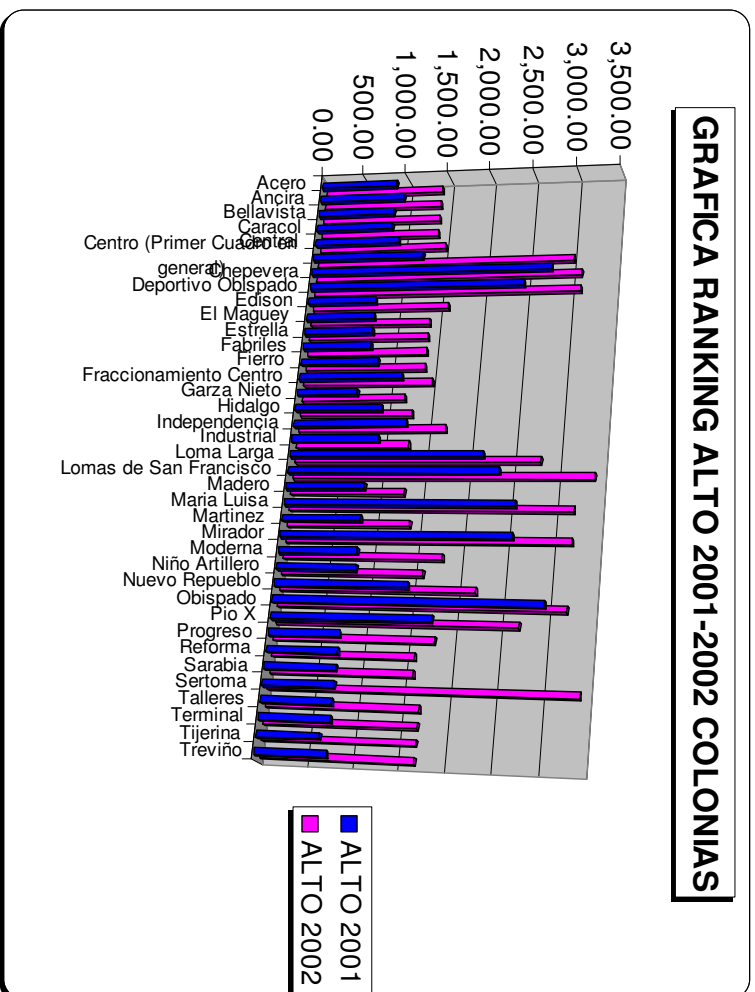
-
- **Progreso** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1500**, incrementándose un **114.28 %** de su valor inicial.
 - **Reforma** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$650** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **100 %** de su valor inicial.
 - **Sarabia** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **71.42 %** de su valor inicial.
 - **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$3200**, incrementándose un **285.71 %** de su valor inicial.
 - **Tijerina** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$600** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **116.66 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Cuauhtemoc** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2500** y para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **20 %** de su valor inicial.
- En **Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$4000** y para el 2002 un valor de **\$4500**, incrementándose un **12.5 %** de su valor inicial
- En **Ave. Juárez y En Plaza Morelos** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$5500** y para el 2002 un valor de **\$6000**, incrementándose un **9.09 %** de su valor inicial.
- En **Pino Suarez** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2750** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **27.27 %** de su valor inicial.
- En **Calzada Medero** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2500** y para el 2002 un valor de **\$4000**, incrementándose un **60 %** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **16.66 %** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2750** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **27.27 %** de su valor inicial.

-
- En **Padre Mier** (entre **V. Carranza** y **P. Suárez**) que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2000** y para el 2002 un valor de **\$3250**, incrementándose un **62.5%** de su valor inicial.
 - En **Zona Alameda** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$1850** y para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **62.16 %** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING ALTO 2001-2002



COMPARACION 2001-2002 ALTO

- **Acero, Bellavista, Caracol, Fierro y Martínez** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$900 y \$700** para el 2002 un valor de **\$1400 y \$1000** , incrementándose un **55.55 %** de su valor inicial.
- **Ancira** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1000** para el 2002 un valor de **\$1400**, incrementándose un **40.00 %** de su valor inicial.
- **Central y Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1000 y \$1800** para el 2002 un valor de **\$1500 y \$2700**, incrementándose un **50.00 %** de su valor inicial.
- **Centro (Primer cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1300** para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **130.76 %** de su valor inicial.
- **Chepevera** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2800** para el 2002 un valor de **\$3100**, incrementándose un **10.71 %** de su valor inicial.
- **Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2500** para el 2002 un valor de **\$3100**, incrementándose un **24.00 %** de su valor inicial.
- **Edison , Moderna, Reforma y Sarabia** tiene como lote tipo una superficie de **250 m² ,650 m² y 200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800 y \$900** para el 2002 un valor de **\$1600 y \$1400**, incrementándose un **100.00 %** de su valor inicial.
- **El Maguey** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1400**, incrementándose un **75.00 %** de su valor inicial.
- **Estrella** que tiene como lote tipo una superficie de **80 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1400**, incrementándose un **75.00 %** de su valor inicial.
- **Fabriles** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1400**, incrementándose un **75.00 %** de su valor inicial.
- **Fraccionamiento Centro** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1200** para el 2002 un valor de **\$1500**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.

-
- **Garza Nieto** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1200**, incrementándose un **71.42 %** de su valor inicial.
 - **Hidalgo** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1000** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **30.00 %** de su valor inicial.
 - **Independencia** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1300** para el 2002 un valor de **\$1700**, incrementándose un **30.76 %** de su valor inicial.
 - **Industrial** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1000** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **30.00 %** de su valor inicial.
 - **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2200** para el 2002 un valor de **\$2800**, incrementándose un **27.27 %** de su valor inicial.
 - **Lomas de San Francisco** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2400** para el 2002 un valor de **\$3400**, incrementándose un **41.66 %** de su valor inicial.
 - **Madero** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$900** para el 2002 un valor de **\$1300**, incrementándose un **44.44 %** de su valor inicial.
 - **Maria Luisa** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2600** para el 2002 un valor de **\$3200**, incrementándose un **23.07 %** de su valor inicial.
 - **Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **600 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$2600** para el 2002 un valor de **\$3200**, incrementándose un **23.07 %** de su valor inicial.
 - **Niño Artillero** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$900** para el 2002 un valor de **\$1600**, incrementándose un **77.77 %** de su valor inicial.
 - **Nuevo Repueblo** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$1500** para el 2002 un valor de **\$2200**, incrementándose un **46.66 %** de su valor inicial.
 - **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$3000** para el 2002 un valor de **\$3200**, incrementándose un **6.66 %** de su valor inicial.
 - **Progreso** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1800**, incrementándose un **125.00 %** de su valor inicial.

-
- **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$3400**, incrementándose un **200.00 %** de su valor inicial.
 - **Talleres, Terminal y Treviño** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$800** para el 2002 un valor de **\$1700**, incrementándose un **112.50 %** de su valor inicial.
 - **Tijerina** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2001 tenia un valor de **\$700** para el 2002 un valor de **\$1700**, incrementándose un **142.85 %** de su valor inicial.

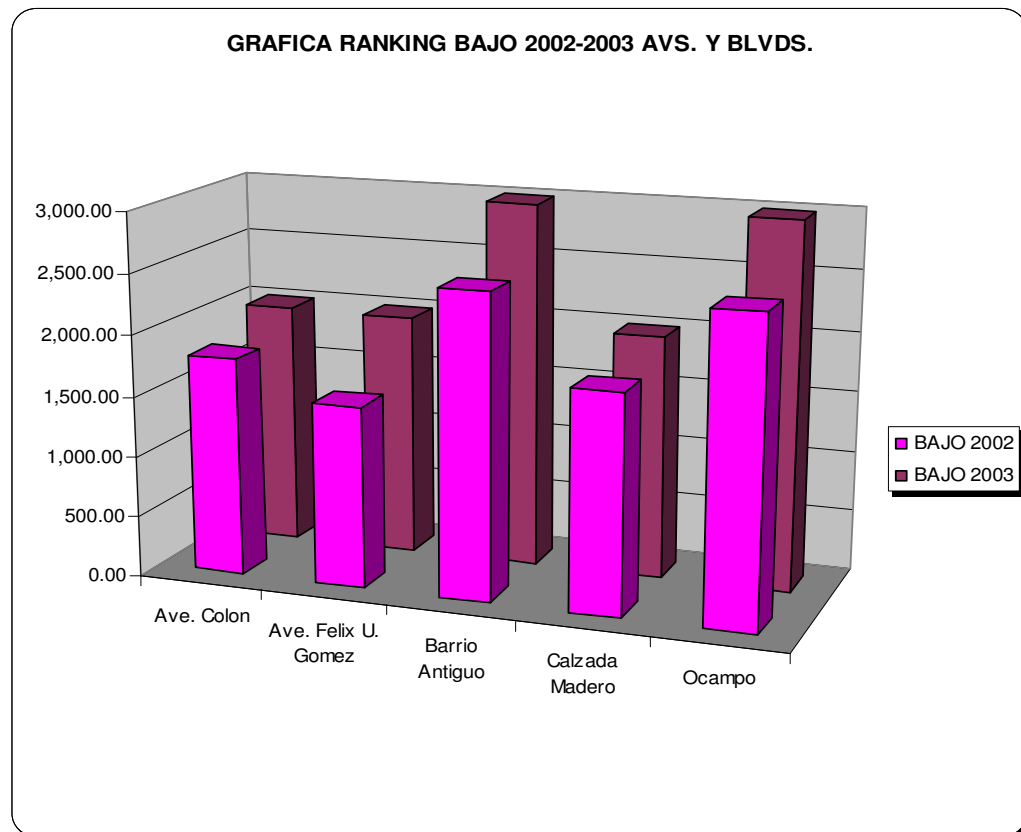
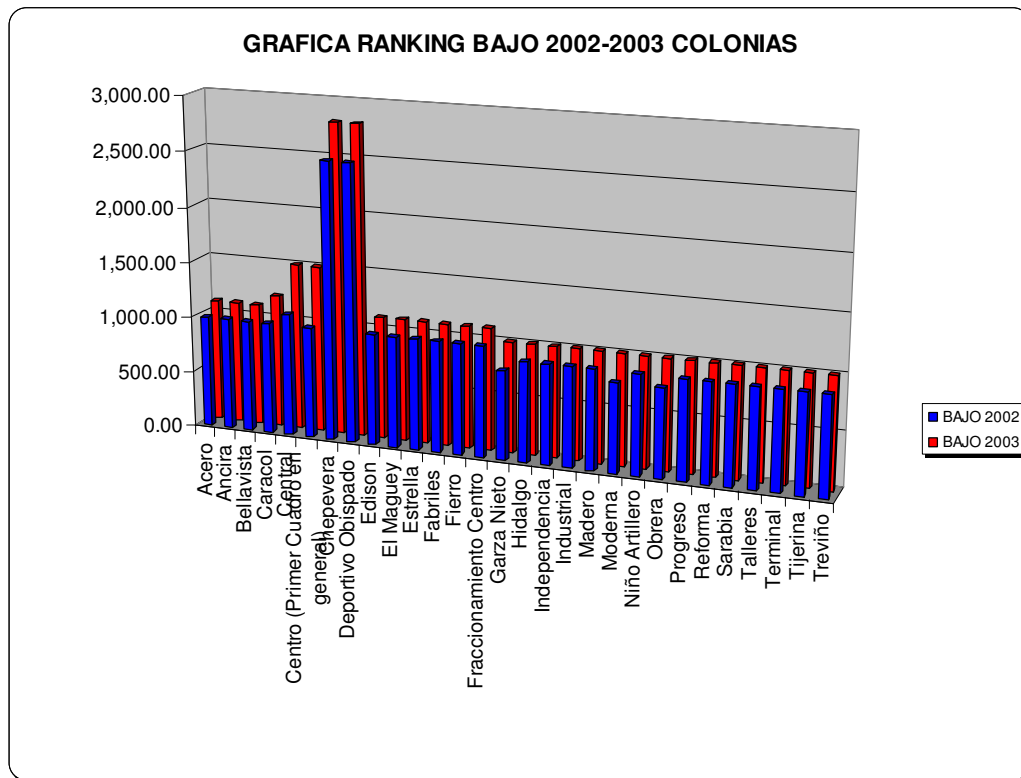
Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Colon** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$3200** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **9.37%** de su valor inicial
- En **Ave. Felix U. Gómez** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$2500** y para el 2002 un valor de **\$3000**, incrementándose un **20.00%** de su valor inicial.
- En **Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$4500** y para el 2002 un valor de **\$5500**, incrementándose un **22.22%** de su valor inicial
- En **Ave. Juárez** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$6000** y para el 2002 un valor de **\$7000**, incrementándose un **16.66%** de su valor inicial.
- En **Pino Suarez** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$3500** y para el 2002 un valor de **\$4000**, incrementándose un **14.28%** de su valor inicial.
- En **Barrio Antiguo** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$4500** y para el 2002 un valor de **\$5000**, incrementándose un **11.11%** de su valor inicial.
- En **Calzada Medero** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$3200** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **9.37%** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de Gonzalitos a V. Carranza)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$4000** y para el 2002 un valor de **\$5000**, incrementándose un **25.55%** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m² de **\$3500** y para el 2002 un valor de **\$4500**, incrementándose un **28.57%** de su valor inicial.

-
- En **Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3500** y para el 2002 un valor de **\$4000**, incrementándose un **14.28%** de su valor inicial.
 - En **Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suárez)** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2300** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **34.78%** de su valor inicial.
 - En **Plaza Morelos** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$6000** y para el 2002 un valor de **\$7000**, incrementándose un **16.66 %** de su valor inicial.
 - En **Zona Alameda** que en el año 2001 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2200** y para el 2002 un valor de **\$3500**, incrementándose un **36.36 %** de su valor inicial.

6.9.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2002-2003.

GRAFICA RANKING BAJO 2002-2003



COMPARACION 2002-2003 BAJO

En la comparación del periodo del año **2002** al **2003** ,investigue los valores bajo, medio y alto de cada año por m² de colonia, basándome en los valores que da la **A.M.P.I**, tome como muestra los valores bajo, medio de cada año, las colonias en las que tuvieron evolución notable de un año a otro fueron las siguientes:

- **Acero, Ancira, Bellavista, Edison, Garza Nieto, Hidalgo y Independencia** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m², 120 m², 180 m² y 250 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1000** para el 2003 un valor de **\$1100**, incrementándose un **10.00 %** de su valor inicial.
- **Caracol** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1000** para el 2003 un valor de **\$1200**, incrementándose un **18.18 %** de su valor inicial.
- **Central** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1100** para el 2003 un valor de **\$1500**, incrementándose un **36.36 %** de su valor inicial.
- **Centro (Primer cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1000** para el 2003 un valor de **\$1500**, incrementándose un **33.33 %** de su valor inicial.
- **Chepevera y Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$2500** para el 2003 un valor de **\$2800**, incrementándose un **12.00 %** de su valor inicial.
- **Industrial, Madero, Niño Artillero, Progreso, Reforma, Sarabia, Talleres, Terminal, Tijerina y Treviño** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$900** para el 2003 un valor de **\$1000**, incrementándose un **11.11 %** de su valor inicial.
- **Moderna** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$800** para el 2003 un valor de **\$1000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- **Obrera** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$800** para el 2003 un valor de **\$1000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.

En este año se agregaron los valores de los condominios mostrando rápidamente una alza:

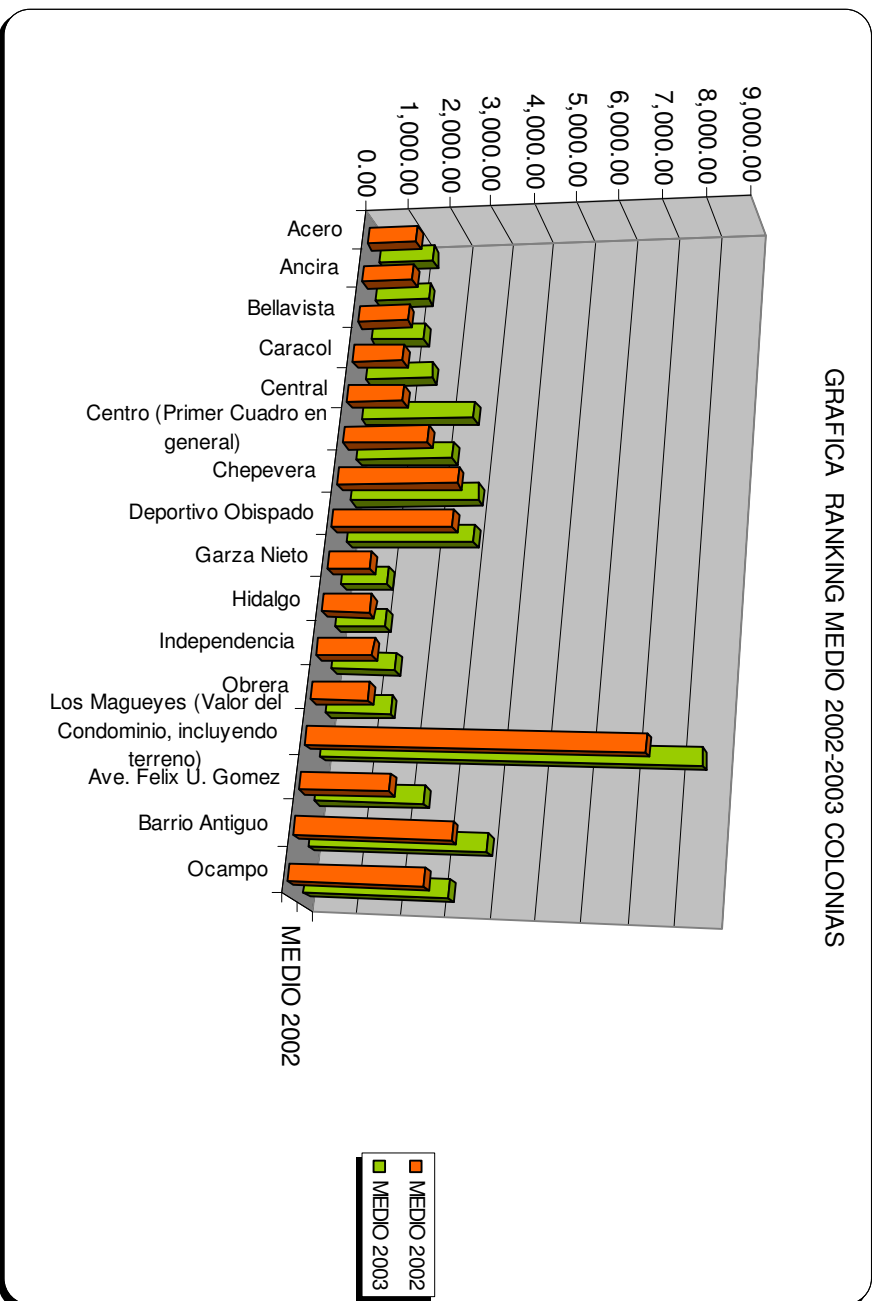
- **Los Magueyes (Valor del Condominio, incluyendo terreno)** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenía un valor de **\$6500** para el 2003 un valor de **\$7500**, incrementándose un **15.38 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Colon y Calzada Madero** que en el año 2002 presentaba un valor de calle por m² de **\$1800** y para el 2003 un valor de **\$2000**, incrementándose un **11.11 %** de su valor inicial.
- En **Ave. Felix U. Gómez** que en el año 2002 presentaba un valor de calle por m² de **\$1500** y para el 2003 un valor de **\$2000**, incrementándose un **33.33 %** de su valor inicial.
- En **Barrio Antiguo y Ocampo** que en el año 2002 presentaba un valor de calle por m² de **\$2500** y para el 2003 un valor de **\$3000**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial

GRAFICA RANKING MEDIO 2002-2003

GRAFICA RANKING MEDIO 2002-2003 COLONIAS



COMPARACION 2002-2003 MEDIO

- **Acero, Ancira y Bellavista** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1200** para el 2003 un valor de **\$1300**, incrementándose un **8.33 %** de su valor inicial.
- **Caracol** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1200** para el 2003 un valor de **\$1600**, incrementándose un **33.33%** de su valor inicial.
- **Central** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1300** para el 2003 un valor de **\$2700**, incrementándose un **107.69 %** de su valor inicial.
- **Centro (Primer cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$2000** para el 2003 un valor de **\$2300**, incrementándose un **15 %** de su valor inicial.
- **Chepevera y Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$2800** para el 2003 un valor de **\$3000**, incrementándose un **7.14 %** de su valor inicial.
- **Edison** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$750** para el 2003 un valor de **\$1300**, incrementándose un **73.33 %** de su valor inicial.
- **Garza Nieto** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1000** para el 2003 un valor de **\$1100**, incrementándose un **10 %** de su valor inicial.
- **Hidalgo** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1100** para el 2003 un valor de **\$1150**, incrementándose un **4.54 %** de su valor inicial.
- **Independencia y Obrera** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1300** para el 2003 un valor de **\$1500**, incrementándose un **15.38 %** de su valor inicial.

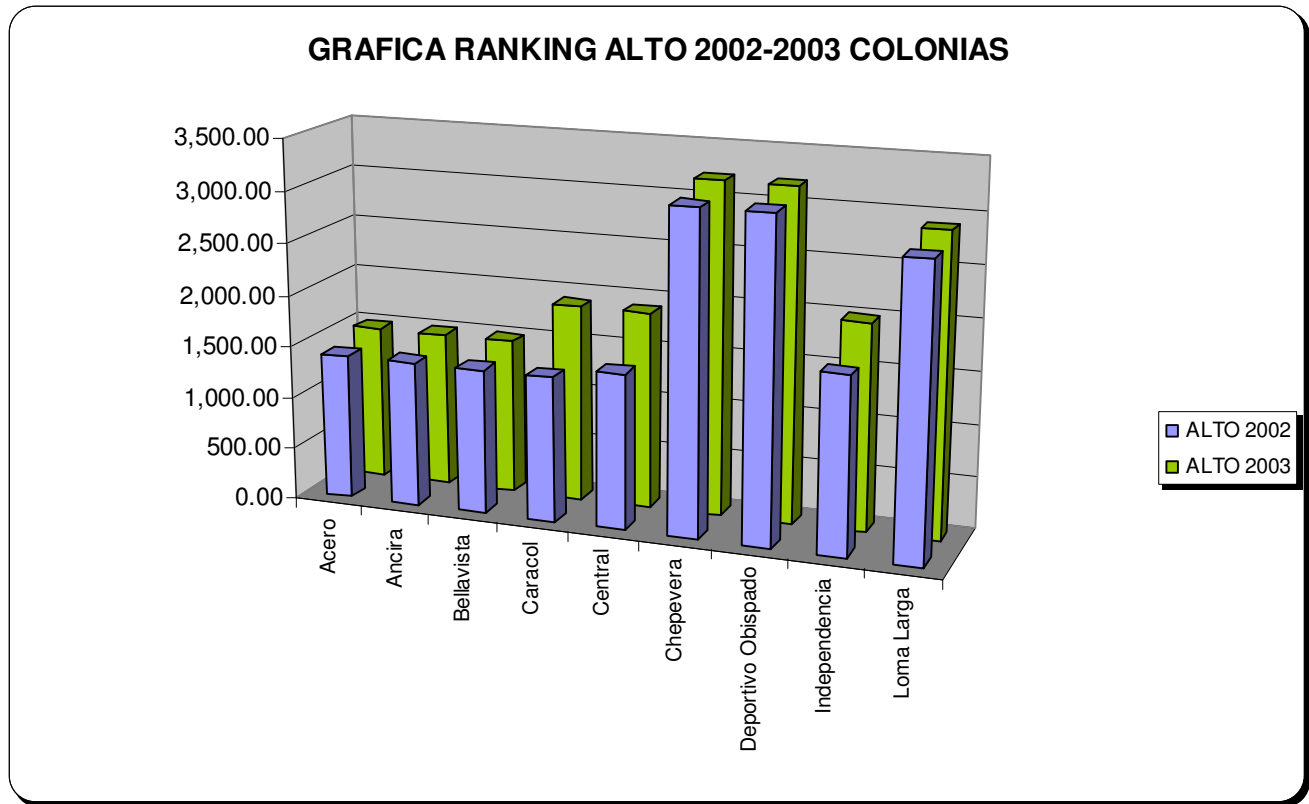
En este año se agregaron los valores de los condominios mostrando rápidamente una alza:

- **Los Magueyes (Valor del Condominio, incluyendo terreno)** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$7500** para el 2003 un valor de **\$8500**, incrementándose un **13.33 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Felix U. Gómez** que en el año 2002 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2000** y para el 2003 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25%** de su valor inicial.
- En **Barrio Antiguo** que en el año 2002 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3500** y para el 2003 un valor de **\$4000**, incrementándose un **14.28%** de su valor inicial
- En **Ocampo** que en el año 2002 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2003 un valor de **\$3250**, incrementándose un **8.33%** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING ALTO 2002-2003



COMPARACION 2002-2003 ALTO

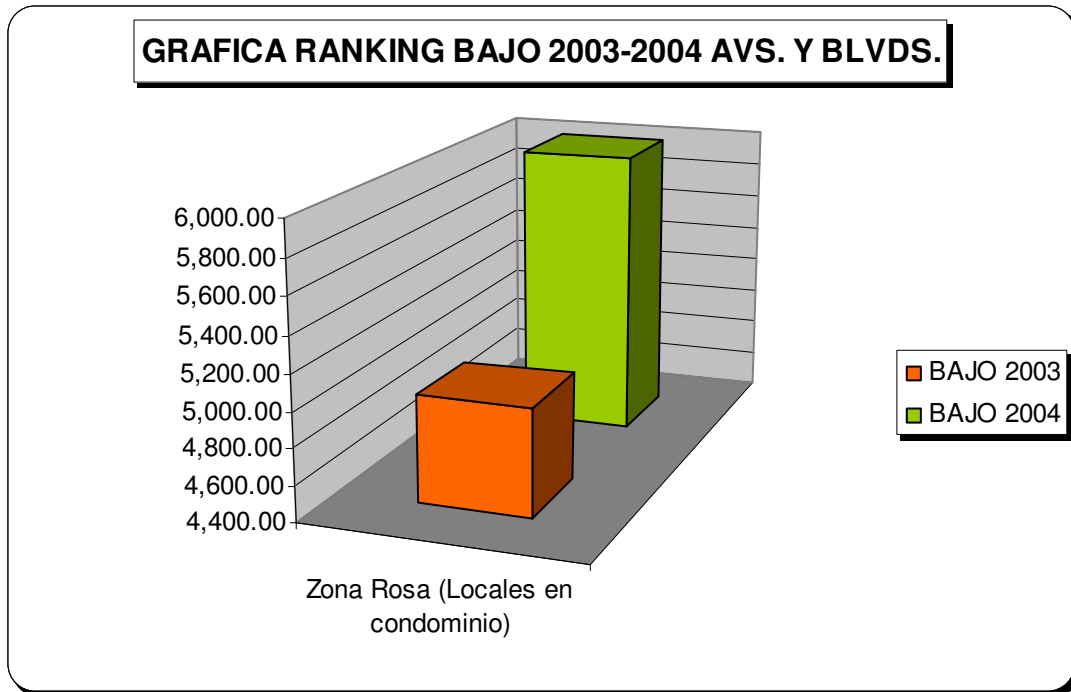
- **Acero, Ancira y Bellavista** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1400** para el 2003 un valor de **\$1500**, incrementándose un **7.14 %** de su valor inicial.
- **Caracol** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1400** para el 2003 un valor de **\$1900**, incrementándose un **35.71 %** de su valor inicial.
- **Central** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1500** para el 2003 un valor de **\$1900**, incrementándose un **26.66 %** de su valor inicial.
- **Chepevera y Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$3100** para el 2003 un valor de **\$3200**, incrementándose un **3.22 %** de su valor inicial.
- **Independencia** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$1700** para el 2003 un valor de **\$2000**, incrementándose un **17.64 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$2800** para el 2003 un valor de **\$2900**, incrementándose un **3.57 %** de su valor inicial.

En este año se agregaron los valores de los condominios mostrando rápidamente una alza:

- **Los Magueyes (Valor del Condominio, incluyendo terreno)** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m²**, y en el año 2002 tenia un valor de **\$8500** para el 2003 un valor de **\$9000**, incrementándose un **5.88 %** de su valor inicial.

6.10.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2003-2004.

GRAFICA RANKING BAJO 2003-2004



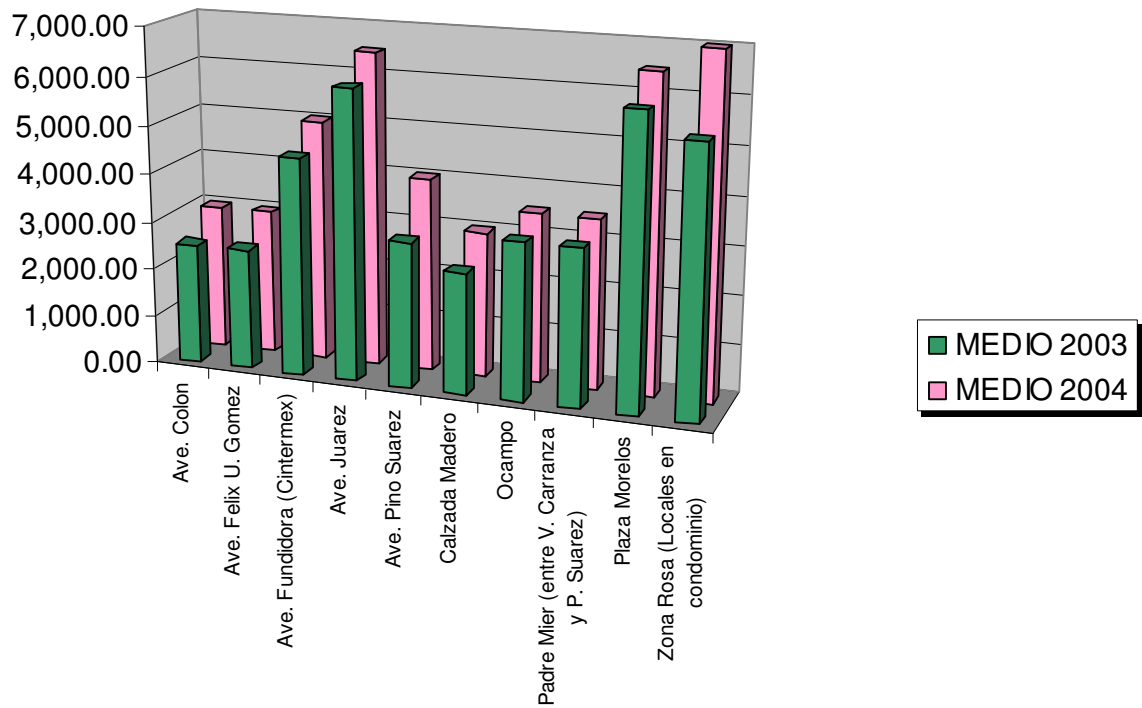
En la comparación del periodo del año **2003** al **2004** ,investigue los valores bajo, medio y alto de cada año por m2 de colonia, basándome en los valores que da la **A.M.P.I**, tome como muestra el valor medio de cada año, en este periodo no se registraron aumentos considerables en el valor medio de las colonias, sin embargo sí en las Avenidas o Zonas en las que ocurrió lo siguiente:

COMPARACION 2003-2004 ALTO

- En **Zona Rosa (Locales en Condominio)** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$5000** y para el 2004 un valor de **\$6000**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING MEDIO 2003-2004

GRAFICA RANKING MEDIO 2003-2004 AVS. Y BLVDS.

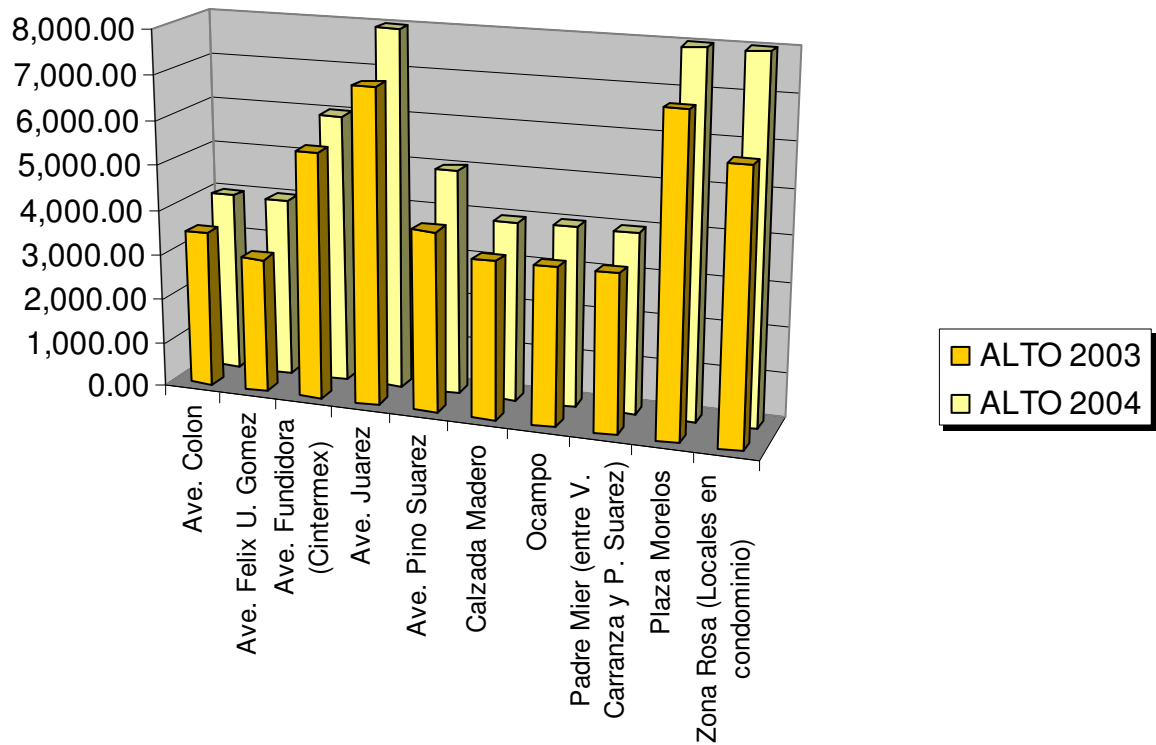


COMPARACION 2003-2004 ALTO

- **Ave. Felix U. Gomez** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2000** y para el 2004 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25%** de su valor inicial.
- En **Ave. Colón y Calzada Madero** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2500** y para el 2004 un valor de **\$3000**, incrementándose un **20%** de su valor inicial.
- En **Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$4500** y para el 2004 un valor de **\$5000**, incrementándose un **11.11%** de su valor inicial.
- En **Av. Juárez y Plaza Morelos** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$6000** y para el 2004 un valor de **\$6500**, incrementándose un **8.33%** de su valor inicial.
- En **Av. Pino Suárez** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2004 un valor de **\$4000**, incrementándose un **33.33%** de su valor inicial.
- En **Ocampo y Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suárez)** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3250** y para el 2004 un valor de **\$3500**, incrementándose un **7.69%** de su valor inicial.
- En **Zona Rosa (Locales en Condominio)** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$5500** y para el 2004 un valor de **\$7000**, incrementándose un **27.27%** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING ALTO 2003-2004

GRAFICA RANKING ALTO 2003-2004 AVS. Y BLVDS.



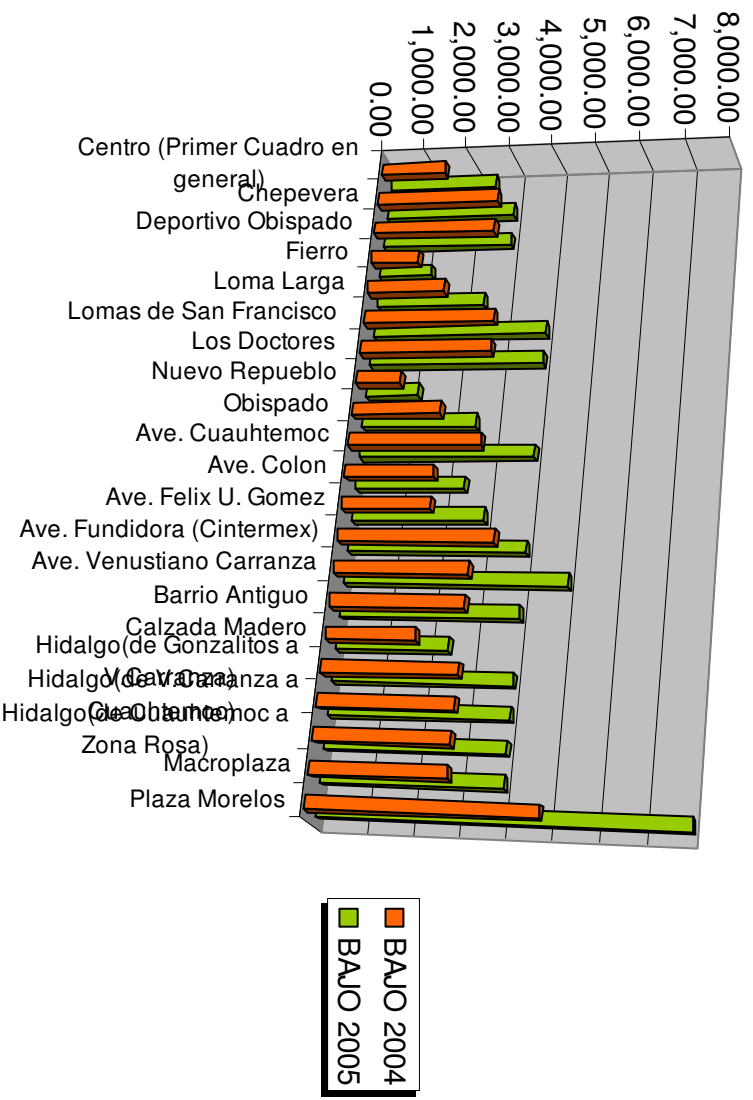
COMPARACION 2003-2004 ALTO

- En **Ave. Felix U. Gómez** y **Zona Rosa (Locales en Condominio)** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2004 un valor de **\$4000**, incrementándose un **33.33%** de su valor inicial.
- En **Ave. Colón, Av. Juárez, Calzada Madero, Ocampo, Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suárez)** y **Plaza Morelos** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3500** y para el 2004 un valor de **\$4000**, incrementándose un **14.28%** de su valor inicial.
- En **Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$5500** y para el 2004 un valor de **\$6000**, incrementándose un **9.09%** de su valor inicial.
- En **Av. Pino Suárez** que en el año 2003 presentaba un valor de calle por m2 de **\$4000** y para el 2004 un valor de **\$5000**, incrementándose un **25.00%** de su valor inicial.

6.11.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2004-2005.

GRAFICA RANKING BAJO 2004-2005

GRAFICA RANKING BAJO 2004-2005 COLONIAS



En la comparación del periodo del año **2004** al **2005** ,investigue los valores bajo, medio y alto de cada año por m2 de colonia, basándome en los valores que da la **A.M.P.I**, tome como muestra el valor medio de cada año, las colonias en las que tuvieron evolución notable de un año a otro fueron las siguientes:

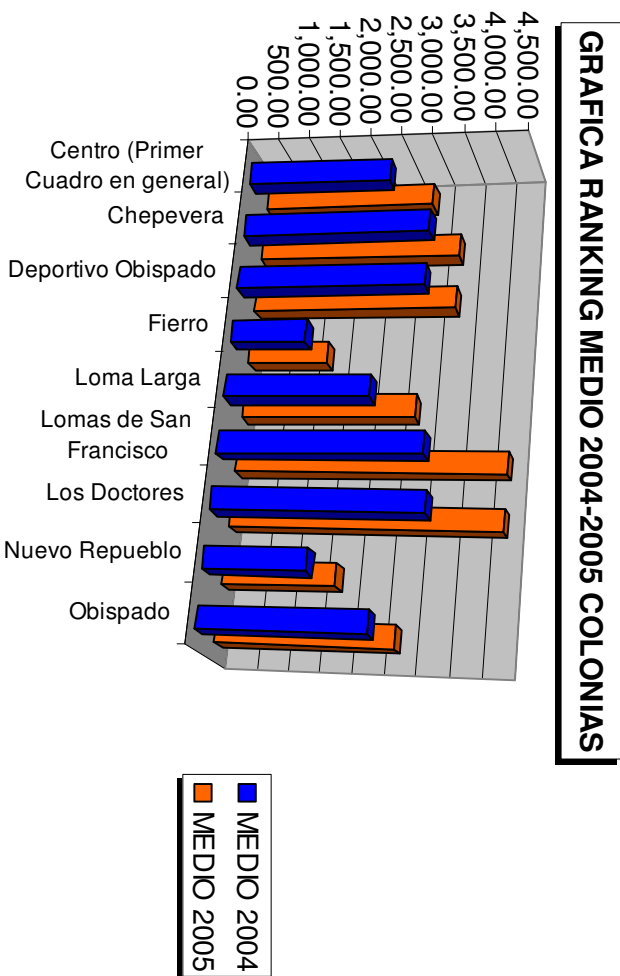
COMPARACION 2004-2005 BAJO

- **Centro (Primer cuadro en general), Lomas de San Francisco y Los Doctores** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m2 y 300 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1500** para el 2005 un valor de **\$2500**, incrementándose un **33.33 %** de su valor inicial.
- **Chepevera, Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m2 y 250 m2** , y en el año 2004 tenia un valor de **\$2800** para el 2005 un valor de **\$3000**, incrementándose un **7.14 %** de su valor inicial.
- **Fierro** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1100** para el 2005 un valor de **\$1200**, incrementándose un **9.09 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1800** para el 2005 un valor de **\$2500**, incrementándose un **38.88 %** de su valor inicial.
- **Nuevo Repueblo** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1000** para el 2005 un valor de **\$1200**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial.
- **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$2000** para el 2005 un valor de **\$2600**, incrementándose un **30.00 %** de su valor inicial.

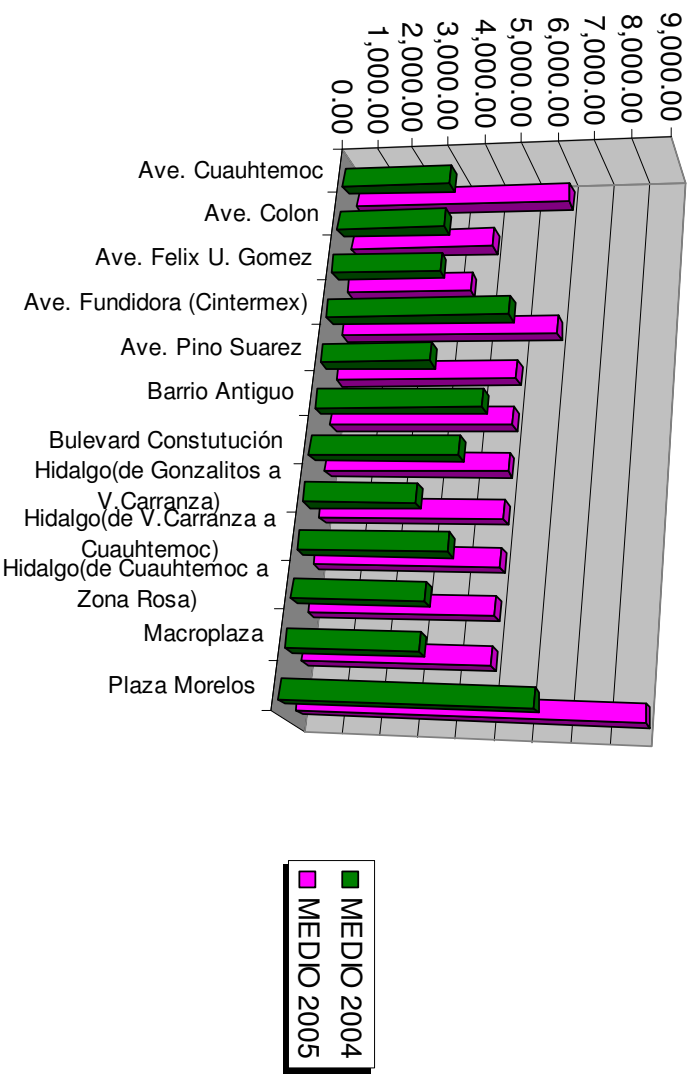
Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Cuauhtemoc, Barrio Antiguo, Hidalgo (de Gonzalitos a V. Carranza) , Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc) , Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa) y Macroplaza** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2005 un valor de **\$4000**, incrementándose un **33.33%** de su valor inicial.
- En **Ave. Colón y Calzada Madero** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2000** y para el 2005 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25.00%** de su valor inicial.
- En **Ave. Felix U. Gómez** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$2000** y para el 2005 un valor de **\$3000**, incrementándose un **50.00%** de su valor inicial.
- En **Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3500** y para el 2005 un valor de **\$4000**, incrementándose un **14.28%** de su valor inicial
- En **Ave. Venustiano Carranza** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **66.66 %** de su valor inicial.
- En **Plaza Morelos** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$5000** y para el 2005 un valor de **\$8000**, incrementándose un **60.00 %** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING MEDIO 2004-2005



GRAFICA RANKING MEDIO 2004-2005 AVS. Y BLVDS.



COMPARACION 2004-2005 MEDIO

- **Centro (Primer cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$2300** para el 2005 un valor de **\$2800**, incrementándose un **21.73 %** de su valor inicial.
- **Chepevera** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3000** para el 2005 un valor de **\$3300**, incrementándose un **10 %** de su valor inicial.
- **Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3000** para el 2005 un valor de **\$3300**, incrementándose un **10 %** de su valor inicial.
- **Fierro** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1200** para el 2005 un valor de **\$1300**, incrementándose un **8.33 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$2300** para el 2005 un valor de **\$2800**, incrementándose un **21.73%** de su valor inicial.
- **Lomas de San Francisco** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3200** para el 2005 un valor de **\$4300**, incrementándose un **34.37 %** de su valor inicial.
- **Los Doctores** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3300** para el 2005 un valor de **\$4300**, incrementándose un **30.30 %** de su valor inicial.

- **Nuevo Repueblo** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1600** para el 2005 un valor de **\$1800**, incrementándose un **12.50 %** de su valor inicial.
- **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$2600** para el 2005 un valor de **\$2800**, incrementándose un **7.69 %** de su valor inicial.

En este año los valores de los condominios mostrando rápidamente una alza:

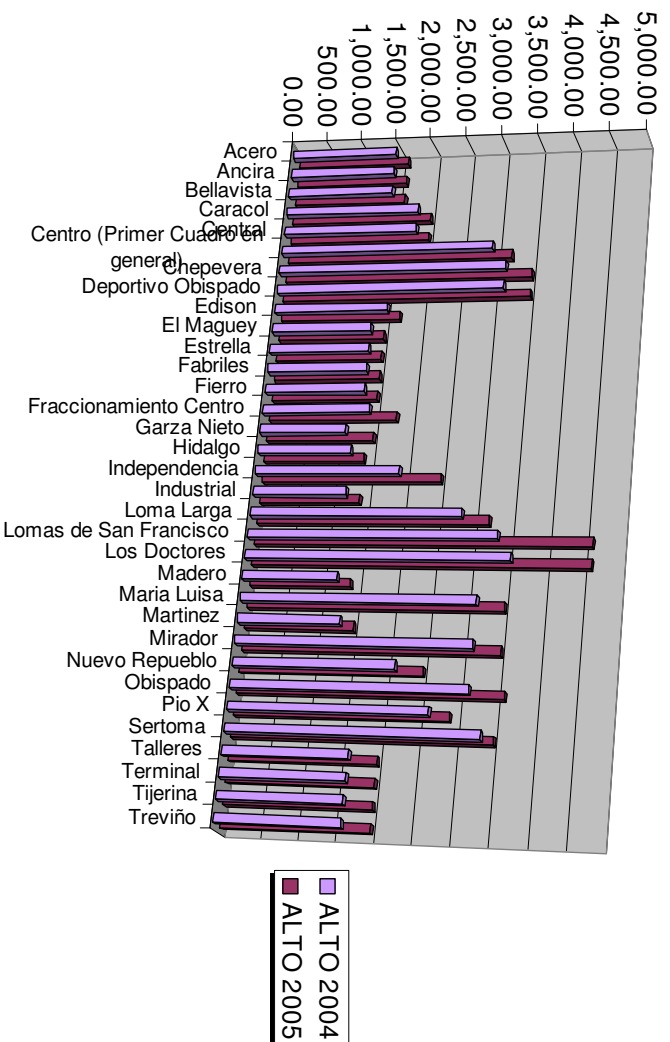
- **Balcones de la Loma** (Valor del Condominio, incluyendo terreno) que tiene como lote tipo una superficie de **112 m²**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$10000** para el 2005 un valor de **\$10500**, incrementándose un **5 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

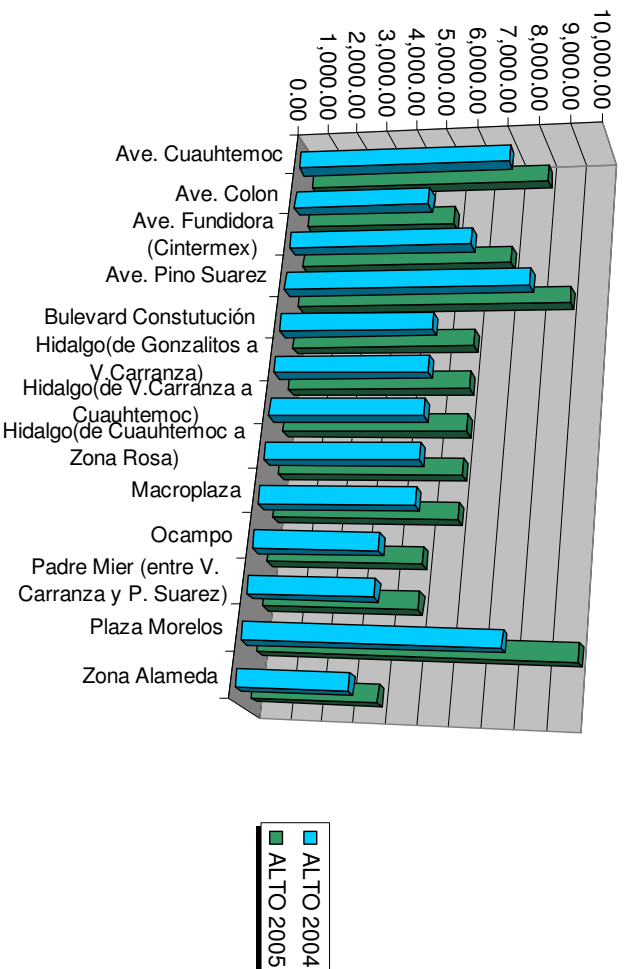
- En **Ave. Cuauhtemoc y Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$6000** y para el 2005 un valor de **\$7000**, incrementándose un **20%** de su valor inicial.
- En **Ave. Colón** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$4000** y para el 2005 un valor de **\$4500**, incrementándose un **33.33%** de su valor inicial.
- En **Ave. Felix U. Gómez** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2005 un valor de **\$3500**, incrementándose un **16.66%** de su valor inicial.
- En **Pino Suárez y Hidalgo (de Gonzalitos a V. Carranza)** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3000** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **66.66 %** de su valor inicial.
- En **Barrio Antiguo** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$4500** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **11.11 %** de su valor inicial.
- En **Boulevard Constitución** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$400** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **25 %** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc)** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$4000** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **25%** de su valor inicial.
- En **Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa) y Macroplaza** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$3500** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **42.85 %** de su valor inicial.
- En **Plaza Morelos** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m2 de **\$6500** y para el 2005 un valor de **\$9000**, incrementándose un **38.46 %** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING ALTO 2004-2005

GRAFICA RANKING ALTO 2004-2005 COLONIAS



GRAFICA RANKING ALTO 2004-2005 AVS. Y BLVD.S.



COMPARACION 2004-2005 ALTO

- **Acero, Ancira, Bellavista** que tiene como lote tipo una superficie de **m2 variable**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1500** para el 2005 un valor de **\$1600**, incrementándose un **6.66 %** de su valor inicial.
- **Caracol, Central** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1900** para el 2005 un valor de **\$2000**, incrementándose un **5.26 %** de su valor inicial.
- **Centro (Primer Cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **120 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3000** para el 2005 un valor de **\$3200**, incrementándose un **6.66 %** de su valor inicial.
- **Chepevera y Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3200** para el 2005 un valor de **\$3500**, incrementándose un **9.37 %** de su valor inicial.
- **Edison** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1600** para el 2005 un valor de **\$1700**, incrementándose un **6.25 %** de su valor inicial.
- **Fabriles, El Maguey, Estrella, Fierro y Martinez** que tiene como lote tipo una superficie de **180 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1400** para el 2005 un valor de **\$1500**, incrementándose un **7.14 %** de su valor inicial.
- **Fraccionamiento Centro** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1500** para el 2005 un valor de **\$1800**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial.
- **Garza Nieto** que tiene como lote tipo una superficie de **100 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1200** para el 2005 un valor de **\$1500**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- **Hidalgo, Independencia, Madero** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m2, 100 m2 y 900 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$1300** para el 2005 un valor de **\$1400**, incrementándose un **7.69 %** de su valor inicial.
- **Industrial** que tiene como lote tipo una superficie de **250 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$2000** para el 2005 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$2900** para el 2005 un valor de **\$3200**, incrementándose un **10.34%** de su valor inicial.
- **Lomas de San Francisco** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m2**, y en el año 2004 tenia un valor de **\$3400** para el 2005 un valor de **\$4600**, incrementándose un **35.29 %** de su valor inicial.

- **Los Doctores** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$3600** para el 2005 un valor de **\$4600**, incrementándose un **27.77 %** de su valor inicial.
- **Maria Luisa y Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m² y 600 m²**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$3200** para el 2005 un valor de **\$3500**, incrementándose un **9.37 %** de su valor inicial.
- **Nuevo Repueblo** que tiene como lote tipo una superficie de **200 m²**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$2200** para el 2005 un valor de **\$2500**, incrementándose un **13.63 %** de su valor inicial.
- **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$3200** para el 2005 un valor de **\$3600**, incrementándose un **12.50 %** de su valor inicial.
- **Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$2700** para el 2005 un valor de **\$2900**, incrementándose un **7.40 %** de su valor inicial.
- **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$3400** para el 2005 un valor de **\$3500**, incrementándose un **2.94 %** de su valor inicial.
- **Talleres, Terminal, Tijerina y Treviño** que tiene como lote tipo una superficie de **m² variable**, y en el año 2004 tenía un valor de **\$1700** para el 2005 un valor de **\$2000**, incrementándose un **17.64 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. Cuauhtemoc y Zona Alameda** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$7000** y para el 2005 un valor de **\$8000**, incrementándose un **14.28 %** de su valor inicial.
- En **Ave. Colón** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$4500** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **11.11 %** de su valor inicial.
- En **Ave. Fundidora (Cintermex)** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$6000** y para el 2005 un valor de **\$7000**, incrementándose un **16.66 %** de su valor inicial
- En **Pino Suárez** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$8000** y para el 2005 un valor de **\$9000**, incrementándose un **12.50 %** de su valor inicial.
- En **Boulevard Constitución, Hidalgo (de Gonzalitos a V. Carranza), Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc), Hidalgo (de Cuauhtemoc a**

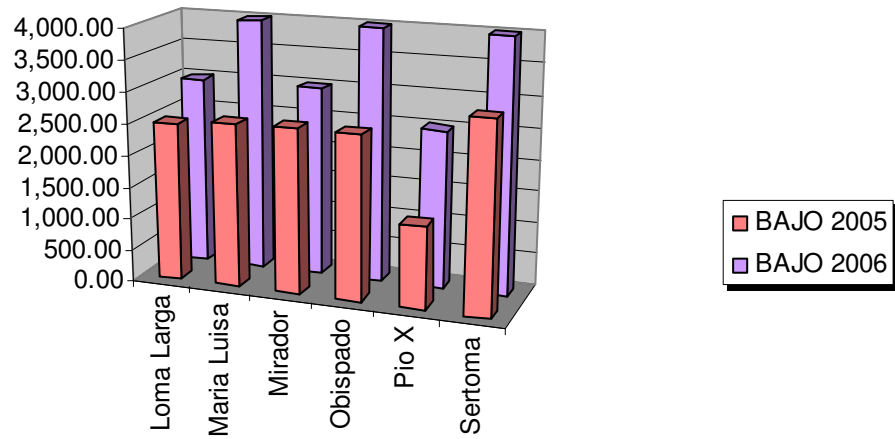
Zona Rosa) y Macroplaza que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$5000** y para el 2005 un valor de **\$6000**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial.

- En **Ocampo y Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$4000** y para el 2005 un valor de **\$5000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- En **Plaza Morelos** que en el año 2004 presentaba un valor de calle por m² de **\$6500** y para el 2005 un valor de **\$9000**, incrementándose un **38.46 %** de su valor inicial.

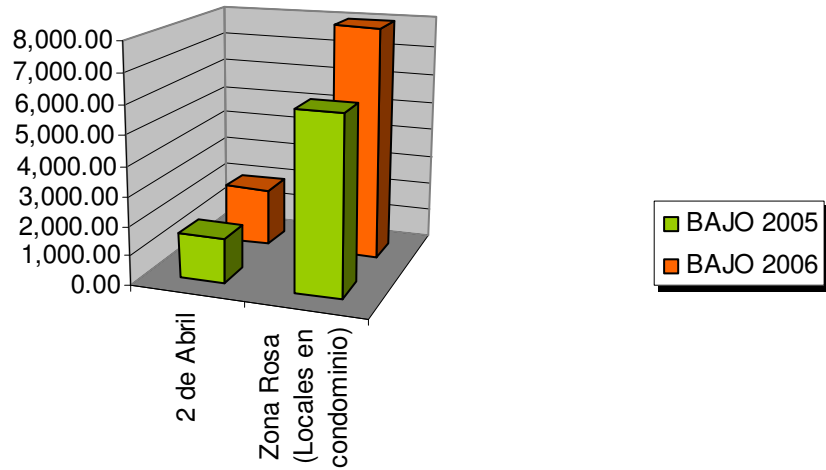
6.12.-Plano de Valores promedio de colonia por m2 en la zona centro de Monterrey, Ranking y Gráfica en el año 2005-2006.

GRAFICA RANKING BAJO 2005-2006

GRAFICA RANKING BAJO 2005-2006 COLONIAS



GRAFICA RANKING BAJO 2005-2006 AVS. Y BLVDS.



En la comparación del periodo del año **2005** al **2006** ,investigue los valores bajo, medio y alto de cada año por m2 de colonia, basándome en los valores que da la **A.M.P.I**, tome como muestra los valores bajo, medio y alto de cada año, las colonias en las que tuvieron evolución notable de un año a otro fueron las siguientes:

COMPARACION 2005-2006 BAJO

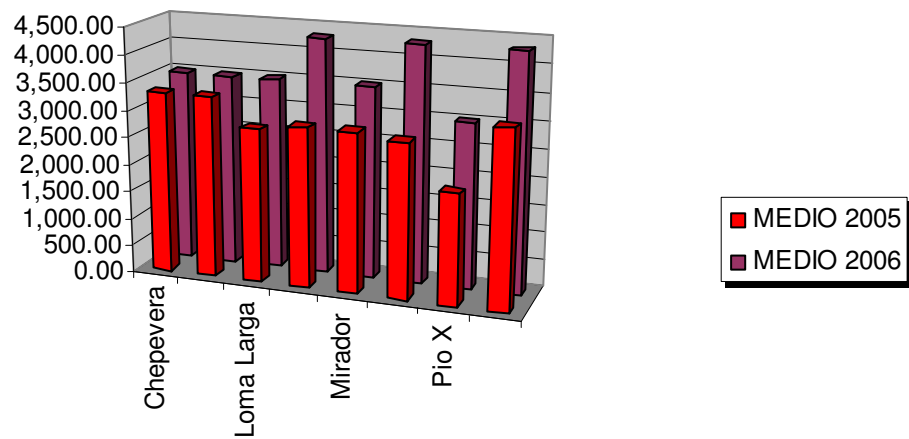
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m2**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$2500** para el 2006 un valor de **\$3000**, incrementándose un **20.00 %** de su valor inicial.
- **Maria Luisa y Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m2**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$2600** para el 2006 un valor de **\$4000**, incrementándose un **53.84 %** de su valor inicial.
- **Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m2**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$2600** para el 2006 un valor de **\$3000**, incrementándose un **15.38 %** de su valor inicial.
- **Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m2**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$1300** para el 2006 un valor de **\$2500**, incrementándose un **92.30 %** de su valor inicial.
- **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m2**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3000** para el 2006 un valor de **\$4000**, incrementándose un **33.33 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

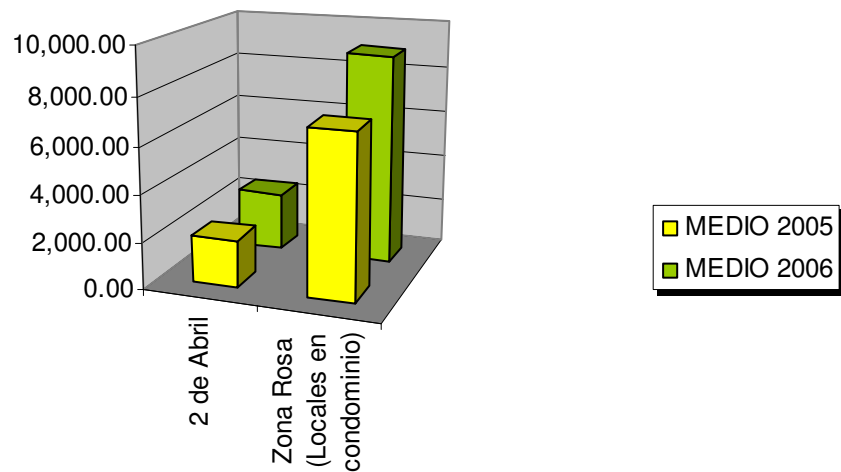
- En **Ave. 2 de Abril** y **Zona Rosa (Locales en Condominio)** que en el año 2005 presentaba un valor de calle por m2 de **\$1500** y para el 2006 un valor de **\$2000**, incrementándose un **33.33%** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING MEDIO 2005-2006

GRAFICA RANKING MEDIO 2005-2006 COLONIAS



GRAFICA RANKING MEDIO 2005-2006 AVS. Y BLVDS.



COMPARACION 2005-2006 MEDIO

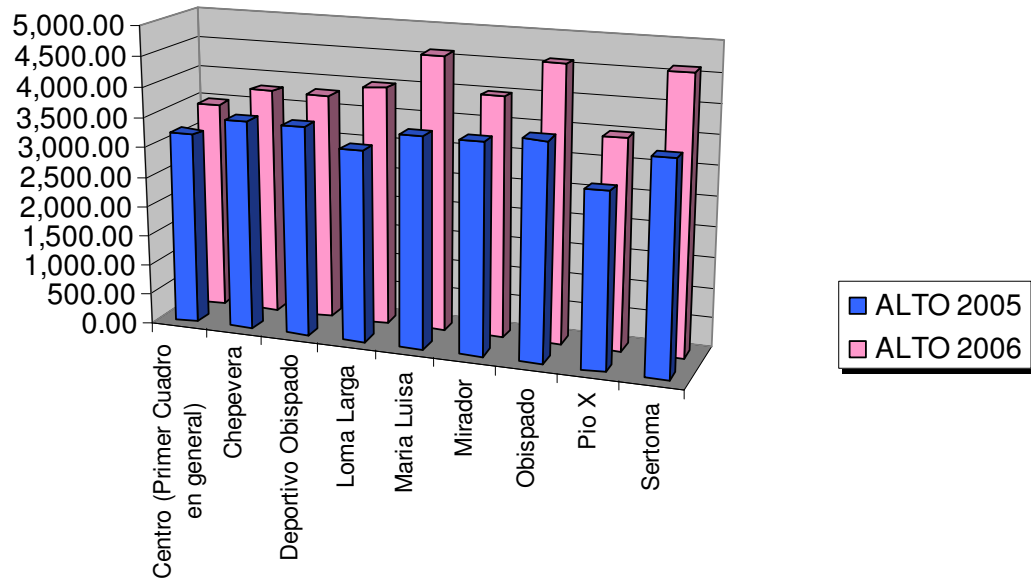
- **Chepevera y Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$3300** para el 2006 un valor de **\$3500**, incrementándose un **6.06 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$2800** para el 2006 un valor de **\$3500**, incrementándose un **25 %** de su valor inicial.
- **Maria Luisa** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$2900** para el 2006 un valor de **\$4300**, incrementándose un **48.27 %** de su valor inicial.
- **Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$2900** para el 2006 un valor de **\$3500**, incrementándose un **20.68 %** de su valor inicial.
- **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$2800** para el 2006 un valor de **\$4300**, incrementándose un **17.85 %** de su valor inicial.
- **Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$2000** para el 2006 un valor de **\$3000**, incrementándose un **15.15 %** de su valor inicial.
- **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2005 tenía un valor de **\$3200** para el 2006 un valor de **\$4300**, incrementándose un **34.37 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

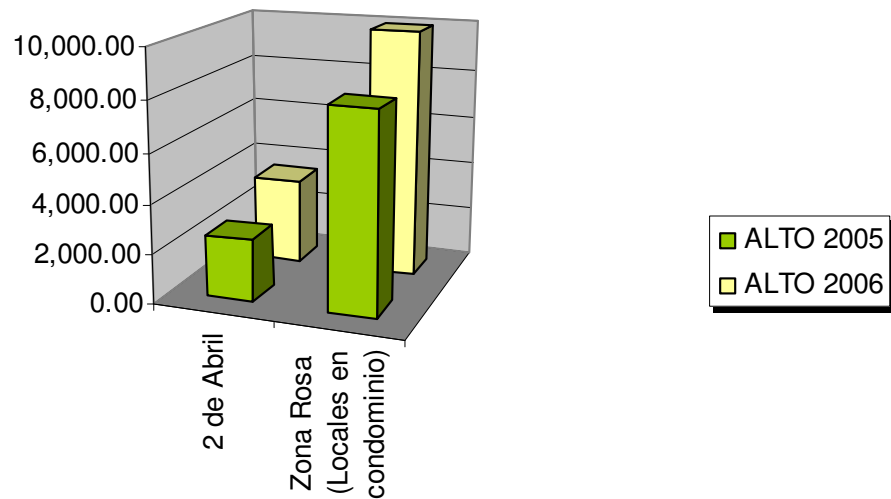
- En **Ave. 2 de Abril** que en el año 2005 presentaba un valor de calle por m² de **\$2000** y para el 2006 un valor de **\$2500**, incrementándose un **25%** de su valor inicial.
- En **Zona Rosa (Locales en Condominio)** que en el año 2005 presentaba un valor de calle por m² de **\$7000** y para el 2006 un valor de **\$9000**, incrementándose un **28.57 %** de su valor inicial.

GRAFICA RANKING ALTO 2005-2006

GRAFICA RANKING ALTO 2005-2006 COLONIAS



GRAFICA RANKING ALTO 2005-2006 AVS. Y BLVDS.



COMPARACION 2005-2006 ALTO

- **Centro(Primer Cuadro en general)** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3200** para el 2006 un valor de **\$3500**, incrementándose un **9.37 %** de su valor inicial.
- **Chepevera y Deportivo Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **400m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3500** para el 2006 un valor de **\$3800**, incrementándose un **8.57 %** de su valor inicial.
- **Loma Larga** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3200** para el 2006 un valor de **\$4000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.
- **Maria Luisa** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3500** para el 2006 un valor de **\$4600**, incrementándose un **31.42 %** de su valor inicial.
- **Mirador** que tiene como lote tipo una superficie de **650 m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3500** para el 2006 un valor de **\$4000**, incrementándose un **14.28 %** de su valor inicial.
- **Obispado** que tiene como lote tipo una superficie de **800 m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3600** para el 2006 un valor de **\$4600**, incrementándose un **27.77 %** de su valor inicial.
- **Pio X** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$2900** para el 2006 un valor de **\$3500**, incrementándose un **20.68 %** de su valor inicial.
- **Sertoma** que tiene como lote tipo una superficie de **300 m²**, y en el año 2005 tenia un valor de **\$3500** para el 2006 un valor de **\$4600**, incrementándose un **31.42 %** de su valor inicial.

Esto con respecto a colonias y en las Avenidas o Zonas Ocurrió lo siguiente:

- En **Ave. 2 de Abril** que en el año 2005 presentaba un valor de calle por m² de **\$2500** y para el 2006 un valor de **\$3500**, incrementándose un **40.00 %** de su valor inicial.
- En **Zona Rosa (Locales en Condominio)** que en el año 2005 presentaba un valor de calle por m² de **\$8000** y para el 2006 un valor de **\$10000**, incrementándose un **25.00 %** de su valor inicial.

7.- Instituciones que regulan e intervienen en los valores de los inmuebles.

Los organismos que regulan la valuación en nuestro País son actualmente:

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, como órgano descentrado de la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, a través de las diferentes Instituciones de Crédito autorizadas por esa Secretaria, en lo que se refiere a usos y practicas bancarias mercantiles.

La Comisión de Avaluos de Bienes Nacionales (CABIN AHORA INDAABIN) en lo que se refiere a bienes propiedad de la federación u ocupados por ella.

Las Tesorerías de las diferentes Estados o Municipios de la Republica, así como la tesorerías del departamento del Distrito Federal en materia impositiva (Valuación catastral con fines de recaudación del impuesto predial y para efectos de traslado de dominio).

El Tribunales Superiores de Justicia, de la Nación, y de las diferentes Entidades Federativas, a través de sus diferentes juzgados, en lo que se refiere a pruebas periciales.

Otros organismos que regulan la valuación, a través de la emisión de normas, desarrollo de técnicas valuatorias e Impartición de cursos. Son las distintas agrupaciones de Valuadores que existen en otros países y en el nuestro. Como ejemplo, en México, la Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuadores de la Republica Mexicana (FECISVAL), antes Asociación Nacional de Institutos Mexicanos

de Valuación (ANIMVAC), la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, la Asociación Mexicana de Valuadores de Empresas, etc. Todas ellas, a través de sus diferentes Institutos o Delegaciones. A nivel internacional, la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, en el ámbito latinoamericano, la American Society of Appraisers y el Appraisal Institute en Estados Unidos, etc.

7.1.- AMPI

“ La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. es una organización gremial que agrupa a los Profesionales Inmobiliarios con el objeto de proporcionar a sus clientes, servicios de calidad mundial, mediante extensos programas de capacitación y actualización; así como la utilización de la más novedosa tecnología.

En AMPI se maneja una estrecha relación con todas las instancias de Gobierno que tienen relación con el mercado inmobiliario y trabajan en conjunto con ellas, para lograr las mayores ventajas para los propietarios e inversionistas inmobiliarios.

Adicionalmente, tienen relaciones internacionales con organizaciones afines al mercado inmobiliario, como son: la FIABCI (Federación Internacional de las Profesiones Inmobiliarias) con sede en París, Francia; la NAR (National Association of Realtors) de los Estados Unidos de Norteamérica, la CREA (Canadian Real Estate Association) del Canadá y SECOVI en Brasil. También pertenece al ICREA (Consortio Internacional de Asociaciones Inmobiliarias) que aglutina 22 países en el mundo. Con todas estas asociaciones AMPI tiene programas de trabajo conjunto y se auxilia de ellas,

para lograr sus objetivos, dentro de los que destaca la iniciativa de ley de protección a los usuarios de los servicios inmobiliarios para la obtención de la LICENCIA INMOBILIARIA, por medio de la cual los Profesionales Inmobiliarios deberán estar debidamente registrados y capacitados para poder prestar sus servicios.”¹⁴

7.2.- INDAABIN(ANTES CABIN).

La indaabin es el instituto de administración y avalúos de bienes nacionales, esta ofrece los servicios de administración y finanzas, patrimonio inmobiliario federal, administración y obras en inmuebles federales, avalúos, coordinación de desarrollo institucional,¹⁵.

¹⁴ <http://www.ampimonterrey.org.mx>

¹⁵ <http://www.indaabin.gob.mx/leyinfo/index.htm>

7.3.- INEGI

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con autonomía técnica y administrativa.

Su objetivo básico es coordinar los Sistemas Nacionales Estadístico y de Información Geográfica y brindar el servicio público de información estadística y geográfica sobre el territorio, la población y la economía de México.¹⁶

7.4.- SHF

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los

¹⁶ <http://www.inegi.org.mx>

potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.¹⁷

8.- Análisis de las Zonas de mayor evolución en valores en la Zona Centro de Monterrey.

8.1.-Proyecto Céntrica

Este proyecto ha causado impacto en la evaluación de los valores del centro de Monterrey, debido a su magnitud, logro aumentar la deseabilidad de la zona y por consecuencia del valor de la tierra.

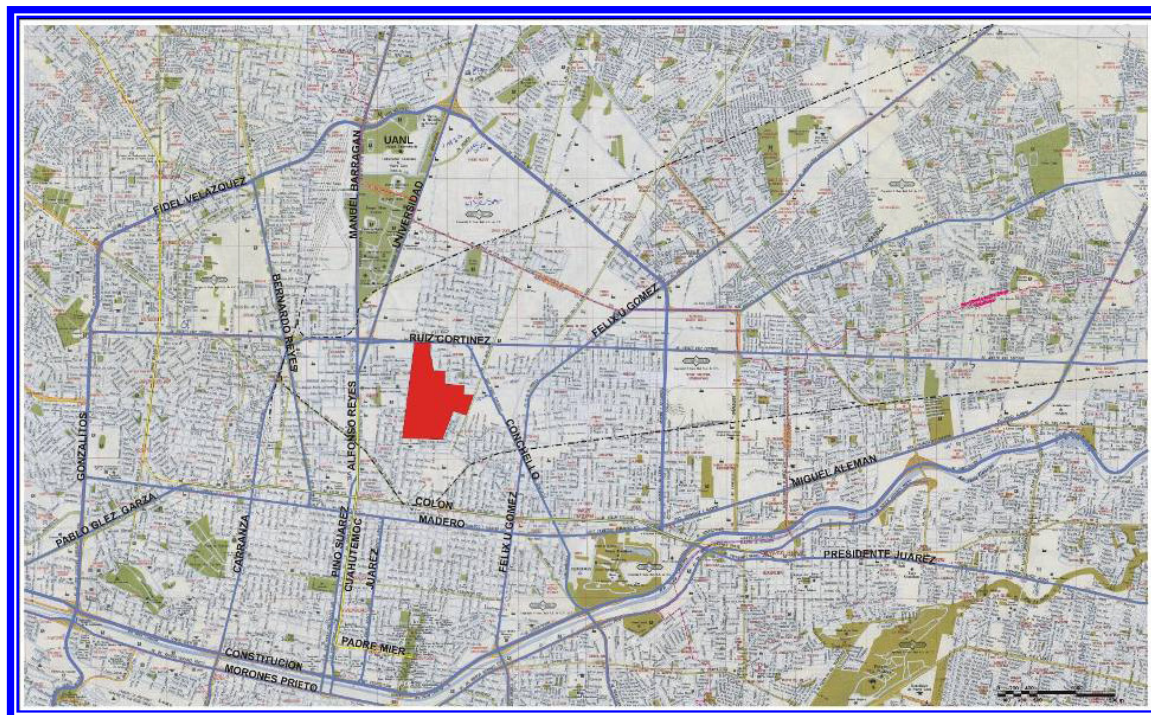
“**CÉNTRIKA** es el proyecto mas importante de *Renovación Urbana* en la historia de Monterrey y muy probablemente de todo Latinoamérica.

Renovación Urbana es un término que se usa para describir la recuperación de los antiguos centros industriales para convertirlos en áreas fértiles para la comunidad que ha crecido alrededor de ellos.

Las grandes ciudades han crecido a un nivel que las áreas residenciales han quedado alrededor de los antiguos centros industriales anteriormente ubicados “en las afueras.”

¹⁷ http://www.shf.gob.mx/sobre_shf.html

Ubicación geográfica

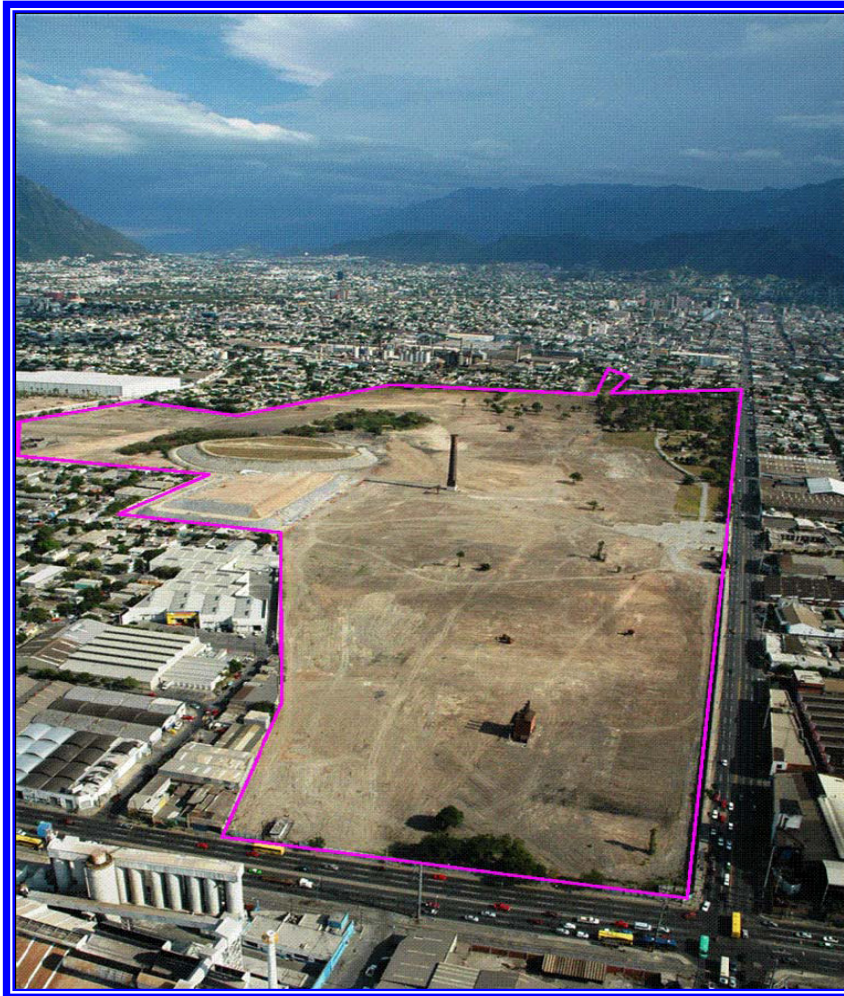


Céntrica ha sido ubicado estratégicamente en el centro de la ciudad y mejora el estilo de vida por el acortamiento de las distancias a recorrer, ya sea para trabajar, comprar, entretenerse o hacer deportes.

Renovación Urbana es la recuperación de las áreas de usos industriales en las zonas de crecimiento, para reconvertirlas en áreas de uso comunitario.

Céntrica RECUPERA más de 55 Has. del centro industrial de Monterrey para emplearlo en la creación de 1,385 hogares donde vivirán casi 6,000 personas rodeados de zonas residenciales, comerciales, de entretenimiento y deportivas que brindará a sus habitantes toda la seguridad y comodidades anheladas... una calidad de vida a la que toda familia aspira.

Renovación Urbana de 55 Has.



Céntrika rescata para la ciudad un antiguo parque industrial, dejando en su lugar el mejor proyecto inmobiliario mixto, planeado de manera integral donde se logró encontrar el equilibrio óptimo al combinar zonas comerciales, residenciales, de entretenimiento y deportivas.

Con esto creamos el desarrollo inmobiliario de mayor plusvalía en nuestra ciudad, por su concepto de desarrollo urbanístico, su ubicación, el diseño de sus residencias, la seguridad que ofrece, entre muchas razones más.

* **Lotes Comerciales**

* **Centro Comercial**

* **Área Residencial**

Diseño Arquitectónico

En Céntrica participan renombradas instituciones, firmas y arquitectos para urbanismo, paisajismo y diseños residenciales, como: L+L (Ricardo Legorreta Vilchis), GDU (Mario Schjetnan Garduño), Universidad de Harvard (Niall Kirkwood), LandaGarcíaLanda (Agustín Landa Vértiz) y Vidal Arquitectos (Alberto Vidal Zuazua). El proyecto está realizado por un desarrollo residencial donde la funcionalidad y armonía crean el entorno perfecto para vivir. El diseño arquitectónico, la creatividad, el buen gusto y una óptima selección de materiales por parte de reconocidos arquitectos, son los factores que predominan en el diseño de estas residencias, logrando traducir estas combinaciones en calidad de vida.









Parque, lago, embarcadero, cafetería, áreas recreativas y deportivas Nuestro gran proyecto **Céntrica** está integrado por un parque central con más de 26,000 metros cuadrados de áreas verdes con atractivo equipamiento. Todo esto enmarcado por un atractivo lago natural de 5,000 metros cuadrados que incluye un embarcadero y lanchas para uso familiar, provocando un ambiente más cordial y ameno entre sus habitantes.

El Parque Céntrica además tendrá áreas de juegos infantiles, canchas polivalentes, área de picnic, fuentes, humedal con plantas acuáticas, entre otros. 10 11 Seguridad La seguridad de la familia es un factor muy importante. En Céntrica nos preocupamos por la tranquilidad y ofrecemos un hogar seguro, ya que nuestros desarrollos residenciales cuentan con bardas perimetrales y casetas de vigilancia. Accesos Acueducto Embarcadero 12 13 **Plaza Céntrica** Nuestro gran proyecto **Céntrica** contará con un Centro Comercial que contará con una tienda de autoservicio, 12 salas de cine, restaurantes, tiendas departamentales, además de un gran número de tiendas de prestigio. Ubicada en la esquina de las Ave. Ruiz Cortines y Gustavo Guerrero en el centro de Monterrey.

El proyecto del Centro Comercial es muy completo y cuenta con una mezcla comercial equilibrada, con servicios de entretenimiento, doce salas de cines y una tienda de autoservicio.

Tiendas Ancla de gran prestigio ya negociadas en el proyecto de Centro Comercial. ¹⁸

¹⁸ Proyecto Céntrica La ciudad dentro de la Ciudad, Junio 2006
Proyecto Céntrica, Trazo Residencial,
Internacional de Inversiones.



8.2.- Fundidora 2 (Proyecto Paseo Santa Lucia)

Parque lineal del cause del Río Santa Lucia y su entorno inmediato.

1. OBJETIVO.

Establecer los criterios de aprovechamiento, zonificación y tratamiento paisajístico para el nuevo cauce del Río Santa Lucía – Fundidora.

2. ÁREA DE ESTUDIO.

Se considera como el área o territorio del proyecto la trayectoria que seguirá el río desde su entronque con el extremo oriente del actual Río Santa Lucía, hasta su remate con la zona del “Raje” dentro del Parque Fundidora pasando por el predio denominado Fundidora 2 (Peñoles).

Su sección transversal se conforma por el espacio ocupado por el propio cauce o canal del río, junto con las áreas de andadores, plazas y áreas ajardinadas inmediatas en ambos lados del río.

3. COMPONENTES DEL PLAN CONCEPTUAL: ALCANCES.

El plan conceptual representa la definición paisajística preliminar de trazo del área de estudio o de proyecto descrita en el punto anterior de esta propuesta, la definición de usos y su zonificación o distribución a lo largo del área de proyecto y la identificación y descripción de las acciones y obras adicionales que serán necesarias en cuanto a infraestructura, vialidad e imagen urbana.

Los alcances de trabajo contemplados en nuestra propuesta para desarrollar el plan conceptual son:

- Etapa de Análisis
 - a) Definición de la planeación estratégica para la elaboración de la propuesta urbana.
 - b) Análisis físico y paisajístico del sitio.
 - c) Análisis de las condiciones topográficas de planimetría y altimetría.
 - d) Análisis de predios por adquirir o afectar parcialmente.
 - e) Análisis de la infraestructura existente.
- Etapa de Diseño
 - a) Prolongación del Río Santa Lucía, hasta su remate en el área del “Raje” dentro del Parque Fundidora.

-
- b) La sección del proyecto, a lo largo del kilómetro y medio del trayecto del río será aproximadamente entre 30 y 40 metros de ancho.
 - c) En esta sección se incorporarán al cauce del río, en una definición preliminar, la localización de andadores, jardines, plazas, etc.
 - d) Se indicarán en forma conceptual los puentes vehiculares y pasos a desnivel necesarios para resolver las intersecciones con la vialidad existente.
 - e) Coordinación con la ingeniería de tránsito para la solución preliminar de adecuaciones viales.¹⁹

¹⁹ Proyecto Fundidora 2 (Proyecto Santa Lucia), 2006
Obras Públicas de Monterrey, Nuevo León.

CONCLUSIONES

El análisis realizado en este proyecto de investigación nos da por conclusión que ha habido una notable evolución de los valores por m² en las diferentes zonas de la ciudad de Monterrey, específicamente en la zona centro de ésta; encontramos dentro de esta misma zona, impactos en los valores debido a proyectos que se realizan o se han realizado en ellas, tal es el caso de Céntrica que impacto en el valor de las colonias alrededor, subiendo en mas del 100 % de su valor , dándole vida a el lugar y cambiando el uso de suelo convirtiéndola en la recuperación de las áreas de usos industriales, para reconvertirlas en áreas de uso comunitario. Por otro lado en el centro histórico del municipio también se realiza un proyecto llamado Fundidora 2 ó Paseo Santa Lucia, con mas de 20 manzanas y logrando una unión entre la macroplaza en el corazón de la Ciudad y el parque fundidora, otorgando un paseo cálido y de amplia retribución económica en la zona, ha ocasionado el incremento en valor de los inmuebles por toda el área a su paso. En la Av. Venustiano Carranza también se nota el incremento gracias a su ampliación convirtiéndose en uno de las principales avenidas y ejes de la ciudad de Monterrey que llevan a otros municipios del Área Metropolitana. Todo el análisis que he hecho a la zona centro, y utilizando tablas de valores como las del AMPI me permitió comparar desde el periodo que comprenden los años 2000 a 2006, entre año y año, dándome como resultado de una manera mas exacta la variación de los valores que en todos los casos fueron en aumento, mostrados visiblemente en las gráficas y en los planos que elabore diferenciando cada colonia por valor de m² utilizando distintos colores, así

mismo concluimos satisfactoriamente con el proyecto de investigación llegando a los resultados buscados, y afirmando que si hay una evolución de valores en la ciudad de Monterrey durante el periodo 2000 al 2006.

BIBLIOGRAFÍA

Monterrey 400 Estudios Históricos y Sociales
Monterrey, Nuevo León. México 1998

http://www.iiec.unam.mx/actividades/seminarios/seminario_economia_urbana_regional_2004.htm
Seminario de Economía Urbana Regional 2004.

Ing. Alfredo Rojo Garcia, Ing. Víctor Javier Agüero Solís.
Instituto Mexicano de Valuación de Baja California, A.C.
Curso de Homologación.

Archivo del Estado
Juan Ignacio Ramón esq. Zaragoza.
Monterrey, Nuevo León.

Dirección de Catastro
Washington esq. Escobedo
Monterrey, Nuevo León.

Hernández Sampieri Roberto, Fernández Collado Carlos, Baptista Lucio Pilar.
Metodología de la Investigación, Tercera Edición
Editora Mc Graw Hill, 2004.

Introducción a la valuación, Pág. 3-8
Facultad de Arquitectura, Post-grado
UANL.

María de los Ángeles Díaz de León, Pablo de Garay y Coca, Ruy J. Madero
García, Gonzalo E. Quiroga Cantú, Julio E. Torres Coto Mazier
(Director), Adolfo Zavala Muro, Pág. 30-33
Normas Profesionales de Valuación
© 1996 Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.

Pág. De Internet www.gob.nl.com.mx

Gobierno del Estado de Nuevo León.

Programa Monterrey, Tomo III-A
Facultad de Arquitectura, 1991.

Secretaría de Desarrollo Urbano de Monterrey
Ave. Colón esq. Ave. Juárez
Monterrey Nuevo León.

<http://www.inegi.org.mx>

http://www.shf.gob.mx/sobre_shf.html

Proyecto Céntrica La ciudad dentro de la Ciudad, Junio 2006
Proyecto Céntrica, Trazo Residencial, Internacional de Inversiones.

Proyecto Fundidora 2 (Proyecto Santa Lucia), 2006
Obras Públicas de Monterrey, Nuevo León.

<http://www.climent.eu/Trabajo2/valor.htm>
Joseph Roca Cladera, LA TEORIA DEL VALOR Y LA VALORACION.

Brian Goodall, Economía Urbana, Formación de Precios,pag.645-745

ZONA CENTRO		COMPARACION 2000 A 2001							
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje
COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2000	BAJO 2001	MEDIO 2000	MEDIO 2001	ALTO 2000	ALTO 2001	%
Acero	92-1A		600.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00	16.66666667
Ancira	105-1C	180	600.00	700.00	800.00	850.00	1,000.00	1,000.00	16.66666667
Bellavista	77-3A		700.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00	
Caracol	91-3D	100	700.00	700.00	700.00	800.00	900.00	900.00	
Central	90-1D	120	800.00	800.00	900.00	900.00	1,000.00	1,000.00	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		900.00	900.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	
Chepevera	90-2B	400	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,800.00	2,800.00	
Deportivo Obispado	90-2B	250	1,900.00	1,900.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,500.00	
Edison	90-1C		700.00	700.00	750.00	750.00	800.00	800.00	
El Maguey	90-4C	100	700.00	700.00	750.00	750.00	800.00	800.00	
Estrella	76-3D	80	600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Fabriles	92-1A	180	400.00	400.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Fierro	92-1B		700.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	900.00	900.00	1,050.00	1,050.00	1,200.00	1,200.00	
Garza Nieto	76-3D	100	400.00	400.00	500.00	550.00	700.00	700.00	
Hidalgo	77-3A		600.00	600.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00	
Independencia	91-4C	250	700.00	700.00	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	
Industrial	76-4D	100	600.00	600.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00	
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	1,900.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	
Lomas de San Francisco	90-3B	300	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,400.00	
Los Magueyes (Condominios)	90-4C	100	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00	
Madero	92-1A		500.00	500.00	750.00	750.00	900.00	900.00	
Maria Luisa	90-2B	650	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00	2,600.00	2,600.00	
Martinez	91-1D		600.00	600.00	750.00	750.00	900.00	900.00	
Mirador	90-3D	600	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,300.00	2,600.00	2,600.00	
Moderna	77-4D		550.00	550.00	750.00	750.00	900.00	900.00	
Niño Artillero	76-2D		500.00	500.00	700.00	700.00	900.00	900.00	
Nuevo Repueblo	91-4C	200	800.00	800.00	1,100.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	
Obrera	91-2D		600.00	600.00	1,000.00	1,000.00	1,800.00	1,800.00	
Pio X	90-4D	300	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	
Progreso	76-4C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Reforma	91-2D		500.00	500.00	650.00	650.00	800.00	800.00	
Sarabia	91-1A		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Sertoma	90-3B		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Talleres	90-1C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Terminal	91-1C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Tijerina	76-4C		500.00	500.00	500.00	600.00	700.00	700.00	
Treviño	91-1B		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
COMERCIAL									
AVENIDAS									
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		1,600.00	1,600.00	2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	
Ave. Colon	91-1C		1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,500.00	3,200.00	3,200.00	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,750.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00	
Barrio Antiguo	91-4B		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	
Calzada Madero	91-1B		1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,500.00	3,200.00	3,200.00	
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,250.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00	
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00	
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	
Zona Alameda	91-2A		1,500.00	1,500.00	1,750.00	1,850.00	2,200.00	2,200.00	
Zona Rosa (Locales)	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	

ZONA CENTRO		COMPARACION 2000 A 2001							
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje
COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2000	BAJO 2001	MEDIO 2000	MEDIO 2001	ALTO 2000	ALTO 2001	%
Acero	92-1A		600.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00	
Ancira	105-1C	180	600.00	700.00	800.00	850.00	1,000.00	1,000.00	6.25
Bellavista	77-3A		700.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00	
Caracol	91-3D	100	700.00	700.00	700.00	800.00	900.00	900.00	14.28571429
Central	90-1D	120	800.00	800.00	900.00	900.00	1,000.00	1,000.00	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		900.00	900.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	
Chepevera	90-2B	400	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,800.00	2,800.00	9.090909091
Deportivo Obispado	90-2B	250	1,900.00	1,900.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,500.00	10
Edison	90-1C		700.00	700.00	750.00	750.00	800.00	800.00	
El Maguey	90-4C	100	700.00	700.00	750.00	750.00	800.00	800.00	
Estrella	76-3D	80	600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Fabriles	92-1A	180	400.00	400.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Fierro	92-1B		700.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	900.00	900.00	1,050.00	1,050.00	1,200.00	1,200.00	
Garza Nieto	76-3D	100	400.00	400.00	500.00	550.00	700.00	700.00	10
Hidalgo	77-3A		600.00	600.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00	
Independencia	91-4C	250	700.00	700.00	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	
Industrial	76-4D	100	600.00	600.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00	
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	1,900.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	5.263157895
Lomas de San Francisco	90-3B	300	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,400.00	10
Los Magueyes (Condominios)	90-4C	100	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00	
Madero	92-1A		500.00	500.00	750.00	750.00	900.00	900.00	
Maria Luisa	90-2B	650	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00	2,600.00	2,600.00	
Martinez	91-1D		600.00	600.00	750.00	750.00	900.00	900.00	
Mirador	90-3D	600	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,300.00	2,600.00	2,600.00	9.523809524
Moderna	77-4D		550.00	550.00	750.00	750.00	900.00	900.00	
Niño Artillero	76-2D		500.00	500.00	700.00	700.00	900.00	900.00	
Nuevo Repueblo	91-4C	200	800.00	800.00	1,100.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	9.090909091
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	8.695652174
Obrera	91-2D		600.00	600.00	1,000.00	1,000.00	1,800.00	1,800.00	
Pio X	90-4D	300	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	
Progreso	76-4C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Reforma	91-2D		500.00	500.00	650.00	650.00	800.00	800.00	
Sarabia	91-1A		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Sertoma	90-3B		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Talleres	90-1C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Terminal	91-1C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
Tijerina	76-4C		500.00	500.00	500.00	600.00	700.00	700.00	16.66666667
Treviño	91-1B		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	
COMERCIAL									
AVENIDAS									
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		1,600.00	1,600.00	2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	
Ave. Colon	91-1C		1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,500.00	3,200.00	3,200.00	25
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	10
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,750.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00	
Barrio Antiguo	91-4B		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	16.66666667
Calzada Madero	91-1B		1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,500.00	3,200.00	3,200.00	25
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,250.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00	22.22222222
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00	
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	
Zona Alameda	91-2A		1,500.00	1,500.00	1,750.00	1,850.00	2,200.00	2,200.00	5.714285714
Zona Rosa (Locales)	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	

ZONA CENTRO			COMPARACION 2000 A 2001							
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje	
COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2000	BAJO 2001	MEDIO 2000	MEDIO 2001	ALTO 2000	ALTO 2001	%	
Acero	92-1A		600.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00		
Ancira	105-1C	180	600.00	700.00	800.00	850.00	1,000.00	1,000.00		
Bellavista	77-3A		700.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00		
Caracol	91-3D	100	700.00	700.00	700.00	800.00	900.00	900.00		
Central	90-1D	120	800.00	800.00	900.00	900.00	1,000.00	1,000.00		
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		900.00	900.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Chepevera	90-2B	400	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,800.00	2,800.00		
Deportivo Obispado	90-2B	250	1,900.00	1,900.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,500.00		
Edison	90-1C		700.00	700.00	750.00	750.00	800.00	800.00		
El Maguey	90-4C	100	700.00	700.00	750.00	750.00	800.00	800.00		
Estrella	76-3D	80	600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Fabriles	92-1A	180	400.00	400.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Fierro	92-1B		700.00	700.00	800.00	800.00	900.00	900.00		
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	900.00	900.00	1,050.00	1,050.00	1,200.00	1,200.00		
Garza Nieto	76-3D	100	400.00	400.00	500.00	550.00	700.00	700.00		
Hidalgo	77-3A		600.00	600.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00		
Independencia	91-4C	250	700.00	700.00	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00		
Industrial	76-4D	100	600.00	600.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00		
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	1,900.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00		
Lomas de San Francisco	90-3B	300	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,400.00		
Los Magueyes (Condominios)	90-4C	100	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00		
Madero	92-1A		500.00	500.00	750.00	750.00	900.00	900.00		
Maria Luisa	90-2B	650	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00	2,600.00	2,600.00		
Martinez	91-1D		600.00	600.00	750.00	750.00	900.00	900.00		
Mirador	90-3D	600	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,300.00	2,600.00	2,600.00		
Moderna	77-4D		550.00	550.00	750.00	750.00	900.00	900.00		
Niño Artillero	76-2D		500.00	500.00	700.00	700.00	900.00	900.00		
Nuevo Repueblo	91-4C	200	800.00	800.00	1,100.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00		
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00		
Obraera	91-2D		600.00	600.00	1,000.00	1,000.00	1,800.00	1,800.00		
Pio X	90-4D	300	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Progreso	76-4C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Reforma	91-2D		500.00	500.00	650.00	650.00	800.00	800.00		
Sarabia	91-1A		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Sertoma	90-3B		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Talleres	90-1C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Terminal	91-1C		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
Tijerina	76-4C		500.00	500.00	500.00	600.00	700.00	700.00		
Treviño	91-1B		600.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00		
COMERCIAL										
AVENIDAS										
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		1,600.00	1,600.00	2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00		
Ave. Colon	91-1C		1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,500.00	3,200.00	3,200.00		
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00		
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00		
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00		
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,750.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00		
Barrio Antiguo	91-4B		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00		
Calzada Madero	91-1B		1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,500.00	3,200.00	3,200.00		
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00		
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00		
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,250.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00		
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00		
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00		
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00		
Zona Alameda	91-2A		1,500.00	1,500.00	1,750.00	1,850.00	2,200.00	2,200.00		
Zona Rosa (Locales)	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00		

HABITACIONAL	ZONA CENTRO		COMPARACION 2001 A 2002							Porcentaje
	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						%	
			COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2001	BAJO 2002	MEDIO 2001		
Acero	92-1A		700.00	1,000.00	800.00	1,200.00	900.00	1,400.00	42.85714286	
Ancira	105-1C	180	700.00	1,000.00	850.00	1,200.00	1,000.00	1,400.00	42.85714286	
Bellavista	77-3A		700.00	1,000.00	800.00	1,200.00	900.00	1,400.00	42.85714286	
Caracol	91-3D	100	700.00	1,000.00	800.00	1,200.00	900.00	1,400.00	42.85714286	
Central	90-1D	120	800.00	1,100.00	900.00	1,300.00	1,000.00	1,500.00	37.5	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		900.00	1,000.00	1,100.00	2,000.00	1,300.00	3,000.00	11.11111111	
Chepevera	90-2B	400	2,000.00	2,500.00	2,400.00	2,800.00	2,800.00	3,100.00	25	
Deportivo Obispado	90-2B	250	1,900.00	2,500.00	2,200.00	2,800.00	2,500.00	3,100.00	31.57894737	
Edison	90-1C		700.00	1,000.00	750.00	1,300.00	800.00	1,600.00	42.85714286	
El Maguey	90-4C	100	700.00	1,000.00	750.00	1,200.00	800.00	1,400.00	42.85714286	
Estrella	76-3D	80	600.00	1,000.00	700.00	1,200.00	800.00	1,400.00	66.66666667	
Fabriles	92-1A	180	400.00	1,000.00	700.00	1,200.00	800.00	1,400.00	150	
Fierro	92-1B		700.00	1,000.00	800.00	1,200.00	900.00	1,400.00	42.85714286	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	900.00	1,000.00	1,050.00	1,250.00	1,200.00	1,500.00	11.11111111	
Garza Nieto	76-3D	100	400.00	800.00	550.00	1,000.00	700.00	1,200.00	66.66666667	
Hidalgo	77-3A		600.00	900.00	800.00	1,100.00	1,000.00	1,300.00	50	
Independencia	91-4C	250	700.00	900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	28.57142857	
Industrial	76-4D	100	600.00	900.00	800.00	1,100.00	1,000.00	1,300.00	50	
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,300.00	2,200.00	2,800.00		
Lomas de San Francisco	90-3B	300	2,000.00	3,000.00	2,200.00	3,200.00	2,400.00	3,400.00	50	
Los Magueyes (Condominios)	90-4C	100	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00		
Madero	92-1A		500.00	900.00	750.00	1,100.00	900.00	1,300.00	80	
Maria Luisa	90-2B	650	2,000.00	2,600.00	2,300.00	2,900.00	2,600.00	3,200.00	30	
Martinez	91-1D		600.00	1,000.00	750.00	1,200.00	900.00	1,400.00	66.66666667	
Mirador	90-3D	600	2,000.00	2,600.00	2,300.00	2,900.00	2,600.00	3,200.00	30	
Moderna	77-4D		550.00	800.00	750.00	1,300.00	900.00	1,800.00	31.25	
Niño Artillero	76-2D		500.00	900.00	700.00	1,300.00	900.00	1,600.00	80	
Nuevo Repueblo	91-4C	200	800.00	1,000.00	1,200.00	1,600.00	1,500.00	2,200.00	25	
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,600.00	3,000.00	3,200.00		
Obrera	91-2D		600.00	800.00	1,000.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00	3.333333333	
Pio X	90-4D	300	1,200.00	1,300.00	1,500.00	2,000.00	1,800.00	2,700.00	8.333333333	
Progreso	76-4C		600.00	900.00	700.00	1,500.00	800.00	1,800.00	50	
Reforma	91-2D		500.00	900.00	650.00	1,300.00	800.00	1,600.00	80	
Sarabia	91-1A		600.00	900.00	700.00	1,300.00	800.00	1,600.00	50	
Sertoma	90-3B		600.00	3,000.00	700.00	3,200.00	800.00	3,400.00	500	
Talleres	90-1C		600.00	900.00	700.00	1,300.00	800.00	1,700.00	50	
Terminal	91-1C		600.00	900.00	700.00	1,300.00	800.00	1,700.00	50	
Tijerina	76-4C		500.00	900.00	600.00	1,300.00	700.00	1,700.00	80	
Treviño	91-1B		600.00	900.00	700.00	1,300.00	800.00	1,700.00	50	
COMERCIAL										
AVENIDAS										
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		1,600.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	25	
Ave. Colon	91-1C		1,800.00	1,800.00	2,500.00	2,500.00	3,200.00	3,500.00		
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00		
Ave. Fundidora (Cintermex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	5,500.00		
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00		
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	2,000.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00		
Barrio Antiguo	91-4B		2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	5,000.00		
Calzada Madero	91-1B		1,800.00	1,800.00	2,500.00	4,000.00	3,200.00	3,500.00		
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	20	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		2,000.00	3,000.00	2,750.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	50	
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00		
Nueva Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	1,800.00	2,500.00	2,000.00	3,250.00	2,300.00	3,500.00	38.88888889	
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00		
Zona Alameda	91-2A		1,500.00	2,500.00	1,850.00	3,000.00	2,200.00	3,500.00	66.66666667	
Zona Rosa (Locales)	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00		

ZONA CENTRO		COMPARACION 2002 A 2003							
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje
COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2002	BAJO 2003	MEDIO 2002	MEDIO 2003	ALTO 2002	ALTO 2003	%
	2001								
Acero	92-1A		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	10
Ancira	105-1C	180	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	10
Bellavista	77-3A		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	10
Caracol	91-3D	100	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,400.00	1,900.00	18.18181818
Central	90-1D	120	1,100.00	1,500.00	1,300.00	2,700.00	1,500.00	1,900.00	36.36363636
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,300.00	3,000.00	3,000.00	33.33333333
Chepevera	90-2B	400	2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,100.00	3,200.00	12
Deportivo Obispado	90-2B	250	2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,100.00	3,200.00	12
Edison	90-1C		1,000.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	10
El Maguey	90-4C	100	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	10
Estrella	76-3D	80	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	10
Fabriles	92-1A	180	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	10
Fierro	92-1B		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	10
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,000.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,500.00	10
Garza Nieto	76-3D	100	800.00	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	25
Hidalgo	77-3A		900.00	1,000.00	1,100.00	1,150.00	1,300.00	1,300.00	22.22222222
Independencia	91-4C	250	900.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,700.00	2,000.00	22.22222222
Industrial	90-1D	100	900.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	11.11111111
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	2,300.00	2,300.00	2,800.00	2,900.00	
Lomas de San Francisco	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	
Los Doctores	90-3A	300	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,600.00	3,600.00	
Madero	92-1A	900	900.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	11.11111111
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00	
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Mirador	90-3D	600	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00	
Moderna	77-4D		800.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00	25
Niño Artillero	76-2D		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	11.11111111
Nuevo Republico	91-4C	200	1,000.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	2,200.00	2,200.00	
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,600.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00	
Obrera	91-2D		800.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	25
Pio X	90-4D	300	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,700.00	
Progreso	76-4C		900.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	11.11111111
Reforma	91-2D		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	11.11111111
Sarabia	91-1A		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	11.11111111
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	
Talleres	90-1C		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	11.11111111
Terminal	91-1C		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	11.11111111
Tijerina	76-4C		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	11.11111111
Treviño	91-1B		900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	11.11111111
CONDOMINIOS									
Los Magueyes (Valor del Condominio, incluyendo terreno)	90-4C	100	6,500.00	7,500.00	7,500.00	8,500.00	8,500.00	9,000.00	15.38461538
COMERCIAL									
AVENIDAS									
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	
Ave. Colon	91-1C		1,800.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	11.11111111
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	33.33333333
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	5,500.00	5,500.00	
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	
Barrio Antiguo	91-4B		2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	20
Calzada Madero	91-1B		1,800.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	11.11111111
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Ocampo	91-3A	2700	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	20
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	

ZONA CENTRO			COMPARACION 2002 A 2003							
HABITACIONAL		Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje
COLONIAS		Guía Roji	m2	BAJO 2002	BAJO 2003	MEDIO 2002	MEDIO 2003	ALTO 2002	ALTO 2003	%
		2001								
Aceros	92-1A			1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	8.333333333
Ancira	105-1C	180		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	8.333333333
Bellavista	77-3A			1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	8.333333333
Caracol	91-3D	100		1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,400.00	1,900.00	33.33333333
Central	90-1D	120		1,100.00	1,500.00	1,300.00	2,700.00	1,500.00	1,900.00	107.6923077
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B			1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,300.00	3,000.00	3,000.00	15
Chepevera	90-2B	400		2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,100.00	3,200.00	7.142857143
Deportivo Obispado	90-2B	250		2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,100.00	3,200.00	7.142857143
Edison	90-1C			1,000.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
El Maguey	90-4C	100		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Estrella	76-3D	80		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Fabriles	92-1A	180		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Fierro	92-1B			1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200		1,000.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,500.00	
Garza Nieto	76-3D	100		800.00	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	10
Hidalgo	77-3A			900.00	1,000.00	1,100.00	1,150.00	1,300.00	1,300.00	4.545454545
Independencia	91-4C	250		900.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,700.00	2,000.00	15.38461538
Industrial	90-1D	100		900.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	
Loma Larga	90-4C	300		1,800.00	1,800.00	2,300.00	2,300.00	2,800.00	2,900.00	
Lomas de San Francisco	90-3B	300		3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	
Los Doctores	90-3A	300		3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,600.00	3,600.00	
Madero	92-1A	900		900.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	
Maria Luisa	90-2B	650		2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00	
Martinez	91-1D			1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Mirador	90-3D	600		2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00	
Moderna	77-4D			800.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00	
Niño Artillero	76-2D			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
Nuevo Repueblo	91-4C	200		1,000.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	2,200.00	2,200.00	
Obispado	90-2B	800		2,000.00	2,000.00	2,600.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00	
Obrera	91-2D			800.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	15.38461538
Pio X	90-4D	300		1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,700.00	
Progreso	76-4C			900.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	
Reforma	91-2D			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
Sarabia	91-1A			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
Sertoma	90-3B	300		3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	
Talleres	90-1C			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
Terminal	91-1C			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
Tijerina	76-4C			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
Treviño	91-1B			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
CONDOMINIOS										
Los Magueyes (Valor del Condominio, incluyendo terreno)	90-4C	100		6,500.00	7,500.00	7,500.00	8,500.00	8,500.00	9,000.00	13.33333333
COMERCIAL										
AVENIDAS										
Ave. Cuauhtemoc	91-3A			2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	
Ave. Colon	91-1C			1,800.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C			1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	25
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D			3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	5,500.00	5,500.00	
Ave. Juarez	91-3A			5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	
Ave. Pino Suarez	91-3A			2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	
Barrio Antiguo	91-4B			2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	14.28571429
Calzada Madero	91-1B			1,800.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000		3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Macroplaza	91-3B			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Ocampo	91-3A	2700		2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	8.333333333
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800		3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	
Plaza Morelos	91-3B			5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	
Zona Alameda	91-2A			2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B			5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	

ZONA CENTRO			COMPARACION 2002 A 2003							
HABITACIONAL		Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje
COLONIAS		Guía Roji	m2	BAJO 2002	BAJO 2003	MEDIO 2002	MEDIO 2003	ALTO 2002	ALTO 2003	%
		2001								
Acero	92-1A			1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	7.142857143
Ancira	105-1C	180		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	7.142857143
Bellavista	77-3A			1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	7.142857143
Caracol	91-3D	100		1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,400.00	1,900.00	35.71428571
Central	90-1D	120		1,100.00	1,500.00	1,300.00	2,700.00	1,500.00	1,900.00	26.66666667
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B			1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,300.00	3,000.00	3,000.00	
Chepevera	90-2B	400		2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,100.00	3,200.00	3.225806452
Deportivo Obispedo	90-2B	250		2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,100.00	3,200.00	3.225806452
Edison	90-1C			1,000.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
El Maguey	90-4C	100		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Estrella	76-3D	80		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Fabriles	92-1A	180		1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Fierro	92-1B			1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200		1,000.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,500.00	
Garza Nieto	76-3D	100		800.00	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	
Hidalgo	77-3A			900.00	1,000.00	1,100.00	1,150.00	1,300.00	1,300.00	
Independencia	91-4C	250		900.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,700.00	2,000.00	17.64705882
Industrial	90-1D	100		900.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	
Loma Larga	90-4C	300		1,800.00	1,800.00	2,300.00	2,300.00	2,800.00	2,900.00	3.571428571
Lomas de San Francisco	90-3B	300		3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	
Los Doctores	90-3A	300		3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,600.00	3,600.00	
Madero	92-1A	900		900.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	
Maria Luisa	90-2B	650		2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00	
Martinez	91-1D			1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00	
Mirador	90-3D	600		2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00	
Moderna	77-4D			800.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00	
Niño Artillero	76-2D			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
Nuevo Repueblo	91-4C	200		1,000.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	2,200.00	2,200.00	
Obispedo	90-2B	800		2,000.00	2,000.00	2,600.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00	
Obrera	91-2D			800.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	
Pio X	90-4D	300		1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,700.00	
Progreso	76-4C			900.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	
Reforma	91-2D			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
Sarabia	91-1A			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	
Sertoma	90-3B	300		3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	
Talleres	90-1C			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
Terminal	91-1C			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
Tijerina	76-4C			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
Treviño	91-1B			900.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00	
CONDOMINIOS										
Los Magueyes (Valor del Condominio, incluyendo terreno)	90-4C	100		6,500.00	7,500.00	7,500.00	8,500.00	8,500.00	9,000.00	6.882352941
COMERCIAL										
AVENIDAS										
Ave. Cuauhtemoc	91-3A			2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	
Ave. Colon	91-1C			1,800.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C			1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	
Ave. Fundidora (Cintermex)	91-2D			3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	5,500.00	5,500.00	
Ave. Juarez	91-3A			5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	
Ave. Pino Suarez	91-3A			2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	
Barrio Antiguo	91-4B			2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	
Calzada Madero	91-1B			1,800.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	3,500.00	
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000		3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Macroplaza	91-3B			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	
Ocampo	91-3A	2700		2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800		3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	
Plaza Morelos	91-3B			5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	
Zona Alameda	91-2A			2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B			5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	

ZONA CENTRO		COMPARACION 2003 A 2004								Porcentaje
HABITACIONAL		Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						
COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2003	BAJO 2004	MEDIO 2003	MEDIO 2004	ALTO 2003	ALTO 2004	%	
	2001									
Acero	92-1A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,900.00	1,900.00		
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	2,700.00	2,700.00	1,900.00	1,900.00		
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		1,500.00	1,500.00	2,300.00	2,300.00	3,000.00	3,000.00		
Chepevera	90-2B	400	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00		
Deportivo Obispado	90-2B	250	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00		
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
El Maguey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fierro	92-1B		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,500.00		
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00		
Hidalgo	77-3A		1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,300.00	1,300.00		
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00		
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	2,300.00	2,300.00	2,900.00	2,900.00		
Lomas de San Francisco	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00		
Los Doctores	90-3A	300	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,600.00	3,600.00		
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00		
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Mirador	90-3D	600	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00		
Moderna	77-4D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00		
Niño Artillero	76-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,000.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	2,200.00	2,200.00		
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,600.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00		
Obrera	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Pio X	90-4D	300	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,700.00		
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00		
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Tijerina	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Treviño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
CONDOMINIOS										
Balcones de La Loma	90-3B	112	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00		
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00		
Nueva Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00			8,000.00			
COMERCIAL										
AVENIDAS										
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00		
Ave. Colon	91-1C		2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00		
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00		
Ave. Fundidora (Cintermex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,500.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00		
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	7,000.00	8,000.00		
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00		
Barrio Antiguo	91-4B		3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Calzada Madero	91-1B		2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00		
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00		
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Ocampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00		
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00		
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	7,000.00	8,000.00		
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00		
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		5,000.00	6,000.00	5,500.00	7,000.00	6,000.00	8,000.00	20	

ZONA CENTRO		COMPARACION 2003 A 2004								
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje	
COLONIAS	Guía Roji	m2	BAJO 2003	BAJO 2004	MEDIO 2003	MEDIO 2004	ALTO 2003	ALTO 2004	%	
	2001									
Acero	92-1A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,900.00	1,900.00		
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	2,700.00	2,700.00	1,900.00	1,900.00		
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		1,500.00	1,500.00	2,300.00	2,300.00	3,000.00	3,000.00		
Chepevera	90-2B	400	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00		
Deportivo Obispado	90-2B	250	2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00		
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
El Maguey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fierro	92-1B		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,500.00		
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00		
Hidalgo	77-3A		1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,300.00	1,300.00		
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00		
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	1,800.00	2,300.00	2,300.00	2,900.00	2,900.00		
Lomas de San Francisco	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00		
Los Doctores	90-3A	300	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,600.00	3,600.00		
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00		
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Mirador	90-3D	600	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00		
Moderna	77-4D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00		
Niño Artillero	76-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,000.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	2,200.00	2,200.00		
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,000.00	2,600.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00		
Obrera	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Pio X	90-4D	300	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,700.00		
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00		
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Tijerina	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Treviño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
CONDOMINIOS										
Balcones de La Loma	90-3B	112	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00		
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00		
Nueva Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00			8,000.00			
COMERCIAL										
AVENIDAS										
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00		
Ave. Colon	91-1C		2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	20	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	20	
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	3,500.00	4,500.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	11.11111111	
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	7,000.00	8,000.00	8.33333333	
Ave. Pino Suarez	91-3A		2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	33.33333333	
Barrio Antiguo	91-4B		3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Calzada Madero	91-1B		2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	20	
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00		
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Macroplaza	91-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Ocampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	7.692307692	
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	7.692307692	
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	7,000.00	8,000.00	8.33333333	
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00		
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		5,000.00	6,000.00	5,500.00	7,000.00	6,000.00	8,000.00	27.27272727	

ZONA CENTRO			COMPARACION 2003 A 2004								
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Porcentaje		
			BAJO 2003	BAJO 2004	MEDIO 2003	MEDIO 2004	ALTO 2003	ALTO 2004			
COLONIAS			Gufa Roji	m2							
			2001								
Acero	92-1A			1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Ancira	105-1C	180		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Bellavista	77-3A			1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00		
Caracol	91-3D	100		1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,900.00	1,900.00		
Central	90-1D	120		1,500.00	1,500.00	2,700.00	2,700.00	1,900.00	1,900.00		
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B			1,500.00	1,500.00	2,300.00	2,300.00	3,000.00	3,000.00		
Chepevera	90-2B	400		2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00		
Deportivo Obispado	90-2B	250		2,800.00	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00		
Edison	90-1C			1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
El Maguey	90-4C	100		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Estrella	76-3D	80		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fabriles	92-1A	180		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fierro	92-1B			1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Fraccionamiento Centro	105-1B	200		1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,500.00		
Garza Nieto	76-3D	100		1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00		
Hidalgo	77-3A			1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,300.00	1,300.00		
Independencia	91-4C	250		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00		
Industrial	90-1D	100		1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Loma Larga	90-4C	300		1,800.00	1,800.00	2,300.00	2,300.00	2,900.00	2,900.00		
Lomas de San Francisco	90-3B	300		3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00		
Los Doctores	90-3A	300		3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,600.00	3,600.00		
Madero	92-1A	900		1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00		
Maria Luisa	90-2B	650		2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00		
Martinez	91-1D			1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,400.00		
Mirador	90-3D	600		2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,200.00		
Moderna	77-4D			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00		
Niño Artillero	76-2D			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Nuevo Republico	91-4C	200		1,000.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	2,200.00	2,200.00		
Obispado	90-2B	800		2,000.00	2,000.00	2,600.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00		
Obrera	91-2D			1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Pio X	90-4D	300		1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,700.00		
Progreso	76-4C			1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Reforma	91-2D			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Sarabia	91-1A			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Sertoma	90-3B	300		3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00		
Talleres	90-1C			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Terminal	91-1C			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Tijerina	76-4C			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
Treviño	91-1B			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00		
CONDOMINIOS											
Balcones de La Loma	90-3B	112		9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00		
Los Magueyes	90-4C	100		6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00		
Nueva Torres Santa Fe	90-3A	108		9,700.00	9,700.00	9,700.00	9,700.00	8,000.00	8,000.00		
COMERCIAL											
AVENIDAS											
Ave. Cuauhtemoc	91-3A			2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00		
Ave. Colon	91-1C			2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	14.28571429	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C			2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	33.33333333	
Ave. Fundidora (Cintermex)	91-2D			3,500.00	3,500.00	4,500.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	9.090909091	
Ave. Juarez	91-3A			5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	7,000.00	8,000.00	14.28571429	
Ave. Pino Suarez	91-3A			2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	25	
Barrio Antigo	91-4B			3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Calzada Madero	91-1B			2,000.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	14.28571429	
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000		3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00		
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Macroplaza	91-3B			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Ocampo	91-3A	2700		3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	14.28571429	
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800		3,000.00	3,000.00	3,250.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	14.28571429	
Plaza Morelos	91-3B			5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	7,000.00	8,000.00	14.28571429	
Zona Alameda	91-2A			2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00		
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B			5,000.00	6,000.00	5,500.00	7,000.00	6,000.00	8,000.00	33.33333333	

ZONA CENTRO		COMPARACIÓN 2004 A 2005								
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Catastral 2005	Porcentaje %
			BAJO 2004	BAJO 2005	MEDIO 2004	MEDIO 2005	ALTO 2004	ALTO 2005		
HABITACIONAL	Guía Roji	m2								
Acero	92-1A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	900.00	
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	850.00	
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	800.00	
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,900.00	2,000.00	900.00	
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	1,700.00	1,700.00	1,900.00	2,000.00	1,300.00	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		1,500.00	2,500.00	2,300.00	2,800.00	3,000.00	3,200.00	2,000.00	33.33333333
Chepevera	90-2B	400	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,200.00	3,500.00	2,400.00	7.142857143
Deportivo Obispado	90-2B	250	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,200.00	3,500.00	2,400.00	7.142857143
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,700.00		
El Maquey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00	850.00	
Fierro	92-1B		1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	1,100.00	9.090909091
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,800.00	900.00	
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,500.00	500.00	
Hidalgo	77-3A	200	1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,300.00	1,400.00	800.00	
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	850.00	
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,400.00		
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	2,500.00	2,300.00	2,800.00	2,900.00	3,200.00	2,200.00	38.88888889
Lomas de San Francisco	90-3B	300	3,000.00	4,000.00	3,200.00	4,300.00	3,400.00	4,600.00	3,700.00	33.33333333
Los Doctores	90-3A	300	3,000.00	4,000.00	3,300.00	4,300.00	3,600.00	4,600.00	3,500.00	33.33333333
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,400.00	875.00	
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,500.00	2,200.00	
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		
Mirador	90-3D	600	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,500.00	2,220.00	
Moderna	77-4D	250	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00		
Niño Artillero	76-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,000.00	1,200.00	1,600.00	1,800.00	2,200.00	2,500.00	1,200.00	20
Obispado	90-2B	800	2,000.00	2,600.00	2,600.00	2,800.00	3,200.00	3,600.00	2,600.00	30
Óbrera	91-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Pio X	90-4D	300	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,900.00	1,700.00	
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	
Regina	77-2A								1,100.00	
Residencial Vidiera	77-3C								1,000.00	
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,500.00	3,500.00	
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	850.00	
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	900.00	
Tijerina	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	850.00	
Trevisño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	900.00	
Vidiera									1,100	
CONDOMINIOS										
Ayres	90-3B	140	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00		
Balcones de La Loma	90-3B	112	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	11,000.00	11,000.00	
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	
Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00	10,000.00	10,000.00	11,500.00	11,500.00		
El Mirador	90-3B	125	10,300.00	10,300.00	10,500.00	10,500.00	10,700.00	10,700.00		
COMERCIAL										
AVENIDAS Y ZONAS										
2 de Abril	105-1C		1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	700.00	
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		3,000.00	4,000.00	3,000.00	6,000.00	7,000.00	8,000.00		33.33333333
Ave. Colon	91-1C		2,000.00	2,500.00	3,000.00	4,000.00	4,500.00	5,000.00	1,800.00	25
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		2,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00		50
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	4,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00		14.28571429
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,500.00	6,500.00	8,000.00	9,000.00		
Ave. Pino Suarez	91-3A		3,000.00	3,000.00	3,000.00	5,000.00	8,000.00	9,000.00	2,500.00	
Ave. Venustiano Carranza	90-3C		3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00		66.66666667
Barrio Antiguo	91-4B		3,000.00	4,000.00	4,500.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00		33.33333333
Bulevard Constitución	90-3B	500	4,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	3,200.00	
Calzada Madero	91-1B		2,000.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		25
Hidalgo(de Gonzalitos a V. Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	4,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	33.33333333
Hidalgo(de V. Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	33.33333333
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		3,000.00	4,000.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	33.33333333
Macropiazza	91-3B		3,000.00	4,000.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	3,000.00	33.33333333
Morones Prieto	90-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	4,000.00	900.00	
Ocampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	8,000.00	6,500.00	9,000.00	8,000.00	10,000.00		60
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00		
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00		
INDUSTRIAL										
ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES										
MONTERREY										
(Parques Industriales en Monterrey en general)			770.00	770.00	900.00	900.00	1,500.00	1,500.00		

ZONA CENTRO			COMPARACIÓN 2004 A 2005							
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Catastral	Porcentaje
	Guía Roji	m2	BAJO 2004	BAJO 2005	MEDIO 2004	MEDIO 2005	ALTO 2004	ALTO 2005	2005	%
Acero	92-1A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	900.00	
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	850.00	
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	900.00	
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,900.00	2,000.00	900.00	
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	1,700.00	1,700.00	1,900.00	2,000.00	1,300.00	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		1,500.00	2,500.00	2,300.00	2,800.00	3,000.00	3,200.00	2,000.00	21.73913043
Chepevera	90-2B	400	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,200.00	3,500.00	2,400.00	10
Deportivo Obisnado	90-2B	250	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,200.00	3,500.00	2,400.00	10
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,700.00		
El Maguey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00	850.00	
Hierro	92-1B		1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	1,100.00	8.333333333
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,800.00	900.00	
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,500.00	500.00	
Hidalgo	77-3A	200	1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,300.00	1,400.00	800.00	
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	950.00	
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,400.00		
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	2,500.00	2,300.00	2,800.00	2,900.00	3,200.00	2,200.00	21.73913043
Lomas de San Francisco	90-3B	300	3,000.00	4,000.00	3,200.00	4,300.00	3,400.00	4,600.00	3,700.00	34.375
Los Doctores	90-3A	300	3,000.00	4,000.00	3,300.00	4,300.00	3,600.00	4,600.00	3,500.00	30.3030303
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,400.00	875.00	
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,500.00	2,200.00	
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		
Mirador	90-3D	600	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,500.00	2,220.00	
Moderna	77-4D	250	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00		
Ñiño Artillero	76-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00		
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,000.00	1,200.00	1,600.00	1,800.00	2,200.00	2,500.00	1,200.00	12.5
Obisnado	90-2B	800	2,000.00	2,600.00	2,600.00	2,800.00	3,200.00	3,600.00	2,600.00	7.692307692
Obrera	91-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Pio X	90-4D	300	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,900.00	1,700.00	
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	
Regina	77-2A								1,100.00	
Residencial Vidriera	77-3C								1,000.00	
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,500.00	3,500.00	
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	850.00	
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	900.00	
Tijerina	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	850.00	
Treviño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	900.00	
Vidriera									1,100	
CONDOMINIOS										
Ayres	90-3B	140	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00		
Balcones de La Loma	90-3B	112	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	11,000.00	11,000.00		5
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	
Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00	10,000.00	10,000.00	11,500.00	11,500.00		
El Mirador	90-3B	125	10,300.00	10,300.00	10,500.00	10,500.00	10,700.00	10,700.00		
COMERCIAL										
AVENIDAS Y ZONAS										
2 de Abril	105-1C			1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	700.00	
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		3,000.00	4,000.00	3,000.00	6,000.00	7,000.00	8,000.00		100
Ave. Colon	91-1C		2,000.00	2,500.00	3,000.00	4,000.00	4,500.00	5,000.00	1,800.00	33.33333333
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		2,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00		16.66666667
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	4,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00		20
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,500.00	6,500.00	8,000.00	9,000.00		
Ave. Pino Suarez	91-3A		3,000.00	3,000.00	3,000.00	5,000.00	8,000.00	9,000.00	2,500.00	66.66666667
Ave. Venustiano Carranza	90-3C		3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00		
Barrio Antiguo	91-4B		3,000.00	4,000.00	4,500.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00		11.11111111
Bulevard Constitucion	90-3B	500	4,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	3,200.00	25
Calzada Madero	91-1B		2,000.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00		
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	4,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	66.66666667
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	25
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		3,000.00	4,000.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	42.85714286
Macioplaza	91-3B		3,000.00	4,000.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	3,000.00	42.85714286
Morones Prieto	90-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	4,000.00	900.00	
Ócampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	8,000.00	6,500.00	9,000.00	8,000.00	10,000.00		38.46153846
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00		
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00		
INDUSTRIAL										
ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES										
MONTERREY										
(Parques Industriales en Monterrey en general)				770.00		900.00		1,500.00		

ZONA CENTRO		COMPARACIÓN 2004 A 2005									
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Catastral	Porcentaje	
	Guía Roji	m2	BAJO 2004	BAJO 2005	MEDIO 2004	MEDIO 2005	ALTO 2004	ALTO 2005	2005	%	
Acero	92-1A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	900.00	6.66666667	
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	850.00	6.66666667	
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	800.00	6.66666667	
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,900.00	2,000.00	900.00	5.263157895	
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	1,700.00	1,700.00	1,900.00	2,000.00	1,300.00	5.263157895	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		1,500.00	2,500.00	2,300.00	2,800.00	3,000.00	3,200.00	2,000.00	6.66666667	
Chepevera	90-2B	400	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,200.00	3,500.00	2,400.00	9.375	
Deportivo Obispedo	90-2B	250	2,800.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,200.00	3,500.00	2,400.00	9.375	
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,700.00		6.25	
El Maguey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		7.142857143	
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		7.142857143	
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00	850.00	7.142857143	
Fierro	92-1B		1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	1,100.00	7.142857143	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,500.00	1,800.00	900.00	20	
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,500.00	500.00	25	
Hidalgo	77-3A	200	1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,300.00	1,400.00	800.00	7.692307692	
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	850.00	25	
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,400.00		7.692307692	
Loma Larga	90-4C	300	1,800.00	2,500.00	2,300.00	2,800.00	2,900.00	3,200.00	2,200.00	10.34482759	
Lomas de San Francisco	90-3B	300	3,000.00	4,000.00	3,200.00	4,300.00	3,400.00	4,600.00	3,700.00	35.29417675	
Los Doctores	90-3A	300	3,000.00	4,000.00	3,300.00	4,300.00	3,600.00	4,600.00	3,500.00	27.77777778	
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,400.00	875.00	7.692307692	
María Luisa	90-2B	650	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,500.00	2,200.00	9.375	
Martínez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,400.00	1,500.00		7.142857143	
Mirador	90-3D	600	2,600.00	2,600.00	2,900.00	2,900.00	3,200.00	3,500.00	2,220.00	9.375	
Moderna	77-4D	250	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00			
Niño Artillero	76-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00			
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,000.00	1,200.00	1,600.00	1,800.00	2,200.00	2,500.00	1,200.00	13.63636364	
Obispedo	90-2B	800	2,000.00	2,600.00	2,600.00	2,800.00	3,200.00	3,600.00	2,600.00	12.5	
Obreira	91-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00			
Pío X	90-4D	300	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	2,700.00	2,900.00	1,700.00	7.407407407	
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00		12.5	
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00		
Regina	77-2A								1,100.00		
Residencial Vidriera	77-3C								1,000.00		
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00		
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,400.00	3,500.00	3,500.00	2.941176471	
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	850.00	17.64705882	
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	900.00	17.64705882	
Tijerna	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	850.00	17.64705882	
Treviño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	2,000.00	900.00	17.64705882	
Vidriera									1,100		
CONDOMINIOS											
Ayres	90-3B	140	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00			
Balcones de La Loma	90-3B	112	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	11,000.00	11,000.00		
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00		
Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00	10,000.00	10,000.00	11,500.00	11,500.00			
El Mirador	90-3B	125	10,300.00	10,300.00	10,500.00	10,500.00	10,700.00	10,700.00			
COMERCIAL											
AVENIDAS Y ZONAS											
2 de Abril	105-1C			1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	700.00		
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		3,000.00	4,000.00	3,000.00	6,000.00	7,000.00	8,000.00		14.28571429	
Ave. Colon	91-1C		2,000.00	2,500.00	3,000.00	4,000.00	4,500.00	5,000.00	1,800.00	11.11111111	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		2,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00			
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		3,500.00	4,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00		16.66666667	
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,500.00	6,500.00	8,000.00	9,000.00			
Ave. Pino Suarez	91-3A		3,000.00	3,000.00	3,000.00	5,000.00	8,000.00	9,000.00	2,500.00	12.5	
Ave. Venustiano Carranza	90-3C		3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00			
Barrio Antiguo	91-4B		3,000.00	4,000.00	4,500.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00			
Bulevard Constitución	90-3B	500	4,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	3,200.00	20	
Calzada Madero	91-1B		2,000.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00			
Hidalgo (de Gonzalitos a V. Carranza)	90-3B	1000	3,000.00	4,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	20	
Hidalgo (de V. Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	20	
Hidalgo (de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		3,000.00	4,000.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	20	
Macropiazza	91-3B		3,000.00	4,000.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	3,000.00	20	
Morones Prieto	90-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00	900.00		
Ocampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		25	
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	5,000.00		25	
Plaza Morelos	91-3B		5,000.00	8,000.00	6,500.00	9,000.00	8,000.00	10,000.00		25	
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00		14.28571429	
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00			
INDUSTRIAL											
ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES											
MONTERREY											
(Parques Industriales en Monterrey en general)			770.00	770.00	900.00	900.00	1,500.00	1,500.00			

ZONA CENTRO HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	COMPARACIÓN DE 2005 A 2006								Catastral 2005	Catastral 2006	Porcentaje %
			Moneda Nacional						ALTO 2005	ALTO 2006			
			BAJO 2005	BAJO 2006	MEDIO 2005	MEDIO 2006	ALTO 2005	ALTO 2006					
Guía Roji	m2												
Acero	92-1A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	900.00			
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	850.00	850.00			
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	800.00			
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00			
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	1,700.00	1,700.00	2,000.00	2,000.00	1,300.00	1,300.00			
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		2,500.00	2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,200.00	3,500.00	2,000.00	2,000.00			
Chepevera	90-2B	400	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,500.00	3,500.00	3,800.00	2,400.00	2,400.00			
Deportivo Obispado	90-2B	250	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,500.00	3,500.00	3,800.00	2,400.00	2,400.00			
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00					
El Maguey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00					
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00					
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	850.00	850.00			
Fierro	92-1B		1,200.00	1,200.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00	1,100.00	1,100.00			
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,800.00	1,800.00	900.00	900.00			
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,500.00	1,500.00	500.00	500.00			
Hidalgo	77-3A	200	1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,400.00	1,400.00	800.00	800.00			
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,500.00	2,500.00	850.00	850.00			
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00					
Loma Larga	90-4C	300	2,500.00	3,000.00	2,800.00	3,500.00	3,200.00	4,000.00	2,200.00	2,200.00	20		
Lomas de San Francisco	90-3B	300	4,000.00	4,000.00	4,300.00	4,300.00	4,600.00	4,600.00	3,700.00	3,700.00			
Los Doctores	90-3A	300	4,000.00	4,000.00	4,300.00	4,300.00	4,600.00	4,600.00	3,500.00	3,500.00			
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00	875.00	875.00			
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	4,000.00	2,900.00	4,300.00	3,500.00	4,600.00	2,200.00	2,200.00	53.84615385		
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00					
Mirador	90-3D	600	2,600.00	3,000.00	2,900.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	2,220.00	2,220.00	15.38461538		
Moderna	77-4D	250	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00					
Niño Artillero	76-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00					
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,200.00	1,200.00	1,800.00	1,800.00	2,500.00	2,500.00	1,200.00	1,200.00			
Obispado	90-2B	800	2,600.00	4,000.00	2,800.00	4,300.00	3,600.00	4,600.00	2,600.00	2,600.00	53.84615385		
Obera	91-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00					
Pio X	90-4D	300	1,300.00	2,500.00	2,000.00	3,000.00	2,900.00	3,500.00	1,700.00	1,700.00	92.30769231		
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00					
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	800.00			
Regina	77-2A			1,500.00		1,800.00		2,200.00	1,100.00	1,100.00			
Residencial Vidriera	77-3C			1,400.00		1,600.00		2,000.00	1,000.00	1,000.00			
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	900.00			
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	4,000.00	3,200.00	4,300.00	3,500.00	4,600.00	3,500.00	3,500.00	33.33333333		
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	850.00	850.00			
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00			
Tijerina	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	850.00	850.00			
Treviño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00			
Vidriera				1,200.00		1,500.00		1,800.00	1,100.00	1,100.00			
CONDOMINIOS													
Ayres	90-3B	140	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00					
Balcones de La Loma	90-3B	112	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	11,000.00	11,000.00					
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	2,500.00			
Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00	10,000.00	10,000.00	11,500.00	11,500.00					
El Mirador	90-3B	125	10,300.00	10,300.00	10,500.00	11.00	10,700.00	10,700.00					
COMERCIAL													
AVENIDAS Y ZONAS													
2 de Abril	105-1C		1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	700.00	700.00	33.33333333		
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		4,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	8,000.00	8,000.00					
Ave. Colon	91-1C		2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	1,800.00	1,800.00			
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00					
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		4,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00					
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,500.00	6,500.00	9,000.00	9,000.00					
Ave. Pino Suarez	91-3A		3,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	2,500.00			
Ave. Venustiano Carranza	90-3C		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00					
Barrio Antiguo	91-4B		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00					
Bulevard Constitución	90-3B	500	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	3,200.00	3,200.00			
Calzada Madero	91-1B		2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00					
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00			
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00			
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00			
Macropiazza	91-3B		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	3,000.00	3,000.00			
Morones Prieto	90-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	900.00	900.00			
Ocampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00					
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00					
Plaza Morelos	91-3B		8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	10,000.00	10,000.00					
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00					
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		6,000.00	8,000.00	7,000.00	9,000.00	8,000.00	10,000.00			33.33333333		
INDUSTRIAL													
ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES													
MOHTERREY													
(Parques Industriales en Monterrey en general)			770.00	770.00	900.00	900.00	1,500.00	1,500.00					

ZONA CENTRO		COMPARACIÓN DE 2005 A 2006										
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Catastral	Catastral	Porcentaje	
			Guía Roji	m2	BAJO 2005	BAJO 2006	MEDIO 2005	MEDIO 2006	ALTO 2005	ALTO 2006	2005	2006
Aceros	92-1A			1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	900.00	
Ancira	105-1C	180		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	850.00	850.00	
Bellavista	77-3A			1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	800.00	
Caracol	91-3D	100		1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00	
Central	90-1D	120		1,500.00	1,500.00	1,700.00	1,700.00	2,000.00	2,000.00	1,300.00	1,300.00	
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B			2,500.00	2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,200.00	3,500.00	2,000.00	2,000.00	
Chepevera	90-2B	400		3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,500.00	3,500.00	3,800.00	2,400.00	2,400.00	6.060606061
Deportivo Obispaño	90-2B	250		3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,500.00	3,500.00	3,800.00	2,400.00	2,400.00	6.060606061
Edison	90-1C			1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00			
El Maguey	90-4C	100		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00			
Estrella	76-3D	80		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00			
Fabriles	92-1A	180		1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	850.00	850.00	
Fierro	92-1B			1,200.00	1,200.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00	1,100.00	1,100.00	
Fraccionamiento Centro	105-1B	200		1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,800.00	1,800.00	900.00	900.00	
Garza Nieto	76-3D	100		1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,500.00	1,500.00	500.00	500.00	
Hidalgo	77-3A	200		1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,400.00	1,400.00	800.00	800.00	
Independencia	91-4C	250		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,500.00	2,500.00	850.00	850.00	
Industrial	90-1D	100		1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00			
Loma Larga	90-4C	300		2,500.00	3,000.00	2,800.00	3,500.00	3,200.00	4,000.00	2,200.00	2,200.00	29
Lomas de San Francisco	90-3B	300		4,000.00	4,000.00	4,300.00	4,300.00	4,600.00	4,600.00	3,700.00	3,700.00	
Los Doctores	90-3A	300		4,000.00	4,000.00	4,300.00	4,300.00	4,600.00	4,600.00	3,500.00	3,500.00	
Madero	92-1A	900		1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00	875.00	875.00	
Maria Luisa	90-2B	650		2,600.00	4,000.00	2,900.00	4,300.00	3,500.00	4,600.00	2,200.00	2,200.00	48.27586207
Martinez	91-1D			1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00			
Mirador	90-3D	600		2,600.00	3,000.00	2,900.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	2,220.00	2,220.00	20.68965517
Moderna	77-4D	250		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00			
Niño Artillero	76-2D	200		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00			
Nuevo Repueblo	91-4C	200		1,200.00	1,200.00	1,800.00	1,800.00	2,500.00	2,500.00	1,200.00	1,200.00	
Obispaño	90-2B	800		2,600.00	4,000.00	2,800.00	4,300.00	3,600.00	4,600.00	2,600.00	2,600.00	17.85714286
Obreira	91-2D	200		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00			
Pio X	90-4D	300		1,300.00	2,500.00	2,000.00	3,000.00	2,900.00	3,500.00	1,700.00	1,700.00	15.15151515
Progreso	76-4C			1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00			
Reforma	91-2D			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	800.00	
Regina	77-2A				1,500.00		1,800.00		2,200.00	1,100.00	1,100.00	
Residencial Vidriera	77-3C				1,400.00		1,600.00		2,000.00	1,000.00	1,000.00	
Sarabia	91-1A			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	900.00	
Sertoma	90-3B	300		3,000.00	4,000.00	3,200.00	4,300.00	3,500.00	4,600.00	3,500.00	3,500.00	34.375
Talleres	90-1C			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	850.00	850.00	
Terminal	91-1C			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00	
Tijerina	76-4C			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	850.00	850.00	
Treviño	91-1B			1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00	
Vidriera					1,200.00		1,500.00		1,800.00	1,100.00	1,100.00	
CONDOMINIOS												
Ayres	90-3B	140		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00			
Balcones de La Loma	90-3B	112		10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	11,000.00	11,000.00			
Los Magueyes	90-4C	100		6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	2,500.00	
Torres Santa Fe	90-3A	108		9,700.00	9,700.00	10,000.00	10,000.00	11,500.00	11,500.00			
El Mirador	90-3B	125		10,300.00	10,300.00	10,500.00	11.00	10,700.00	10,700.00			
COMERCIAL												
AVENIDAS Y ZONAS												
2 de Abril	105-1C			1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	700.00	700.00	25
Ave. Cuauhtemoc	91-3A			4,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	8,000.00	8,000.00			
Ave. Colon	91-1C			2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	1,800.00	1,800.00	
Ave. Felix U. Gomez	91-2C			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00			
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D			4,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00			
Ave. Juarez	91-3A			5,000.00	5,000.00	6,500.00	6,500.00	9,000.00	9,000.00			
Ave. Pino Suarez	91-3A			3,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	2,500.00	
Ave. Venustiano Carranza	90-3C			5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00			
Barrio Antiguo	91-4B			4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00			
Bulevard Constitución	90-3B	500		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	3,200.00	3,200.00	
Calzada Madero	91-1B			2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00			
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00	
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00	
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A			4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00	
Macropiazza	91-3B			4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	3,000.00	3,000.00	
Morones Prieto	90-3B			3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	900.00	900.00	
Ocampo	91-3A	2700		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00			
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00			
Plaza Morelos	91-3B			8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	10,000.00	10,000.00			
Zona Alameda	91-2A			2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00			
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B			6,000.00	8,000.00	7,000.00	9,000.00	8,000.00	10,000.00			28.57142857
INDUSTRIAL												
ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES												
MONTERREY												
(Parques Industriales en Monterrey en general)				770.00	770.00	900.00	900.00	1,500.00	1,500.00			

ZONA CENTRO		COMPARACIÓN DE 2005 A 2006												
HABITACIONAL	Clave	Lote tipo	Moneda Nacional						Catastral		Porcentaje			
			Guía Roji	m2	BAJO 2005	BAJO 2006	MEDIO 2005	MEDIO 2006	ALTO 2005	ALTO 2006		2005	2006	%
Acero	92-1A													
Ancira	105-1C	180	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	850.00	850.00			
Bellavista	77-3A		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	800.00			
Caracol	91-3D	100	1,200.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00			
Central	90-1D	120	1,500.00	1,500.00	1,700.00	1,700.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,300.00	1,300.00			
Centro (Primer Cuadro en general)	91-2B		2,500.00	2,500.00	2,800.00	2,800.00	3,200.00	3,500.00	3,500.00	2,000.00	2,000.00		9.375	
Chepevera	90-2B	400	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,500.00	3,500.00	3,800.00	3,800.00	2,400.00	2,400.00		8.571428571	
Deportivo Obispado	90-2B	250	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,500.00	3,500.00	3,800.00	3,800.00	2,400.00	2,400.00		8.571428571	
Edison	90-1C		1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,700.00	1,700.00						
El Maguey	90-4C	100	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00						
Estrella	76-3D	80	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00						
Fabriles	92-1A	180	1,100.00	1,100.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	850.00	850.00				
Fierro	92-1B		1,200.00	1,200.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00	1,100.00	1,100.00				
Fraccionamiento Centro	105-1B	200	1,100.00	1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,800.00	1,800.00	900.00	900.00				
Garza Nieto	76-3D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,500.00	1,500.00	500.00	500.00				
Hidalgo	77-3A	200	1,000.00	1,000.00	1,150.00	1,150.00	1,400.00	1,400.00	800.00	800.00				
Independencia	91-4C	250	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	2,500.00	2,500.00	850.00	850.00				
Industrial	90-1D	100	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00						
Loma Larga	90-4C	300	2,500.00	3,000.00	2,800.00	3,500.00	3,200.00	4,000.00	2,200.00	2,200.00			25	
Lomas de San Francisco	90-3B	300	4,000.00	4,000.00	4,300.00	4,300.00	4,600.00	4,600.00	3,700.00	3,700.00				
Los Doctores	90-3A	300	4,000.00	4,000.00	4,300.00	4,300.00	4,600.00	4,600.00	3,500.00	3,500.00				
Madero	92-1A	900	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00	875.00	875.00				
Maria Luisa	90-2B	650	2,600.00	4,000.00	2,900.00	4,300.00	3,500.00	4,600.00	2,200.00	2,200.00		31.42857143		
Martinez	91-1D		1,000.00	1,000.00	1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00						
Mirador	90-3D	600	2,600.00	3,000.00	2,900.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	2,220.00	2,220.00		14.28571429		
Moderna	77-4D	250	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,800.00	1,800.00						
Niño Artillero	76-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00						
Nuevo Repueblo	91-4C	200	1,200.00	1,200.00	1,800.00	1,800.00	2,500.00	2,500.00	1,200.00	1,200.00				
Obispado	90-2B	800	2,600.00	4,000.00	2,800.00	4,300.00	3,600.00	4,600.00	2,600.00	2,600.00		21.71717178		
Obrera	91-2D	200	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00						
Pio X	90-4D	300	1,300.00	2,500.00	2,000.00	3,000.00	2,900.00	3,500.00	1,700.00	1,700.00		20.68965517		
Progreso	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00						
Reforma	91-2D		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	800.00	800.00				
Regina	77-2A			1,500.00		1,800.00		2,200.00	1,100.00	1,100.00				
Residencial Vidriera	77-3C			1,400.00		1,600.00		2,000.00	1,000.00	1,000.00				
Sarabia	91-1A		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,600.00	1,600.00	900.00	900.00				
Sertoma	90-3B	300	3,000.00	4,000.00	3,200.00	4,300.00	3,500.00	4,600.00	3,500.00	3,500.00		31.42857143		
Talleres	90-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	850.00	850.00				
Terminal	91-1C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00				
Tijerina	76-4C		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	850.00	850.00				
Treviño	91-1B		1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	2,000.00	2,000.00	900.00	900.00				
Vidriera				1,200.00		1,500.00		1,800.00	1,100.00	1,100.00				
CONDOMINIOS														
Ayres	90-3B	140	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00					
Balcones de La Loma	90-3B	112	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00					
Los Magueyes	90-4C	100	6,500.00	6,500.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	2,500.00				
Torres Santa Fe	90-3A	108	9,700.00	9,700.00	10,000.00	10,000.00	11,500.00	11,500.00						
El Mirador	90-3B	125	10,300.00	10,300.00	10,500.00	11.00	10,700.00	10,700.00						
COMERCIAL														
AVENIDAS Y ZONAS														
2 de Abril	105-1C		1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	700.00	700.00		40		
Ave. Cuauhtemoc	91-3A		4,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	8,000.00	8,000.00						
Ave. Colon	91-1C		2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	1,800.00	1,800.00				
Ave. Felix U. Gomez	91-2C		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00						
Ave. Fundidora (Cintemex)	91-2D		4,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00						
Ave. Juarez	91-3A		5,000.00	5,000.00	6,500.00	6,500.00	9,000.00	9,000.00						
Ave. Pino Suarez	91-3A		3,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	9,000.00	9,000.00	2,500.00	2,500.00				
Ave. Venustiano Carranza	90-3C		5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00						
Barrio Antiguo	91-4B		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00						
Bulevard Constitución	90-3B	500	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	3,200.00	3,200.00				
Calzada Madero	91-1B		2,500.00	2,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00						
Hidalgo(de Gonzalitos a V.Carranza)	90-3B	1000	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00				
Hidalgo(de V.Carranza a Cuauhtemoc)	90-3D	500	4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00				
Hidalgo(de Cuauhtemoc a Zona Rosa)	91-3A		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00				
Macroploza	91-3B		4,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	6,500.00	3,000.00	3,000.00				
Morones Prieto	90-3B		3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	900.00	900.00				
Ócampo	91-3A	2700	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00						
Padre Mier (entre V. Carranza y P. Suarez)	91-3A	800	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	5,000.00	5,000.00						
Plaza Morelos	91-3B		8,000.00	8,000.00	9,000.00	9,000.00	10,000.00	10,000.00						
Zona Alameda	91-2A		2,500.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00						
Zona Rosa (Locales en condominio)	91-3B		6,000.00	8,000.00	7,000.00	9,000.00	8,000.00	10,000.00					25	
INDUSTRIAL														
ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES														
MONTERREY														
(Parques Industriales en Monterrey en general)			770.00	770.00	900.00	900.00	1,500.00	1,500.00						
