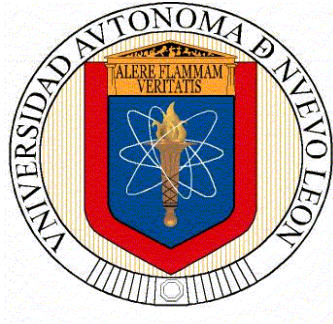


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**LOS INMUEBLES CULTURALES, SU VALOR E INCIDENCIA EN EL
CONTEXTO URBANO. CASO DE ESTUDIO: CASA DE JUAN GABRIEL**

PRESENTA:

DANIELA AMBRIZ MACIAS

COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

JUNIO 2020



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN®



FARQ

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Universidad Autónoma de Nuevo León

Facultad de Arquitectura

Maestría en Valuación

Los Inmuebles Culturales, su valor e incidencia en el contexto urbano. Caso de estudio: *Casa de Juan Gabriel*

Presenta: Daniela Ambriz Macias 1944029

Asesor: M.V.I. Héctor Manuel Sotelo Ahumada

San Nicolás de los Garza, Nuevo León a junio de 2020

Un inmueble correctamente restaurado constituye no sólo una lección viva de historia sino un legítimo motivo de dignidad nacional -Zermeño, 2015

ÍNDICE

1. Marco Metodológico
 - a. Definición del tema
2. Planteamiento del Problema
 - a. Antecedentes
 - b. Objetivos
 - c. Justificación
3. Argumentación Teórica
 - a. Método científico
 - b. Diagrama de flujo
4. Caso de Estudio
 - a. Presentación
 - b. Procedimiento analítico
 - c. Análisis de datos
 - d. Resultados
 - e. conclusiones
5. Definición de términos
6. Bibliografía
7. Anexos

Incidencia de los inmuebles culturales en el valor de su contexto urbano.

Caso Estudio: Casa de Juan Gabriel

ABSTRACT

Visión más estratégica y con mayor amplitud de las situaciones que se desatan alrededor de un inmueble cuyo valor cultural, social e histórico es mayor que el de otros, situaciones que disparan el valor de propiedades cercanas o en su defecto, demeritan a las antes mencionada.

INTRODUCCIÓN

Siempre en mi mente... uno de los versos que se pueden leer en los cientos de carteles que reposan en la fachada de la casa del fallecido cantante Juan Gabriel en su amada Ciudad Juárez. Fue una tarde del domingo 26 de agosto del 2016 cuando en cuestión de minutos la noticia de la muerte del compositor se esparció por todos los medios, a medida que las horas pasaban, la emblemática Av. 16 de Septiembre en el centro de Ciudad Juárez se llenaba de personas, las calles aledañas iban cerrando su paso a los automóviles para dejar paso a los miles de fanáticos del fallecido, su casa poco a poco iba convirtiéndose en un altar, coronas de flores, velas, fotografías, carteles y cientos de mariachis entonaban sin parar las innumerables composiciones de Juan Gabriel.

Días después de dicho acontecimiento, se presumía en algunos medios locales y nacionales que el inmueble de estilo californiano de los años 40s ubicado en la Av. 16 de septiembre se convertiría en museo, y que además alojaría las cenizas del difunto, fue entonces que se comenzaron a generar expectativas alrededor de la zona, puesto

que se presumían no solo el proyecto del museo si no otros proyectos en memoria de Juan Gabriel. Vemos pues en este caso que el valor de un inmueble depende de muchos factores, algunos de ellos son calculados con números y fórmulas que arrojan una cifra la cual, para el criterio de un valuador, es la adecuada. Sin embargo, en ocasiones esta cifra no refleja algunos aspectos sociales y culturales que le dan cierta identidad al inmueble que se tiene preciso valorar. Las siguientes líneas intentarán dar una visión más estratégica y con mayor amplitud de las situaciones que se desatan alrededor de un inmueble cuyo valor cultural, social e histórico es mayor que el de otros, situaciones que disparan el valor de propiedades cercanas o en su defecto, demeritan a las antes mencionadas.

Esta investigación abordará como caso de estudio la zona aledaña a la Casa de Juan Gabriel ubicada en el primer cuadro de Cd. Juárez, Chihuahua, hogar del famoso cantante y compositor de origen michoacano. Inmueble que recobró importancia debido al deceso del cantante en el año 2016.

A lo largo de los años, las ciudades se han ido transformando, dejando huellas de la historia plasmadas en sitios, monumentos, rincones que representan momentos vividos por sus habitantes. Estos sitios van trascendiendo generación tras generación, adquiriendo cierto valor para muchas personas.

Los inmuebles a tratar en esta investigación tienden a cambiar su uso original para posteriormente alojar actividades de índole cultural, por lo tanto, se toman en cuenta factores como el valor de uso, el valor de cambio, hasta cierto punto la valuación de intangibles y hasta el costo del viaje hacia el sitio. Además de los antes mencionados,

estas líneas expondrán otros factores que deben de tomarse en consideración para mostrar el impacto de los Inmuebles Culturales en el contexto urbano.

2. Planteamiento del problema

2.1 Antecedentes

Habiendo estudiado distintos métodos de investigación, se tomarán en cuenta antecedentes que obtienen cierto nivel de relevancia gracias a trabajos anteriores de investigación, o según investigaciones de campo es decir en los casos donde se ahonda en la técnica para recabar y analizar los datos, posteriormente contraponer los objetivos, con la hipótesis y conclusión.

Actualmente existen métodos para encontrar el valor de un inmueble desde enfoques distintos, en la mayor parte de los avalúos se encuentran 3 enfoques o métodos que a continuación se describen tal como se presentan en el Glosario de INDAABIN:

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN. - El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. - Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO. - Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se

basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

Sin embargo, para inmuebles con características peculiares como los inmuebles históricos culturales, se aplican otros métodos con el fin de estimar un valor más acertado. Como referencia, este documento tendrá como base de estudio los métodos **VALCAP** (Sauvagé, 2010) el cual cataloga los inmuebles en dos grupos en función de su capacidad económica de producción, estos son:

a) Inmuebles que, por su uso o destino, No producen o no pueden producir renta, estén necesitados o no de reparaciones. Son inmuebles que por sus características no son susceptibles de explotación comercial y por lo tanto no producen renta, o si la producen, es con carácter marginal y en ningún caso ligada al valor del inmueble. Este grupo comprenderá los templos (catedrales, mezquitas, ermitas, etc.) museos, conventos, castillos, puentes, murallas, etc.

b) Inmuebles que, por su uso o destino, producen o pueden producir renta, estén necesitados o no de reparaciones. En este grupo estarán los edificios de viviendas, fábricas, almacenes, comercios, etc.

Respecto a este método, el tipo inmueble que se trae a cuestión en esta investigación, queda comprendido en el segundo grupo antes descrito, ya que, aunque tienen ciertas características especiales, se encuentran dentro del mercado inmobiliario, por esta razón pueden ser valuados bajo los procedimientos que son explicados en párrafos anteriores, tanto del suelo que ocupan por repercusión sobre construcción, como de ésta. La particularidad que los cataloga como inmuebles con carácter histórico-

cultural se traduce en una mayor apreciación del valor de la construcción según su calidad, antigüedad y estado de conservación, junto con una depreciación por los mayores gastos de conservación que suele conllevar el mantenimiento, sin poder efectuar obras de ampliación ni mucho menos demoliciones parciales o totales. Estos inmuebles pueden ser valorados con criterio de mercado.

A su vez, se aplicará el método de Grupo **TINSA** (Sauvagé, 2010) , también de origen español, se tomó como referencia puesto que en el cálculo del valor se involucran una gran cantidad de variables, tanto cualitativas como cuantitativas además de la utilización de técnicas estadísticas como la regresión de estos componentes que son combinaciones lineales de las variables iniciales, también entran en juego variables exógenos o explicativas, clasificadas según hagan referencia al entorno, a la construcción y al interés cultural, tomando en consideración temas como la ubicación, la localización enfocada a la categoría económica, geográfica e histórica del municipio, la accesibilidad, el grado de urbanización donde hace hincapié en la calidad urbanística en cuanto a la anchura de calles, infraestructuras, posibilidad de estacionamiento, densidad de casas y de población; la demanda y ésta la trata de explicar con valores la situación del mercado en el lugar de localización de cada inmueble. Otro factor es el paisaje, es decir sus vistas o panorámicas que dominan el sitio; el turismo y el tráfico peatonal conforman y destacan la importancia del ambiente urbano como parte de las propias cualidades del monumento o inmueble cultural, todo esto con la finalidad de estimar el posible valor de mercado del inmueble.

Por último, se utilizará como base el Método Nuevo León (González, Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación

inmobiliaria, 2011) en el cual se presenta una serie de variables a las que se les asigna ciertos porcentajes de valor. El objetivo último es obtener, un coeficiente de apremio como valor intangible al inmueble en cuestión.

ARTÍSTICO	Calificación 1-10
Valor estilístico	
Valor de autoría	
Valor de rareza	
Valor de obra autóctona, vernacular, popular	
Valor de materiales-técnicas de construcción	
Valor de interiores	
HISTÓRICO	
Valor temporal	
Valor por hechos históricos asociados	
Valor de Reconocimiento público	
COMPLEMENTARIOS	
Localización	
Evolución histórica	
Valor extra	

Esta tabla muestra las variables que este método pondera con una calificación que va del 1-10, posteriormente, se suman las calificaciones y se obtiene un promedio, dicho promedio se divide entre 100 para obtener el coeficiente de apremio.

Los métodos anteriores confieren al avalúo una mayor certeza sobre la cifra a estimar, a diferencia de la casa de Juan Gabriel, que aunque es una obra que representa cierta época arquitectónica de la ciudad, el valor lo adquiere por la fama de la persona que habitaba la casa, en cambio otros inmuebles adquieren valor por la naturaleza misma, es decir por el diseño del inmueble o por el Arquitecto responsable de dicho, tal es el caso de una de las principales obras de Luis Barragán, La cuadra San Cristóbal ubicada en Atizapán de Zaragoza, Estado de México, es un conjunto, terminado en 1969 que se transformó en un símbolo de la obra de Luis Barragán por el impecable uso del agua, la abstracción geométrica de los distintos planos y el color, elementos

representativos de la obra del arquitecto mexicano, una obra icónica del Pritzker mexicano; obra que hace algunos años se ofertó a la venta en casi 14 millones de dólares, dicha cifra contenía no solo el valor de las 3 hectáreas de terreno y de los 2500 m² de construcción, además contenía el valor que se puede apremiar debido al diseño de la obra, y claro a su diseñador. Esta obra terminó por venderse por una cantidad cerca de la antes mencionada a un particular que se presume es amante de la Arquitectura y en especial de Luis Barragán. Ahora está abierta al público sin embargo se tiene que realizar una cita para revisar su disponibilidad.

2.2 Objetivos

Los objetos, en este caso inmuebles, hechos por el ser humano de una u otra manera construyen puentes entre el pasado y el presente, convirtiéndose en manera tangible del ayer dando paso a la memoria social. El propósito de los próximos párrafos se inclina hacia una aproximación a la valuación de los inmuebles culturales, así como la manera en que éstos inciden en el valor del contexto urbano. Dicha aseveración, se intentará responder con ciertos cuestionamientos que serán la base para posteriormente elaborar la hipótesis, que a su vez abrirá paso a los objetivos tanto generales como específicos del tema. Es de relevancia la valoración de factores morales para considerar como hitos a un inmueble, de esos factores se desprende el imaginario colectivo, imaginario que se compone con rituales, memorias, tradiciones, representaciones simbólicas de procesos que particularmente se viven en el sujeto a estudiar.



Fig. 1- Inmuebles con valor histórico en la zona de estudio sobre la Av. 16 de Septiembre.

2.3 Justificación

¿Por qué los inmuebles culturales? ¿Por qué es importante conocer su valor?, ¿Por qué es importante saber su incidencia en el valor de su contexto? Debido a su aportación al patrimonio cultural e histórico ya que este tipo de inmuebles albergan en su mayoría museos. Conservarlos consolidarían la imagen urbana de esa zona y a la vez cumpliría uno de los puntos del PDUS perteneciente al rescate de polígonos subutilizados además, generar una identidad no solo al barrio, si no a una ciudad tan golpeada como Ciudad Juárez, genera sentido de pertenencia, de reconocimiento público.

En el aspecto económico es importante saber el valor de este tipo de inmuebles por su potencial de ser detonador económico, social y turístico. Es decir, si se demuestra

el potencial económico de un inmueble cultural entonces una gran parte del sector inmobiliario se activaría, por lo tanto, respondiendo al PDUS, las zonas de la ciudad más vulnerables podrían ser recuperadas teniendo como instrumento la utilización de los inmuebles culturales. Tomando en cuenta lo anterior, las medidas de preservación de estos inmuebles no solo guardan relación con los planes de desarrollo, sino que forman parte de los mismos. Hablando un poco de la puesta en valor del patrimonio cultural, y enfocándonos en el significado del ello, se trata de incorporar a un potencial económico un valor actual de poner en productividad una riqueza inexplorada mediante un proceso de revalorización que lejos de mermar su significado cultural o histórico, lo acrecienta, pasándolo del dominio privado al goce y disfrute del público. De igual manera, se puede entender que la existencia de bienes susceptibles a formar parte del patrimonio cultural ya sea como un elemento físico o que represente una identidad de una sociedad generara una serie de efectos externos positivos. Es importante destacar que el área de emplazamiento de una construcción de principal interés resulta comprometida por razón de vecindad inmediata al inmueble en cuestión, lo que equivale de cierta manera a que pasará a formar parte del mismo una vez que el inmueble cultural haya sido puesto en valor; de esto que la revalorización de un inmueble ejerce una acción que beneficia y se refleja sobre el perímetro urbano en que éste se encuentre emplazado.

Otro ámbito que compete dentro de la puesta en valor de los inmuebles culturales es el turismo, ya que éstos no se desnaturalizan ni se comprometen al vincularse con los intereses turísticos, de hecho, la mayor atracción y la afluencia de foráneos contribuyen a afirmar su importancia y significado además de la derrama económica que generan. Un inmueble restaurado correctamente, un conjunto urbano puesto en valor, *-constituyen*

no sólo una lección viva de historia sino un legítimo motivo de dignidad nacional (Zermeño, 2015). Dentro de ese tema se pueden destacar 2 premisas que favorecen estas acciones: la primera sería que la afluencia turística que determina la apropiada revalorización de un monumento, asegura la rápida recuperación del capital invertido en ese inmueble; la segunda va de la mano con la actividad turística que se origina como consecuencia de la adecuada presentación de un monumento o inmueble conlleva a una transformación económica de la región donde se localiza.

3. Argumentación Teórica

Poniendo en contexto el caso de estudio, y después de realizar un breve diagnóstico urbano sobre Ciudad Juárez, se puede entender que es una ciudad que ha crecido exponencialmente, pero sin seguir un plan específico, es decir se ha dispersado a varios sectores que no cuentan con la infraestructura adecuada dejando zonas céntricas, como en muchas ciudades, en abandono. Ha sufrido fenómenos sociodemográficos drásticos por temas de seguridad y debido a su ubicación en territorio fronterizo, estos hechos generaron diversos problemas de ordenamiento urbano. Existen ya planes con un tanto más de estructura para revertir o prevenir futuras situaciones similares.

En cuestiones demográficas, según los registros de INEGI y los documentos de Planes de Desarrollo Urbano anteriores podemos analizar que aunque desde las primeras décadas del siglo XX la tasa poblacional duplicaba su tamaño década tras década, sin embargo fue hasta 1950 que la ciudad sufrió una explosión poblacional importante, pasando de 48,881 habitantes en 1940 a 122,566 para los años 50. Todas estas dinámicas impactaron a la ciudad no solo demográficamente, también en la

dimensión socio espacial ya que siendo una ciudad fronteriza es caracterizada por grandes diferencias entre sus habitantes más ricos y más pobres, factor asociado directamente a la violencia.

Mapa 1: Zonas de Atención Prioritaria

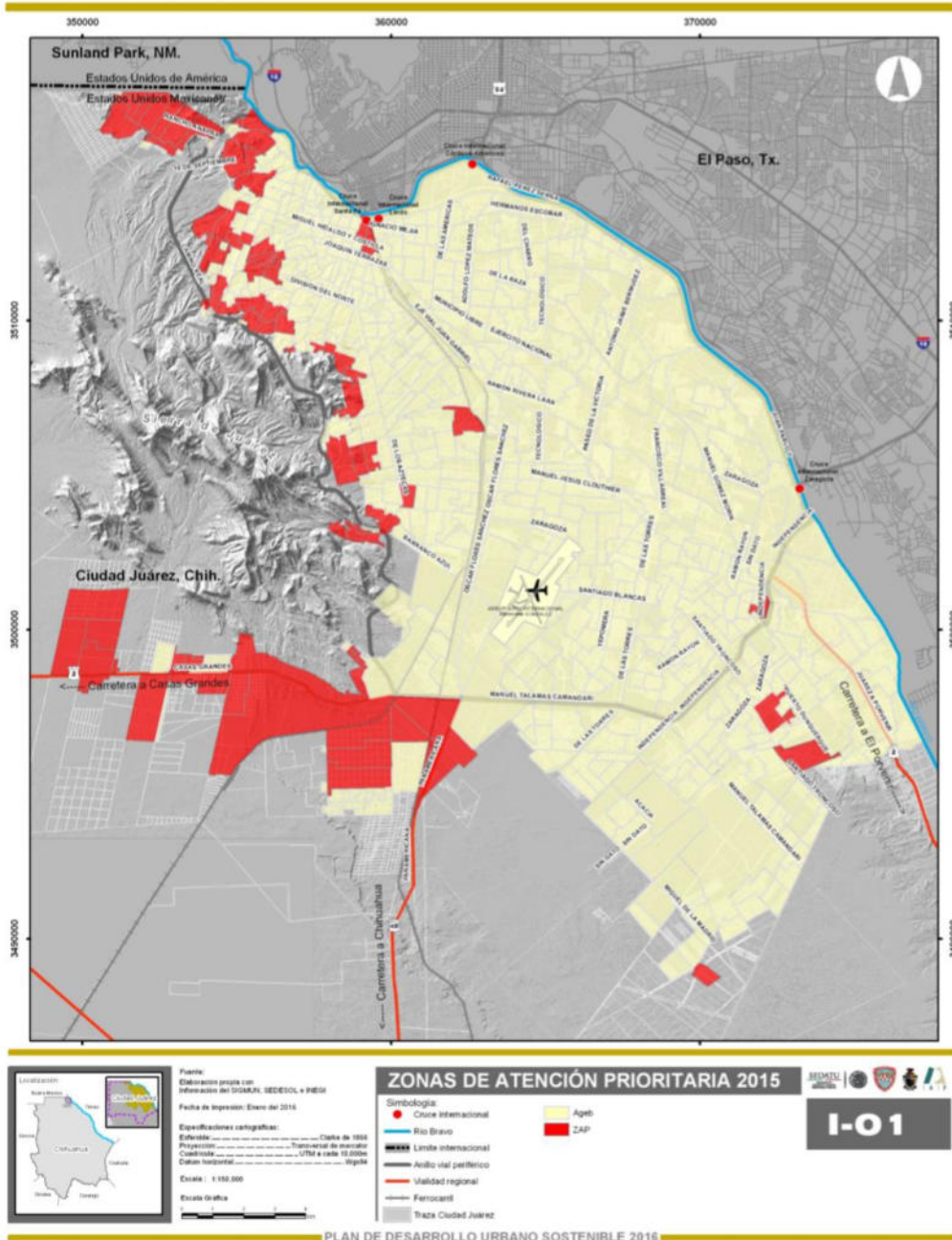


Fig. 2- Mapa de Zonas de Atención Prioritaria (PDUS 2016)

Aunado a esto, los problemas históricos de inseguridad en Ciudad Juárez, han llevado al gobierno de los Estados Unidos, a colocar a Chihuahua en un nivel 3 (de cuatro) que implica una reconsideración de viajar a ese estado. A los viajeros hacia Ciudad Juárez, les hace recomendaciones tan específicas como no pasar algunos límites definidos por algunas de las vialidades más importantes de la ciudad. En 2018 Juárez regreso al ranking de las ciudades más violentas del mundo (del cual había salido desde el 2015), ubicándose en la posición 37 gracias a sus 46.63 asesinatos por cada 100,000 habitantes. Sin embargo, la ciudad se encuentra dentro del programa 100 Ciudades Resilientes (100RC) en el marco de la Cumbre de Resiliencia Urbana de la Fundación Rockefeller en Singapur, que junto con la Ciudad de México son las únicas representantes del país en este programa. Además, en 2017, la ciudadanía calificó, en promedio, en un 8.62 su felicidad, en una escala del 1 al 10. Esto es un repunte considerable, luego de la disminución del año anterior debido a los puntos antes mencionados.

En conclusión y tomando como eje el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 (Juárez I. , 2016) de Ciudad Juárez, en su apartado Plan Maestro de Desarrollo del Centro Histórico, se refleja la preocupación por regenerar el primer cuadro de la ciudad debido al estado de abandono, para esto establece ciertos instrumentos de planeación que dan resultado a diez programas estratégicos (Conservación, Movilidad, Infraestructura, Impulso económico, Referente Turístico, Equipamiento Cultural y Educativo, Impulso Ambiental, Imagen Urbana y Programa de Vivienda.) esto con la finalidad de que se genere un despliegue de actividades cívicas, religiosas, artísticas,

deportivas, comerciales, recreativas, educativas y académicas. En el siguiente gráfico queda descrito hasta cierto punto el diagrama de flujos y procesos que se siguieron para llegar a la conclusión del problema a tratar en esta investigación.

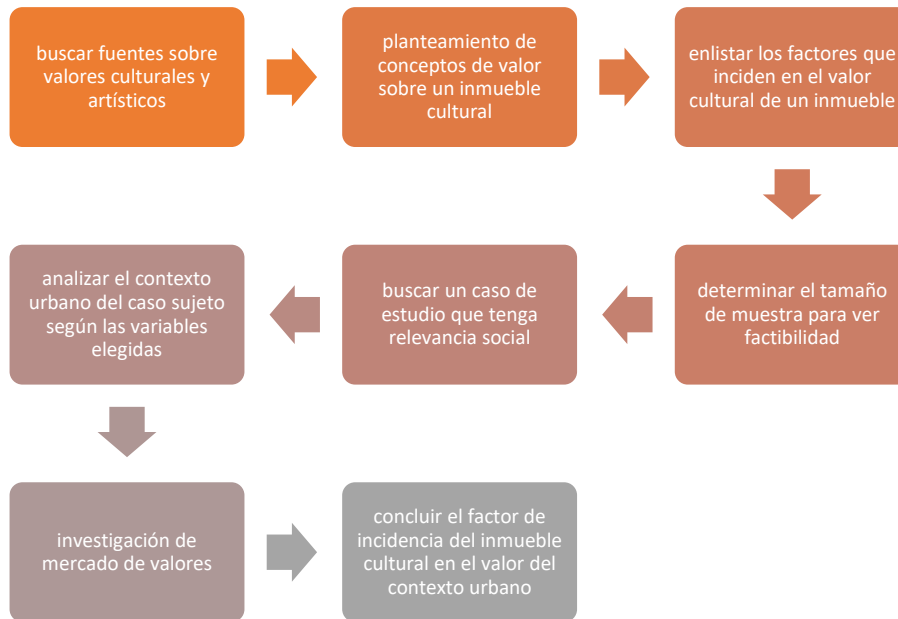


Fig. 3 Diagrama de Flujo

Esta investigación se inclinará hacia un enfoque cualitativo ya que tiene que ver con la exploración no numérica de datos, esto se relaciona más con la interpretación subjetiva e inductiva. Entendiendo que se basa en el análisis no estadístico de datos para luego formular propuestas de interpretación, es un enfoque más subjetivo y amplio del estudio de problemáticas. Este tipo de investigación tiende más hacia la expansión y la generalización del conocimiento y la recolección de los datos al ser documental es mucho más abierta, pues el investigador puede utilizar escritos, entrevistas, material gráfico o audiovisual, siempre que se establezca la pertinencia. A su vez, este enfoque va de lo particular a lo general, porque a partir del análisis de una cantidad limitada de

datos, se pueden proponer conceptos que abarcan una completa explicación de un fenómeno.

En conclusión, se parte de una afirmación sobre la naturaleza de un fenómeno y se debe conseguir enmarcar esa suposición en un contexto teórico e ideológico que sustente sus ideas y juicios, para luego proceder a verificar sus supuestos con un diseño metodológico.

Como parte de las delimitaciones de la investigación, una vez que encuentre las muestras, éstas me ayudaran a establecer un radio de actuación. Por lo pronto se establecerá un radio de 1 km teniendo como centro el inmueble sujeto. Dicho perímetro comprende desde la Avenida Francisco Villa en la colonia Centro al poniente hasta la Avenida las Américas al oriente, teniendo al norte la Avenida Malecón de límite y al sur la Calle Niños Héroes.

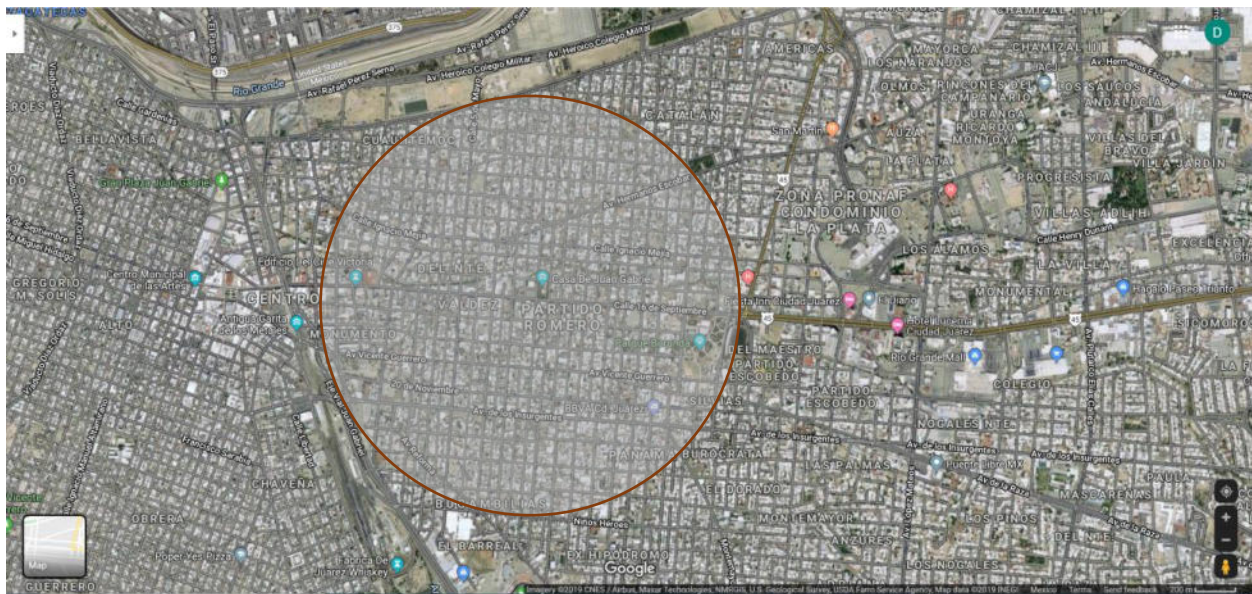


Fig. 4 Mapa de área de investigación

Aunque la investigación se verá limitada a un plazo de 12 meses, me enfocare en el periodo desde el año 2015 hasta la fecha puesto que fue en el año 2016 cuando falleció Juan Gabriel, acontecimiento que detonó la situación inmobiliaria de la zona.

4. Caso de Estudio

4.1-Presentación

Como en todos los centros de las ciudades, se encuentran inmuebles con cierta antigüedad, así como con valor patrimonial, Ciudad Juárez no es la excepción, y por cuestiones de planeación como ya se explicó, muchos inmuebles del centro histórico no están catalogados ni protegidos por ninguna institución, por lo tanto surgen cuestionamientos como los siguientes: ¿Vale la pena valuar inmuebles que no están catalogados? ¿Representan o aportan al patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del barrio? De la ciudad? De esta pregunta parte la premisa de cómo valúo un inmueble que aunque no tiene mucha antigüedad si cuentan como patrimonio cultural de la ciudad, ya que son referentes, hitos de los distintos barrios. Menciono estas interrogantes puesto que son pocos los métodos que contemplan este tipo de inmuebles, la mayoría de los inmuebles que aplican es porque son catalogados ya sea por instituciones como el INAH o el INBA o por distintas fundaciones. A su vez es raro que en un avalúo de tipo histórico cultural contemple temas como el valor de uso o el valor que cada persona le da a un inmueble, como posteriormente quedará explicado, la Casa de Juan Gabriel, caso de estudio de este documento, es un referente para toda la población de Ciudad Juárez, pero entonces...

¿De qué manera se puede llegar a un factor de incidencia de un inmueble con valor cultural, y a su vez, cómo incide dicho inmueble en la zona donde se localiza?,

aterrizándolo al caso concreto, ¿es significativa la presencia de la casa del cantautor en los valores de los inmuebles vecinos?

4.2- Procedimiento analítico

Para resolver las dudas planteadas recientemente, se propone como objetivo principal desarrollar un factor que premie el inmueble cultural y a su vez demostrar que la Casa de Juan Gabriel impacta positivamente en el valor de su contexto. A su vez, este objetivo trae consigo una lista de tareas que ayudarán a comprobar la hipótesis descrita. Estas tareas se basan en la idea de qué se necesita para lograr mi objetivo principal. Comenzando con una investigación que muestre los valores a lo largo de un periodo de tiempo de la zona de estudio estableciendo un radio de incidencia del inmueble; determinar el tamaño de muestra, esto con el propósito de limitar la investigación. Como parte del avalúo del inmueble sujeto, se encontraron ciertas variables que se presume, impactan en el valor del inmueble, dichas variables se describen a continuación:

- Valor de uso
- Valor de cambio
- Valor utilitario
- Costo de viaje
- *WTA & WTP*
- Valuación de intangibles
- Teoría de los precios hedónicos
- Valuación ambiental
- Valuación contingente
- Valuación urbana
- Mercado simulado
- Impuesto sobre valor de mejora específica

De dichas variables, podemos categorizarlas en 3 constructos que posteriormente se explicaran.

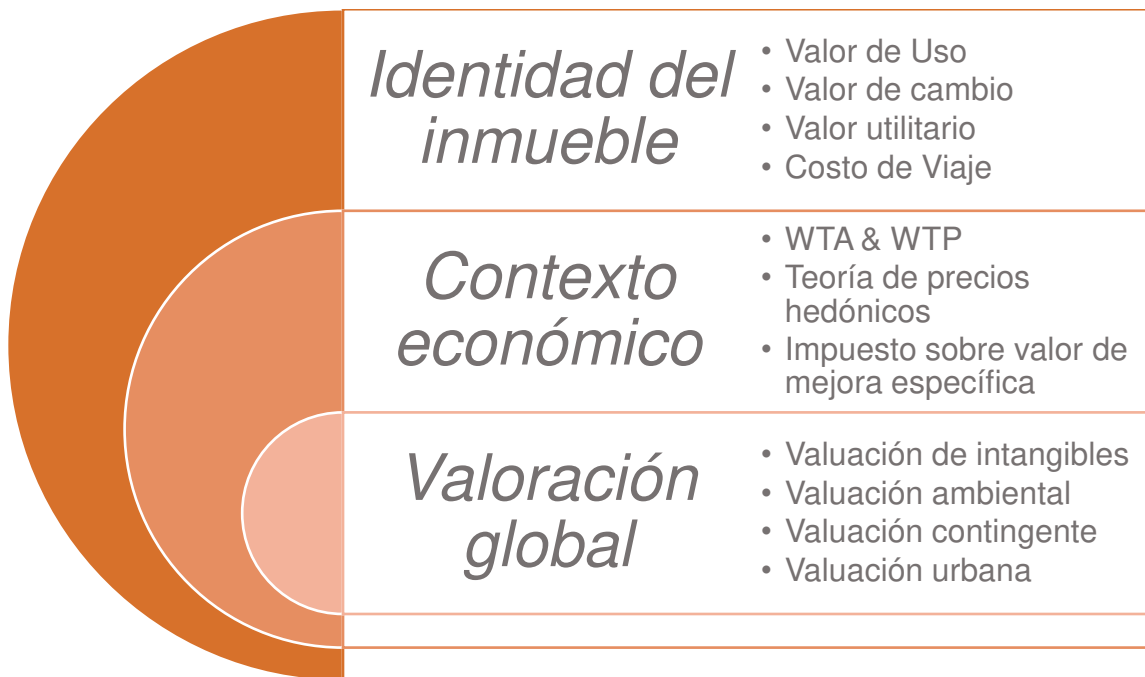


Fig. 5- Constructos a analizar

4.2.1- Constructo de Identidad del Inmueble

Dentro de este grupo se encuentran las variables que como su nombre lo dice, llenan de carácter a los inmuebles, ya sea que los caracterice como un barrio. La primera variable con la que se define la situación actual se refiere al valor de uso que tiene el Barrio, dicho concepto se entiende como el valor que para la colectividad tiene un inmueble o localización específica, es decir, su utilidad social. En esta categoría pueden entrar las plazas o espacios libres, las calles o equipamientos los cuales tienen un valor social, sin embargo, no tienen valor de cambio. La manera en la que se puede establecer un valor pudiera ser en la valuación de la calidad de las externalidades, el análisis del costo-beneficio que se relaciona con el siguiente concepto.

Josep Caldera, en su texto *La Teoría del Valor y la Valorización*, expone que la utilidad social no es directamente mensurable o, mejor dicho, no se expresa abiertamente en una sociedad capitalista sino a través de ese intermediario que es el mercado. Algunas teorías de valuación establecen que es posible llegar a un valor de mercado que exprese el valor de uso, sin embargo, esta premisa es poco real ya que *“- ni el funcionamiento del mercado urbano es precisamente idílico, ni refleja el conjunto de intereses sociales, sino exclusivamente los que denotan una expectativa de lucro”*.

Si de cierta manera se pudieran materializar estos aspectos sería más encaminado a un factor que apremie dicho valor utilitario o social. Estos valores son importantes a nivel local (el barrio), regional (la ciudad), o nacional (el país) y sirven para la conformación de la identidad de un lugar. (Martínez, 2013).

Otro autor que también explica el concepto de valor utilitario es el Dr. Prieto González en su publicación sobre el valor histórico, artístico y estético de un inmueble, en ella habla de la dualidad que hay entre los conceptos histórico-artístico. En la mayoría de las ocasiones cuando se habla de un inmueble histórico-artístico se suele combinar dichos significados y es que generalmente van de la mano, sin embargo, el objetivo de esta investigación se centra en los inmuebles que no necesariamente son históricos por la fecha que datan o no son artísticos porque no representan algún estilo arquitectónico. Cabe resaltar que la característica de histórico no se gana solo por la edad que tiene el inmueble, se puede ganar por algún suceso histórico que haya dado lugar en dicho sitio. Prieto González menciona como ejemplo una casa en la que hubiese nacido, vivido, pernoctado o muerto cualquier héroe patrio; de igual manera pasa en los bienes

artísticos, pasan a ser parte del imaginario colectivo (González, Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria, 2011).

Otros conceptos que forman la identidad de un inmueble son el Valor de Uso y el Valor de No Uso. Como se explicará en los siguientes párrafos el Valor de Uso va de la mano con el WTP o la disponibilidad a pagar para acceder al inmueble sujeto. Sin embargo, el concepto que interesa en este capítulo es el Valor de No Uso, que en los bienes del patrimonio cultural se presenta con mayor frecuencia. Los sitios con esta característica generan valor no solo a si mismos si no hasta a sus externos. Pudiéramos poner como ejemplo un sitio arqueológico, el Valor de No Uso impacta no solo al sitio arqueológico por los visitantes del lugar si no también a los habitantes de la población aledaña aun cuando estos ultimo no asistan al sitio. Esto debido a los beneficios que los visitantes confieren, variables como la deseabilidad, el costo de viaje quedan implícitos dentro de este concepto.

4.2.2-Constructo de Contexto Económico

Dentro del contexto económico de la valuación del caso de estudio se pueden encontrar conceptos como el WTA (Willingness to Accept) por sus siglas en inglés y el WTP (Willingness to Pay). El primero se refiere a la cantidad de dinero que alguien está dispuesto a aceptar a cambio de quitarle o modificarle un recurso; el segundo a la disponibilidad que tiene un individuo para pagar por conservar un recurso. Lo anterior se va de la mano con la valuación contingente que consiste en cuantificar el valor que cada individuo otorga a un bien, a fin de conocer el grado de utilidad del mismo. A través de herramientas como encuestas directas, las personas ponderan ciertas variables según la disposición a pagar por mejorar su nivel de bienestar concluyendo con valor utilitario.

Además de esas técnicas en donde las personas asignan el valor, la WTP también se puede obtener acudiendo a mercados indirectos o dicho de otra manera, mediante el uso de mercados hipotéticos donde se realiza una simulación de posibles transacciones que se producirían en la realidad. Este método también se le conoce como Teoría de los Precios Hedónicos, y la idea básica de esta herramienta metodológica es que, en el precio de algunos bienes, está implícito el precio de cada uno de sus atributos. “Estos bienes compuestos dan utilidad a los consumidores con base en las características que los integran. Pero esas características no se transan separadamente sino que se transfieren en un "paquete" al comprar el bien”. Dicho de otra manera, el precio de un bien es la suma de los precios de sus características o atributos ponderadas por su peso en la función. (Pearce and Turner, 1990; Field, 1995; Conte, 2001).

Por otra parte, desde una dimensión de desarrollo sostenible, el rol del patrimonio cultural es esencial. Es bien sabido de las potencialidades en el ámbito económico que pueden generar los inmuebles sujetos a estudio, éstas mediante actividades como el turismo y la potenciación de actividades colaterales al mismo, como la artesanía, comercio, restaurantes, galerías etc., siempre y cuando se orienten debidamente.

Pero aún es mayor la función del patrimonio material e inmaterial. Al ser portador de la “identidad” de un pueblo, es portador de su propio potencial para el desarrollo. Los pueblos que conocen su pasado, que saben reflexionar sobre el mismo valorando los factores positivos y negativos y aprendiendo de la historia, conociendo la evolución de la relación entre el hombre y el ambiente donde él mismo es el habitante de hoy y el formador de las generaciones nuevas, tendrá elementos propios para enfrentarse exitosamente a un mundo cada vez más homogeneizante. (Cárdenas, 2001)



Fig. 6 Diagrama de la valorización patrimonial según Cárdenas.

Respecto a los posibles proyectos de inversión en la zona de estudio, el hecho de demostrar la sostenibilidad económica de un proyecto combinando principios y reglas definidas consistentes con las mejores prácticas internacionales constituye el requisito previo esencial para recaudar recursos, aunque en ocasiones, se tenga que recurrir a inversionistas privados o internacionales para asegurar que sea posible desarrollar todas las etapas del proceso de construcción con continuidad, todo esto aunado a una buena estrategia publicitaria permitirán que el desarrollo del patrimonio inmobiliario público nacional promueva el desarrollo económico y social del país.

El hecho de que los bienes públicos no tengan mercado no quiere decir que carezcan de valor; en este caso, aunque no es un bien público puesto que no es propiedad del

Estado o de alguna entidad gubernamental, tiene valor como símbolo social por consiguiente tiene valor ambiental. Considerando esto, entonces pudiéramos decir que se puede llegar a un valor a través de la valuación ambiental.

Una herramienta de la que ya se habló es el método de precios hedónicos, que parte de la base de que los bienes públicos (patrimonio arquitectónico incluido) irradian externalidades ambientales que impactan positivamente sobre un mercado de bienes privados como el inmobiliario. Así, este método permitiría saber en qué medida contribuye la existencia de un edificio histórico-artístico a que otro inmueble próximo tenga más valor. Las externalidades de los bienes públicos inciden sobre todo en su entorno o contexto urbano más inmediato, pero terminan afectando a toda la ciudad. (González, Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria, 2011).

4.2.3- Constructo de Valoración global

Desde un punto de vista subjetivo, podemos considerar como “valor intangible del patrimonio” aquel que responde a los factores no racionales de la naturaleza humana: sentimientos, emociones, sensaciones, sensibilidades, evocaciones...así como, a su inteligencia. Es un valor subyacente entre las formas constructivas y espaciales y constituye la esencia y el carácter del elemento patrimonial (Martínez, 2013).

Como ya se mencionó, el Patrimonio Cultural es un elemento fundamental para la formación de la identidad de un barrio o ciudad, por tal motivo cabe destacar que los edificios históricos, los paisajes culturales, los centros históricos, los hitos urbanos y, sobre todo, que los itinerarios culturales son mucho más que conjuntos de elementos

artísticamente tratados y con más o menos antigüedad, éstos contienen valores culturales que representan al espíritu de los pueblos. Los bienes culturales de contenido material, son a su vez continentes de valores inmateriales, esta es la característica que les da su esencia y los diferencia de cualquier otra categoría de bienes. (Cárdenas, 2001)

Un elemento que indiscutiblemente influye en el valor del suelo y que se presenta en este caso es la renta de situación la cual se refleja en tres componentes básicos que configuran la deseabilidad del suelo urbano, el primero es la accesibilidad física, se entiende por los testimonios dados que la zona de estudio quedó en el centro de la ciudad debido al crecimiento demográfico por lo tanto se tiende a tener mayor tráfico vehicular del que su infraestructura puede soportar, aspecto que determina las rentas de accesibilidad o de centralidad; el segundo componente es la calidad de las externalidades, calidad urbanística del entorno, que se traduce en lo que podríamos denominar rentas urbanísticas; y el último componente es el atractivo social que tiene el barrio es decir, las rentas sociales.

El crecimiento descontrolado de las ciudades ha puesto de cabeza los valores del suelo, la búsqueda de zonas habitacionales con mayor plusvalía ha dejado las partes centrales de la ciudad abandonadas dejando un vacío en la ocupación sin embargo los valores no varían mucho puesto que la ubicación así como el equipamiento y la accesibilidad a estos lugares son ideales, más bien se transforman en su uso, es decir pasan de ser habitacionales a un uso mixto con comercio y servicios, de ahí que muchas empresas pagan por esa centralidad lo que obliga en ocasiones a que la gente con menor nivel socioeconómico se desplace a las zonas marginadas en las periferias, zonas que no cuentan con los servicios y la infraestructura necesarias para un correcto desarrollo.

Dichas zonas son detonadoras de polos de violencia puesto que, por su localización dentro de la mancha urbana, servicios como la seguridad, la salud, la educación son escasos. Toda esta situación trae consigo una ola de problemas, desde altos índices de viviendas abandonadas, que por supuesto son blanco fácil para ser ocupadas por bandas delictivas hasta problemas serios de salud por la falta de equipamiento. Sin embargo hasta cierto punto, una parte de la población no tiene otra opción de vivienda o en ocasiones han vivido ahí toda su vida generando inercias hacia una localización, estas inercias locacionales son resultado de factores psicológicos, económicos e institucionales. Entre los primeros se pueden ubicar las tendencias conservadoras de consumo, inherentes a las personas de edad avanzada, el apego que le tienen al barrio, o a la casa, de origen, y en especial, la apetencia por la propiedad, y esto dificulta hasta cierto punto la movilidad urbana.

Mientras que muchos críticos reconocen el valor de preservar el patrimonio cultural, así mismo se discuten que las políticas de preservación son en ocasiones muy restrictivas con los propietarios del barrio, es por eso que los desanima de hacer mejoras tanto en fachadas, o en banquetas que maximicen el valor de su propiedad. (Glaeser 2010). En este caso, el PDUS (Juárez I. , 2016) presenta herramientas que liberan usos de suelo y restricciones de altura y densidad, por lo que son incentivos para la reactivación de la zona centro de la ciudad.

Yunnus en sus textos comenta también que la preservación tiene al menos dos efectos compensatorios en los valores de las propiedades locales. Por un lado, la designación de un distrito histórico restringe los cambios que los propietarios pueden hacer en sus edificios y prohíbe la demolición y la reurbanización. Por otro lado, la

designación puede preservar la belleza histórica, o el nivel de comodidades, de un vecindario y minimizar los riesgos de que las nuevas inversiones minen el carácter distintivo del área. (Yunus, 2012)

Este efecto debería ser mayor en áreas con atributos arquitectónicos que los compradores e inquilinos valoran y que tengan esa disponibilidad a pagar por dichos atributos. Aunque el hecho de que un barrio tenga este tipo de características también puede aumentar la demanda al conferir un factor de apremio a las propiedades que se encuentren ahí.

Continuando con el tema del valor urbano que tiene la zona, la calidad estética tanto del barrio como de la ciudad toma un papel importante ya que los lugares más visitados son los que cuentan con cierto sentido de pertenencia, como las calles patrimoniales, ya sea para recreación urbana o placer de compras, siendo por ejemplo la Casa de Juan Gabriel un lugar obligado de visita tanto para turistas como para locales.

Dicho esto, otro factor importante que incide en la valorización es la habitabilidad de este tipo de sitios puesto que es un indicador significativo en las propiedades patrimoniales. La configuración de los sitios da un valor contextual además que favorecen a la imagen urbana del barrio, aspectos dentro de la identidad del inmueble.

4.2.4- Complementando el valor propio del inmueble y haciendo referencia al interés cultural, se deberá tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Impacto social: Importancia representativa para los habitantes.
- Interés artístico: Define la peculiaridad en la composición, el diseño y la ejecución del bien.

- Acontecimientos históricos: Da cuenta de los hechos relevantes que han tenido lugar en el inmueble, como puede ser la firma de importantes tratados, residencia o visita de personajes ilustres.
- Atributos: Variable endógena o variable a explicar, considerando lo religioso, cultural, social, político, artístico, intelectual, académico, estético, turístico o científico.
- Valor global: Valor del inmueble en su conjunto.

Una vez obteniendo el valor del inmueble sujeto, se procederá a demostrar que el valor de su contexto se ve impactado positivamente debido a éste, siendo detonador de desarrollo, activando la economía, el turismo, así como el mercado inmobiliario. Para esto es necesario investigar posibles proyectos de inversión ya sea pública o de iniciativa privada para esta zona y el trasfondo o la justificación de estos proyectos. Lo anterior se refuerza con instrumentos que nos guíen hacia un modelo que involucre la potencialidad de un inmueble cultural tales como fichas técnicas de las muestras vecinas; después de entender los conceptos generales anteriormente descritos se procederá a seguir una metodología, misma que tiene la siguiente estructura:

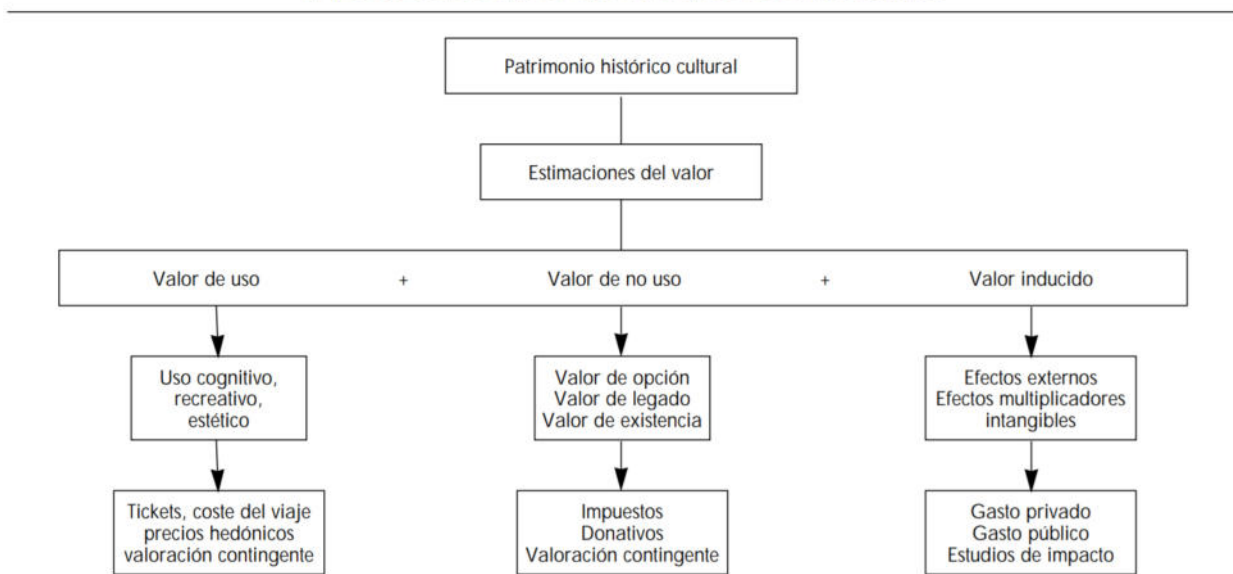
A) valorar el inmueble en los contextos económico, político y social para redefinir sus posibilidades de nuevos usos, cuidando claro el origen del sujeto y la relación que tiene con su contexto urbano.

B) determinar la valoración de uso y el posible valor connotativo y denotativo que configuren la identidad y la memoria colectiva del inmueble.

C) utilizar herramientas estadísticas para poder ponderar los factores anteriores.

Para encontrar un valor más acertado, pudiéramos estudiar las posibles actividades que pudiera alojar el inmueble, es decir la adaptabilidad de servicios que posee, la mayoría de los casos como el sujeto son convertidos en museos, en este caso específico se tiene contemplado el mismo giro, convertirlo en un museo. Se tendrán que realizar también un compendio de análisis que faciliten la valuación del caso de estudio, desde análisis de contexto, urbanos, de movilidad, de usos de suelo o factibilidades, todo con el fin de adecuar el inmueble a nuevos servicios para poder establecer un valor más acertado. Luis César Herrero Prieto en su artículo sobre la Economía del Patrimonio Histórico (Prieto, 2001) engloba en un solo esquema algunos métodos de valoración sobre estos inmuebles, algunos de ellos aplicables a la Casa de Juan Gabriel

VALOR ECONOMICO DEL PATRIMONIO HISTORICO



Esquema sobre valor económico (Prieto, 2001)

En este caso concluiremos con un esquema parecido pero tomando en consideración otras estimaciones de valor que vemos más preciso según la literatura de investigación.

4.3 Análisis de Datos

4.3.1 Valores de mercado

Como parte del análisis del mercado inmobiliario en la zona, la Fig. 6 presenta los valores de mercado de 5 muestras ubicadas dentro del radio de estudio. Aunque no son similares entres sí, si ofrecen una perspectiva del valor de mercado del metro cuadrado de la zona sujeta a estudio. Aunado a estos valores, se extrajeron los valores catastrales de los informes dados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua en su Anexo 101 (Chihuahua, 2019), desde el 2016 a la fecha. Dichos valores no tuvieron fluctuaciones, esto se demuestra en la siguiente línea del tiempo. (Fig. 7) Se tomaron en cuenta 3 de los 10 tramos en los que Catastro divide la Avenida 16 de Septiembre, mismos que se encuentran dentro de la zona de estudio.

- Tramo 1: desde Av. Francisco Villa – Ramón Corona (250m)
- Tramo 2: desde Ramón Corona – 5 de Mayo (620m)
- Tramo 3: desde 5 de mayo – Av. De las Américas (1400m)

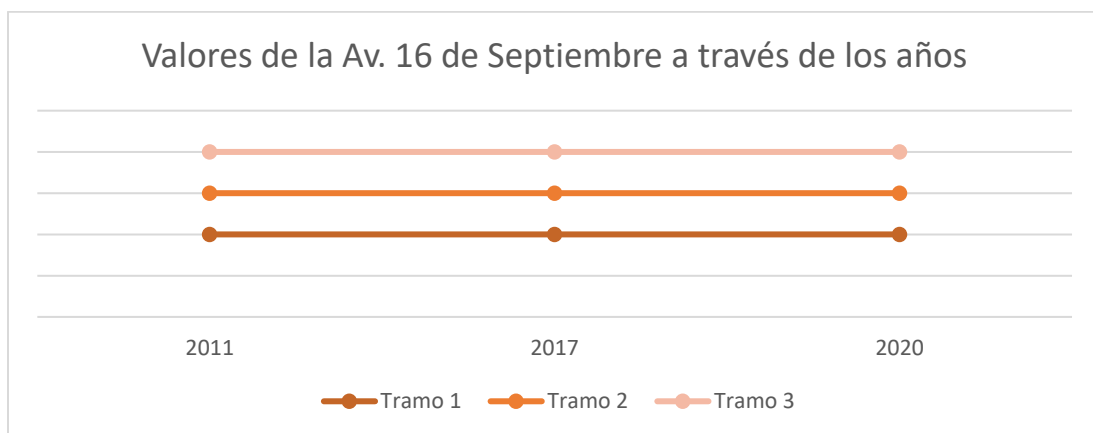
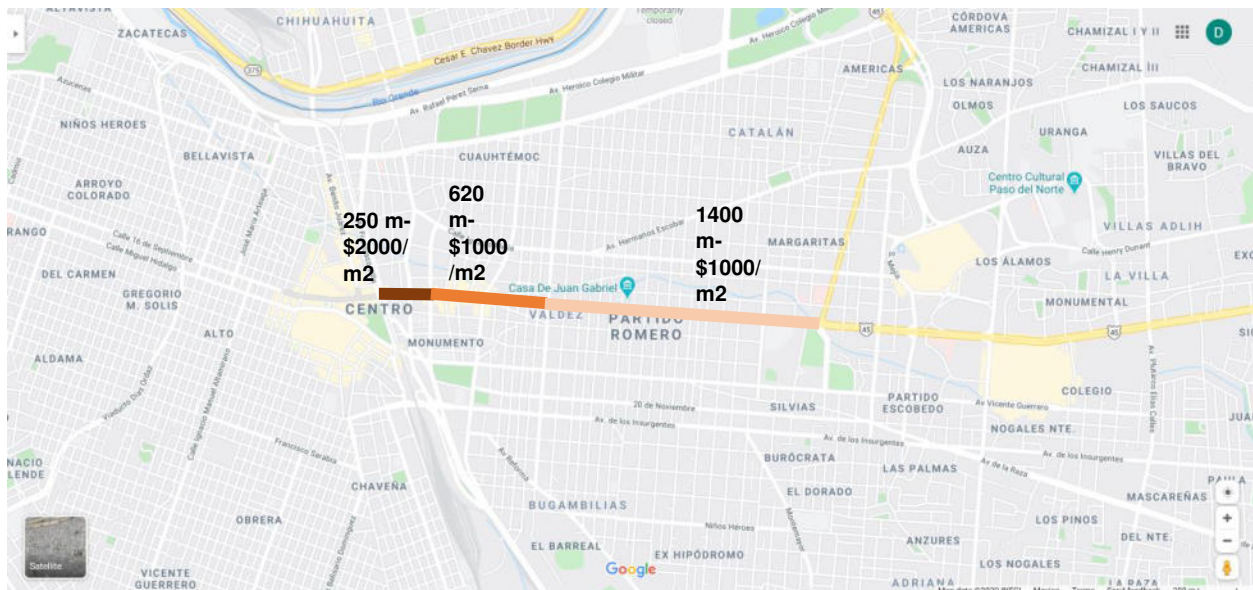


TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN EJERCICIO FISCAL 2020 TABLA DE VALORES DE CORREDORES DE VALOR		
DESDE:	HASTA:	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE SUELO
AV. 16 DE SEPTIEMBRE		
MAGNESIO	ORO	\$600.00
ORO	SANTOS DEGOLLADO	\$1,000.00
SANTOS DEGOLLADO	IGNACIO MARISCAL	\$1,500.00
IGNACIO MARISCAL	AV. BENITO JUÁREZ	\$4,000.00
AV. BENITO JUÁREZ	AV. FRANCISCO VILLA	\$4,000.00
AV. FRANCISCO VILLA	RAMÓN CORONA	\$2,000.00
RAMÓN CORONA	5 DE MAYO	\$1,000.00
5 DE MAYO	AV. DE LAS AMÉRICAS	\$1,000.00

Fig. 7. Valores de Calle según Catastro. (Chihuahua, 2019)



Para el debido análisis se encontraron 5 muestras de inmuebles que están dentro de la zona de estudio, desglosaremos el valor en el que se están ofertando para encontrar el valor del terreno utilizando los valores de calle y de colonia de la Figura 7 y el método Nuevo León.

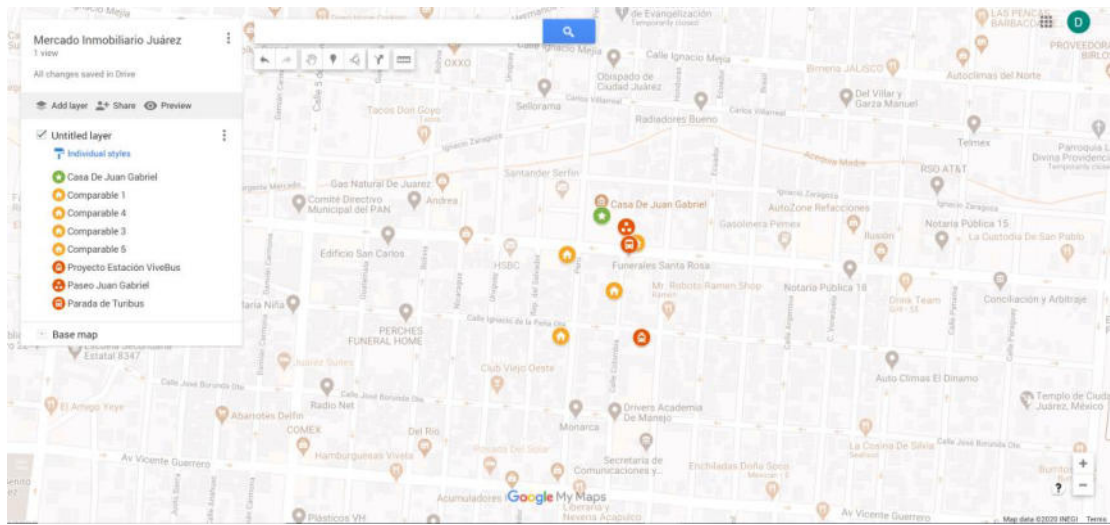
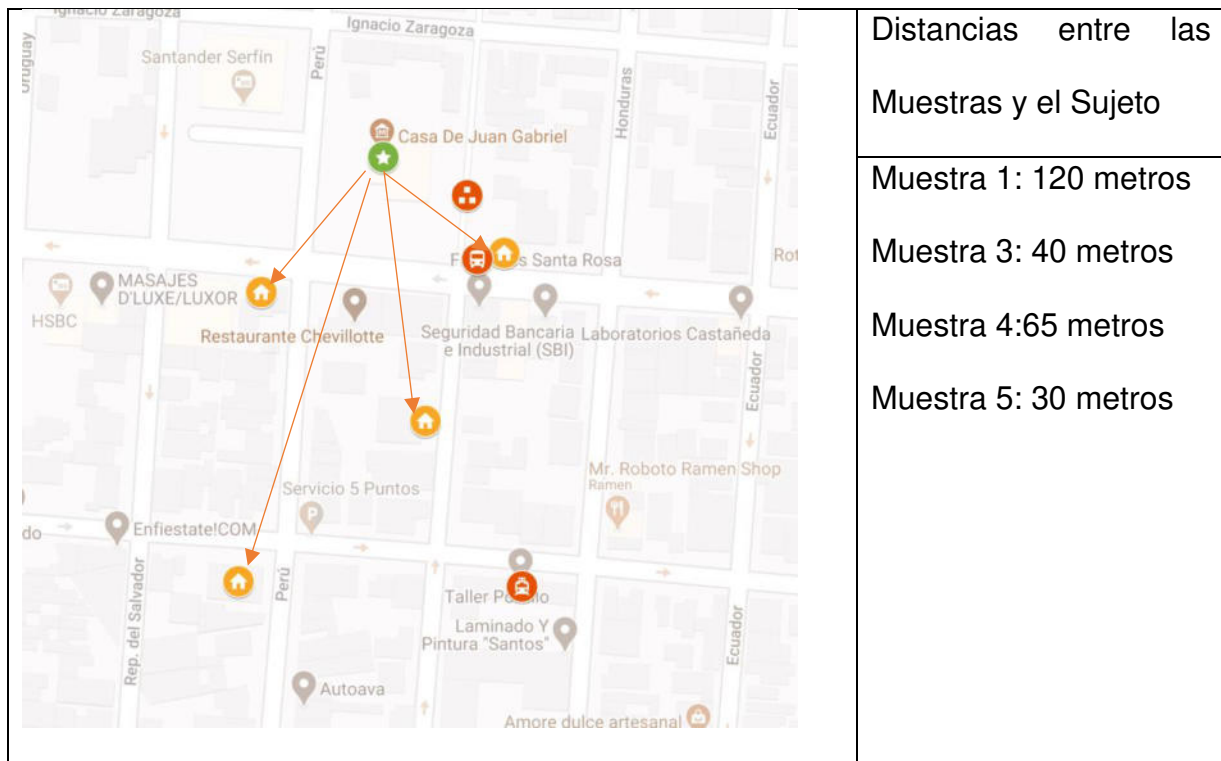


Fig.8 Mapa con las muestras obtenidas del Mercado Inmobiliario



A diferencia del valor catastral de calle, el cual va aumentando mientras se aleja de la Casa de Juan Gabriel, los valores de mercado muestran un comportamiento diferente, si contraponemos mostrando los valores más altos a medida que la distancia al sujeto disminuye.

Para el cálculo se utilizaron los datos de frente, fondo y superficie de cada muestra, misma información fue obtenida a través de Google Earth, los datos anteriores concluirán con un Factor Resultante (FR) para cada inmueble compuesto del producto del Factor de Profundidad (FP), Factor de Frente (FF) y Factor de Área (FA). Los valores de dichos factores se obtienen de la siguiente manera:

$FP = \frac{\sqrt[3]{PT}}{PR}$	$FF = \frac{\sqrt[3]{FR}}{FT}$	$FA = \frac{\sqrt[3]{AT}}{AR}$
<i>PR = profundidad real</i>	<i>FR = frente real</i>	<i>AR = área real</i>
<i>PT = profundidad tipo</i>	<i>FT = frente tipo</i>	<i>AT = área tipo</i>

Considerando que el lote tipo es de 25 metros de frente y 20 metros de profundo, la siguiente tabla muestra los cálculos de los factores antes mencionados, posteriormente con el valor de calle, podemos concluir en un valor de terreno para el Sujeto que en este caso es la Casa de Juan Gabriel, la cual tiene 50 metros de frente y 100 metros de fondo, obteniendo una superficie de 5000 m².

Muestra 1	Muestra 1	Muestra 3	Muestra 4	Muestra 5
$FP = \frac{\sqrt[3]{PT}}{PR}$	$FP = 1.02$	$FP = 0.97$	$FP = 0.96$	$FP = 0.95$
$FF = \frac{\sqrt[3]{FR}}{FT}$	$FF = 1.00$	$FF = 0.93$	$FF = 1.03$	$FF = 1.05$
$FA = \frac{\sqrt[3]{AT}}{AR}$	$FA = 1.01$	$FA = .99$	$FA = 0.93$	$FA = 0.91$
$FR = FP * FF * FA$	$FR = 1.03$	$FR = 0.89$	$FR = 0.92$	$FR = 0.91$
$VP = FR * VC$	$VP = \$618/m^2$	$VP = \$890/m^2$	$VP = \$552/m^2$	$VP = \$910/m^2$
$VT = VP * AR$	$VT = \$292,314$	$VT = \$467,250$	$VT = \$519,984$	$VT = \$1,046,500$

Si se obtiene un promedio de VP de las muestras, se puede concluir con un valor de suelo para el inmueble sujeto, es decir que si el promedio es de \$743 pesos/m², podemos concluir que el terreno de la Casa de Juan Gabriel tiene un valor de \$3,715,000 pesos (MXN).



Calle Perú e Ignacio de la Peña
Terreno-473 m2
Construcción- 383 m2
Valor de venta-\$2.2 MDP
Valor Unitario-\$5,744/m2



Calle Zeus
Terreno- 605 m2
Construcción-480 m2
Valor de venta- \$3.8 MDP
Valor unitario- \$7,916/m2



Calle Perú y Av. 16 de Septiembre
Terreno 525 m2
Construcción- 498 m2
Valor de venta- \$4.04 MDP
Valor unitario-\$8,132/m2



Calle Colombia
Terreno 942 m2
Construcción- 482 m2
Valor de venta-\$4.4 MDP
Valor unitario- \$9,128/m2



Av. 16 de Sept y Calle Colombia
Terreno - 1150 m2
Construcción- 600 m2
Valor de venta- \$ 6.4 MDP
Valor unitario- \$10,666/m2

Método de Enfoque Comparativo de Mercado

No.	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				NEG.	UBIC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	VIALIDAD	FRe	
1	2,200,000.00	383.00	5,744.13	0.95	1.05	1.31	1.10	1.05	1.05	1.59	9,137.33
2	3,800,000.00	306.00	12,418.30	0.95	1.05	1.37	1.05	1.00	1.05	1.50	18,642.79
3	4,040,000.00	498.00	8,112.45	0.95	1.00	1.26	1.00	1.10	1.00	1.32	10,670.24
4	4,400,000.00	482.00	9,128.63	0.95	1.05	1.27	1.00	1.00	1.10	1.39	12,675.96
5	6,400,000.00	600.00	10,666.67	0.95	1.00	1.22	1.00	1.00	1.00	1.16	12,364.35

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO. VALOR HOMOLOGADO: 12,364.35
EN N.R. \$/m² 12,360.00

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: 1,980.00

SUBTOTAL: \$ 24,472,800.00

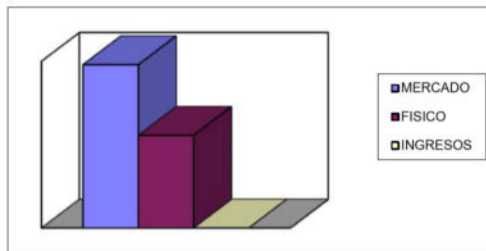
MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 24,472,800.00

Factores utilizados:

Negociación :	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al bien de la Oferta.
Ubicación :	Este factor califica la localización física del bien valuado vs. la oferta.
Superficie :	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al bien valuado.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a valorar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción.
Estado de conservación :	Es el índice que considera el nivel de deterioro que una edificación registra por el mayor o menor mantenimiento que se le ha proporcionado.
Vialidad :	Es la comparativa sobre la importancia de la calle donde se ubica el comparable en relación al sujeto.

X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 24,472,800.00
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$ 13,901,200.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$ no aplica

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Se concluye con el valor comercial, de acuerdo al mercado inmobiliario

DECLARACIONES: El valor comercial del inmueble, es de acuerdo a la situación actual del País y a las condiciones y conservación aparente del inmueble. Si se modifica los metros cuadrados de la construcción o del terreno, es necesario elaborar otro avalúo.

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: 15 de Mayo de 2020

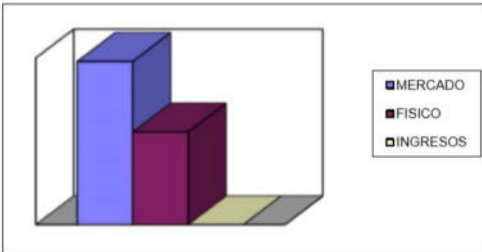
VALOR DE MERCADO: \$24,473,000.00 VEINTI CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL

SEGÚN MI LEAL Y SABER ENTENDER

VIGENCIA DEL AVALÚO: SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE AVALÚO.

Factores de Apremio

X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 24,472,800.00
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$ 13,901,200.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$ NO APLICA

XII.- FACTORES DE APREMIO

Método Angelópolis

Tabla Angelópolis							
Valor Estimativo del Inmueble							
Elementos de Construcción	Clasificación	Siglos					Estado de Conservación
		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
	"A"	1.20	1.50	2.00	2.00	3.00	Original
		1.15	1.20	1.50	1.50	2.50	Restaurado
		1.10	1.15	1.20	1.50	2.00	Reconstruido
		1.05	1.10	1.20	1.50	2.00	Deteriorado
	"B"	1.03	1.10	1.15	1.20	1.50	Original
		1.02	1.05	1.10	1.20	1.50	Restaurado
		1.01	1.03	1.05	1.10	1.20	Reconstruido
		1.00	1.02	1.03	1.10	1.20	Deteriorado
	"C"	1.00	1.01	1.03	1.05	1.10	Original
		1.00	1.00	1.02	1.03	1.10	Restaurado
0.80		1.00	1.01	1.02	1.03	Reconstruido	
0.60		0.80	1.00	1.01	1.02	Deteriorado	

"A" Son aquellas que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importantes. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que les otorga mayor categoría.

"B" Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.

"C" Son casos muy simples en sus fachadas e interiores y que sólo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tiene relevancia, sino solamente años.

M. en V. Rafael Arellano Ocampo
 M. en V. Maribel Arellano Merino
 Fuente: Monumentos Catálogos INAH

FR

Método MOVASA

VARIABLES	PONDERACIÓN	CALIFICACIÓN
Época	5%	3%
Originalidad	30%	20%
Ubicación	25%	22%
Urbanización	10%	10%
Configuración	10%	10%
Conservación	15%	12%
Funcionalidad	5%	5%
TOTAL		82%

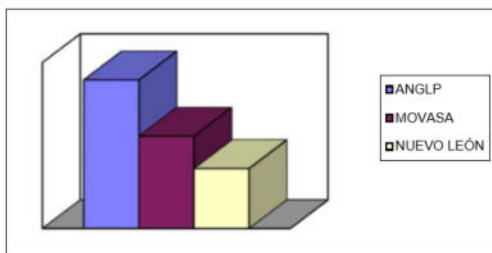
FR

Método Nuevo León

ARTÍSTICO	Calificación
Valor estilístico	6
Valor de autoría	3
Valor de rareza	3
Valor de obra autóctona, vernacular, popular	3
Valor de materiales-técnicas de construcción	5
Valor de interiores	10
HISTÓRICO	
Valor temporal	8
Valor por hechos históricos asociados	10
Valor de Reconocimiento público	10
COMPLEMENTARIOS	
Localización	9
Evolución histórica	8
Valor extra	8

TOTAL 83

FR	0.069
	1.069



VALOR MÉTODO ANGELÓPOLIS: \$ 29,367,360.00
VALOR MÉTODO MOVASA: \$ 27,339,613.71
VALOR MÉTODO NUEVO LEÓN: \$ 26,165,502.00

Se concluye con el valor comparativo físico, de acuerdo al mercado inmobiliario

DECLARACIONES:

El valor comercial del inmueble, es de acuerdo a la situación actual del País y a las condiciones y conservación aparente del inmueble. Si se modifica los metros cuadrados de la construcción o del terreno, es necesario elaborar otro avalúo.

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: **15 de Mayo de 2020**

VALOR COMERCIAL: \$26,166,000.00 VEINTI SEIS MILLONES CIEN SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

SEGÚN MI LEAL Y SABER ENTENDER

VIGENCIA DEL AVALÚO: SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE AVALÚO.

Después de concluir con el valor del inmueble sujeto, el objetivo es evaluar las distintas maneras en las que el contexto urbano se ve influenciado debido a la presencia de este inmueble.

A continuación, se describen algunos proyectos que se suscitaron a raíz de este bien, algunos de ellos por iniciativa privada y otros de inversión pública, cumpliendo con las estrategias plasmadas tanto en el PDUS como en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico (Juárez I. , 2016)

4.3.2 Proyectos de inversión

4.3.2.1 Paseo Juan Gabriel

Uno de los proyectos que detonaron el interés por la zona fue un Paseo en honor al cantautor fallecido en 2016, Juan Gabriel. Dicho paseo fue el resultado de los esfuerzos del trabajo en conjunto de la iniciativa privada con el Gobierno Municipal y Estatal. El proyecto consistió en la peatonalización de la calle Colombia en su tramo de la Av. 16 de Septiembre y la Calle Ignacio Zaragoza, para la cual se hicieron trabajos tales como el retiro de carpeta asfáltica, demolición de banquetas y guarniciones, así como nivelación de terreno para la colocación de losetas de concreto en tonos grises. La segunda etapa involucró la construcción de un kiosco y una obra del escultor Pedro Francisco Rodríguez representando a Juan Gabriel con su respectiva placa conmemorativa, además de mobiliario urbano y luminarias a lo largo del Paseo. El proyecto colinda con la casa de Juan Gabriel lo que lo hace aún más atractivo al público.

En junio de 2019, el empresario Manuel Tejada junto con funcionarios de la Cámara Nacional de Comercio (CANACO) presentaron ante Cabildo el proyecto, el cual necesitaría una inversión de 7 millones de pesos, de los cuales la mitad estaría a cargo de la iniciativa privada comprendida por un grupo de empresarios locales, junto con el apoyo del Fideicomiso ¡Ah Chihuahua!, dado que el otro 50% fue aportación del Gobierno

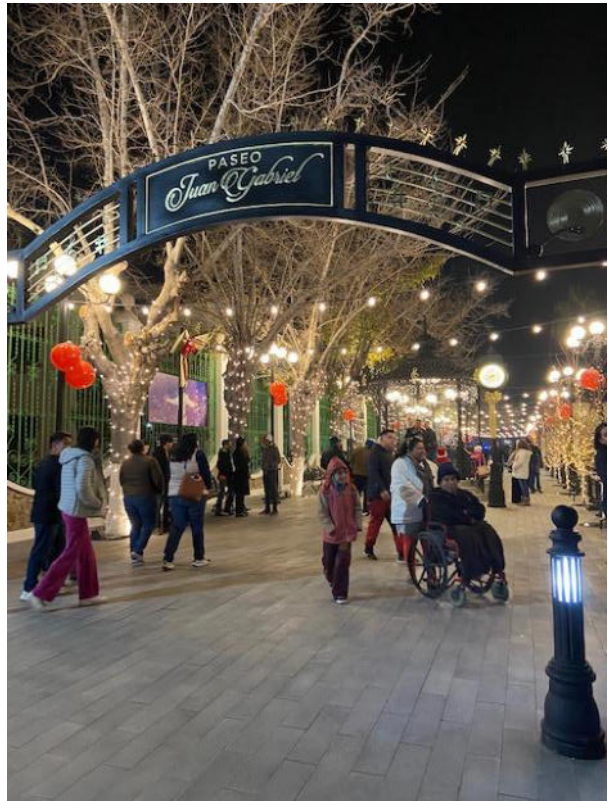
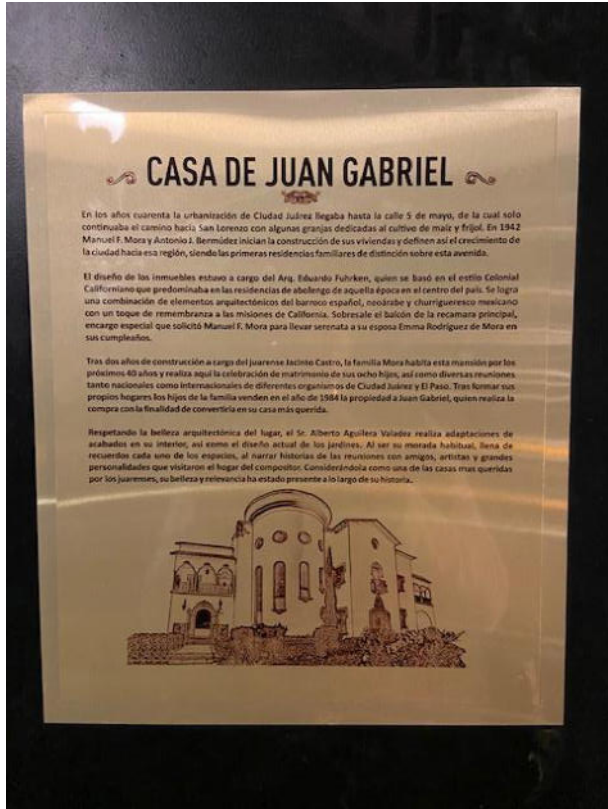
Municipal con el fin de que dicho proyecto se convirtiera en un detonante de desarrollo económico en la zona. (Castro, 2019).

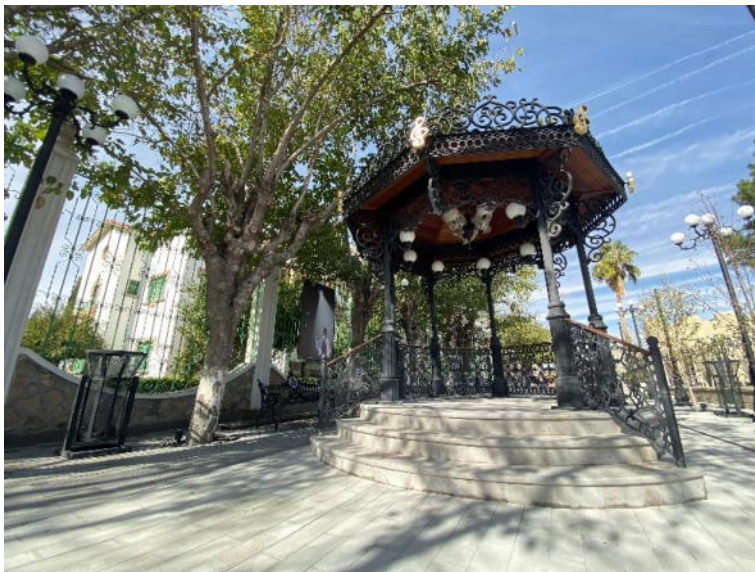
Imágenes tomadas por el autor en el Paseo Juan Gabriel





En las imágenes se puede mostrar los trabajos realizados tanto en el Paseo Juan Gabriel como en los alrededores de la Casa del artista, a su vez se muestran momentos de la Inauguración de dicho proyecto, así como de la afluencia de turistas.





4.3.2.2 Parada Turibus

Otro proyecto que vale la pena traer a Turibus Juárez es una empresa de inversión 100% privada y de empresarios Juarenses que forma parte del Corporativo de Transporte “PZ”. Esta organización se dedicaba exclusivamente al transporte de personal de la Industria maquiladora, posteriormente y a finales del año 2014 inicia operaciones la División Turismo encargada de atender y brindar servicio de transporte ejecutivo, de convenciones en unidades multimodales con capacidad de movilidad en unidades propias desde 1 a 500 personas, así como unidades de cruce internacional y para viajes foráneos.



Fue en mayo de 2015 que se implementa el proyecto denominado “Turismo en tu Ciudad”, (Juárez T. , 2020) donde la empresa antes mencionada pone en servicio a la comunidad cuatro unidades descapotadas y cuatro unidades cerradas, todas con capacidad de entre 38 y 42 pasajeros, dicho proyecto tiene como finalidad el de conocer los atractivos turísticos y emblemáticos de la ciudad mediante 5 Tours:

- Tour por el Centro Histórico de la Ciudad
- Tour al Museo Casa de Adobe
- Tour de la Mexicanidad
- Tour Mitos y Leyendas de Ciudad Juárez
- Tour Sotolera de Samalayuca

El primer tour de los anteriores tiene como punto de visita la Casa de Juan Gabriel, anteriormente solo pasaba por la casa y daba vuelta a la manzana sin detenerse más que para fotografías desde arriba del autobús, sin embargo, ahora con el Paseo Juan Gabriel, el vehículo tiene oportunidad de detenerse y dejar que los turistas bajen y pasen cerca de 20-25 minutos en la zona, tiempo para recorrer los alrededores y sacar fotografías, incluso dejar algún presente a su ídolo.



4.3.2.3 Estación de Ecobus (BRT)

El 3er proyecto de inversión en la zona de estudio es el programa EcoBus. Como una de las estrategias de impulso a los Corredores Urbanos que el PDUS publica (Juárez I. , 2016), este programa trata de coadyuvar a la creación de los Conjuntos Urbanos de usos mixtos tipo los Desarrollos Orientados al Transporte Colectivo (DOTc). Estos se ven

potencializados cuando se encuentran en un entorno de usos de suelo mixtos y densidades medias y altas. Por esa razón se plantea la creación de corredores lineales con densidades medias y altas y mezcla de usos, los que alojan rutas troncales de transporte colectivo (BRT por sus siglas en inglés), con preferencia a la 49 movilidad no motorizada y alta conectividad con otros medios de transporte. Todas estas condiciones redundan en una mejora notable de los niveles de servicio del transporte colectivo y por sus posibilidades y beneficios favorecen el establecimiento de los esquemas DOTc. Actualmente está en función la Ruta Troncal 1 que abarca 25 km que van desde la Av. Francisco Villa hasta la Av. Independencia. El proyecto posterior es la Ruta Troncal 2 que corre por la Carretera Panamericana abarcando importantes avenidas como Tecnológico, Paseo Triunfo de la República y Av. 16 de Septiembre, siendo esta última la que nos compete ya que es clave dentro de nuestra zona de estudio.

Como es de suponer, cada ruta cuenta con distintos paraderos a lo largo de ella; el pasado noviembre se dieron a conocer los ganadores de la licitación destinada a la construcción de 14 paraderos a un costo promedio de 3.5 millones de pesos. (Olmos, 2019).

4.3.3. Aplicación de los Constructos

Dentro del grupo de características que definen la identidad del inmueble y del barrio están como ya se mencionaron los conceptos de valores de uso y utilidad social. Como ya se explicó, es difícil poner un precio a cosas que son intangibles como el aprecio o el fanatismo que se le tiene en este caso a Juan Gabriel, razón por la cual la gente se reúne a las afueras de dicho inmueble. Sin embargo, algunos autores han establecido distintos métodos para lograr poner un valor a esas variables no numéricas.

El Dr. Prieto por ejemplo utiliza la tabla de ponderaciones conocida como el método Nuevo León, (González, Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria, 2011) en ese caso él lo utiliza en inmuebles con valor histórico-artístico. Tomando esto como base, podemos utilizar algunos conceptos para llegar a un factor de apremio para el inmueble famoso por ser el hogar del cantautor Juan Gabriel, cómo se mostró en el avalúo anterior. De esa tabla, los aspectos que se encuentran dentro del grupo Histórico son los que me parecen que inciden mayormente en el inmueble sujeto, y de igual manera en su contexto,

Dentro de la valuación global podemos aplicar distintos métodos para conocer el valor o aproximarnos hacia un factor que impacte el valor del contexto, como ya se explicó anteriormente, dentro de este constructo o grupo de características vamos a encontrar valores o variables referentes a los temas urbanos.

Para poder determinar si la Casa de Juan Gabriel incide en el valor de su contexto urbano se diseñó una encuesta que se estructura en 4 grupos de características que se convertirían en variables las cuales habría que revisar su correlación. Dicho cuestionario comprende 14 preguntas distribuidas según la respuesta esperada, dentro se encontraban de tipo dicotómicas, de intervalos, de escala, así como directas que se involucraban con variables tanto cualitativas como cuantitativas, algunas discretas y otras continuas. La encuesta se realizó mediante una página de internet, algunos de los encuestados la contestaron en el sitio en distintos días y a distintos horarios, los demás encuestados la realizaron a través de la liga difundida.

Con la serie de preguntas se buscó conformar 4 grupos de los que se desprenden las variables a considerar en el estudio. El primer grupo hace referencia al consumo cultural

de los encuestados, esto lo pudiéramos observar a través de la pregunta sobre la frecuencia de visita, por otra parte, sobre la valoración económica del inmueble descrito durante el documento la pregunta sobre cuánto estaría dispuesto a pagar para acceder a la Casa de Juan Gabriel nos puede dar una pauta sobre la Disposición a Pagar de los encuestados. Otra variable que se realizó como pregunta directa fue el motivo de la visita a la zona, esto aunado a la sección de comentarios es de gran ayuda para sacar ciertas inferencias o conclusiones sobre el valor de uso del inmueble. Por último, en el grupo de datos socioeconómicos estadísticos se encuentran las variables como edad, sexo, ingreso mensual, lugar de procedencia y escolaridad, siendo estas últimas 2, variables que pudieran ser de utilidad para temas como costo de viaje y consumo cultural. A continuación, se presenta la encuesta aplicada:

1. ¿Se considera admirador de Juan Gabriel?
 - a. Si
 - b. No

2. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar para entrar a la Casa de Juan Gabriel, si esta fuera un museo?
 - a. \$20 pesos
 - b. \$30 pesos
 - c. \$50 pesos
 - d. \$80 pesos
 - e. \$100 pesos

3. ¿Es la primera vez que visita la casa de Juan Gabriel?
 - a. Si
 - b. No

4. ¿Con qué frecuencia visita la zona?
 - a. Nunca (0)-Frecuentemente (10)

5. Lugar de Procedencia

6. Motivo de la Visita

7. Número de acompañantes

8. Edad

- a. Menor a 20 años
- b. 20-29 años
- c. 30-39 años
- d. 40-49 años
- e. Mayor a 50 años

9. Sexo

- a. Femenino
- b. Masculino

10. Ingreso Mensual Aproximado

- a. Sin Ingreso
- b. \$10,000 pesos
- c. \$25,000 pesos
- d. \$50,000 pesos
- e. Más de \$50,000 pesos

11. Nivel de Escolaridad

- a. Primaria
- b. Secundaria
- c. Bachillerato
- d. Licenciatura
- e. Posgrado

12. ¿Le gustaría que hubiera negocios de tipo restaurantes, cafés, de índole cultural?

- a. Si
- b. No

13. ¿Considera importante que se recuperen las casas antiguas de la zona?

- a. Si
- b. No

14. Comentarios

Los resultados de las 110 encuestas aplicadas se muestran graficados en las siguientes ilustraciones.

1. Se considera admirador de Juan Gabriel

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	88	85.4	85.4	85.4
	No	15	14.6	14.6	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

2. Cuánto estaría dispuesto a pagar para entrar a la Casa de Juan Gabriel, si esta fuera un museo?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	20 pesos	18	17.5	17.5	17.5
	30 pesos	12	11.7	11.7	29.1
	50 pesos	35	34.0	34.0	63.1
	80 pesos	13	12.6	12.6	75.7
	100 pesos	25	24.3	24.3	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

3. ¿Es la primera vez que visita la casa de Juan Gabriel?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	si	76	73.8	73.8	73.8
	no	27	26.2	26.2	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

4. ¿Con qué frecuencia visita la zona?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	16	15.5	15.5	15.5
	Casi nunca	28	27.2	27.2	42.7
	Pocas veces	29	28.2	28.2	70.9
	Ocasionalmente	21	20.4	20.4	91.3
	Frecuentemente	8	7.8	7.8	99.0
	Casi Siempre	1	1.0	1.0	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

5. Lugar de procedencia

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ciudad Juárez	63	61.2	61.2	61.2
	El Paso, Tx	12	11.7	11.7	72.8
	Las Cruces, NM	2	1.9	1.9	74.8
	Chihuahua	6	5.8	5.8	80.6
	Resto de Chih.	2	1.9	1.9	82.5
	Tamaulipas	2	1.9	1.9	84.5
	CDMX	3	2.9	2.9	87.4
	Durango	1	1.0	1.0	88.3
	Sonora	3	2.9	2.9	91.3
	Nuevo León	5	4.9	4.9	96.1
	San Luis	1	1.0	1.0	97.1
	Edo. de México	1	1.0	1.0	98.1
	Coahuila	1	1.0	1.0	99.0
	Zacatecas	1	1.0	1.0	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

6. Cuál es el motivo de su visita

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Recreación	28	27.2	27.2	27.2
	Turismo "Juan Gabriel"	37	35.9	35.9	63.1
	Residencia	7	6.8	6.8	69.9
	Trabajo	8	7.8	7.8	77.7
	Visita familiar-amigos	16	15.5	15.5	93.2
	Otros	7	6.8	6.8	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

7. Número de acompañantes

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	0	2	1.9	1.9	1.9
	1	23	22.3	22.3	24.3
	2	27	26.2	26.2	50.5
	3	27	26.2	26.2	76.7
	4	16	15.5	15.5	92.2
	5	7	6.8	6.8	99.0
	6	1	1.0	1.0	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

8. Edad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Menor a 20 años	4	3.9	3.9	3.9
	21-29 años	34	33.0	33.0	36.9
	30-39 años	29	28.2	28.2	65.0
	40-49 años	13	12.6	12.6	77.7
	Mayor a 50 años	23	22.3	22.3	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

9. Sexo

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Femenino	52	50.5	50.5	50.5
	Masculino	50	48.5	48.5	99.0
	3	1	1.0	1.0	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

10. Ingreso mensual aproximado

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sin ingreso	11	10.7	10.7	10.7
	\$10,000 pesos	16	15.5	15.5	26.2
	\$25,000 pesos	47	45.6	45.6	71.8
	\$50,000 pesos	10	9.7	9.7	81.6
	Mayor a \$50,000 pesos	19	18.4	18.4	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

11. Nivel de Escolaridad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Primaria	3	2.9	2.9	2.9
	Secundaria	2	1.9	2.0	4.9
	Bachillerato	11	10.7	10.8	15.7
	Licenciatura	71	68.9	69.6	85.3
	Posgrado	15	14.6	14.7	100.0
	Total	102	99.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	1.0		
Total		103	100.0		

12. Le gustaría que hubiera negocios de tipo restaurantes, cafés, de índole cultural?

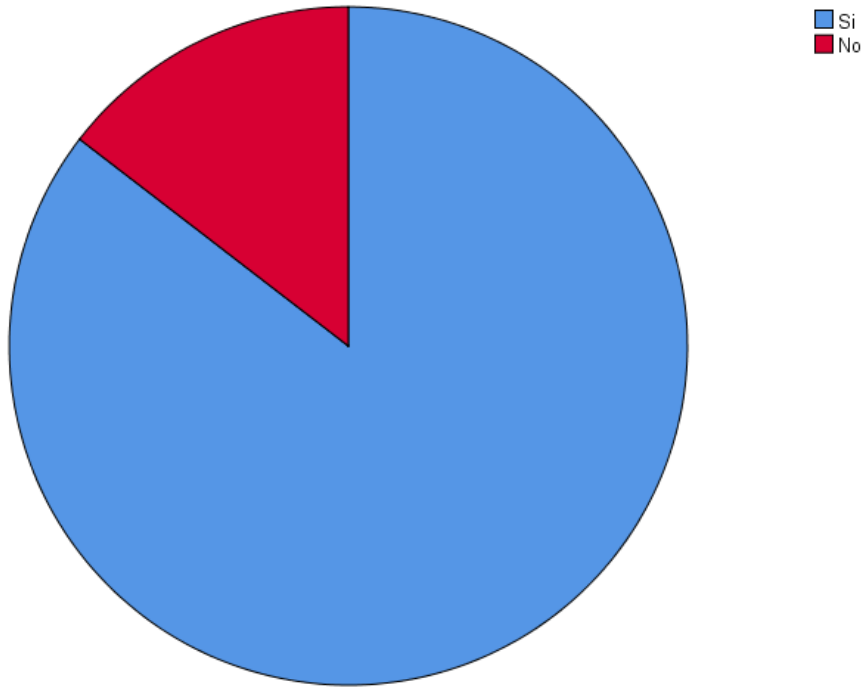
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	100	97.1	97.1	97.1
	No	3	2.9	2.9	100.0
	Total	103	100.0	100.0	

13. Considera importante que se recuperen las casas antiguas de la zona?

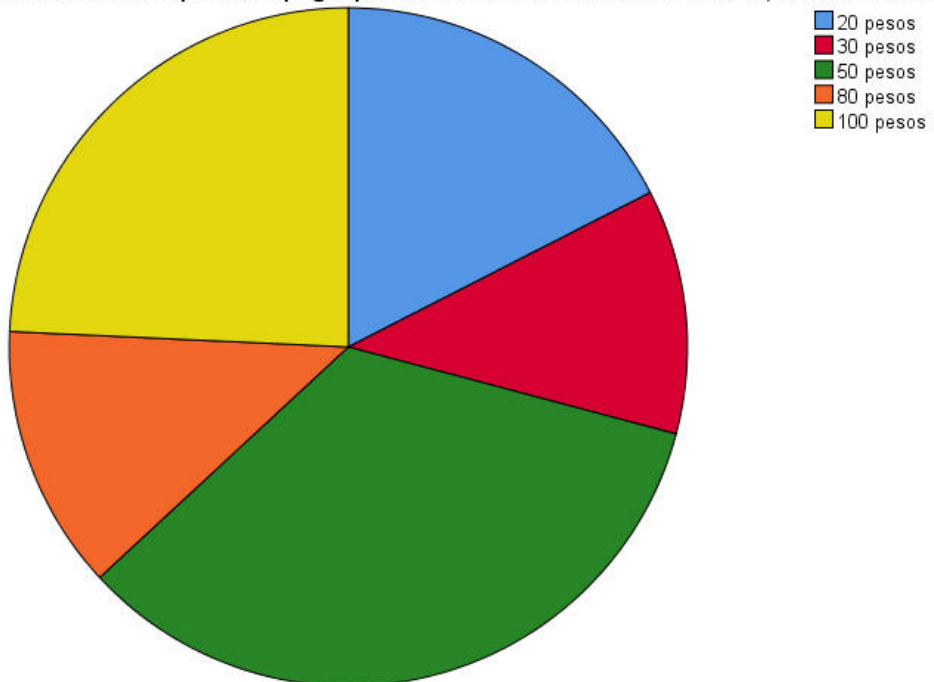
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	98	95.1	96.1	96.1
	No	4	3.9	3.9	100.0
	Total	102	99.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	1.0		
Total		103	100.0		

Los resultados mostrados se obtuvieron a través de un análisis en el Paquete estadístico SPSS, posteriormente se obtuvieron los valores de correlación así como la significancia entre las variables 12 variables independientes y la variable dependiente.

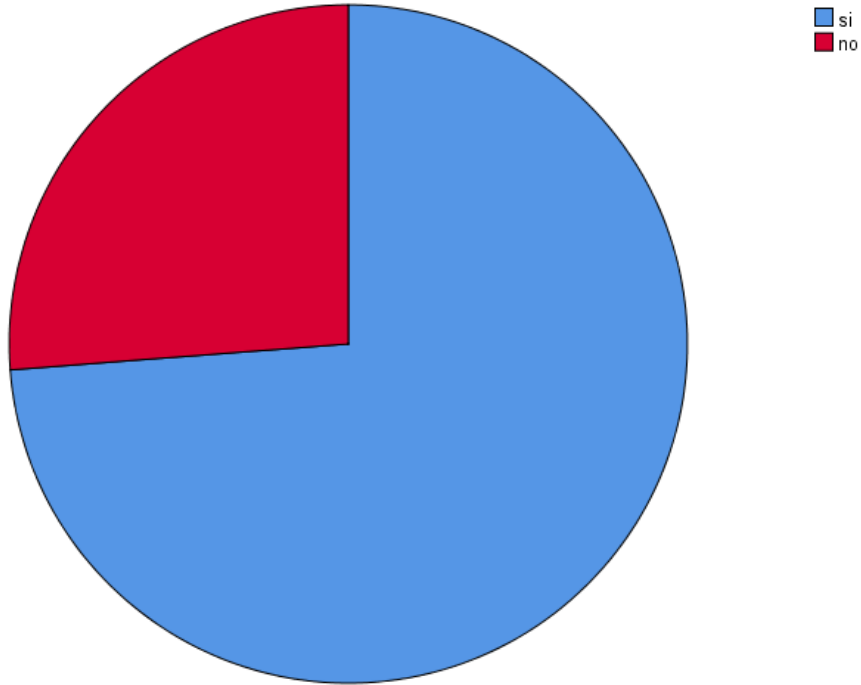
1. Se considera admirador de Juan Gabriel



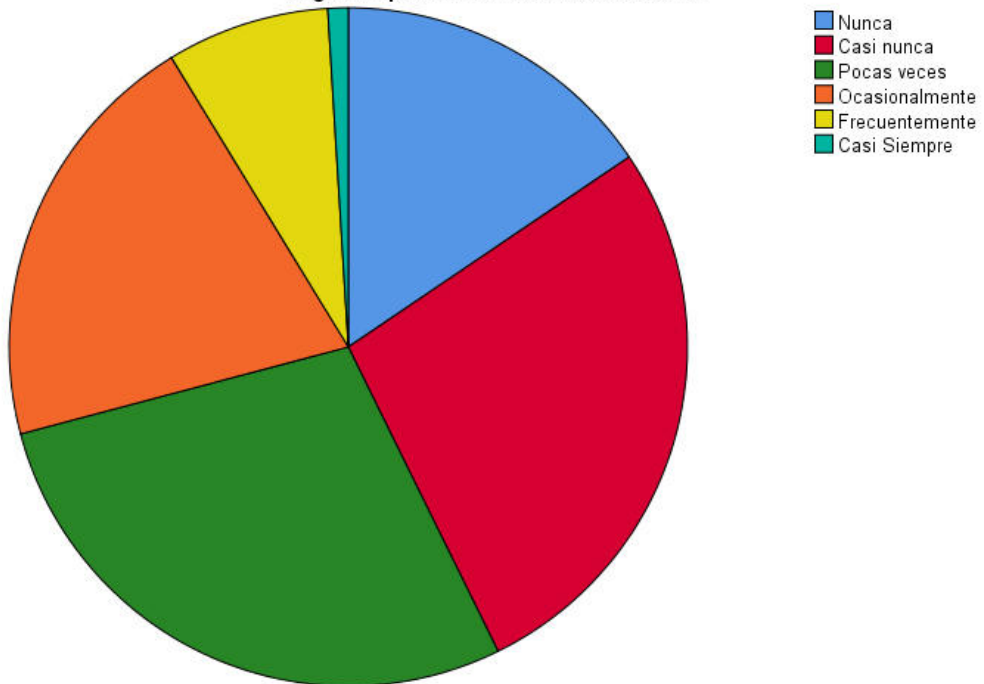
2. Cuánto estaría dispuesto a pagar para entrar a la Casa de Juan Gabriel, si esta fuera un museo?



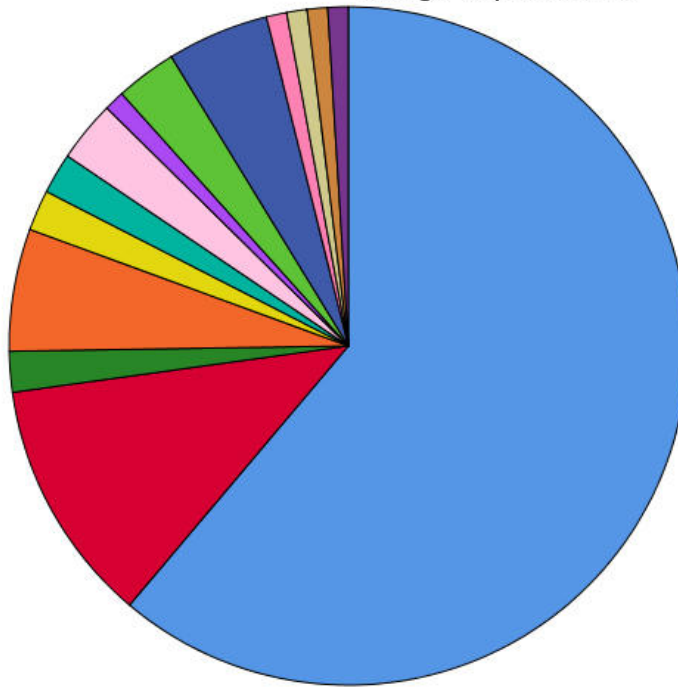
3. ¿Es la primera vez que visita la casa de Juan Gabriel?



4. ¿Con qué frecuencia visita la zona?

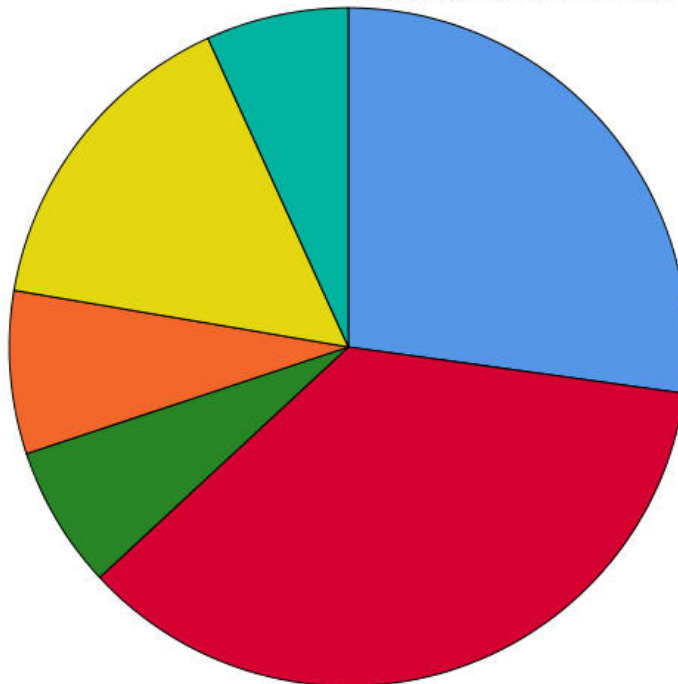


5. Lugar de procedencia



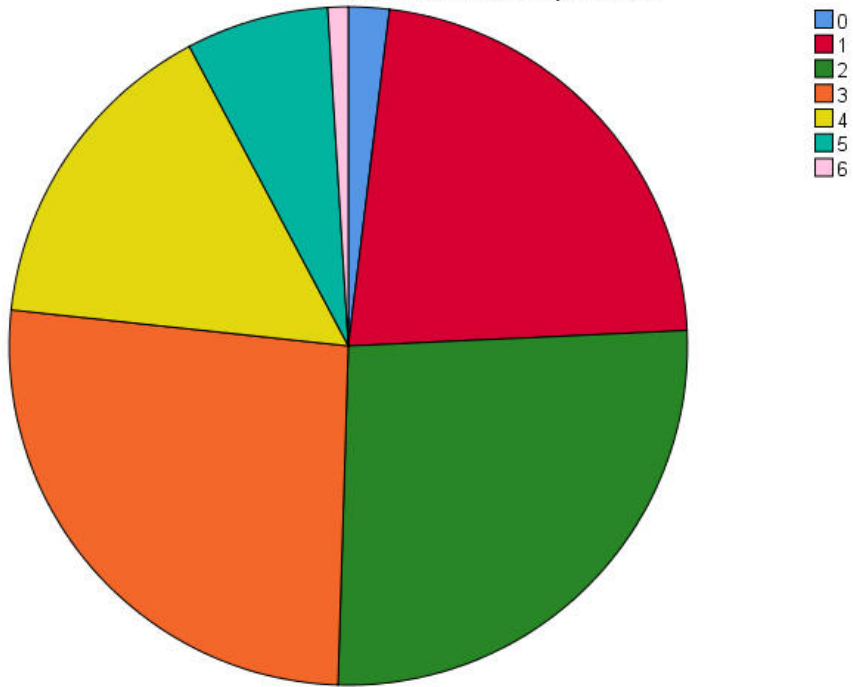
- Ciudad Juárez
- El Paso, Tx
- Las Cruces, NM
- Chihuahua
- Resto de Chih.
- Tamaulipas
- CDMX
- Durango
- Sonora
- Nuevo León
- San Luis
- Edo. de México
- Coahuila
- Zacatecas

6.Cuál es el motivo de su visita

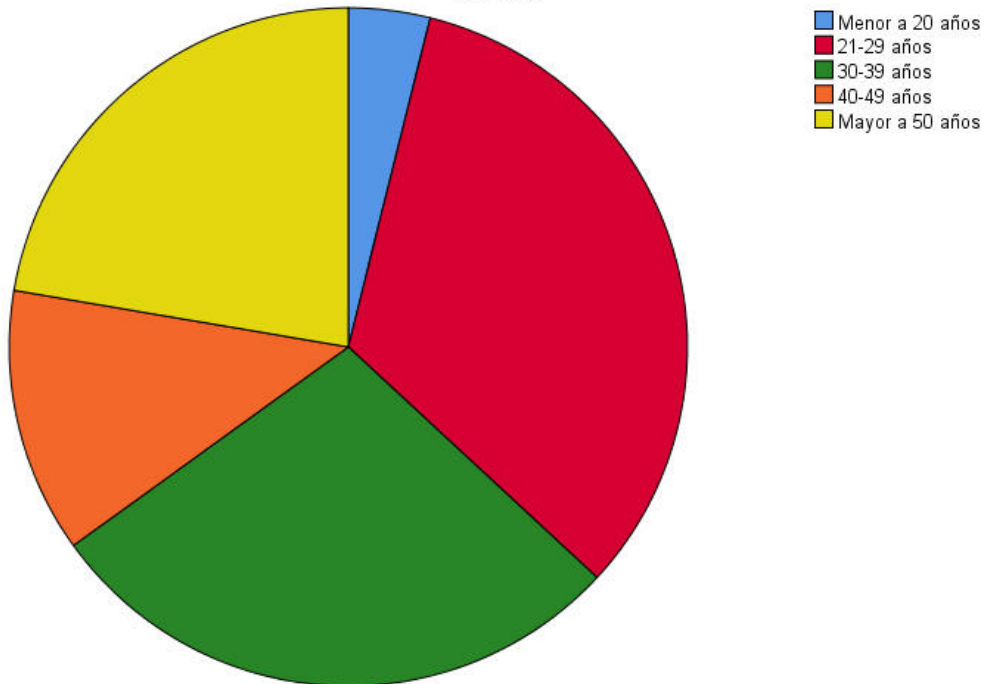


- Recreación
- Turismo "Juan Gabriel"
- Residencia
- Trabajo
- Visita familiar-amigos
- Otros

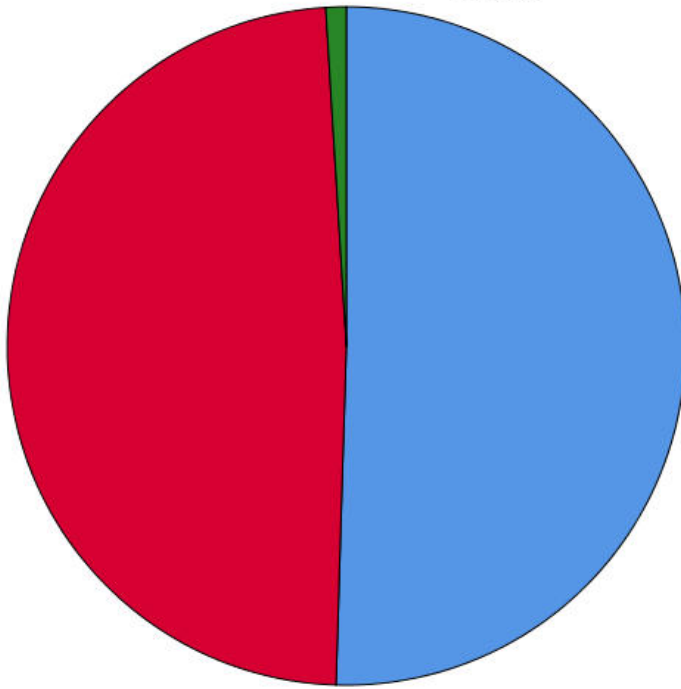
7. Número de acompañantes



8. Edad

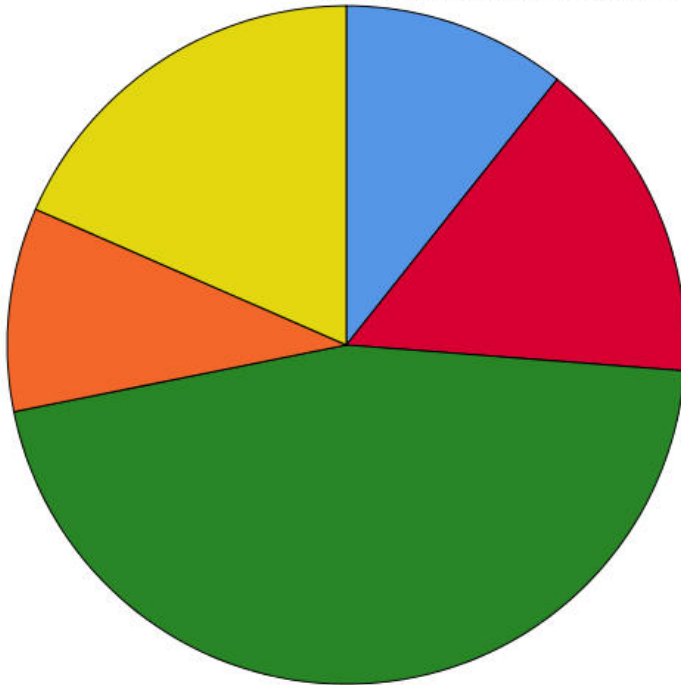


9. Sexo



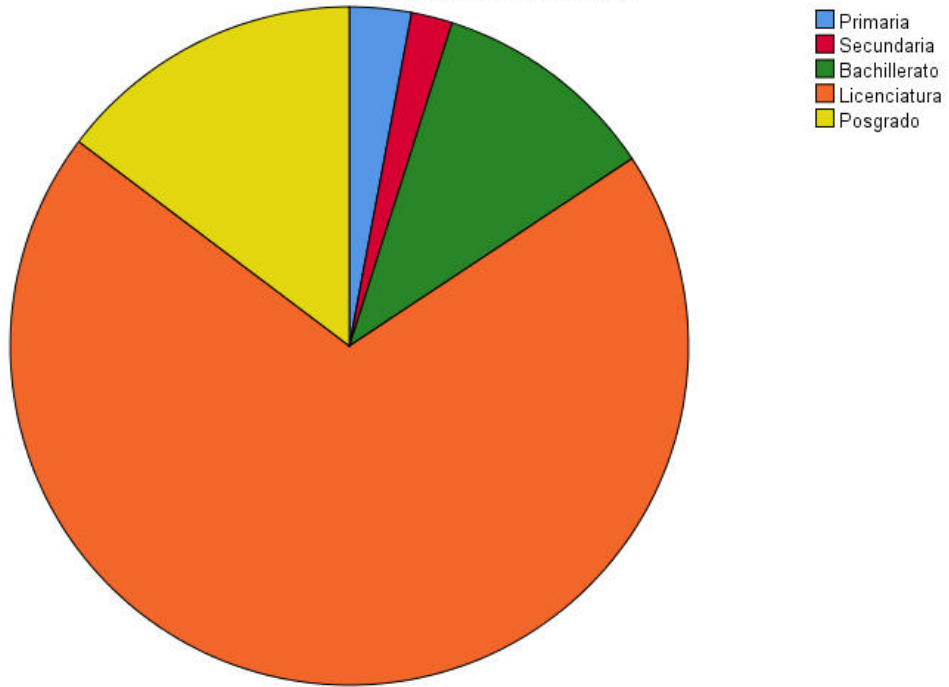
- Femenino
- Masculino
- 3

10. Ingreso mensual aproximado

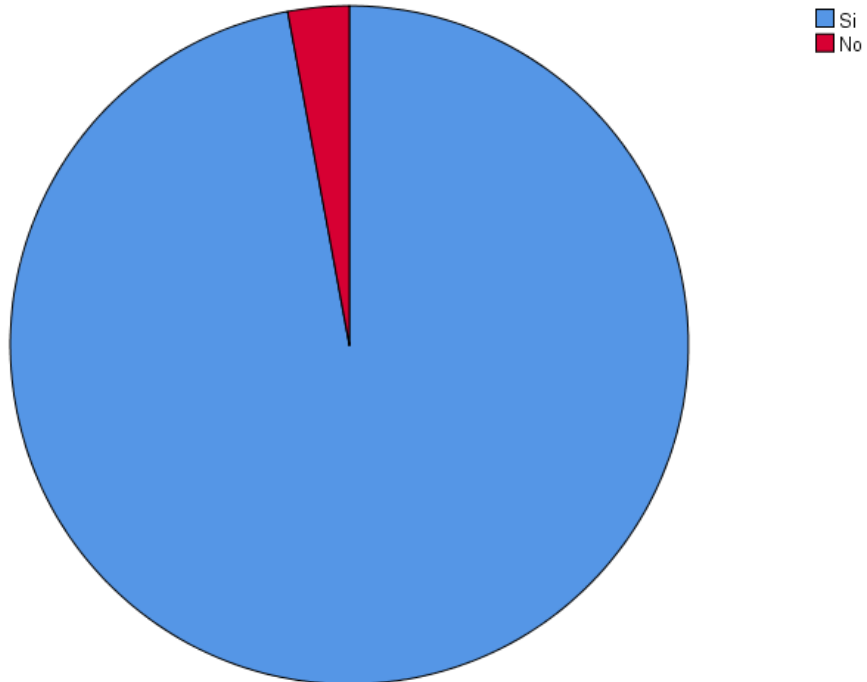


- Sin ingreso
- \$10,000 pesos
- \$25,000 pesos
- \$50,000 pesos
- Mayor a \$50,000 pesos

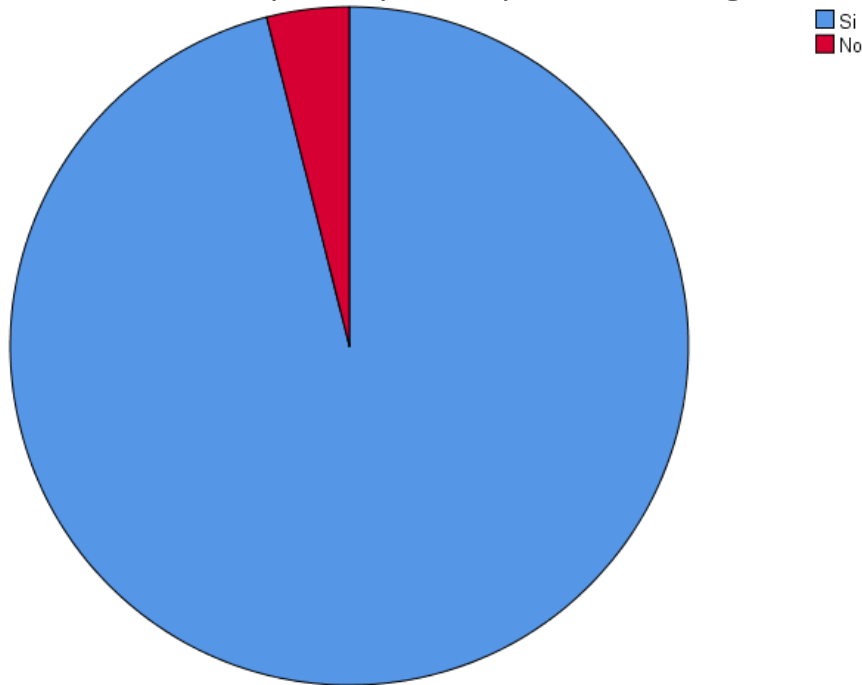
11. Nivel de Escolaridad



12. Le gustaría que hubiera negocios de tipo restaurantes, cafés, de índole cultural?



13. Considera importante que se recuperen las casas antiguas de la zona?



4.4 Resultados

Con el análisis anterior, podemos explicar que la variable que más importaba o la cual analizaríamos como variable dependiente sería la WTP o Disposición a pagar, en este caso la tomamos con la pregunta 2: ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar para entrar a la Casa de Juan Gabriel, si esta fuera un museo?, sobre esta variable podemos concluir que la DAP (Disposición a pagar) promedio es de \$57 pesos, y si lo comparamos con el ingreso mensual promedio, estaríamos diciendo que el visitante promedio destina un .22% del total de su ingreso a la zona de estudio. Dicho esto, con la tabla mostrada posteriormente, y contrario a lo que se pensaba, las únicas variables que impactan significativamente sobre la DAP (Disposición a Pagar) son la pregunta 10, la 12 y la 13, es decir el ingreso mensual, el deseo de que en la zona de estudio hubiera negocios de

índole cultural y la última que medía el interés de los encuestados en recuperar los inmuebles con valor histórico-cultural de la zona, misma pregunta que va de la mano con la número 14, la cual permitía al encuestado dejar sus comentarios, en ella resultaron una serie de comentarios que llenan de simbolismo la investigación. La mayoría de ellos muestran una consciencia colectiva sobre Juan Gabriel, sobre su casa y sobre la zona. A la gente le interesa que haya más sitios culturales a los que puedan ir ya sea de paseo o a llevar a familiares.

Modelo	Coeficientes ^a						
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados			95.0% intervalo de confianza para B	
	B	Desv. Error	Beta	t	Sig.	Límite inferior	Límite superior
1 (Constante)	5.183	1.491		3.477	.001	2.221	8.146
1. Se considera admirador de Juan Gabriel	-.044	.444	-.011	-.100	.921	-.926	.838
3. ¿Es la primera vez que visita la casa de Juan Gabriel?	-.281	.333	-.091	-.844	.401	-.943	.381
4. ¿Con qué frecuencia visita la zona?	.016	.068	.029	.243	.808	-.118	.151
5. Lugar de procedencia	.084	.044	.200	1.889	.062	-.004	.172
6. Cuál es el motivo de su visita	-.123	.092	-.144	-1.338	.184	-.306	.060
7. Número de acompañantes	-.005	.108	-.004	-.042	.967	-.219	.210
8. Edad	-.234	.135	-.206	-1.730	.087	-.502	.035
9. Sexo	.255	.289	.097	.881	.380	-.320	.829
10. Ingreso mensual aproximado	.256	.123	.220	2.081	.040	.012	.500
11. Nivel de Escolaridad	-.133	.192	-.074	-.690	.492	-.514	.249
12. Le gustaría que hubiera negocios de tipo restaurantes, cafés, de índole cultural?	-.220	1.001	-.027	-.220	.826	-2.208	1.768
13. Considera importante que se recuperen las casas antiguas de la zona?	-1.254	.948	-.178	-1.323	.189	-3.138	.629

a. Variable dependiente: 2. Cuánto estaría dispuesto a pagar para entrar a la Casa de Juan Gabriel, si esta fuera un museo?

4.5 Conclusiones

Resumiendo la investigación se propone un método de aproximación a la valuación de los inmuebles culturales, dicho método considera todas las variables que durante los párrafos anteriores se explicaron, estas consideran valores sociales, urbanos y económicos que otros métodos dejan a un lado. En éste, no se toma tanto en cuenta la edad del inmueble puesto que se enfoca en el valor cultural que no necesariamente es proporcional a la misma. En la siguiente tabla se toman 6 variables que engloban todas las características de los inmuebles a valorar, están ponderadas según la relevancia de los aspectos, luego que se califica cada variable en una escala del 1-10. Ya con esos porcentajes se obtiene el factor de apremio por valor cultural. Para el inmueble en estudio, se calificó de la siguiente manera:

Método Ciudad Juárez

VARIABLES	PONDERACIÓN	CALIFICACIÓN (1-10)	PORCENTAJE
Valor de Utilidad Social	20%	10	20%
Valor por Hecho Histórico	10%	8.5	9%
Proyectos de Inversión	20%	9	18%
Valor urbano ambiental	20%	10	20%
Valor estético	10%	9	9%
Turismo	20%	9.5	19%
TOTAL			95%
FR		1.158	

Se propone este coeficiente 1.158 como el valor intangible que puede tener un inmueble de carácter cultural, éste se aplicará al resultado obtenido del valor del enfoque comparativo de mercado de las construcciones, siempre y cuando reúnan las características de valor de utilidad social, que haya dado lugar a un hecho histórico, que se hayan desprendido proyectos de inversión debido a dicho inmueble, por las externalidades urbano ambientales que se vean influenciadas, por su valor estético y por

las actividades económicas que se lleguen a generar pero sobre todo que dicho inmueble forme parte de la memoria colectiva del barrio y de la ciudad.

Como ejercicio comparativo, se tomará el valor obtenido en el avalúo anterior y se añadirá el factor para estimar el valor total de la Casa de Juan Gabriel.



XII.- FACTORES DE APREMIO

Método Ciudad Juárez

VARIABLES	PONDERACIÓN	CALIFICACIÓN (1-10)	PORCENTAJE
Valor de Utilidad Social	20%	10	20%
Valor por Hecho Histórico	10%	8.5	9%
Proyectos de Inversión	20%	9	18%
Valor urbano ambiental	20%	10	20%
Valor estético	10%	9	9%
Turismo	20%	9.5	19%
	TOTAL		95%
	FR		1.158



Se concluye con el valor comparativo de mercado, de acuerdo al mercado inmobiliario

DECLARACIONES:

El valor comercial del inmueble, es de acuerdo a la situación actual del País y a las condiciones y conservación aparente del inmueble. Si se modifica los metros cuadrados de la construcción o del terreno, es necesario elaborar otro avalúo.

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: **15 de Mayo de 2020**

VALOR COMERCIAL: **\$28,327,000.00** VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTI SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

SEGÚN MI LEAL Y SABER ENTENDER

La obtención del factor de apremio se realizó mediante una ponderación de las características del inmueble sujeto, compaginado con el valor de uso que tiene dicho inmueble y que quedó reflejado en los resultados anteriores. Si se quisiera obtener un porcentaje o un coeficiente con mayor confiabilidad, se requiere el diseño de un modelo econométrico para cada constructo con el fin de comparar cada uno de ellos y tomar el coeficiente de la variable que tenga más confiabilidad. Ya sea con regresiones, método de precios hedónicos, que dicten la incidencia de la Casa de Juan Gabriel en el precio de los inmuebles cercanos; a su vez se pudiera obtener mediante un modelo econométrico espacial, el factor de incidencia según la distancia a la que se encuentra la muestra del sujeto.

Como conclusión de la investigación sobre el valor de los inmuebles culturales, se desprende que la diversidad de este tipo de inmuebles ubicados dentro de un núcleo de valor ambiental ejerce un efecto multiplicador sobre el resto del área que resultaría revalorizada en conjunto como lo vimos con los proyectos de inversión aplicados a la zona, como consecuencia de un plan de puesta en valor y de estrategias aplicadas dentro del Plan de Parcial de Desarrollo del Centro Histórico de Ciudad Juárez, así como la conservación y rescate de sus principales construcciones.

5. Definición de Términos (Extracción de Glosario del INDAABIN)

- **ACTIVO:** Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores y del cual se puede esperar obtener ciertos beneficios económicos futuros. El término activo se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad de un activo es por sí mismo un intangible. Una parte de la propiedad de una entidad debe reconocerse como un activo cuando: Es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros; asociados con el activo. El costo del activo para la entidad puede medirse de manera realista.
- **ACTIVO FIJO:** Es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad. En una empresa, el activo fijo está constituido principalmente por activos tangibles distribuidos en dos grandes categorías, es decir planta y equipo, además de otros activos de larga duración.
- **ACTIVO INTANGIBLE:** Está constituido por aquellos activos que no tienen existencia física pero que sin embargo tienen un valor importante para la empresa. Es el conjunto de activos que se manifiestan por sus propiedades económicas, aunque no tienen sustancia física; le otorgan derechos y privilegios a sus propietarios y normalmente generan ingresos.
- **ACTIVO NETO (O CAPITAL UTILIZADO)** Es una razón financiera que se calcula como activo total menos pasivo circulante (quitando financiamiento a corto plazo que causa intereses) = activo fijo + capital de trabajo para operación.
- **ACTIVO NETO CIRCULANTE (O CAPITAL DE TRABAJO)** Es una razón financiera que se calcula como activo circulante menos pasivo circulante.
- **ACTIVOS / PASIVOS MONETARIOS** Activo por cobrar o pasivo por pagar en términos de dinero, a diferencia de los activos no monetarios, tales como inventarios o activos fijos tangibles.
- **ACTIVO TANGIBLE** Está constituido por aquellos activos con una presencia física, tales como terrenos, edificios, maquinaria y equipo.

- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL Conjunto de órganos que auxilian al ejecutivo Federal en la realización de la función administrativa; se compone de administración centralizada y paraestatal establecida en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL (SECTOR PARA ESTATAL): Conjunto de entidades de control presupuestario directo e indirecto por: los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las sociedades nacionales de seguros y los fideicomisos.
- ADMINISTRACIÓN PRESUPUESTARIA Rama de la administración pública que tiene por objeto la programación, organización, aplicación y control de la recaudación, ejercicio y evaluación de los fondos públicos.
- ANÁLISIS DE VIDA / EDAD Es un método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.
- AVALÚO Justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial- del precio justo de una cosa. // Valor asignado a una cosa representado por su precio. // Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.
- AVALÚO CATASTRAL La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.
- AVALÚO BASE Es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.
- AVALÚO FORMAL Es el proceso de estimar el valor de un bien, ejecutado totalmente de acuerdo con las normas aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviación.
- AVALÚO DE ORDEN DE MAGNITUD Consiste en estimar valores y costos en forma aproximada sin necesidad de recurrir a cotizaciones específicas de cada bien, ya que el objeto de este avalúo es contar con valores oportunos y generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es de + 40%.

- **AVALÚO FRACCIONAL** Consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo, en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones.
- **AVALÚO HIPOTÉTICO** Un avalúo hipotético es un avalúo basado en ciertas condiciones asumidas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.
- **AVALÚO MAESTRO** Es aquel que tiene por objetivo determinar un espacio de negociación dado a través de valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terrenos identificados en tramos a lo largo del trazo de una carretera o línea ferroviaria o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura.
- **AVALÚO MASIVO** Es el proceso de valuar un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, empleando información común y que permita pruebas estadísticas.
- **AVALÚO PROSPECTIVO** Es una valuación a una fecha posterior a la fecha en que el trabajo fue realizado y generalmente se utiliza como marco en la evaluación de proyectos.
- **AVALÚO RECURRENTE** Consiste en actualizar las cifras de un avalúo base u original a una fecha posterior.
- **AVALÚO RETROSPECTIVO** Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Los costos históricos resultan una herramienta importante para este tipo de avalúos.
- **BIENES MOSTRENCOS** Bienes muebles abandonados y perdidos cuyo dueño se ignore (arts 774 a 784 del Código Civil para el Distrito Federal).
- **BIENES VACANTES** Bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículos 785 a 789 del Código Civil para el Distrito Federal).
- **CABIN** La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, es un organismo encargado de llevar a cabo los avalúos y justipreciaciones de bienes que, para efectos de adquisiciones, enajenaciones expropiaciones, justipreciaciones de renta u otras operaciones, le soliciten las dependencias de la Administración Pública Federal, las Entidades de la misma y cualquier otra persona física o moral autorizada. Misión La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales es el Órgano Desconcentrado de la

Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo prestador de servicios inmobiliarios y valuatorios, que norma y asegura la preservación del patrimonio federal y su óptimo aprovechamiento para beneficio de la Administración Pública Federal. Visión Lograr una institución que proporcione servicios de confiabilidad técnica y ética, con autosuficiencia financiera, transparencia y autonomía de gestión, asumiendo plenamente las políticas estratégicas de la SECODAM

- **DEMANDA:** La demanda es el valor global del mercado que expresa las intenciones adquisitivas de los consumidores. La curva de la demanda muestra la cantidad de un bien específico que los consumidores o la sociedad están dispuestos a comprar en función del precio del bien y a la renta disponibles.
- **FACTOR DE DEMÉRITO:** Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.
- **FACTOR DE DESCUENTO:** Es el multiplicador necesario para reducir los flujos de efectivo que genera un bien a valor presente.
- **FACTOR DE HOMOLOGACIÓN:** Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.
- **FACTOR DE OBSOLESCENCIA:** Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).
- **FACTORES EXTERNOS DE VALUACION:** Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación, tasas de interés bancarias; existencia de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.
- **FACTOR RESULTANTE:** Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

- **OBSOLESCENCIA CURABLE:** Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.
- **OBSOLESCENCIA ECONÓMICA:** Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.
- **OBSOLESCENCIA INCURABLE:** Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.
- **OBSOLESCENCIA TÉCNICO FUNCIONAL:** Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente.
- **OFERTA:** conjunto de ofertas hechas en el mercado por los bienes y servicios a la venta. La curva de oferta recoge la localización de los puntos correspondientes a las cantidades ofertadas de un bien o servicio particular a diferentes precios.
- **PATRIMONIO:** conjunto de bienes tangibles e intangibles, que constituyen la herencia de un grupo humano, que refuerzan emocionalmente su sentido de comunidad con una identidad propia y que son percibidos por otros como característicos.
- **PATRONATO:** organismo que representa a una fundación y que se encarga de administrar sus derechos y los bienes que componen su riqueza patrimonial.
- **PRECIOS HEDÓNICOS:** el valor de un bien raíz, entendido como un conjunto de atributos (superficie, aptitud de uso del suelo, calidad de la construcción, diseño interior y exterior, áreas verdes, ubicación, características del vecindario, etc.), en función de cada uno de ellos, obteniendo sus respectivas valoraciones y, por ende, demandas implícitas.
- **RESTAURACIÓN:** procesos que se llevan a cabo para preservar o devolver la originalidad de un bien cultural.
- **VALOR DE OPORTUNIDAD:** Es el máximo valor aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.
- **VALOR DE REMATE:** Se entiende como la cantidad que se podría obtener por la venta de un bien, en la que una autoridad se ve en la obligación de vender el bien, a causa de un proceso judicial.

- **VALOR DE RESCATE:** Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.
- **VALOR EN USO:** Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo su disposición al final de su vida útil.
- **VALOR ESPECULATIVO:** Es el valor esperado de un bien inmueble, expresado en términos monetarios, basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, de condiciones políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o decrecimiento económico o poblacional.
- **VALOR EXTRÍNSECO:** Es el valor de un bien, determinado por personas que lo desean adquirir, expresado en términos monetarios.
- **VALOR FISCAL:** Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales.
- **VALOR INTANGIBLE:** Es el valor de un negocio en marcha adicional al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.
- **VALOR JUSTO DE MERCADO:** Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competitivo, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor por ventas comparables (enfoque de mercado).

- VALOR MÁXIMO: Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.
- VALOR MÍNIMO: Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.
- VALOR POTENCIAL: Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político o social.
- VALOR PRESENTE NETO (VPN) : Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.
- VALOR RESIDUAL: En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.
- WTA (*Willingness to Accept*): es la cantidad de dinero que alguien está dispuesto a aceptar a cambio de quitarle o modificarle un recurso.
- WTP (*Willingness to Pay*): disponibilidad que tiene un individuo para pagar por conservar un recurso.

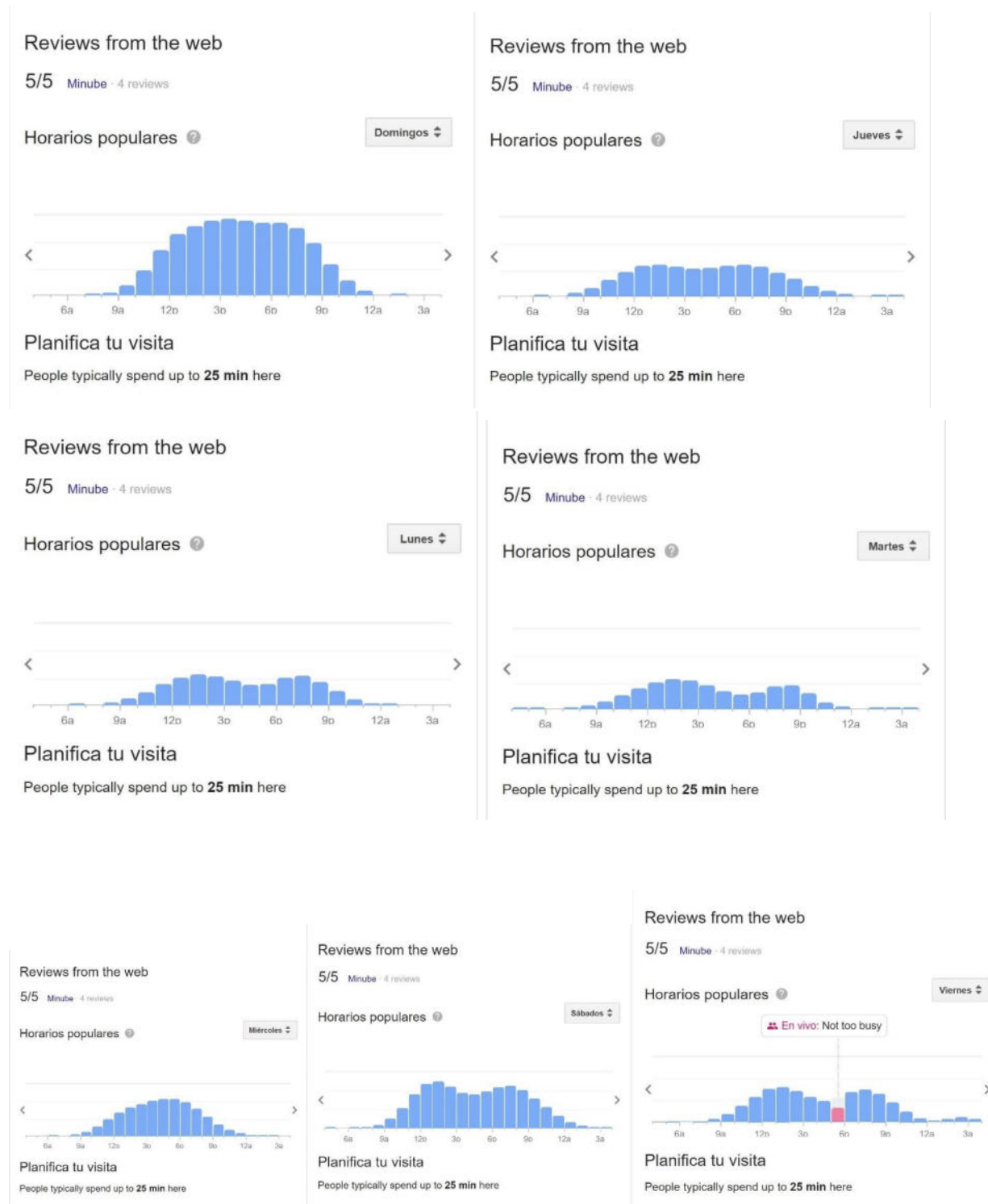
6. Bibliografía

- Asabere, P. K., & Huffman, F. E. (1991). Historic Districts and Land Values. *The Journal of Real Estate Research* , Volume 6, num 1.
- Bambagioni, G. (2012). On the valorisation of public real state enhancement: the valuation of programs and projects. *Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)*, 55-61.
- Cárdenas, R. S. (2001). El Rol Social del Patrimonio. *XIII Asamblea General de ICOMOS* (págs. 315-318). Sevilla: ICOMOS.
- Castro, S. (11 de Diciembre de 2019). Inauguran Paseo de Juan Gabriel . *El Diario de Juárez*.
- Chihuahua, G. L. (18 de diciembre de 2019). TABLAS DE VALORES UNITARIOS. *Periódico Oficial* , pág. 12.
- Cutiño, M. A. (2013). Valoración económica de monumentos históricos . *Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*, Vol. IV.
- Galbraith, J. W., & Hodgson, D. J. (2018). Econometric Fine Art Valuation by Combining Hedonic and Repeat-sales Information. *Econometrics* , vol. 6, num 32.
- García, V. E. (2013). El Turismo Cultural: Una Aproximación desde la perspectiva económica. En V. E. Javier de Esteban Curiel, *Turismo Cultural y gestión de museos* (págs. 13-111). Universidad Carlos III de Madrid.
- González, J. M. (2011). Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 31-38.
- González, J. M. (16 de Junio de 2011). Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria. *ACE Arquitectura, Ciudad y Entorno* , págs. 31-68.
- Juárez, I. (2016). *IMIP*. Obtenido de <https://www.imip.org.mx/imip/files/sites/pdus2016/index.html>
- Juárez, T. (Mayo de 2020). *turibusjuarez*. Obtenido de <http://turibusjuarez.mx/>
- Martínez, R. d. (Mayo de 2013). LA VALUACIÓN DEL INTANGIBLE DE UN INMUEBLE ANTIGUO. San Luis Potosí, San Luis Potosí, México: Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.
- Medina, G. F. (2009). Guías de observación y valoración cultural. *Apuntes*, Vol. 22, núm 1, 34-53.
- Mengino, A. (1991). *La Restauración Arquitectónica: Retrospectiva histórica en México*. México: Editorial Trillas.
- Olmos, J. (2019). *Costará cada paradero del Ecobus \$3.5 millones* . Juárez: El Diario de Juárez.
- Prieto, L. C. (Junio de 2001). Economía del Patrimonio Histórico. *ICE Economía de la Cultura*, págs. 151-168.

- Procedimiento Técnico para Inmuebles Históricos. (12 de Enero de 2009). *Diario Oficial de la Federación*, pág. 19.
- Riganti, P. (2017). Smart cities and heritage conservation: Developing a smarth heritage agenda for sustainable inclusive communities. *International Journal of Architectural Research*, Volume 11, Issue 3, 16-27.
- Sauvagé, E. M. (2010). *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Villahermosa: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Susana Fonseca, J. R. (24 de Agosto de 2010). Economic Valuation of Cultural Heritage: Application to a museum located in the Alto Douro Wine Region-World Heritage Site. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, págs. Vol. 8 No. 2 339-350.
- Trabue, E. H. (November de 2014). Pricing the Priceless-Valuing Irreplaceable Works of Art. *Claims Magazine*, págs. 28-29.
- Yunnus, Z. S. (2012). Urban Heritage Street's Revitalizing Attributes . *Asian Journal of Environmental-Behaviour Studies*, 69-78.
- Yunus, Z. S. (2012). Conflict of Image and Identity in Heritage Commercialization. *ASEAN Conference of Environmental-Behaviour Studies*, 1-10.

7. Anexos

-Afluencia de personas en la Casa de Juan Gabriel



-Valores históricos de calle y de colonia

TABLA DE VALORES DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES		
DESDE:	HASTA:	VALOR
AVE. 16 DE SEPTIEMBRE		
AGUA PRIETA	ARROYO DE LAS VÍBORAS	\$ 100.00
ARROYO DE LAS VÍBORAS	MATAMOROS	\$ 350.00
MATAMOROS	ORO	\$ 600.00
ORO	SANTOS DEGOLLADO	\$ 1,000.00
SANTOS DEGOLLADO	IGNACIO MARISCAL	\$ 1,500.00
IGNACIO MARISCAL	AVE. BENITO JUÁREZ	\$ 4,000.00
AVE. BENITO JUÁREZ	AVE. FRANCISCO VILLA	\$ 4,000.00
AVE. FRANCISCO VILLA	RAMÓN CORONA	\$ 2,000.00
RAMÓN CORONA	5 DE MAYO	\$ 1,000.00
5 DE MAYO	AVE. DE LAS AMÉRICAS	\$ 1,000.00

MUNICIPIO DE JUÁREZ 2017 DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL TABLA DE VALORES DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES		
DESDE:	HASTA:	VALOR
AV. 16 DE SEPTIEMBRE		
AGUA PRIETA	ARROYO DE LAS VÍBORAS	\$ 100.00
ARROYO DE LAS VÍBORAS	MATAMOROS	\$ 350.00
MATAMOROS	ORO	\$ 600.00
ORO	SANTOS DEGOLLADO	\$ 1,000.00
SANTOS DEGOLLADO	IGNACIO MARISCAL	\$ 1,500.00
IGNACIO MARISCAL	AV. BENITO JUÁREZ	\$ 4,000.00
AV. BENITO JUÁREZ	AV. FRANCISCO VILLA	\$ 4,000.00
AV. FRANCISCO VILLA	RAMÓN CORONA	\$ 2,000.00
RAMÓN CORONA	5 DE MAYO	\$ 1,000.00
5 DE MAYO	AV. DE LAS AMÉRICAS	\$ 1,000.00

MUNICIPIO DE JUÁREZ DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL TABLA DE VALORES DE CORREDORES DE VALOR		
DESDE:	HASTA:	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE SUELO
AV. 16 DE SEPTIEMBRE		
AGUA PRIETA	ARROYO DE LAS VÍBORAS	\$100.00
ARROYO DE LAS VÍBORAS	MATAMOROS	\$350.00
MATAMOROS	ORO	\$600.00
ORO	SANTOS DEGOLLADO	\$1,000.00
SANTOS DEGOLLADO	IGNACIO MARISCAL	\$1,500.00
IGNACIO MARISCAL	AV. BENITO JUÁREZ	\$4,000.00
AV. BENITO JUÁREZ	AV. FRANCISCO VILLA	\$4,000.00
AV. FRANCISCO VILLA	RAMÓN CORONA	\$2,000.00
RAMÓN CORONA	5 DE MAYO	\$1,000.00
5 DE MAYO	AV. DE LAS AMÉRICAS	\$1,000.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN EJERCICIO FISCAL 2020
TABLA DE VALORES DE CORREDORES DE VALOR

DESDE:	HASTA:	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE SUELO
AV. 16 DE SEPTIEMBRE		
MAGNESIO	ORO	\$600.00
ORO	SANTOS DEGOLLADO	\$1,000.00
SANTOS DEGOLLADO	IGNACIO MARISCAL	\$1,500.00
IGNACIO MARISCAL	AV. BENITO JUÁREZ	\$4,000.00
AV. BENITO JUÁREZ	AV. FRANCISCO VILLA	\$4,000.00
AV. FRANCISCO VILLA	RAMÓN CORONA	\$2,000.00
RAMÓN CORONA	5 DE MAYO	\$1,000.00
5 DE MAYO	AV. DE LAS AMÉRICAS	\$1,000.00

sábado 25 de diciembre del 2010.

ANEXO AL PERIODICO OFICIAL 23

TABLA DE VALORES DE TERRENO
COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS

SECTOR	COLONIA_FRACCIONAMIENTO	VALOR
SECTOR 29	CUAUHTÉMOC	\$600.00
SECTOR 29	VALOR DE SECTOR	\$600.00
SECTOR 30	AGUSTÍN MELGAR	\$400.00
SECTOR 30	BARRIO ANTIGUO DE SAN JOSÉ	\$400.00
SECTOR 30	REFORMA INDUSTRIAL	\$400.00
SECTOR 30	REFORMA SUR	\$500.00
SECTOR 30	SAN PEDRO	\$500.00
SECTOR 31	M. CARBAJAL	\$450.00
SECTOR 31	MELCHOR OCAMPO	\$500.00
SECTOR 31	MERCADO DE ABASTOS	\$500.00
SECTOR 31	SANTA ROSA	\$450.00
SECTOR 32	EL BARREAL	\$600.00
SECTOR 32	EXHIPÓDROMO	\$600.00
SECTOR 32	MELCHOR OCAMPO	\$500.00
SECTOR 33	HIDALGO	\$600.00
SECTOR 33	EL BARREAL	\$600.00
SECTOR 33	PARTIDO ROMERO	\$600.00

Miércoles 20 de diciembre de 2017. ANEXO AL PERIÓDICO OFICIAL

23

MUNICIPIO DE JUÁREZ
DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL
TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

ZONA HOMOGENEA DE VALOR	SECTOR	COLONIA - FRACCIONAMIENTO	MANZANA	VALOR UNITARIO POR M ²
25	2	MONTEMAYOR	20, 27, 28, 80	\$ 600.00
29	2	NOGALES	7, 12, 13, 14, 21, 23, 26, 30, 32, 38, 39, 42, 43, 45, 47,	\$ 800.00
25	2	RAFAEL VELOZ	29, 45, 90	\$ 600.00
25	2	ROSALEDA	56, 59, 60, 62	\$ 600.00
25	2	TRES FRESNOS	48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 66	\$ 600.00
25	2	TRES HERMANOS		\$ 600.00
25	2	VELOZ		\$ 600.00
25	3	GARCIA VALLADARES		\$ 600.00
25	3	PARTIDO ESCOBEDO	14, 25, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 71, 72, 79, 80, 82, 87, 89, 93, 95, 96, 99	\$ 600.00
27	3	SILVIAS	3, 5, 56, 57, 58, 59, 60, 68, 69, 73, 76, 77, 78, 81, 83, 91, 92, 98	\$ 700.00
29	3	STOCK MEYER		\$ 800.00
27	3	DEL MAESTRO	39	\$ 700.00
25	3	PARTIDO ROMERO	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 20, 22, 23, 31, 33, 34, 38, 39, 45, 51, 55, 56, 60, 64, 70, 73, 84, 85, 86, 90, 93, 99	\$ 600.00

MUNICIPIO DE JUÁREZ DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL TABLA DE VALORES DE TERRENO 2017 COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS			
SECTOR	COLONIA	FRACCIONAMIENTO	VALOR
SECTOR	1	AMPLIACIÓN NOGALES	\$800.00
SECTOR	1	FUENTE LOS NOGALES	\$800.00
SECTOR	1	LOS NOGALES	\$1,000.00
SECTOR	1	LOS PINOS	\$800.00
SECTOR	1	MAGISTERIAL	\$800.00
SECTOR	1	VILLA PASO DEL NORTE	\$800.00
SECTOR	1	PASO DEL NORTE	\$700.00
SECTOR	1	PUESTA DEL SOL	\$800.00
SECTOR	1	SANTA CECILIA	\$700.00
SECTOR	1	TRES FRESNOS	\$600.00
SECTOR	1	CONDOMINIO NOGALES	\$600.00
SECTOR	1	SUITES DANUBIO	\$1,000.00
SECTOR	2	ADRIANA	\$600.00
SECTOR	2	ANZURES	\$700.00
SECTOR	2	AURORA	\$600.00
SECTOR	2	CONDOMINIO FONTANA	\$600.00
SECTOR	2	LA JOYA	\$800.00
SECTOR	2	LAS PALMAS	\$1,000.00
SECTOR	2	LAS PALMAS SUR	\$600.00
SECTOR	2	MELCHOR OCAMPO	\$500.00
SECTOR	2	MONTE MAYOR	\$600.00
SECTOR	2	NOGALES	\$800.00
SECTOR	2	RAFAEL VELOZ	\$600.00
SECTOR	2	ROSALEDA	\$600.00
SECTOR	2	TRES FRESNOS	\$600.00
SECTOR	2	TRES HERMANOS	\$600.00
SECTOR	2	VELOZ	\$600.00
SECTOR	3	GARCÍA VALLADARES	\$600.00
SECTOR	3	PARTIDO ESCOBEDO	\$600.00
SECTOR	3	SILVIAS	\$700.00
SECTOR	3	STOCK MEYER	\$800.00
SECTOR	3	DEL MAESTRO	\$700.00
SECTOR	3	PARTIDO ROMERO	\$600.00

Miércoles 18 de diciembre de 2019.

ANEXO AL PERIÓDICO OFICIAL

25

MUNICIPIO DE JUÁREZ TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN EJERCICIO FISCAL 2020 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO				
--	--	--	--	--

ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR	COLONIA	FRACCIONAMIENTO	MANZANA	VALOR UNITARIO POR M ²
33	2	NOGALES		7, 12, 13, 14, 21, 23, 26, 30, 32, 38, 39, 42, 43, 45, 47	\$ 1,000.00
25	2	RAFAEL VELOZ		29, 45, 90	\$ 600.00
25	2	ROSALEDA		56, 59, 60, 62	\$ 600.00
25	2	TRES FRESNOS		48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 66	\$ 600.00
25	2	TRES HERMANOS			\$ 600.00
25	2	VELOZ			\$ 600.00
27	2	CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN MATEO		29	\$ 700.00
29	2	MAGISTERIAL		15, 56, 60, 62	\$ 800.00
25	3	GARCÍA VALLADARES			\$ 600.00
25	3	PARTIDO ESCOBEDO		14, 25, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 71, 72, 79, 80, 82, 87, 89, 93, 95, 96, 99	\$ 600.00
27	3	SILVIAS		3, 5, 56, 57, 58, 59, 60, 68, 69, 73, 76, 77, 78, 81, 83, 91, 92, 98	\$ 700.00
29	3	STOCK MEYER			\$ 800.00
27	3	DEL MAESTRO (DEPORTIVA)		39, 47, 46	\$ 700.00
25	3	PARTIDO ROMERO		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 20, 22, 23, 31, 33, 34, 38, 39, 45, 51, 55, 56, 60, 64, 70, 73, 84, 85, 86, 90, 93, 99	\$ 600.00

Imágenes del sitio



Respecto a la pregunta 14, estos fueron algunos de los comentarios recibidos por los encuestados.

-“ Los niños y los adultos necesitamos más cultura en nuestra ciudad, más lugares que visitar para los turistas y se lleven un bello recuerdo. Siempre que vienen a visitarme me piden que los lleve a ver la casa de Juan Gabriel aunque sea por fuera así que estaría genial que fuera museo”

-“ Me encantaría que se hiciera zona turística”

-“ Sería excelente que el centro se convirtiera en área artística y cultural”

-“ Para revivir la belleza de la zona y de Cd Juárez”

-“ Darle vida al centro de la ciudad”

-“ Que hagan más promoción y hagan más paseos para seguir conociendo nuestra ciudad”

-“ Vamos Juárez”

-“ Deseo que resurja el turismo en La ciudad”

-“ este tipo de obras embellecen la ciudad”

-“ Juárez necesita más zonas turísticas”

-“ Debemos conservar todos lo más bonito y antiguo de nuestra ciudad”

-“ Es interesante rescatar la parte antigua de la ciudad”

-“ Promover más la cultura en CDJ estamos totalmente carentes de cultura y apoyos del Gobierno Municipal”

-“ Nadie a puesto atención en casa y museos de esta ciudad espero lo hagan”

-“ Sobre todo rescatar la arquitectura de Juárez de los 50”

-“ Hasta me interesaría comprar una vivienda en el área, si la seguridad lo permitiera”

-“ Deberían conservar más zonas de gente que tuvo influencia en algún ámbito cultural”

-“ Estaría excelente tener algunas opciones de pasar las tardes en el centro de ciudad Juárez.”

Como parte de la investigación se realizaron consultas a varios profesionales, debido a la contingencia por el COVID-19 las asesorías se realizaron vía correo electrónico.

Anexos se encuentran las capturas de pantalla de dichas asesorías.





Jose Polendo

para mi +

mié., 27 may. 9:38 (hace 9 días) ☆ ↶

Hola Daniela,

Buenos días.

Muy bien ya entendí donde vas en el proceso.

Claro mándame lo que tengas, lo reviso y platicamos de sugerencias y caminos a seguir.

Cuidate.

JPG



Jose Polendo

para mi +

jué., 28 may. 21:56 (hace 8 días) ☆ ↶ ⋮

Hola Daniela,

Buenas noches.

Le di un vistazo a la base de datos.

Una pregunta, acorde a los modelos que tu haz visto/ revisado para tu tesis de Valuación y/o el que tu tienes planeado usar, de tu encuesta, cual de las que son 13 - 14 preguntas sería tu variable Dependiente? ya ves que comentaste que habías llevado estadística y recordabas algo de regresión múltiple. Cuales serían tus variables independientes? osea las que explicarían a la dependiente?

Mi primera impresión es que observo limitada la base de datos para poder lograr el objetivo de Valuación. Tu diseñaste la encuesta? El diseño supongo debió incluir preguntas ya pensando en el modelo teórico que querías probar no?

En mi lógica más o menos la estrategia sería así:

Hay una pregunta de Investigación

Hay revisión de literatura

Se plantean hipótesis a confirmar o rechazar

Se diseña un modelo para probar o rechazar las hipótesis

Se diseña cuestionario para levantar la información necesaria acorde al modelo e hipótesis

Se levanta la información y se genera una base de datos

Entra en escena el trabajo estadístico

Se presentan conclusiones

Mas o menos al día de hoy en donde te atoraste? que es lo que no te ha permitido avanzar en concluir la tesis?

Platicamos.

JPG



Jose Polendo

para mi +

lun., 1 jun. 22:41 (hace 4 días) ☆ ↶ ⋮

Hola Daniela,

Buenas noches.

Bueno, pues parece que ya estás bien encaminada entiendo que tienes referencias que te permiten establecer que con tu cuestionario tienes variable dependiente y que haz armado con el resto de las preguntas 3 índices o constructos que pretendes que sean tus variables explicativas o independientes en tu modelo de regresión.

Pues no resta más que dirigirte a tu paquete estadístico y listo no? Los economistas usualmente usamos EViews, SAS o STATA para regresiones otros usan paquetería gratis o pública como R que requiere programación tengo entendido.

Claro que cuando se hacen regresiones también revisamos que el modelo, las corridas estén libres de varios problemas como la multicolinealidad, heteroscedasticidad, etc, etc

Si por tu formación no dominas estos procedimientos o no son cotidianos para ti pues regresa con Dinorah, igual ella te puede ayudar a hacer las regresiones, teniendo el paquete en cuestión de minutos o Dinorah conocer a alguien que por su chamba o que este estudiando posgrado le siga moviendo a esto y que te eche la mano.

Yo no tengo ni manejo EViews, SAS o Stata para mi lo cotidiano es hacer Factor y Cluster Analysis por mi clase de Multivariante, en regresiones ando algo oxidado.

Sin embargo, igual porque no es mi tema, no alcanzo a ver la conexión entre el WTP y el apremio o factor de aumento en los precios de los inmuebles en una zona de influencia, en este caso de la Casa de Juan Gabriel, pero en fin es tu tema y de seguro puedes hacer esa conexión y más.

Pues no se en que más puedo ayudarte, casi casi solo rebotamos ideas pero ya tenías claro que hacer (estadísticamente hablando), ya solo resta ejecutarlo en un paquete estadístico, ahí Dinorah o alguien que ella conozca te ayude.

En que paquetería pensabas hacer esto? cuando te enseñaron estadística usaron algún paquete? Es común el SPSS pero no para los econóloos, pero igual en el youtube y en otros lados esta lleno de manuales y guías del paquete y una técnica por ejemplo yo tengo ubicados unos muy buenos de Factor Analysis y Cluster Analysis con SPSS que te explican paso a paso me imagino que debe de haber de Regression Analysis.

Saludos y buenas noches.

JPG.



ALEJANDRO DE JESUS CARPIO NUNEZ

para mí

14:21 (hace 0 minutos)   

Estimada Arq. Daniela:

Está excelente tu tema de tesis, y tocas un aspecto muy relevante en cuanto a la protección del patrimonio histórico que tanto necesita la ciudades mexicanas por lo que representa en cuanto a valor cultural y también desde un aspecto económico por la entrada de dinero que existe por el turismo.

De acuerdo a lo que veo que estás planteando probablemente el tema no vaya por los inmuebles históricos, por un happening artístico, es decir Juan Gabriel, es probable que las propiedades anexas o contiguas del inmueble/museo se van a beneficiar indirectamente.

Otro ejemplo, en el caso de Barcelona, imagínate las propiedades diseñadas por Gaudí, es un valor agregado cultural muy importante y probablemente puedas encontrar algo de valores de las propiedades de acuerdo a la cercanía a las propiedades ya que son destinos que tienen un alto nivel de turismo. Creo que puede existir casos estudios muy interesantes a nivel mundial, como el de Barcelona.

Por otra parte, igual y en el caso de Barrio Antiguo en Monterrey pueda existir algo relacionado con el valor de antes y después de las propiedades por la intervención realizada a la calle Morelos y por su reactivación económica después de los periodos de violencia que se vivieron en la ciudad en el 2010-2011.

Otro tema por el cual puedes buscar es cómo se hace por medio de algunas técnicas

Valoración económica del medio ambiente, por la plusvalía, yo tengo experiencia por ejemplo en los parques que existen estudios relacionados al valor por la cercanía a los parques y espacios con cierto valor natural.

Saludos y quedo al pendiente de cualquier otra cosa que pudiera surgir!

Éxito y mis mejores deseos para tu proyecto de tesis!

Arq. Alejandro Carpio