

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA

FACULTAD DE INGENIERÍA

SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO



**LA PLUSVALIA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN ZONAS
NORTE Y SURORIENTE EN CD. CHIHUAHUA**

POR:

ARQ. CLAUDIA IVONNE CANO VALLE

**TESIS PRESENTADA COMO REQUISITO PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VALUACION**

CHIHUAHUA, CHIH., MÉXICO

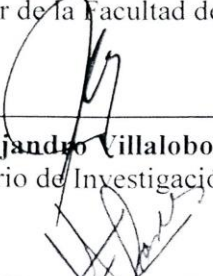
JUNIO DE 2019



La plusvalía de vivienda de interés social en zonas norte y suroriente en Cd. Chihuahua. Tesis presentada por Claudia Ivonne Cano Valle como requisito parcial para obtener el grado de Especialista en Valuación, ha sido aprobado y aceptado por:



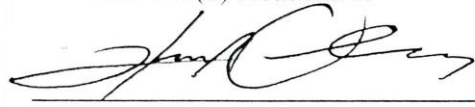
M.I. Javier González Cantú
Director de la Facultad de Ingeniería



Dr. Alejandro Villalobos Aragón
Secretario de Investigación y Posgrado



M.A. María de Lourdes Flores Portillo
Coordinador(a) Académico



M.V. Hugo Alfredo Olivas Acosta
Director(a) de Tesis

Junio 2019

Fecha

Comité:

M.V. Hugo Alfredo Olivas Acosta
M.V. Alonso Villa Ortiz
M.V. Wenceslado Melecio Urbina Chávez
E.V. Carlos David Márquez Rico

© Derechos Reservados
Claudia Ivonne Cano Valle

Chihuahua, Chih. México

Junio 2019



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

24 de junio de 2019

ARQ. CLAUDIA IVONNE CANO VALLE

Presente

En atención a su solicitud relativa al trabajo de tesis para obtener el grado de Especialista en Valuación, nos es grato transcribirle el tema aprobado por esta Dirección, propuesto y dirigido por el director **M.V. Hugo Alfredo Olivas Acosta** para que lo desarrolle como tesis, con el título: **“LA PLUSVALÍA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN ZONAS NORTE Y SURORIENTE EN CD. CHIHUAHUA”**.

ÍNDICE

Dedicatoria

Agradecimientos

Resumen

Abstract

Índice de contenido

Índice de tablas

Índice de figuras

Índice de ilustraciones

I. Descripción del proyecto

1.1 Introducción

1.2 Planteamiento del problema

II. Marco teórico

2.1 Ley de vivienda

2.2 La plusvalía según Carl Marx

2.3 Teoría.

FACULTAD DE INGENIERÍA
Circuito No.1, Campus Universitario 2
Chihuahua, Chih., México. C.P. 31125
Tel. (614) 442-95-00
www.fing.uach.mx



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

III. Metodología

- 3.1 Tipo de investigación.
- 3.2 Hipótesis H1.
- 3.3 Diseño de la investigación.
- 3.4 Muestra
- 3.5 Proceso de recolección.
- 3.6 Pruebas estadísticas.
- 3.7 Resultados obtenidos
- 3.8 Conclusiones

Bibliografía

Glosario

Curriculum vitae

Solicitamos a Usted tomar nota de que el título del trabajo se imprima en lugar visible de los ejemplares de las tesis.

ATENTAMENTE
"Naturam subiecit aliis"

EL DIRECTOR

EL SECRETARIO DE INVESTIGACIÓN
Y POSGRADO

M.I. JAVIER GONZÁLEZ CANTÚ



DR. ALEJANDRO VILLALOBOS ARAGÓN

FACULTAD DE INGENIERÍA
Circuito No.1, Campus Universitario 2
Chihuahua, Chih., México. C.P. 31125
Tel. (614) 442-95-00
www.fing.uach.mx

Dedicatoria

Dedico la presente tesis a mi papá, ya que sin su apoyo, quizás esto no hubiera sido posible; por ese impulso y esa determinación que lo caracterizan y me lo ha transmitido para lograr mis metas.

A mi mamá, por su apoyo incondicional siempre.

A mi esposo e hijas por su amor, por apoyarme cada momento, por superar cada sacrificio a mi lado, demostrándome una y otra vez que todo valió la pena y por ser mi motivo de superación día tras día.

Agradecimientos

Agradezco a mi familia por su apoyo incondicional, por sus palabras de aliento y su amor en mis momentos de desvelos, proyectos y objetivos.

A mis amigas y a Cristina Hermosillo quienes me apoyaron con el cuidado de mis hijas, mientras yo estudiaba, contribuyendo en gran medida al logro de esta meta.

A mis maestros, por compartir su experiencia y conocimientos.

A mis asesores de tesis por la confianza, por su apoyo, consejo y disposición en todo momento.

Resumen

La plusvalía de la vivienda de interés social en la Ciudad de Chihuahua fue el propósito de esta investigación, la cual nos dió información suficiente para conocer los valores de mercado de las viviendas, específicamente en la zona norte y sur de la ciudad, durante el período 2013-2015, y así conocer la tendencia de venta de estos bienes inmuebles. Cabe señalar que se analizaron únicamente los avalúos de las unidades de valuación los cuales nos proporcionaron los valores reales al momento de la venta. Se recopilaron 200 registros que dan a conocer la evolución de la plusvalía en ese periodo, se interpretó gráficamente y se realizó el análisis de cómo los factores externos intervienen para determinar ese valor de mercado.

Abstract

The surplus value of social interest housing in the City of Chihuahua was the purpose of this research, which gave us enough information to know the market values of the housing, specifically in the north and south of the city, during the period 2013-2015, and thus know the sales trend of this real estate. It should be noted that only the appraisals of the valuation units were analyzed, which provided us with the real values at the time of the sale. 200 records were collected that reveal the evolution of goodwill in that period, were interpreted graphically and the analysis of how external factors intervene to determine this market value was performed.



Índice de Contenido

Dedicatoria.....	vii
Agradecimientos	viii
Resumen	ix
Abstract.....	x
Índice de Contenido	xi
Índice de Tablas	xiii
Índice de Figuras.....	xiv
Índice de Ilustraciones	xv
I. DESCRIPCION DEL PROYECTO	I
1.1 Introducción	I
1.2 Planteamiento del problema	I
1.2.1 Objetivo general.....	I
1.2.2 Preguntas de la investigación.....	II
1.2.3 Justificación de la investigación	II
II. MARCO TEORICO	II
2.1 Ley de Vivienda.....	III
2.2 La plusvalía según Carl Marx.....	IX
2.3 Teoría.....	X
III. METODOLOGIA.....	X
3.1 Tipo de Investigación.	X
3.2 Hipótesis H1.	X
3.3 Diseño de la investigación.	XI
3.4 Muestra	XI
3.4.1 Universo.....	XI
3.4.2 Marco muestral.	XII

3.4.3 Sujeto de investigación.....	XII
3.4.4 Tamaño de muestra.....	XII
3.5 Proceso de recolección.	XIII
3.5.1 Instrumento.....	XIII
3.5.2 Descripción.....	XVIII
3.5.3 Estado actual en Punta Oriente.....	XXV
3.5.4 Estado actual en Riberas de Sacramento.....	XXX
3.6 Pruebas Estadísticas.....	XXXIII
3.7 Resultados obtenidos	XXXVI
3.8 Conclusiones.....	XXXVII
Bibliografía.....	XXXVIII
Glosario.....	XXXIX
Curriculum Vitae	XL



Índice de Tablas

Tabla 1.1 Viviendas en el estado de Chihuahua	VIII
Tabla 1.2 Recopilación de datos de colonias en zona norte	XIV
Tabla 1.3 Recopilación de datos de colonias en zona norte	XV
Tabla 1.4 Recopilación de datos de colonias en zona sur.....	XVI
Tabla 1.5 Recopilación de datos de colonias en zona sur.....	XVII
Tabla 1.6 Tabla comparativa del equipamiento urbano.....	XIX



Índice de Figuras

Grafica 1.1: Valor comercial mínimo	XXXIV
Grafica 1.2: Valor comercial máximo	XXXIV
Grafica 1.3: Valor comercial máximo y mínimo por año	XXXV
Grafica 1.4: Valor comercial promedio	XXXV



Índice de Ilustraciones

Imagen 1.1: Riberas de Sacramento	XX
Imagen 1.2: Punta Naranjos Oriente.....	XX
Imagen 1.3: Punta Naranjos Oriente.....	XXI
Imagen 1.4: Vistas del Norte	XXI
Imagen 1.5: Vistas del Norte etapa III.....	XXII
Imagen 1.6: Plano de casa habitación Tipo en riberas de Sacramento	XXIII
Imagen 1.7: Plano de casa habitación Tipo en Punta Naranjos Oriente	XXIV
Imagen 1.8: Equipamiento Urbano. Nomenclatura de calles incompleta	XXV
Imagen 1.9: Equipamiento Urbano. Jardín de niños.....	XXV
Imagen 2.0: Equipamiento urbano. Transporte.	XXVI
Imagen 2.1: Equipamiento urbano. Escuela primaria.....	XXVI
Imagen 2.2: Equipamiento urbano. Iglesias.	XXVII
Imagen 2.3: Equipamiento urbano. Servicio de salud 1er nivel	XXVII
Imagen 2.4: Equipamiento urbano. Servicio de salud 2° nivel.....	XXVIII
Imagen 2.5: Equipamiento urbano. Plazas públicas.	XXVIII
Imagen 2.6: Infraestructura. Alumbrado, banquetas, pavimento.....	XXIX
Imagen 2.7: Situación social. Vandalismo en algunas viviendas.	XXIX
Imagen 2.8: Equipamiento urbano. Canchas deportivas.	XXX
Imagen 2.9: Equipamiento urbano. Escuela primaria.....	XXX
Imagen 3.0: Equipamiento urbano. Escuela primaria.....	XXXI
Imagen 3.1: Estado actual de viviendas.....	XXXI
Imagen 3.2: Infraestructura. Cableado aéreo, banquetas, pavimento	XXXII
Imagen 3.3: Infraestructura. Recolección de desechos.....	XXXII
Imagen 3.4: Infraestructura. Electrificación, alumbrado.	XXXIII

I. DESCRIPCION DEL PROYECTO

1.1 Introducción

En México, en la actualidad existe un gran desarrollo de la vivienda de interés social, esto debido a la situación económica de un sector de la sociedad, cuyos ingresos no les alcanzan para una vivienda más grande, cómoda o lujosa, por lo que representa la única opción o alternativa para millones de mexicanos que tienen el deseo de adquirir un patrimonio propio y asegurar el bienestar y seguridad de sus familias.

Debido al crecimiento de las ciudades, en ocasiones desmedido, o sin una planeación adecuada, se genera una insuficiencia tanto en infraestructura como en los servicios que requieren dichas viviendas, lo que impide una calidad de vida apropiada para este sector de la población.

La relevancia del estudio radica en que se produce información sobre la plusvalía de la vivienda de interés social que se manifestó durante el periodo 2013-2015 en la zona norte de la Ciudad, en las Colonias Riberas de Sacramento y Vistas del Norte, y en la zona Sur Oriente, en las colonias Punta Oriente y Punta Naranjos, de esta Ciudad.

Esta investigación nos sirve para determinar qué factores le dan plusvalía a las viviendas a través del tiempo y conocer cómo ha ido incrementando su valor de mercado.

1.2 Planteamiento del problema

1.2.1 Objetivo general

El objetivo principal es identificar la plusvalía en los cambios del valor de mercado que tuvieron las viviendas de interés social en la zona norte, en las colonias Riberas de Sacramento

y Vistas del Norte, y en la zona Sur Oriente, en las colonias Punta Oriente y Punta Naranjos, de esta Ciudad, en el periodo del 2013 al 2015.

1.2.2 Preguntas de la investigación

¿Cuál es el valor de mercado de las viviendas?

¿Son similares las zonas a estudiar?

1.2.3 Justificación de la investigación

Para determinar la justificación se usa el proceso definido de la obra Metodología de la Investigación (Hernández, Fernández y Baptista, 2014: 40). Se encontró que la justificación corresponde al criterio de conveniencia.

Esta investigación nos sirve para determinar qué factores le dan plusvalía a las viviendas a través del tiempo y conocer su valor de mercado, si existe viabilidad debido a que se investigarán valores de mercado de las viviendas dentro del municipio de Chihuahua en el Registro Público de la Propiedad, además de que también se consideran viables los recursos económicos y de tiempo.

II. MARCO TEORICO

La vivienda de interés social es la que cumple con el espacio mínimo suficiente para cubrir con calidad y dignidad las actividades sociales y privadas del núcleo familiar. La que asegura la estabilidad social y la armonía con el entorno, cultural y social. Este tipo de vivienda tiene un proyecto arquitectónico que incluye cocina, comedor, dos recamaras, un baño, un lugar de estacionamiento y todos los servicios básicos.

En México existen leyes y reglamentos, que señalan las condiciones y requisitos que deben tener las viviendas. El mercado ofrece una amplia gama de modelos de casas habitación, así como diversos modos de acceder a alguna de ellas, para los sectores de la población de bajos ingresos económicos, el mercado se reduce, sin embargo se debe cumplir con los lineamientos establecidos en la ley de vivienda para cubrir las necesidades básicas de la población en general.

Se incluyen cuatro artículos de la Ley de Vivienda que son de interés para el desarrollo de esta investigación, debido a que muestran las características que deben cumplir las viviendas en todo el país.

2.1 Ley de Vivienda

Titulo primero de las disposiciones generales

Capitulo Único

Artículo 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. [...].

Artículo 2.-Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes, seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención

de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 3.- Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda. [...]

Artículo 4.-Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva [...]
- II. Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- III. Estímulos: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;
- IV. Comisión: la Comisión Nacional de Vivienda;
- V. Comisión Intersecretarial: la Comisión Intersecretarial de Vivienda;
- VI. Consejo: el Consejo Nacional de Vivienda;

VII. Mejoramiento de vivienda: [...] mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa;

VIII. Producción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;

IX. Productor social de vivienda: la persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;

X. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa; [...]

La ley de Vivienda nos señala el conjunto de aspectos positivos con los que debe contar una vivienda para que sea habitable y que tenga la calidad que requiere la familia para su desarrollo armónico y sano, en este proyecto se analizan también factores que influyen en la demanda y con el paso del tiempo en la plusvalía de las viviendas correspondientes a los fraccionamientos antes mencionados. A continuación se describen conceptos localizados en la obra Bienes Raíces (Achour, Castañeda, 2015:4-5), que servirán de base para la investigación de las características de conformidad en las viviendas.

Una propiedad es enteramente dependiente de su ambiente y esta dependencia hace que las comparaciones entre unidades similares sean imposibles si el impacto que tiene la localización no es tomado en cuenta; es posible que dos propiedades contiguas, cuyo diseño, tamaño y estado físico son idénticos, tengan precios muy diferentes [...].

La *localización espacial* (geográfica o física) de una propiedad, [...], explica gran parte de su valor y de su comerciabilidad.

La *localización temporal* de una propiedad no es otra cosa que su *timing*, un proyecto inmobiliario con buen *timing* (cuando la demanda es elevada y la oferta reducida) le confiere a la propiedad un monopolio temporal y de nueva cuenta esto conduce a rentas elevadas y a valores más altos.

La *localización de nicho* [...] indica la localización (el posicionamiento) de un producto dentro de la gama de productos existentes.

Con relación a los conceptos anteriores, la localización de las viviendas tanto de Riberas del Sacramento como de Punta Oriente, es completamente distinta por lo que se verá afectado su valor, debido al entorno urbano que les rodea, así como los factores que influyen en su plusvalía, a continuación se mencionan cuatro características que dan plusvalía a un bien inmueble, extraídos de un artículo de página web. (Arquinetpolis, 2017:4)

Accesibilidad. Las vialidades primarias o secundarias que hagan posible el acceso a las viviendas de manera fácil y sencilla.

Servicios e infraestructura. Dependiendo del número de servicios con los que cuente tanto el terreno, la vivienda y la zona en general mayor será su plusvalía, así como los servicios

básicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público, electrificación y transporte público es fundamental.

Entorno Urbano. El entorno social y económico, las conexiones viales y la calidad de las mismas serán puntos determinantes en su valor.

Factor “vista”. No es lo mismo comprar un terreno con vista al mar o un departamento en un quinto piso que un terreno enclavado en una colonia de una gran ciudad.

Analizando esto, será de suma importancia realizar multifamiliares pese a que sean de interés social gocen de condiciones dignas en todos los aspectos y dichas condiciones no se concentren en una sola zona de la ciudad, como lo señala Lucas Correa en su obra *Algunas reflexiones y posibilidades del Derecho a la ciudad en Colombia*:

Las tendencias globales de urbanización y globalización implican no menos que la desigualdad estructural en el acceso a los bienes y servicios sociales, la inequidad y las significativas concentraciones de riqueza. A este panorama se suma la creciente urbanización de la pobreza y el correlativo empobrecimiento de las ciudades, la generalizada división social de la comunidad y las practicas derivadas de exclusión social. (Correa, 2010:16)

Las características sociodemográficas son significativas para la demanda estimada; mientras aumenta la edad del jefe del hogar se observará un mayor gasto en servicios de vivienda, asimismo el tamaño y la ocupación de los integrantes del hogar inciden negativamente en el flujo de servicios que consume el hogar. (Adamuz, González, 2016:336)

En la Tabla 1.1, se especifican las cantidades y el tipo de vivienda que hay en el Estado de Chihuahua y su valor hasta el 2017. Estos datos estadísticos son de la Comisión Nacional de Vivienda.

Dadas esas características determinamos que el tipo de vivienda en esta investigación son de tipo económica ya que en su mayoría, no superan el valor de los \$ 311, 451.65.

Tabla 1.1 Viviendas en el estado de Chihuahua

Vivienda Vigente en el estado de Chihuahua - Por valor					
Fuente: Elaborado por CONAVI con información de RUV, datos a Diciembre 2017					
Municipio	Económica	Popular	Tradicional	Media-Residencial	Total
Aldama	55	143	2	3	203
Aquiles Serdán	292	84	0	0	376
Camargo	36	76	3	0	115
Cuauhtémoc	101	535	208	34	878
Chihuahua	219	2,045	2,773	2,275	7,312
Delicias	176	619	93	68	956
Guachochi	0	0	20	0	20
Hidalgo del Parral	56	425	65	9	555
Jiménez	0	21	4	0	25
Juárez	1,672	606	983	1,768	5,029
Matamoros	25	0	0	0	25
Meoqui	17	82	11	0	110
Nuevo Casas Grandes	2	303	36	15	356
Ojinaga	0	1	2	0	3
Praxedis G. Guerrero	39	0	0	0	39
Saucillo	0	3	0	0	3
Total	2,690	4,943	4,200	4,172	16,005
Fuente: Elaborado por CONAVI con información de RUV, datos a Diciembre 2017					
*Notas:					
Económica:	Tipo de vivienda Económica (Menos de 118 VSMM = Menos de \$311,451.65)				
Popular:	Tipo de vivienda Popular (De 118 VSMM a 200 VSMM = Entre \$311,451.65 y \$486,643.20)				
Tradicional:	Tipo de vivienda Tradicional (De 200 VSMM a 350 VSMM = Entre \$486,643.20 y \$851,625.60)				
Media-Residencial:	Incluye vivienda Media, Residencial y Residencial Plus (Más de 350 VSMM = Más de \$851,625.60)				

2.2 La plusvalía según Carl Marx

Carl Marx, define la fuerza de trabajo como una mercancía constituida por la suma de cualidades que hacen al hombre capaz de producir un trabajo; al valor de la fuerza de trabajo como el trabajo necesario para mantener y desarrollar la capacidad de trabajo de los hombres; y el trabajo como la actualización de la fuerza de trabajo. Marx se planteó el beneficio del capitalista, plusvalía generada por el hecho de que la cantidad de trabajo que el trabajador efectúa es superior a la cantidad de trabajo precisa para la producción de sus medios de subsistencia, siendo la diferencia entre el valor producido y el consumido, la plusvalía. Marx considera que el capital y el trabajo se combinan siempre en proporciones idénticas. (Hernández Ruiz, 2017:13)

El valor, entonces, vendrá definido por la suma de capital constante, de capital variable y de plusvalía, con lo que composiciones orgánicas distintas producen el mismo valor, pero distinto tipo de beneficios. (Hernández Ruiz, 2017:13)

La plusvalía, es decir, la ganancia, bajo la forma de tal ganancia, se explicaba pura y simplemente a base del cambio, por la venta de la mercancía en más de su valor. Sir Jame Steuart, no comparte en efecto, la ilusión de que la plusvalía nacida para el capitalista individual por el hecho de vender la mercancía en más de lo que vale sea una creación de nueva riqueza. De ahí que se distinga entre dos clases de ganancia: la ganancia positiva y la ganancia negativa. (Marx, 1980:14)

“La *ganancia positiva* no implica pérdida para nadie; es el resultado de un incremento del trabajo, la industria o la pericia y da como resultado el acrecentar o incrementar la riqueza social... La *ganancia relativa* representa la pérdida para alguien; indica una alteración en el equilibrio de la riqueza entre las partes interesadas, pero no implica incremento alguno en el fondo total... La *ganancia mixta* es fácil de explicar; es toda clase de ganancia, tanto la *relativa* como la *positiva*..., pues ambas pueden darse inseparablemente en el mismo negocio”

(Principles of Political Economy, Vol. I, The Works of Sir James Steuart, etc., ed. By General Sir James Steuart, en 6 vols., Londres 1805, págs. 275s.) (Marx, 1980:15)

“En el precio de las mercancías distingo dos cosas que realmente existen y son totalmente distintas la una de la otra: el valor real de la mercancía y la ganancia obtenida en su venta” (l.c., pág. 244).

2.3 Teoría del investigador. Se establece que la demanda y el valor de mercado de las viviendas, tanto de Riberas del Sacramento como de Punta Oriente dependen en gran medida de la ubicación que tienen dentro de la Ciudad de Chihuahua, de las limitantes ambientales al momento de su venta y del entorno urbano existente.

III. METODOLOGIA

Para obtener los datos necesarios para la comparativa entre las colonias antes mencionadas, se acudió a la Subdirección de Catastro así como al Registro Público de la Propiedad y se obtuvo la información que aquí se presenta.

3.1 Tipo de Investigación. Explicativa debido a que se compararon dos variables, que fueron los valores de mercado de dichas viviendas y se obtuvieron diversas gráficas que explican la relación del valor de mercado entre los fraccionamientos de las dos zonas y el tiempo en que se efectuaron las ventas de las viviendas.

3.2 Hipótesis H1. Los fraccionamiento Riberas del Sacramento y Vistas del Norte ubicados en la zona norte de la ciudad presentan mayor plusvalía que los fraccionamientos Punta Oriente y Punta Naranjos localizados en la zona sur debido al equipamiento urbano existente.

3.3 Diseño de la investigación. Es no experimental porque se incluye información ya existente de los valores de mercado, fue investigación longitudinal o evolutiva, ya que se definió la plusvalía y valor de mercado de Riberas del Sacramento y Punta Oriente en el período 2013-2015. Se realizó investigación de campo acudiendo a los dos fraccionamientos para formar archivo fotográfico sobre el equipamiento urbano y la infraestructura que existe en las dos colonias. Así como a dependencias gubernamentales para recabar la información necesaria y se realizaron entrevistas a expertos en el tema.

3.4 Muestra

3.4.1 Universo. El universo fueron las viviendas de Interés Social de los fraccionamientos Riberas del Sacramento y Vistas del Norte ubicados al norte de la ciudad, en la carretera Chihuahua- Miguel Ahumada 45D y al sur de la Ciudad los fraccionamientos Punta Oriente y Punta Naranjos, ubicados en la carretera Chihuahua-Ojinaga 45D, cuyas viviendas cuentan con avalúo elaborado por unidad de valuación.



Imagen 1.0: Ubicación de Riberas de Sacramento y Vistas del Norte

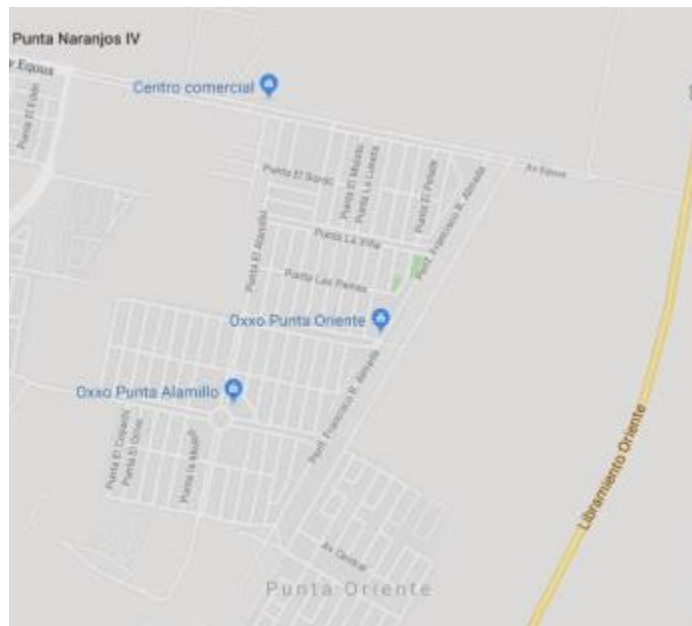


Imagen 1.0: Ubicación de Punta Oriente y Punta Naranjo

3.4.2 Marco muestral. La información se obtuvo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos del Estado de Chihuahua y de la Subdirección de Catastro Municipal.

3.4.3 Sujeto de investigación. La vivienda de interés social ubicada en las colonias del estudio, que cuente con avalúo elaborado por unidad de valuación y esté inscrita su venta en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos del Estado de Chihuahua.

3.4.4 Tamaño de muestra. Se determinó una muestra no aleatoria que se integró por 100 viviendas en cada zona. O sea, que el total de viviendas estudiadas fue de 200.

3.5 Proceso de recolección.

La recolección de datos se hizo mediante internet para consultar la información ya existente en los archivos del Registro Público de la Propiedad. Se formó una base de datos mediante la captura de la información.

3.5.1 Instrumento. Para la captura de datos se realizó tabla de Excel la cual se muestra en las tablas de la 1.2 a la 1.5 que contienen información relativa a la clave catastral, ubicación, fecha de escritura, superficie de terreno, superficie construida, valor comercial, valor unitario y fraccionamiento, desde el 2013 al 2015 y se observó un incremento en el valor de mercado.

Tabla 1.2 Recopilación de datos de colonias en zona norte

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	FRACCIÓNAMIENTO
457-235-009	CALLE RIO LAMAY #1616	07/02/2013	120.02	35.00	\$ 234,000.00	\$ 6,685.71	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-239-022	CALLE RIO HERRERA # 1609	05/07/2013	120.02	35.00	\$ 243,000.00	\$ 6,942.86	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-241-007	CALLE RIO FAJARDO # 1614	17/09/2013	120.02	35.00	\$ 244,000.00	\$ 6,971.43	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-240-022	CALLE RIO SABANA # 1821	03/10/2013	120.02	35.00	\$ 265,215.00	\$ 7,577.57	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-241-024	CALLE RIO SABANA # 1615	15/11/2013	120.02	35.00	\$ 243,000.00	\$ 6,942.86	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-242-008	CALLE RIO CHAKRA # 1608	19/11/2013	120.02	35.00	\$ 266,500.00	\$ 7,614.29	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-242-004	CALLE RIO CHAKRA # 1616	10/12/2013	120.02	35.00	\$ 260,000.00	\$ 7,428.57	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-328-009	CALLE RIO LANDRO # 1032	14/01/2014	120.02	38.00	\$ 276,000.00	\$ 7,263.16	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-312-030	CALLE RIO HORCONES # 803	08/04/2014	137.02	38.00	\$ 289,000.00	\$ 7,605.26	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-313-014	CALLE RIO HORCONES # 826	07/05/2014	120.02	38.00	\$ 273,000.00	\$ 7,184.21	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-313-036	CALLE RIO LANDRO # 819	12/05/2014	120.02	38.00	\$ 273,000.00	\$ 7,184.21	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-313-025	CALLE RIO HORCONES # 804	21/05/2014	120.02	38.00	\$ 267,394.00	\$ 7,036.68	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-312-019	CALLE RIO ADAJA # 1037	06/06/2014	120.02	38.00	\$ 273,000.00	\$ 7,184.21	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-309-018	CALLE RIO ATUEL # 812	11/06/2014	120.02	38.00	\$ 273,000.00	\$ 7,184.21	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-244-002	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1258	28/07/2014	125.48	35.00	\$ 278,000.00	\$ 7,942.86	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-018	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1226	30/07/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-009	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1244	30/07/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-024	CALLE RIO MENDOZA # 1417	30/07/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-003	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1256	30/07/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-019	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1224	30/07/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-025	CALLE RIO MENDOZA # 1419	31/07/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-026	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1210	01/08/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-311-010	CALLE RIO ADAJA # 832	11/08/2014	120.02	38.00	\$ 280,000.00	\$ 7,368.42	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-315-013	CALLE RIO MAGRO # 830	12/08/2014	120.02	38.00	\$ 273,000.00	\$ 7,184.21	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-246-027	CALLE RIO MENDOZA # 1225	18/08/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-006	CALLE RIO DIAMANTE # 1418	18/08/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-020	CALLE RIO MENDOZA # 1211	19/08/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-030	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1202	19/08/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-311-048	CALLE RIO ADAJA # 1006	02/09/2014	120.02	38.00	\$ 280,000.00	\$ 7,368.42	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-315-038	CALLE RIO MANDEO # 855	02/09/2014	120.02	38.00	\$ 262,860.00	\$ 6,917.37	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-310-050	CALLE RIO ADAJA # 843	02/09/2014	120.02	38.00	\$ 315,000.00	\$ 8,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-248-020	CALLE RIO DIAMANTE # 1207	04/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-008	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1246	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-249-016	CALLE RIO DIAMANTE # 1401	05/09/2014	123.28	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-027	CALLE RIO MENDOZA # 1423	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-027	CALLE RIO MENDOZA # 1208	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-248-019	CALLE RIO DIAMANTE # 1205	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-025	CALLE RIO MENDOZA # 1419	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-026	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1208	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-015	CALLE RIO DIAMANTE # 1400	05/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-249-022	CALLE RIO DIAMANTE # 1413	08/09/2014	120.02	38.30	\$ 270,000.00	\$ 7,049.61	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-024	CALLE RIO MENDOZA	08/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-244-007	PRIV. DE RIO MENDOZA # 1248	08/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-013	CALLE RIO DIAMANTE # 1202	08/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-249-021	CALLE RIO DIAMANTE # 1411	08/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-249-018	CALLE RIO DIAMANTE # 1405	09/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-248-021	CALLE RIO DIAMANTE # 1209	10/09/2014	120.02	38.30	\$ 270,000.00	\$ 7,049.61	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-011	CALLE RIO DIAMANTE # 1206	10/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-014	CALLE RIO DIAMANTE # 1200	10/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV

Tabla 1.3 Recopilación de datos de colonias en zona norte

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	FRACCIONAMIENTO
457-247-010	CALLE RIO DIAMANTE # 1410	11/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-011	CALLE RIO DIAMANTE # 1408	11/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-247-011	CALLE RIO DIAMANTE # 1408	11/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-315-006	CALLE RIO MAGRO # 844	11/09/2014	120.02	38.00	\$ 274,000.00	\$ 7,210.53	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-235-020	CALLE RIO NEUQUEN # 1603	12/09/2014	120.02	38.30	\$ 290,500.00	\$ 7,584.86	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA II
457-247-020	CALLE RIO MENDOZA # 1409	15/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-006	CALLE RIO DIAMANTE #1216	17/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-009	CALLE RIO DIAMANTE # 1210	17/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-249-026	CALLE RIO DIAMANTE # 1421	17/09/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-029	CALLE RIO DIAMANTE # 1427	17/09/2014	120.02	38.00	\$ 274,000.00	\$ 7,210.53	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-003	CALLE RIO DIAMANTE # 1222	18/09/2014	120.02	40.29	\$ 274,000.00	\$ 6,800.69	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-246-007	CALLE RIO DIAMANTE # 1214	26/09/2014	120.02	38.30	\$ 270,000.00	\$ 7,049.61	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-249-030	CALLE RIO DIAMANTE # 1429	26/09/2014	120.02	40.29	\$ 274,000.00	\$ 6,800.69	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-324-021	CALLE RIO NARCEA # 1069	07/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-329-010	CALLE RIO PALENA # 24107	07/10/2014	120.02	38.00	\$ 291,000.00	\$ 7,657.89	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-325-019	CALLE RIO NARCEA # 1036	08/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-029	CALLE RIO NARCEA # 1053	08/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-327-039	CALLE RIO NARCEA # 1033	14/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-323-012	CALLE RIO ATUEL # 1010	16/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-026	CALLE RIO NARCEA # 1059	16/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-024	CALLE RIO NARCEA # 1063	20/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-054	CALLE RIO NARCEA # 1003	21/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-248-024	CALLE RIO DIAMANTE # 1215	24/10/2014	120.02	38.30	\$ 274,000.00	\$ 7,154.05	RIBERAS DEL SACRAMENTO III ETAPA IV
457-324-008	CALLE RIO REVENTAZON # 24514	28/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-053	CALLE RIO NARCEA # 1005	28/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-325-032	CALLE RIO NANAY # 1019	29/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-042	CALLE RIO NARCEA # 1027	30/10/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-325-001	CALLE RIO NARCEA # 1000	06/11/2014	140.76	38.00	\$ 309,000.00	\$ 8,131.58	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-333-033	AVE. RIO DE LAS PRADERAS # 24330	19/11/2014	137.02	38.00	\$ 308,600.00	\$ 8,121.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-333-031	AVE. RIO DE LAS PRADERAS # 24326	24/11/2014	120.02	46.34	\$ 327,600.00	\$ 7,069.49	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-325-016	CALLE RIO NARCEA # 1030	05/12/2014	120.02	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-333-018	AVE. RIO DE LAS PRADERAS # 24300	29/12/2014	159.12	38.00	\$ 325,000.00	\$ 8,552.63	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-327-015	CALLE RIO HORCONES # 1010	30/12/2014	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-326-031	CALLE RIO HORCONES # 1015	02/01/2015	120.02	38.00	\$ 276,000.00	\$ 7,263.16	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-328-003	CALLE RIO LANDRO # 1044	12/01/2015	137.02	38.00	\$ 290,700.00	\$ 7,650.00	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-329-011	CALLE RIO PALENA # 24105	14/01/2015	120.02	38.00	\$ 277,448.00	\$ 7,301.26	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-327-027	CALLE RIO LANDRO # 1019	14/01/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-326-015	CALLE RIO NANAY # 1016	16/01/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-336-003	CALLE RIO NANAY # 1040	16/01/2015	120.02	38.00	\$ 276,000.00	\$ 7,263.16	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-328-005	CALLE RIO LANDRO # 1040	19/01/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-327-013	CALLE RIO HORCONES # 1014	27/01/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-324-030	CALLE RIO NARCEA # 1051	28/01/2015	137.02	38.00	\$ 288,410.00	\$ 7,589.74	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-327-037	CALLE RIO LANDRO # 1039	29/01/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-333-004	CALLE RIO REVENTAZON # 24327	05/02/2015	120.02	46.34	\$ 296,000.00	\$ 6,387.57	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-328-013	CALLE RIO LANDRO # 1024	09/02/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-332-007	CALLE RIO REVENTAZON # 24519	16/02/2015	120.02	46.34	\$ 290,000.00	\$ 6,258.09	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-332-027	AVE. RIO DE LAS PRADERAS # 24520	18/02/2015	120.02	38.00	\$ 290,000.00	\$ 7,631.58	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-328-023	CALLE RIO LANDRO # 1004	02/03/2015	120.02	38.00	\$ 278,200.00	\$ 7,321.05	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-333-013	CALLE RIO REVENTAZON # 24309	09/03/2015	120.02	38.00	\$ 290,000.00	\$ 7,631.58	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-332-024	AVE. RIO DE LAS PRADERAS # 24514	05/05/2015	120.02	46.34	\$ 296,000.00	\$ 6,387.57	VISTAS DEL NORTE ETAPA III
457-328-029	CALLE RIO PALENA # 24132	12/05/2015	120.02	46.34	\$ 364,704.00	\$ 7,870.18	VISTAS DEL NORTE ETAPA III

Tabla 1.4 Recopilación de datos de colonias en zona sur

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	FRACCIONAMIENTO
407-110-020	CALLE PRADERAS DE GABON # 13437	01/02/2013	120.05	68.98	\$ 331,163.00	\$ 4,800.86	PRADERAS DEL SUR IV
407-551-035	CALLE PUNTA EL MULATO # 9303	06/03/2013	120.05	38.00	\$ 242,538.00	\$ 6,382.58	PUNTA ORIENTE II
407-551-019	CALLE PUNTA EL MULATO # 9335	08/03/2013	120.05	38.00	\$ 241,159.00	\$ 6,346.29	PUNTA ORIENTE II
407-551-022	CALLE PUNTA EL MULATO # 9329	21/03/2013	120.05	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-551-006	CALLE PUNTA LAS VARAS # 9310	06/05/2013	120.05	38.00	\$ 242,538.00	\$ 6,382.58	PUNTA ORIENTE II
407-552-031	CALLE PUNTA LA LUNETA # 9311	10/05/2013	120.05	38.00	\$ 242,538.00	\$ 6,382.58	PUNTA ORIENTE II
407-551-018	CALLE PUNTA LAS VARAS # 9334	17/05/2013	174.76	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-552-033	CALLE PUNTA LA LUNETA # 9307	17/05/2013	120.05	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-551-002	CALLE PUNTA LAS VARAS # 9302	20/05/2013	120.05	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-552-005	CALLE PUNTA EL MULATO # 9308	20/05/2013	120.05	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-552-032	CALLE PUNTA LA LUNETA # 9309	21/05/2013	120.05	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-555-018	CALLE PUNTA LA CUADRILLA # 9316	04/06/2013	168.82	38.00	\$ 279,367.00	\$ 7,351.76	PUNTA ORIENTE II
407-551-015	CALLE PUNTA LAS VARAS # 9328	17/06/2013	120.05	38.00	\$ 242,538.00	\$ 6,382.58	PUNTA ORIENTE II
407-695-021	CALLE PUNTA LAS CRUCES # 10127	04/07/2013	120.05	38.00	\$ 266,000.00	\$ 7,000.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV
407-551-007	CALLE PUNTA LAS VARAS # 9312	05/07/2013	120.05	38.00	\$ 242,538.00	\$ 6,382.58	PUNTA ORIENTE II
407-699-005	CALLE PUNTA EL DORADO # 14408	30/07/2013	120.05	50.00	\$ 329,000.00	\$ 6,580.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-551-028	CALLE PUNTA EL MULATO # 9317	28/08/2013	120.05	38.00	\$ 251,993.00	\$ 6,631.39	PUNTA ORIENTE II
407-765-008	CALLE PUNTA LA JOYA # 10114	19/02/2014	120.05	38.00	\$ 282,000.00	\$ 7,421.05	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-007	CALLE PUNTA LA JOYA # 10112	19/02/2014	120.05	39.17	\$ 251,994.00	\$ 6,433.34	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-020	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10133	07/03/2014	120.05	38.00	\$ 282,000.00	\$ 7,421.05	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-012	CALLE PUNTA LA JOYA # 10122	07/03/2014	120.05	38.00	\$ 282,000.00	\$ 7,421.05	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-030	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10113	27/03/2014	120.05	38.00	\$ 282,000.00	\$ 7,421.05	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-014	CALLE PUNTA LA JOYA # 10326	31/03/2014	120.05	45.60	\$ 319,000.00	\$ 6,995.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-034	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10105	31/03/2014	120.05	38.00	\$ 277,465.00	\$ 7,301.71	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-004	CALLE PUNTA LA JOYA # 10107	03/04/2014	120.05	38.00	\$ 271,063.00	\$ 7,133.24	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-765-010	CALLE PUNTA LA JOYA # 10118	08/04/2014	120.05	38.00	\$ 282,000.00	\$ 7,421.05	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-768-020	CALLE PUNTA LA JOYA # 10133	07/05/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-015	CALLE PUNTA LA JOYA # 10328	07/05/2014	120.05	45.60	\$ 319,000.00	\$ 6,995.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-006	CALLE PUNTA LA JOYA # 10310	13/05/2014	120.05	45.60	\$ 306,280.00	\$ 6,716.67	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-010	CALLE PUNTA LA JOYA # 10318	15/05/2014	120.05	45.60	\$ 301,083.00	\$ 6,602.70	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-026	CALLE PUNTA LA JOYA # 10121	19/05/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-022	CALLE PUNTA LA JOYA # 10129	19/05/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-004	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10106	03/06/2014	120.05	38.00	\$ 277,000.00	\$ 7,289.47	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-009	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10116	19/06/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-011	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10120	20/06/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-002	CALLE PUNTA LA JOYA # 10302	20/06/2014	120.05	45.60	\$ 306,280.00	\$ 6,716.67	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-016	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10130	14/07/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-033	CALLE PUNTA LA JOYA # 10107	29/07/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-768-030	CALLE PUNTA LA JOYA # 10113	07/08/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-026	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10311	12/08/2014	120.05	45.60	\$ 324,000.00	\$ 7,105.26	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-764-008	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 14014	25/08/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-024	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10315	05/09/2014	120.05	45.60	\$ 324,000.00	\$ 7,105.26	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-766-024	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10315	05/09/2014	120.05	45.60	\$ 324,000.00	\$ 7,105.26	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-766-029	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10305	11/09/2014	120.05	45.60	\$ 324,000.00	\$ 7,105.26	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-606-040	CALLE PUNTA LA LUNETA # 10338	19/09/2014	132.30	49.22	\$ 350,300.00	\$ 7,117.03	PUNTA NARANJOS ORIENTE I ETAPA I
407-764-012	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 14022	14/10/2014	120.05	38.00	\$ 287,000.00	\$ 7,552.63	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-708-014	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10126	06/11/2014	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-708-011	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10120	13/11/2014	120.05	38.00	\$ 279,860.00	\$ 7,364.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V

Tabla 1.5 Recopilación de datos de colonias en zona sur

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	FRACCIONAMIENTO
407-707-008	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10314	01/12/2014	120.05	45.60	\$ 325,500.00	\$ 7,138.16	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-708-004	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10106	04/12/2014	120.05	38.00	\$ 293,000.00	\$ 7,710.53	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-707-004	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10306	04/12/2014	120.05	45.60	\$ 311,759.00	\$ 6,836.82	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-707-006	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10310	04/12/2014	120.05	45.60	\$ 323,200.00	\$ 7,087.72	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-707-004	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10304	04/12/2014	120.05	45.60	\$ 311,759.00	\$ 6,836.82	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-707-010	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10318	05/12/2014	120.05	45.60	\$ 325,500.00	\$ 7,138.16	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-707-013	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10324	05/12/2014	120.05	45.60	\$ 325,500.00	\$ 7,138.16	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-707-001	CALLE PUNTA LOS VOLCANES # 10300	15/12/2014	120.05	45.60	\$ 333,500.00	\$ 7,313.60	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-769-021	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10131	20/02/2015	120.05	45.60	\$ 325,500.00	\$ 7,138.16	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-769-004	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10106	11/03/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-769-013	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10124	11/03/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-769-003	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10104	19/03/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-769-011	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10120	07/04/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-030	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10113	07/04/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-031	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10111	06/05/2015	120.05	38.00	\$ 280,000.00	\$ 7,368.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-034	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10105	06/05/2015	120.05	38.00	\$ 282,000.00	\$ 7,421.05	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-026	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10121	07/05/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-016	CALLE PUNTA LA JOYA # 10325	07/05/2015	120.05	38.00	\$ 346,800.00	\$ 9,126.32	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-022	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10129	07/05/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-023	CALLE PUNTA LA JOYA # 10311	07/05/2015	120.05	38.00	\$ 346,800.00	\$ 9,126.32	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-019	CALLE PUNTA LA JOYA # 10319	07/05/2015	120.05	38.00	\$ 346,800.00	\$ 9,126.32	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-026	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10121	07/05/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-769-001	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10100	11/05/2015	127.64	38.00	\$ 322,100.00	\$ 8,476.32	PUNTA NARANJOS ORIENTE IV Y V
407-770-021	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10131	11/05/2015	120.05	38.00	\$ 272,770.00	\$ 7,178.16	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-018	CALLE PUNTA LA JOYA # 10321	11/05/2015	120.05	50.00	\$ 346,800.00	\$ 6,936.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-010	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10318	20/05/2015	120.05	50.00	\$ 336,700.00	\$ 6,734.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-007	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10312	21/05/2015	120.05	50.00	\$ 346,800.00	\$ 6,936.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-009	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10316	25/05/2015	120.05	50.00	\$ 346,800.00	\$ 6,936.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-002	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10302	29/05/2015	120.05	50.00	\$ 346,800.00	\$ 6,936.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-005	CALLE PUNTA EL CATORCE # 10108	29/05/2015	120.05	45.60	\$ 324,700.00	\$ 7,120.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-767-005	CALLE PUNTA LAS ANIMAS # 10308	29/05/2015	120.05	50.00	\$ 346,800.00	\$ 6,936.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-024	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13846	29/05/2015	120.05	40.50	\$ 295,200.00	\$ 7,288.89	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-024	CALLE PUNTA EL DIVISADERO # 10125	02/06/2015	120.05	38.00	\$ 298,100.00	\$ 7,844.74	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-008	CALLE PUNTA EL CATORCE # 10114	08/06/2015	120.05	45.60	\$ 324,700.00	\$ 7,120.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-026	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13850	09/06/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-770-006	CALLE PUNTA EL CATORCE # 10110	10/06/2015	120.05	45.60	\$ 298,000.00	\$ 6,535.09	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-013	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13824	07/07/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-015	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13828	08/07/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-005	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 10818	09/07/2015	120.05	38.00	\$ 280,000.00	\$ 7,368.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-007	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13812	10/07/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-009	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13816	13/07/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-775-031	CALLE PUNTA EL CATORCE # 10111	23/07/2015	120.05	45.60	\$ 324,700.00	\$ 7,120.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-775-033	CALLE PUNTA EL CATORCE # 10107	10/08/2015	120.05	45.60	\$ 324,700.00	\$ 7,120.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-776-002	CALLE PUNTA LA CIENEGA # 13802	31/08/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-775-015	CALLE PUNTA CERRO ALTO # 10128	18/09/2015	120.05	45.60	\$ 324,700.00	\$ 7,120.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-775-018	CALLE PUNTA CERRO ALTO # 10134	05/11/2015	120.05	50.00	\$ 360,800.00	\$ 7,216.00	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-777-028	CALLE PUNTA CERRO ALTO # 10117	06/11/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-777-004	CALLE PUNTA BARRANCO AZUL # 10104	09/11/2015	120.05	38.00	\$ 272,770.00	\$ 7,178.16	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-775-025	CALLE PUNTA EL CATORCE # 10123	09/11/2015	120.05	45.60	\$ 324,700.00	\$ 7,120.61	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-777-029	CALLE PUNTA CERRO ALTO # 10115	17/11/2015	120.05	45.60	\$ 295,200.00	\$ 6,473.68	PUNTA NARANJOS ORIENTE V
407-777-005	CALLE PUNTA BARRANCO AZUL # 10108	24/11/2015	120.05	38.00	\$ 295,200.00	\$ 7,768.42	PUNTA NARANJOS ORIENTE V

3.5.2 Descripción. Se recopilaron datos de los avalúos de las 200 viviendas y se obtuvieron los siguientes datos, el valor comercial mínimo, máximo y promedio, el porcentaje del incremento del valor del mercado, así como el valor unitario de construcción, esto tanto de la misma colonia, como de ambas zonas.

El proyecto arquitectónico de dichas viviendas, tiene dos recamaras, un baño y cocina/sala/comedor. En el exterior cuenta con un cajón de estacionamiento, un pasillo de servicio y un patio posterior.

Ambas colonias, Riberas de Sacramento y Punta Oriente tienen una densidad habitacional H45 (de 36 a 45 viviendas por hectárea) según el Plan de Desarrollo Urbano, el interés socioeconómico de la zona es medio bajo y la vivienda es de interés social.

La clasificación de la zona de Riberas de Sacramento es Habitacional/Comercial y la de Punta Oriente es Habitacional/comercial/industrial.

La infraestructura disponible en dichas zonas es la siguiente;

Agua potable	Con suministro al inmueble
Drenaje sanitario	Con conexión a la red municipal
Drenaje pluvial en la calle	Existe
Drenaje pluvial en la zona	Existe
Electrificación	Aérea
Alumbrado público	Cableado subterráneo
Pavimento	Asfáltico
Banquetas	Concreto hidráulico
Guarniciones	Concreto hidráulico
Teléfono	Red subterránea
Nomenclatura	Existe
Señalización de calles	No existe
Vigilancia	Municipal
Recolección de desechos	Municipal

El equipamiento urbano con el que cuentan estos fraccionamientos se describe en la siguiente tabla:

**Tabla 1.6 Tabla comparativa del equipamiento urbano
a una distancia de 2 km.**

EQUIPAMIENTO URBANO	RIBERAS DE SACRAMENTO VISTAS DEL NORTE	PUNTA ORIENTE PUNTA NARANJOS
Iglesias	7	1
Plazas públicas	1	1
Parques	10	0
Jardines	0	0
Mercados	3	1
Supermercados	1	0
Locales comerciales	30	15
Canchas deportivas	2	1
Centros deportivos	1	0
Escuelas primarias	5	4
Escuelas secundarias	1	1
Escuelas Preparatorias	1	0
Universidad	0	0
Otras escuelas	1	0
Serv. de Salud 1er nivel	3	2
Serv. de Salud 2º nivel	0	0
Serv. de Salud 3er nivel	0	0
Bancos	1	0
Estación de transporte urbano	1	1
Centro comunitario	1	0
Vías de acceso	Carretera 45, (Miguel Ahumada- Chihuahua) y Libramiento Oriente	Libramiento Oriente y Ave. Equus

A continuación, presento imágenes de dichas viviendas, la planta arquitectónica y las fachadas.



Imagen 1.1: Riberas de Sacramento



Imagen 1.2: Punta Naranjos Oriente



Imagen 1.3: Punta Naranjos Oriente



Imagen 1.4: Vistas del Norte



Imagen 1.5: Vistas del Norte etapa III

SUP. TERRENO	120.05 M2
SUP. CONSTRUCCION	38.00 M2
SUP. VOLADOS	2.48 M2



Imagen 1.7: Plano de casa habitación Tipo en Punta Naranjos Oriente

3.5.3 Estado actual en Punta Oriente.



Imagen 1.8: Equipamiento Urbano. Nomenclatura de calles incompleta



Imagen 1.9: Equipamiento Urbano. Jardín de niños



Imagen 2.0: Equipamiento urbano. Transporte.



Imagen 2.1: Equipamiento urbano. Escuela primaria.



Imagen 2.2: Equipamiento urbano. Iglesias.



Imagen 2.3: Equipamiento urbano. Servicio de salud 1er nivel



Imagen 2.4: Equipamiento urbano. Servicio de salud 1er nivel



Imagen 2.5: Equipamiento urbano. Plazas públicas.



Imagen 2.6: Infraestructura. Alumbrado, banquetas, pavimento.



Imagen 2.7: Situación social. Vandalismo en algunas viviendas.

3.5.4 Estado actual en Riberas de Sacramento.



Imagen 2.8: Equipamiento urbano. Canchas deportivas.



Imagen 2.9: Equipamiento urbano. Escuela primaria.



Imagen 3.0: Equipamiento urbano. Escuela primaria



Imagen 3.1: Estado actual de viviendas



Imagen 3.2: Infraestructura. Cableado aéreo, banquetas, pavimento



Imagen 3.3: Infraestructura. Recolección de desechos.

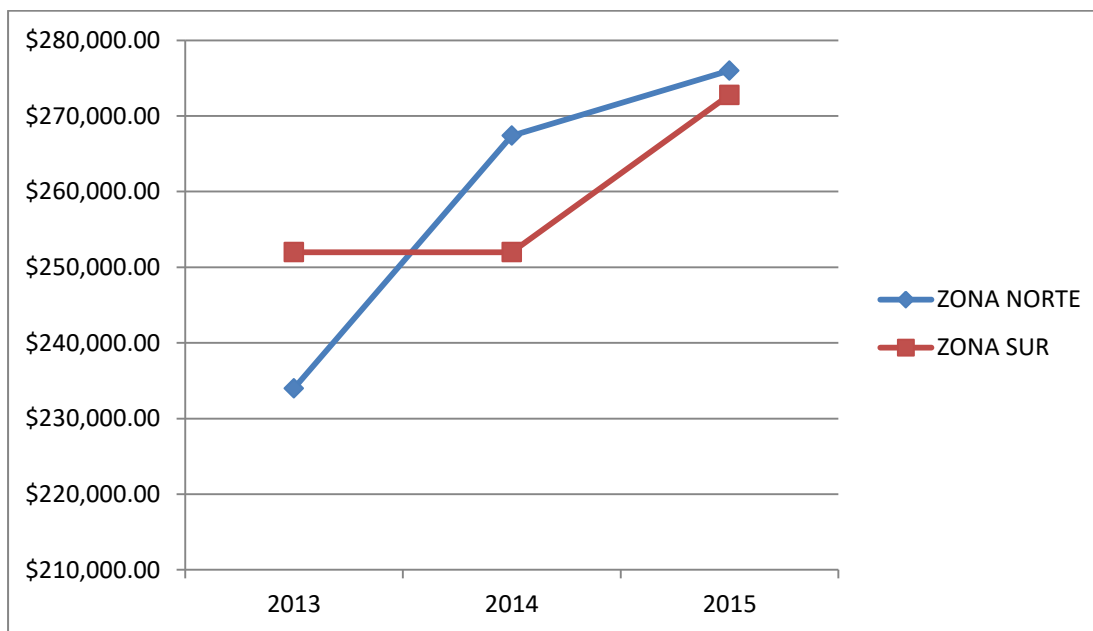


Imagen 3.4: Infraestructura. Electrificación, alumbrado.

3.6 Pruebas Estadísticas.

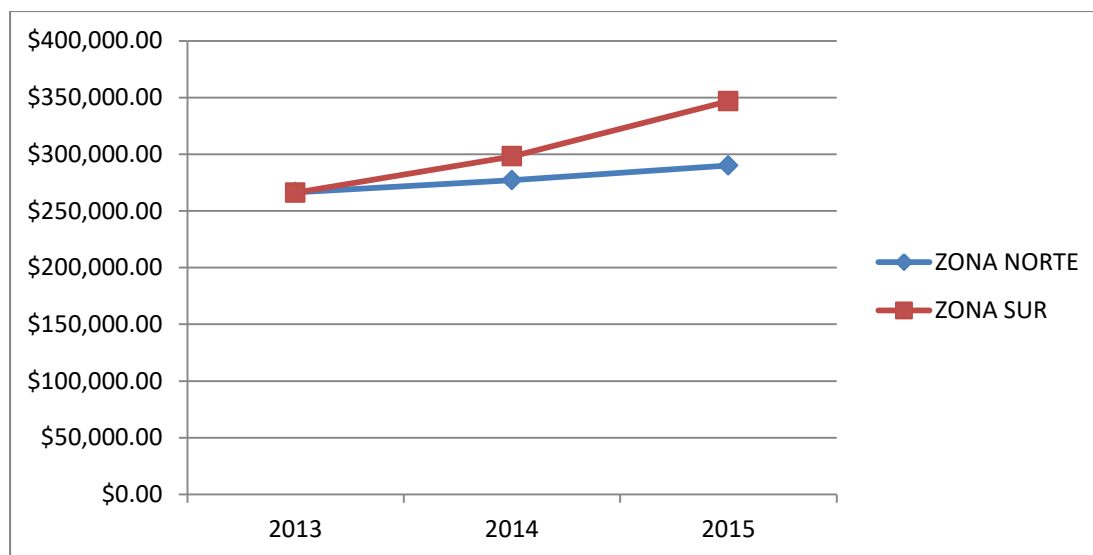
A continuación presento gráficas mostrando la línea de tendencia que se generó en ambas zonas, en las cuales se aprecia el incremento del valor unitario.

Valor Mínimo en la zona norte y sur



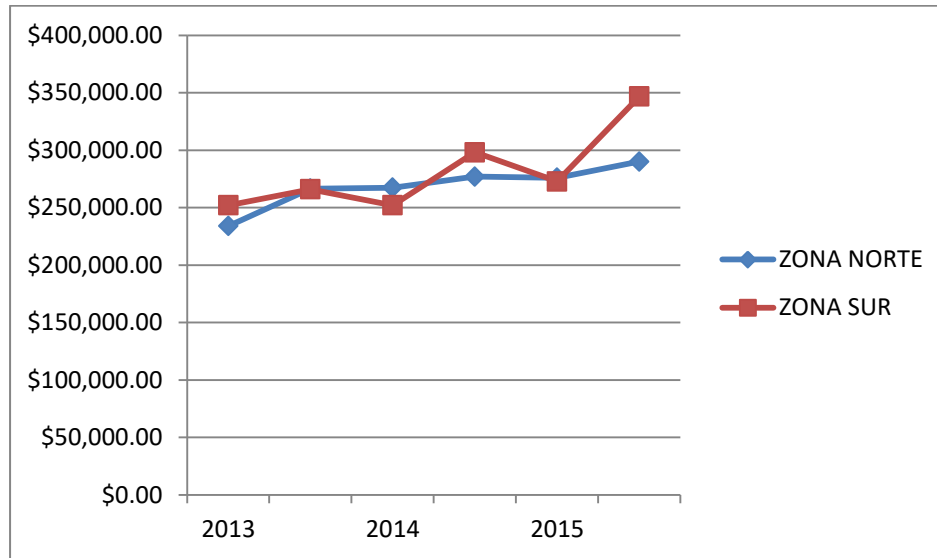
Grafica 1.1: Valor comercial mínimo

Valor máximo en la zona norte y sur



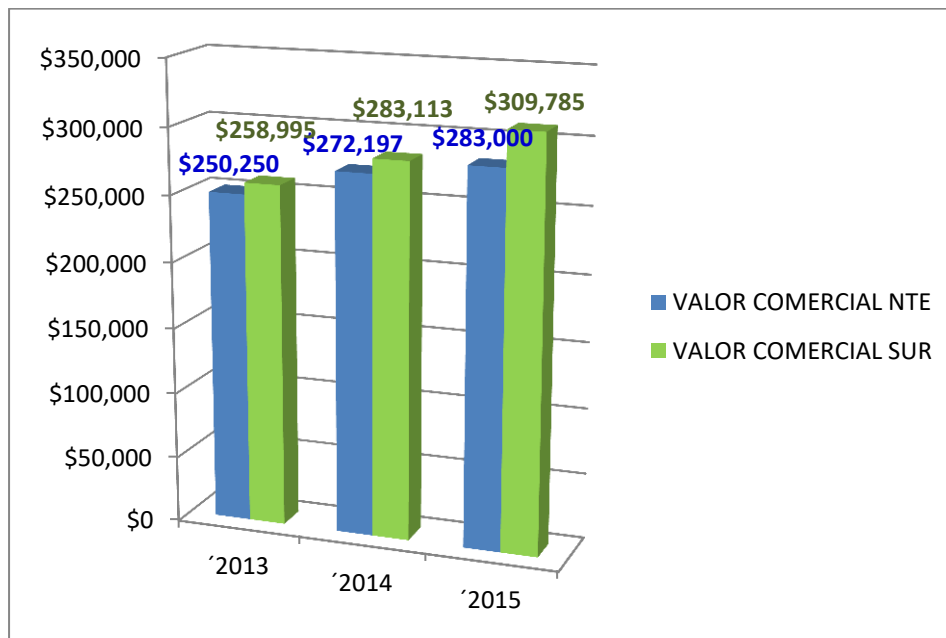
Grafica 1.2: Valor comercial máximo

Valor comercial máximo y mínimo en cada zona



Grafica 1.3: Valor comercial máximo y mínimo por año

Valor comercial promedio en cada zona por año



Grafica 1.4: Valor comercial promedio

Valor promedio en zona norte en 2013: \$ 250,250.00

Valor promedio en zona sur en 2013: \$ 258,996.50

Valor promedio en zona norte en 2014: \$ 272,197.00

Valor promedio en zona sur en 2014: \$ 275,047.00

Valor promedio en zona norte en 2015: \$ 283,000.00

Valor promedio en zona sur en 2015: \$ 309,785.00

3.7 Resultados obtenidos

En base a este análisis realizado, se obtuvo que ambas zonas, tuvieron plusvalía, y su valor comercial aumentó considerablemente de un año a otro, la zona norte presentó mayor plusvalía en el periodo del 2013 al 2015 que la zona sur, incrementando su valor comercial y su valor unitario.

A pesar de que las viviendas de estos fraccionamientos presentan características similares tanto de materiales de construcción, superficie de terreno y construida, así como su ubicación en la ciudad, ya que se encuentran en zonas periféricas, con vialidades principales o carreteras que se encuentran al inicio de estos fraccionamientos, existe un factor importante que interviene en el crecimiento económico en estas zonas y es la inseguridad que se ha presentado en los últimos años a nivel nacional, estatal y en este caso municipal, que ha afectado principalmente a la zona norte, con altos índices de delincuencia, violencia familiar, entre muchos otros factores o delitos que obligan a las familias a desertar de su vivienda o en su defecto evitan el adquirir viviendas en esta área para evitar ser víctimas de algún delito.

3.8 Conclusiones

La vivienda de interés social en el municipio de Chihuahua, específicamente en estas dos zonas de estudio si presentaron plusvalía en su valor comercial en los tres años analizados, sin embargo presentan diferencias en dicho incremento, la zona norte tiene un entorno urbano con más vialidades y accesos a distintas zonas comerciales, e infraestructura adecuada, por lo que tuvo un mayor crecimiento económico.

Por lo que respecta a la existencia de equipamiento urbano, se encontró mayor evidencia en la zona norte, en una distancia no mayor de 2 kilómetros, cuenta con iglesias, parques, supermercado, locales comerciales, canchas deportivas, escuelas primarias, secundarias y una preparatoria, servicios de salud de primer nivel, transporte urbano y centros comunitarios, mientras que en la zona sur, el equipamiento es menor, como es el caso de las escuelas primarias, secundarias, canchas deportivas y centro comunitario.

Bibliografía

[Achour, Castañeda. (2015). *Bienes Raíces*. México: Editorial Limusa, S.A. de C.V.]

[Adamuz y González, *Demanda de vivienda de los hogares en México*. 2016]

[Cámara de diputados del H. Congreso de la Unión. Última Reforma publicada DOF 16-06-2011. *Ley de Vivienda*. Obtenida de la página:

http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_230617.pdf]

[Correa Montoya Lucas. (2010) *Algunas reflexiones y posibilidades del derecho a la Ciudad en Colombia: los retos de la igualdad, la participación y el goce de los derechos humanos en los contextos urbanos*. Colombia: Revista Jurídica de la Universidad de Palermo.]

[Hernández, Fernández y Baptista, 2014. *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill /Interamericana Editores, S.A. de C.V. Sexta Edición.]

[¿Qué es la plusvalía y que valores determinan su valor? (2017).

<http://arquinetpolis.com/plusvalia-factores-determinan-valor/>]

[*Valor de mercado* Definición obtenida de página web:

<https://efxto.com/diccionario/valor-de-mercado>]

[Caridad José Maria. (2008). *Metodología de precios hedónicos vs redes neuronales*. Córdoba: Universidad de Córdoba.]

[Campbell, W. G. 1990. *Form and Style in Thesis Writing, a Manual of Style*. Chicago: The University of Chicago Press.]

[Marx Carl, Teorías sobre la Plusvalía I, Tomo IV de *El Capital*, 1980, Fondo de Cultura Económica, México]

[Hernández Ruiz, 2017. *Valuación Inmobiliaria*. Trillas, México]

[Flores Kelly, 2010, *Revista Electrónica Forbes*]

[Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua Visión 2040, Actualización 2016]

Glosario

CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda.

Plusvalía. Es el aumento del valor de un objeto o cosa por motivos extrínsecos. El concepto también conocido con el nombre de plus valor fue desarrollado por el alemán Karl Marx. (Diccionario de la Real Academia Española).

RUV. Registro Único de Vivienda, es un sistema de registro y consulta de datos que integra en una misma plataforma tecnológica toda la información relativa a los oferentes y a las viviendas disponibles en todo el país que requieran algún apoyo financiero.

Valor de mercado. Es la cantidad estimada por la cual una propiedad podría ser intercambiada, en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de plena competencia donde las partes actúan con conocimiento y sin coacción. (Normas Internacionales de Valuación IVSC).

Vivienda de interés Social. Es la vivienda con el espacio mínimo suficiente para cubrir las necesidades básicas de la familia de bajos recursos económicos.

Curriculum Vitae

Claudia Ivonne Cano Valle nació en Chihuahua, Chihuahua, México, el 21 de Junio de 1981.

Agosto 1999- Diciembre 2003	Egresada de la Licenciatura de Arquitectura, del Instituto Tecnológico de Chihuahua II.
Marzo 2004 - Enero 2005	Residente de Obra en Abitat.
Enero 2005 - Junio 2005	Residente de Obra Janus Construcción.
Junio 2005 - Marzo 2006	Residente de Obra R & R Arquitectos.
Abril 2006 - Abril 2007	Supervisión de Obra, en Género Construcciones, S.A. de C.V.
Enero 2008 - Marzo 2009	Supervisión y trámites ante dependencias de gobierno, en Grupo Siga, S.A. de C.V.
Junio 2009 – Diciembre 2009	Dibujante en Marazzi Constructora, S.A. de C.V.
Marzo 2010 – Noviembre 2010	Dibujante, supervisión de obra en Loop Arquitectura.
Febrero 2011 – Abril 2012	Departamento de compras, Hotel Wingate.
Marzo 2014 – Junio 2016	Residente de Obra en Arquitectura Albace, S. de R.L. de C.V.
Agosto 2017 – Diciembre 2018	Estudios de Posgrado en la Facultad de Ingeniería de la Universidad Autónoma de Chihuahua en la Especialidad en Valuación.
Noviembre 2018 – Actualmente	Diplomado de Inglés en la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Chihuahua, Chihuahua, México.

Esta tesis fue mecanografiada por Arq. Claudia Ivonne Cano Valle.