

**EL INSTITUTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE
RIESGOS DE DESASTRES DEL ESTADO DE CHIAPAS
A TRAVES DE LA
ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL CAMPUS CHIAPAS**



**DOCTORADO
VALUACIÓN Y TRANSFERENCIA DE RIESGOS**

TESIS.

**“Resignificación del valor de bienes inmuebles, producto de la
gentrificación, en colonia Lafayette (francesa), Guadalajara Jal.”**

Que presenta:

“Gisela Guzmán Macias”

Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas.

Director de tesis:

Dr. Emiliano Leovigildo Hernández López

05-08-2023



Contenido

Índice de Ilustraciones	6
Índice de Tablas	8
Antecedentes de la investigación	11
I. Introducción.....	11
II. Objeto de estudio	12
III. Planteamiento del problema	14
IV. Justificación	16
V. Objetivos de la investigación	18
• Objetivos generales	18
• Objetivos específicos	18
VI. Marco teórico.....	18
Marco histórico	21
La valuación inmobiliaria en México	22
Clasificación de avalúos	25
Usos y propósitos de la valuación	26
Elementos que integran un avalúo	28
VII. Marco Metodológico	34
Técnicas de investigación a aplicar:	37
Escenario, población y/o sujetos:	38
Espacio Piloto:.....	38
VIII. Cronograma de actividades	39
Capítulo I. Marco Referencial	40



1. Marco Contextual	40
1.1 Contexto internacional.....	43
Gentrificación en Europa y América Latina	43
1.2 Contexto Nacional	46
Gentrificación en México	46
1.3 Contexto Estatal	48
La gentrificación en colonias céntricas del estado de Jalisco.....	48
Capítulo 2. Marco Legal	51
2. Disposiciones Jurídicas del objeto de estudio.....	51
2.1 Constitución política de los estados unidos mexicanos.....	54
2.2 Ley General de asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.	56
2.3 Norma Mexicana de Valuación NMX-R-081- SCFI-2015	57
2.4 Ley de Valuación del estado de Jalisco.....	58
2.5 Código Urbano del estado de Jalisco	59
2.6 Reglamento estatal de zonificación	59
2.7 Reglamento para la gestión integral del municipio de Guadalajara.....	61
Capítulo III. Estado del Arte.....	62
3. Conceptualizaciones generales sobre Gentrificación	62
3.1 Clases de Gentrificación.....	63
3.1.1 Ciclo de vida del proceso de gentrificación	65
3.2 Antecedentes de la gentrificación.....	68
3.2.1 Antecedentes en México	68
3.2.2 Antecedentes en Jalisco.....	70



3.3 Implicaciones y riesgos de la Gentrificación	71
3.3.1 Implicaciones y riesgos sociales, descomposición del tejido social.....	73
3.3.2 Implicaciones y riesgos urbanos de infraestructura y servicios.	74
3.4 Gentrificación en la colonia Lafayette o francesa del municipio de Guadalajara Jalisco.	75
3.4.1 Perfil demográfico, socio – cultural.....	78
3.4.2 Bienes inmuebles originales	84
3.4.3 El Chalet Ferreira 1910	86
3.4.4 El Chalet Nigg - Bell	87
3.4.5 Escuela de artes y oficios	88
3.4.6 Lerdo de tejada 2171.....	89
3.4.7 Morelos 1940 Villa Rose.....	90
3.4.8 Simón Bolívar 326	91
3.4.9 Casa Gil Alonso.....	92
3.5 Las nuevas construcciones y su infraestructura	93
Capítulo IV. Marco Metodológico.....	96
4. Aplicación metodológica de la investigación	96
4.1 Características de la investigación	97
4.2 Metodología de la Investigación	97
4.2.1 Enfoque de la investigación.....	98
4.2.2 Método de la investigación	98
4.3 Recolección de datos	99
4.3.1 Técnicas y / o instrumentos de recolección de datos	100
4.4 Objeto de estudio	104



4.4.1. Población.....	104
4.4.2 Muestra.....	119
4.5 Proceso de análisis e interpretación de datos	122
Capítulo 5. Resultados de la Investigación.....	123
5. Análisis e interpretación de Datos	123
5.1 Análisis Valuatorio	140
5.1.1 Análisis de la información de mercado cualitativa y cuantitativa	144
5.1.2 Análisis de la información de mercado previa a la gentrificación.....	146
5.1.3 Aplicación del método estadístico de desviación estándar.....	146
5.1.4 Análisis de la información de mercado posterior a la Gentrificación	151
5.2 Avalúo para obtención de valor estimado de mercado en zona	157
5.2.1 Análisis estadístico	157
5.2.2 Obtención de comparables	162
5.2.3 Selección de factores de homologación	163
5.2.4 Realización de homologación de los comparables	164
5.2.5 Resultado de la ponderación de valores homologados:.....	171
5.2.6 Obtención del Valor estimado (Valor Pivote) por m ² en zona de estudio producto de la gentrificación.....	171
5.3 Aplicación del método DEMATEL.....	172
5.3.1 Resignificación del valor - Análisis Valuatorio	178
5.4 Limitaciones para el desarrollo de la investigación.....	180
5.5 Futuras líneas de investigación	181
5.6 Conclusiones	182
6. Referencias bibliográficas	184



7. Anexos	189
-----------------	-----

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1	24
Ilustración 2	25
Ilustración 3	26
Ilustración 4	27
Ilustración 5	38
Ilustración 6	39
Ilustración 7	44
Ilustración 8	52
Ilustración 9	54
Ilustración 10	65
Ilustración 11	66
Ilustración 12	76
Ilustración 13	77
Ilustración 14	82
Ilustración 15	83
Ilustración 16	84
Ilustración 17	85
Ilustración 18	86
Ilustración 19	87
Ilustración 20	88
Ilustración 21	89
Ilustración 22	90
Ilustración 23	91
Ilustración 24	92
Ilustración 25	93
Ilustración 26	94



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



Ilustración 27	94
Ilustración 28	95
Ilustración 29	96
Ilustración 30	102
Ilustración 31	105
Ilustración 32	106
Ilustración 33	123
Ilustración 34	124
Ilustración 35	125
Ilustración 36	126
Ilustración 37	127
Ilustración 38	128
Ilustración 39	129
Ilustración 40	129
Ilustración 41	130
Ilustración 42	130
Ilustración 43	131
Ilustración 44	131
Ilustración 45	133
Ilustración 46	139
Ilustración 47	144
Ilustración 48	172
Ilustración 49	177



Índice de Tablas

Tabla 1	31
Tabla 2	33
Tabla 3	34
Tabla 4	73
Tabla 5	81
Tabla 8	103
Tabla 9	119
Tabla 10	122
Tabla 11	138
Tabla 12	145
Tabla 13	163
Tabla 14	164
Tabla 15	166
Tabla 16	171
<i>Tabla 17</i>	176
Tabla 18	177



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



DEDICATORIA

A mis padres por ser la luz que guía mis pasos,
Agustín gracias por tu compañía y apoyo.



AGRADECIMIENTOS

A Dios.

Por permitirme culminar esta etapa académica.

A mi director de Tesis

Gracias Doctor Emiliano por su guía, comprensión, paciencia, y por todo lo que me ha enseñado a lo largo de este proceso.

Al Mtro. Isaac

Por su gran empatía, apoyo y solidaridad hacia sus estudiantes.

A todos mis maestros

Gracias por todos los conocimientos brindados a lo largo de estos años en el Doctorado, en cada palabra de esta tesis se encuentra parte de su enorme sabiduría.

A la Escuela Nacional de Protección Civil, Campus Chiapas.

Por la oportunidad de poder realizar este posgrado y por la enorme labor que día con día realizan incansablemente todos los que conforman esta Honorable institución.

G. G. M.



Antecedentes de la investigación

I. Introducción

El presente trabajo es un análisis de investigación, sobre un hecho urbano social que desde su surgimiento en los años 60's, se ha convertido en una constante dentro de los centros de población de las ciudades con mayor crecimiento económico, trayendo consigo una variedad de sucesos a nivel político, social, cultural y económicos, que por su connotación e influencia se han vuelto trascendentales, este fenómeno es conocido como Gentrificación, término acuñado por la socióloga Británica Ruth Glass.

El fenómeno por sí solo es de gran importancia para fomentar su investigación, sin embargo, para el caso específico del presente trabajo se abordará desde un enfoque económico, para poder determinar si este es el causante de la variación en el aumento de los valores de los bienes inmuebles donde se ha dado, y poder comprender los riesgos y alcances que tiene dentro del mercado inmobiliario.

Para que la gentrificación pueda darse dentro de una urbe, es necesario que dentro de la legislación vigente existan leyes que propicien la instauración y creación de edificación vertical, así como la redensificación de espacios, para poder re acondicionar zonas que se encuentran en la etapa final de su ciclo de vida, es decir son zonas consolidadas y que por ende la mecánica de compra venta se encuentra estática.

Con base en el reacondicionamiento de las leyes y la creación de políticas en favor del movimiento en el mercado inmobiliario, se crean propuesta de diversificación de los planes parciales a favor de nuevos usos de suelo y aumento de densidades, para poder concentrar edificación vertical en terrenos que anteriormente no lo permitían y de esta forma poder aumentar la cantidad de inmuebles en un solo

terreno lo que hace que los ingresos por ventas aumente, pero también el tipo de población se modifica ya que la población residente al vender los terrenos se ve desplazada hacia otras zonas, trayendo consigo una modificación socio – cultural que prevalecerá durante el ciclo de vida de la gentrificación.

II. Objeto de estudio

Hoy en día, la valuación inmobiliaria, ha adquirido un importante papel, ya que nos permite conocer de forma veraz y precisa el comportamiento del valor de los inmuebles en el mercado, ofreciendo una panorámica acertada de la realidad en la cual se encuentra inmerso el activo.

Durante el proceso de la valuación, se definen los diferentes tipos de elementos que caracterizan el valor que se ostenta, por ejemplo: los elementos endógenos y exógenos, es en estos últimos donde encontramos la existencia de factores externos que representan un gran impacto para el inmueble, algunos favorables, otros, por el contrario, desfavorables. Ante esta realidad, el presente trabajo se realiza, bajo una perspectiva epistémica Post positivista, basado en las palabras de Hernández et al. (2010) “la realidad puede ser conocida de forma imperfecta, el investigador puede formar parte del fenómeno de interés, el objeto de estudio influencia al investigador y viceversa, la teoría que sustenta la investigación influye en el desarrollo de la misma,” (Hernández et. al., 2010, como se citó en Ramos 2015, p. 11), a través del cual se pretende analizar como objeto de estudio la Resignificación de la gentrificación sobre los valores económicos, a través del análisis de la colonia Francesa del Municipio de Guadalajara Jalisco.

Max Weber (1864-1920) citado en Cuenya y Ruetti (2010) Expone que “en las ciencias sociales deben considerarse los significados subjetivos y la comprensión del contexto donde ocurre un fenómeno, más allá de las mediciones que se pudieran hacer sobre ellos” (p. 273)

Es decir la trascendencia de la investigación de un fenómeno social – urbano, nace de la correcta interpretación del contexto que lo rodea, así como del análisis de la percepción que tienen los diferentes individuos que interactúan en el mismo, a fin de poder tener un panorama general de la realidad en la que se encuentran inmersos, basándonos en la interpretación que Luckmann y Berger (2003), dan a la realidad como “una cualidad propia de los fenómenos que reconocemos como independientes de nuestra propia volición (no podemos "hacerlos desaparecer")”, en este mismo sentido para (Durkheim E. , 1986) Los hechos sociales “Se emplea de ordinario para designar más o menos a todos los fenómenos que se desarrollan en el interior de la sociedad” (p. 38), entendiendo que un fenómeno es un suceso (hecho) que es susceptible de percepción, por lo que un hecho “consisten en formas de actuar, de pensar y de sentir, exteriores al individuo, y que están dotados de un poder de coacción” (p.p. 40 - 41)., dicho de otra forma “Es hecho social toda manera de hacer, fija o no, susceptible de ejercer sobre el individuo una coacción exterior” (p.p. 51-52).

El presente trabajo pretende ser un análisis cualitativo de un hecho social - urbano, comprendido desde un punto de vista post positivista que nos permitirá discernir, que no existe una verdad que pueda ser comprendida completamente, ya que la realidad es imperfecta, los fenómenos incontrolables, y que la trascendencia de la gentrificación urbana en los valores económicos no puede considerarse ni positiva ni negativa, ya que esto es conexo al contexto de la zona y al grupo social que lo habita, ante eso Krausz (2011), menciona que “la verdad, la bondad o la belleza es relativa a un marco de referencia, y que no existe ningún estándar general absoluto para juzgar entre marcos de referencia en competencia” (p. 59), es decir la existencia del aumento de la plusvalía en el mercado inmobiliario de algunas zonas como producto de la gentrificación no puede verse como algo absolutamente bueno, ni el desalojo de la población residente de estos sitios derivada de este

hecho como algo totalmente malo, ya que dependen totalmente del contexto de análisis, ya lo dice Ferrater M., (1978), “la verdad o, mejor dicho, la validez del juicio depende de las condiciones y circunstancias en que es enunciado”.(p.558).

La Gentrificación ha ido magnificando su impacto en las últimas décadas, dentro de las zonas con mayor relevancia económica de nuestro país, y cuya importancia radica en la comprensión articulada de su funcionamiento dentro de los valores del mercado inmobiliario, a través de los cuales es sumamente visible poder ver como la gentrificación no es un fenómeno propiamente aislado, sino que por el contrario va expandiendo de forma exponencial sus límites ocasionando áreas de crecimiento económico con altos valores en la plusvalía de los inmuebles, y áreas de segregación económica y social.

Por lo anterior el estudio y análisis de la gentrificación como un hecho económico – social que se da en las urbes, es de alta relevancia para poder comprender el comportamiento de los valores por m² dentro del mercado inmobiliario de bienes inmuebles en las zonas afectadas por el mismo.

III. Planteamiento del problema

El problema que se plantea, es la demostración de la resignificación económica que trae consigo la gentrificación urbana, en zonas consolidadas como la Colonia Lafayette (Francesa) ubicada en el municipio de Guadalajara Jalisco, donde la verticalización edificatoria, que se ha ido dando paulatinamente en algunos sectores ha traído consigo aumento de la plusvalía en los valores del mercado inmobiliario, segregación social, así como el rompimiento del tejido social que prevalecía desde su construcción como barrio.



La creación de estas grandes edificaciones verticales, producto de la modificación al Plan Parcial de desarrollo Urbano, Distrito Urbano Zona 1 centro metropolitano, sub distrito urbano 7 La moderna, con fecha del 17 de diciembre del 2017, en el que se aprueba el incremento a los coeficientes de utilización y ocupación del suelo (ICUS E ICOS, respectivamente), ha traído consigo una serie de controversias, desde la creación masificada de edificios de grandes alturas con uso mixto, en zonas con uso predominantemente habitacional de tipo H2-U, con uno o dos niveles de altura, poniendo en evidencia la falta de regularización edificatoria por robo de asoleamientos, invasión a la privacidad, aumentando la densidad y poniendo en evidencia las carencias urbanas desde infraestructura con aforos menores a los necesarios para el abastecimiento correcto de servicios básicos como agua potable, desalojo de residuos en drenaje, incremento del cableado aéreo, aumento de la densidad vehicular, contaminación visual, auditiva y atmosférica, así como desabasto en la recolección de desechos.

En contraparte es notable a través del análisis de mercado en sitios dedicados a la venta de bienes inmuebles, el aumento de valor de las propiedades que han sido producto de la gentrificación, teniendo un alto crecimiento en la plusvalía, derivado de la alta demanda que estas nuevas construcciones tienen, atrayendo a un círculo social y económico de mayor posibilidad adquisitiva y desalojando a los antiguos moradores hacia zonas establecidas en la periferia urbana, ocasionando una disgregación social.

Aznar, J., (2007) menciona que “La valoración de todo bien depende del conocimiento que los individuos tienen del contexto y del problema, así como de las percepciones de la realidad de todos los implicados en el proceso de valoración.”



Con base en la premisa anterior podemos deducir que, para poder realizar la valuación de un bien inmueble, es preciso conocer completamente su entorno, así como todos los agentes y factores involucrados en su valor, por lo que la indagación de las implicaciones y riesgos que trae consigo la gentrificación urbana nos permitirá tener un panorama más real de su situación dentro del mercado por ello se realiza el siguiente planteamiento:

¿Cuál es el resignificado del valor económico, que trae consigo la gentrificación en zonas consolidadas, como la colonia francesa de Guadalajara Jalisco?

IV. Justificación

La motivación principal para la elaboración del presente trabajo, radica en la necesidad de poder realizar una aportación al campo de trabajo de la valuación de bienes inmuebles, que permita mejorar el proceso valuatorio, dando una panorámica más amplia de la importancia que tiene el contexto de un bien sobre la ponderación de su valor, mostrándonos que cualquier modificación, hecho o suceso sea social, político, cultural o urbano es capaz de interferir de forma directa sobre el correcto desenvolvimiento de un bien dentro del mercado inmobiliario.

Pero también es importante entender que el valuador debe de ir más allá de lo que las normas y legislaciones actuales nos indican, no solo debemos de quedarnos en la interpretación del valor real de un bien, sino entrar en esta fase de consultoría, donde brindemos a nuestros clientes y la sociedad en general, una perspectiva de las diferentes variables y escenarios en los que el bien se encuentra inmerso, entendiendo que no todas estas opciones aunque económicamente sean factibles y atiendan al principio económico básico de mayor y mejor uso, sean las más viables por las implicaciones o riesgos sociales y urbanos que pueden llegar a ocasionar.



La presente propuesta del análisis de la resignificación del valor de los bienes inmuebles y las implicaciones de riesgo social y urbano que trae consigo la gentrificación, como un fenómeno que se ido acrecentando en la última década principalmente en los centros y barrios de las ciudades que se encuentran en crecimiento económico, nace como fruto de la observación empírica, del crecimiento disociado de algunos puntos de los diferentes municipios del Estado de Jalisco, principalmente Guadalajara y Zapopan, donde se han creado pequeñas ciudades que viven en un universo alterno a la realidad social y económica por la que transita el resto de la urbe, entrar a estas micro ciudades es emerger en una ilusión óptica donde la exuberancia de la verticalidad te absorbe, los grandes rascacielos dominan el ambiente con sus pululantes luces, texturas y matices de los más contemporáneos materiales, convirtiéndose en nodos de un entramado que crean una red dirigida por la cultura hípster, las grandes tiendas, restaurantes de renombre, los olores embriagantes de la riqueza y el poder son el matiz principal de los grandes centros comerciales que sirven de elemento ancla, para atraerte hacia este tejido, del que solo una pequeña parte de la sociedad forma parte.

Es en ese punto donde se hace necesario intervenir, en pro de mejorar como sociedad, la disgregación social producto de la creación de estas micro ciudades solo generara un tejido social deteriorado, permitiendo el aumento de actividades vandálicas, sin olvidar que el crecimiento de la densidad de población en estos espacios aislados da como resultado la sobresaturación de la infraestructura existente, que en la mayoría de las veces no es modificada, por lo que esto implica un desabasto de servicios básicos, y por último estamos cayendo en patrones ficticios de plusvalías conformadas sin ninguna base, donde son impuestas por las inmobiliarias que ante el incremento de la demanda aumentan los valores de forma desproporcionada.

V. Objetivos de la investigación

- **Objetivos generales**

Analizar la implicación que tiene la gentrificación, en la resignificación del valor de los bienes inmuebles.

Lo anterior se realizará a través del análisis contextual de la colonia americana de Guadalajara Jalisco, para poder determinar indicadores que puedan ser incorporados a la aplicación de la metodología en el proceso valuatorio.

- **Objetivos específicos**

Los objetivos específicos que se establecieron, para la presente investigación son los siguientes:

- Explorar las situaciones entrópicas de la gentrificación, que repercuten en la urbe y en los valores del mercado inmobiliario.
- Describir los hallazgos encontrados a través de la investigación y análisis de los riesgos que trae consigo la gentrificación urbana.

VI. Marco teórico

En el año 2007, Omar López Segoviano, realizó una investigación titulada: “Manual /guía sobre técnicas del avalúo inmobiliario”, en donde estableció lo siguiente: Nuestro objetivo como valuadores es ayudar a propietarios de viviendas, agentes e inversionistas a tomar decisiones respecto al financiamiento económico que

puedan adquirir.¹ El conocimiento básico del proceso de la valuación puede ayudar a elaborar un análisis del mercado comparativo.

El mérito de cualquier avalúo depende de la habilidad, experiencia y buen juicio de la persona que lo realiza.

En todos los aspectos del negocio de Bienes Raíces intervienen los avalúos, no solo para los presuntos valuadores, sino a demás para corredores, vendedores, administradores de propiedad, inversionistas y especuladores.

Como podemos ver a través del párrafo anterior, el objetivo de la valuación va más allá del análisis del valor monetario del bien, el valuador debe de tener una visión transdisciplinar, innovadora y estar siempre en la búsqueda de elementos y metodologías nuevas que permitan mejorar su labor, el análisis de los aspectos sociales, urbanos, políticos y económicos es imprescindible para poder crear mejores acercamientos con la realidad en la que el bien se entra inmerso.

Considerando las palabras del Dr. Dominique Achour (1992): “la localización espacial (geográfica o física) de una propiedad, explica gran parte de su valor y de su comerciabilidad”, ya que esto propiciará la falta o aumento de interés por los individuos para la adquisición del bien, según el contexto en el que este se desenvuelva, convirtiéndose entonces en un elemento que tendrá una gran importancia en su valor final, pese a que los valores del mercado existente lo categorizan de otra forma.

¹ Manual / guía de la valuación, es una tesis doctoral publicada en el sitio web: www.universia.com/tesiscivil/de.html



Luis Cortez (2002), considera que: “el concepto básico que debemos asumir es que el crecimiento urbano se correlaciona con el modelo económico y con el modelo social”.

Con base en lo anterior se puede establecer que es necesaria la integración de los diferentes individuos a los modelos sociales y políticos, que permita tener mayor seguridad y confianza entre congéneres, que no permitan el debilitamiento económico y la carente confiabilidad del mercado inmobiliario; esto ya lo menciona Juan Albino f. (2005), cuando dice que: “El sector inmobiliario-financiero no está aislado y se relaciona con los sectores económico, político y social”; sin embargo, no todos los sectores sociales pueden tener acceso a los precios determinados por el mercado.

Glass, (1964), Acuña el termino gentrificación haciendo referencia a “procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas de las ciudades producto del arribo de estratos medios y altos, y el desplazamiento de sectores pobres que residen en ellos.”

La ubicación, el crecimiento urbano, es decir los elementos propios del contexto del bien objeto de estudio, son aspectos que permitirán determinar el valor del mismo, y por consecuente los fenómenos urbanos que se den a su alrededor tendrán afectación sobre su correcta incorporación y crecimiento en el mercado.

La haussmanización en la ciudad de París y otras ciudades europeas a las que hace referencia Engels en 1877, así como la transformación en el siglo XIX de las clases sociales en Inglaterra conforman parte de la perspectiva histórica de la gentrificación.

Con base en estas 6 premisas establecidas por los diferentes investigadores es fácil coincidir en el hecho de que el espacio contextual de un bien inmuebles es un importante factor de valor, por lo que su análisis es de suma relevancia para la obtención del valor real del mismo, y por consecuente los fenómenos espaciales que acontecen dentro de este contexto serán los causantes de las variaciones económicas, partiendo del hecho de entropismo urbano.

Marco histórico

La valuación inmobiliaria es el conjunto de procesos a través de los cuales de forma justificada se da valor a un bien, de acuerdo con unos criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.

La valuación está sujeta a una estricta normativa legal que no sólo establece los criterios y metodología para realizarla, sino que también establece quién puede hacerla, en México se encarga de regularla la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)², así como la norma mexicana de valuación 081, las normas de información financiera normas contables y el Instituto de administración y avalúos de bienes nacionales INDAABIN para el caso de los bienes de la nación.

En una sociedad como la nuestra, la valuación se ha convertido, en una herramienta indispensable en materia de economía, para poder establecer los valores reales de los bienes, razón por la cual es necesario para dar una solución actual, eficaz y eficiente en materia de valor, dotar a la urbe de individuos más competitivos que logren establecer el vínculo correcto sobre la práctica de los valores científicos, los modelos apropiados, y criterios vigentes, que intervienen en la práctica de la

² sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.



valuación, pero también se hace conveniente el realizar análisis de la reglamentación y normatividad, en materia valuatoria y en el caso específico de los bienes inmuebles de la reglamentación en materia de construcción, para comprender el desenvolvimiento del bien en su contexto y con ello el valor que tendrá en el mercado.

La valuación inmobiliaria en México

La valuación de bienes nace con la misma historia del hombre, van a la par, existen antecedentes de este campo de trabajo en documentos como la biblia, libros prehistóricos antiguos documentos que hacen ver la importancia del conocimiento del valor para el ser humano.

El hombre no puede vivir sin conocer el valor de los elementos que lo rodean, de aquello que posee, porque dentro de su misma naturaleza está el deseo de posesión de dominio de poder, y esto solamente se alcanza a través de la riqueza y la tenencia de bienes.

La valuación es un proceso científico que por medio de técnicas y métodos que nacen de los tres enfoques valuatorios (Enfoque de mercado, Enfoque físico y Enfoque de Rentas), permite estimar el valor de un bien a una fecha determinada, bajo un contexto social, político, cultural y de mercado específico.

Los registros encontrados hasta estas fechas del área de la valuación en México datan de 1548, fecha que contiene el primer avalúo que se tiene registrado. A continuación, se presentan un listado de los datos más relevantes en la historia de la valuación de México:

- ❖ 1548 primer avalúo ordenado por el Cabildo de la Cd. De México Tenochtitlan



- ❖ 1790 creación del padrón de valores para las propiedades de la Cd. de México.
- ❖ 1830 primeros avalúos periciales
- ❖ 1881 1er. catastro
- ❖ 1896 catastro en el DF.
- ❖ 1897 ley general de instituciones de crédito
- ❖ 1925 ley general de instituciones de crédito y establecimientos bancarios
- ❖ 1933 banco hipotecario urbano y de obras publicas
- ❖ 1933 asociación hipotecaria mexicana
- ❖ 1941 ley de instituciones de crédito y organismos auxiliares † 1949 Ing. Rafael Sánchez Juárez: Avalúo residual.
- ❖ 1950 nace CABIN (comisión de avalúos de bienes nacionales), se crea el primer formato de avalúo por CNB (comisión nacional bancaria).
- ❖ 1950 fundación de la primera asociación de valuadores.
- ❖ 1960 se creó el instituto mexicano de valuación.
- ❖ 1962 se obliga a los notarios a solicitar avalúos para los diferentes tipos de transacciones de viviendas.
- ❖ 1980 llega a México el Enfoque de Mercado, mismo que no es muy bien recibido.
- ❖ 1990 se crea el primer programa de posgrado en Valuación
- ❖ 1994 México recibe la Acreditación por el comité de normas internacionales de valuación.
- ❖ 1999 Adriana María Berrocal González, primera valuadora en presidir el Instituto Mexicano de valuación de Mexicali.
- ❖ 2001 creación de la sociedad hipotecaria federal.
- ❖ 2004 nace el INDAABIN (Instituto de Administración y avalúos de bienes nacionales), supliendo el lugar de CABIN (comisión de avalúos de bienes nacionales),
- ❖ 2018 Olga Manrique Contreras, se convierte en ser la primera mujer mexicana en obtener la certificación MAI, por parte del Appraisal Institute.

- ❖ 2018 Adriana Millán es la primera mujer presidenta del colegio de valuadores de Culiacán.

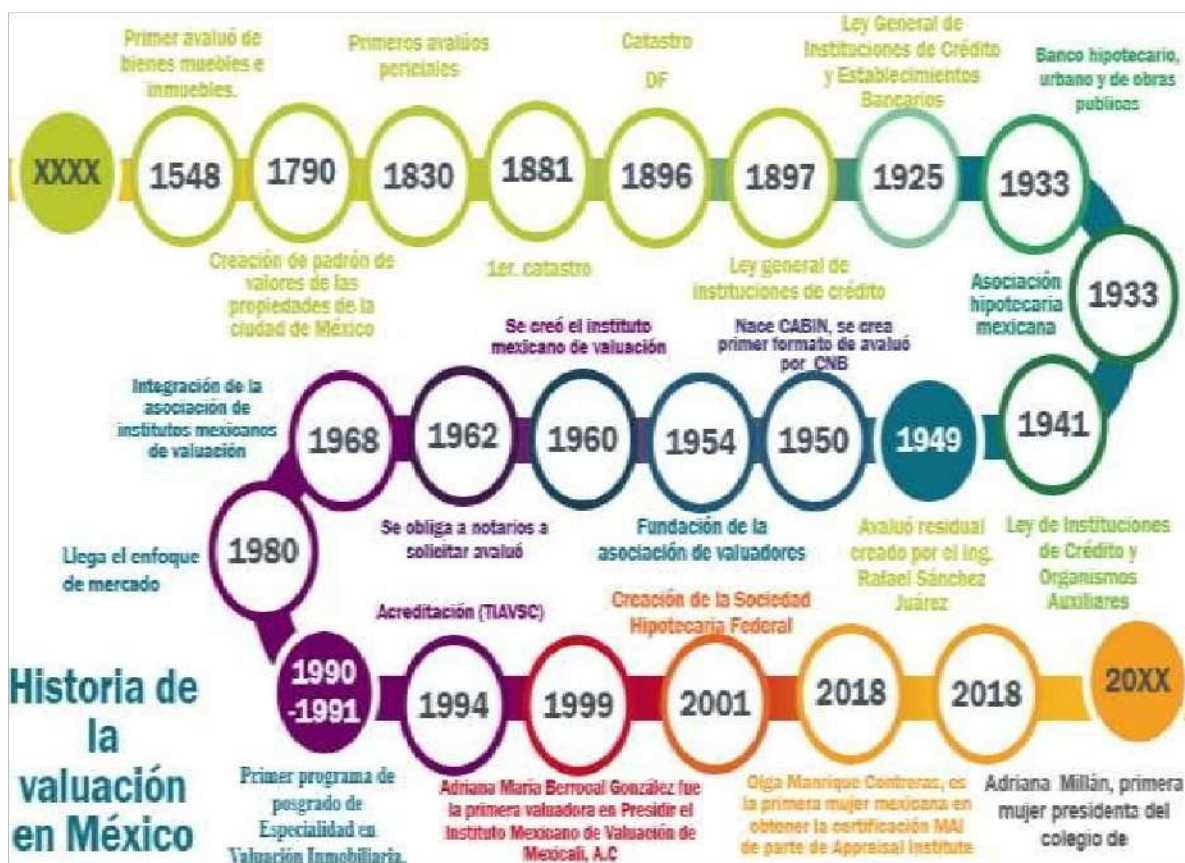


Ilustración 1.
Historia de la valuación
Fuente: propia

Podemos concluir que el estudio de la valuación en México, como una rama de la investigación económica, se inició en 1814 con la publicación de la primera ley de catastro,³ sin embargo, los primeros trabajos de valuación inmobiliaria de forma

³ Ignacio Lagarda (documento inédito), Apuntes de la historia de catastro en México, pp. 10-14. Catastro es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como especialmente. La administración pública del catastro, tiene por objeto

técnica se iniciaron a finales del siglo XX, con fines de tributación predial, posteriormente se realizaron para la fijación de garantías de créditos hipotecario.

Clasificación de avalúos

Dentro del ámbito de la valuación de bienes, podemos encontrar diferentes formas de clasificar a los avalúos, de acuerdo a la utilización que se les dará a los mismos o de la que serán objeto, así como a las instituciones o instancias que los solicitan, delimitando diferentes tipos de acciones, elementos y reglamentación que estos deberán de tener o cumplir.

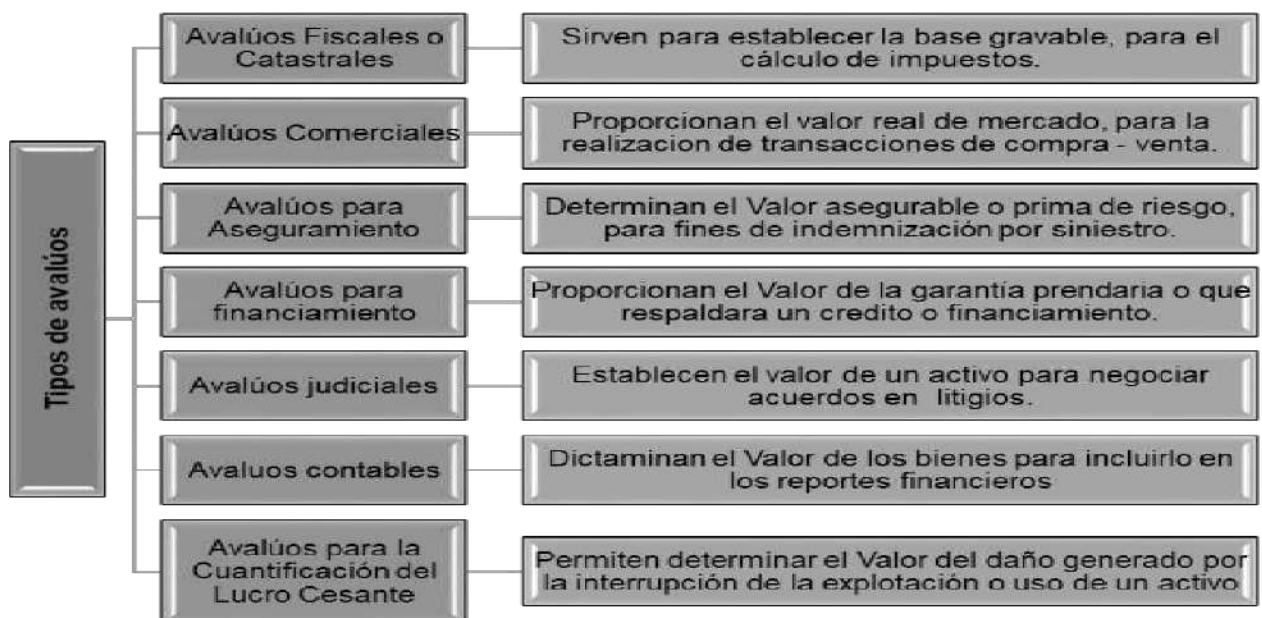


Ilustración 2

Tipos de avalúos

Fuente: propia

detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica-económica para fines tanto legales como impositivos. (http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/Resource/335/1/images/guia21_la_administracion_del_catastro_municipal.pdf)

Usos y propósitos de la valuación

Uso:

Se refiere a la acción de utilizar algo en específico, para una actividad determinada.

Con base en lo anterior podemos definir la clasificación de los diferentes usos de un dictamen valuatorio:



Ilustración 3
Usos de la valuación
Fuente: propia

Propósito:

En el caso de la valuación podemos definirlo como, el objetivo que se desea alcanzar o lograr a través de la ejecución de diferentes actividades y aplicación de los enfoques y metodologías valuatorias.

El propósito de un avalúo se encuentra vinculado al uso que se le dará al mismo, y va enlazado con el tipo de valor que se desea reportar ya sea comercial, catastral o fiscal, jurídico, etc. Su correcta identificación permitirá al valuador determinar la metodología más apropiada para alcanzar el valor real del bien objeto de estudio.

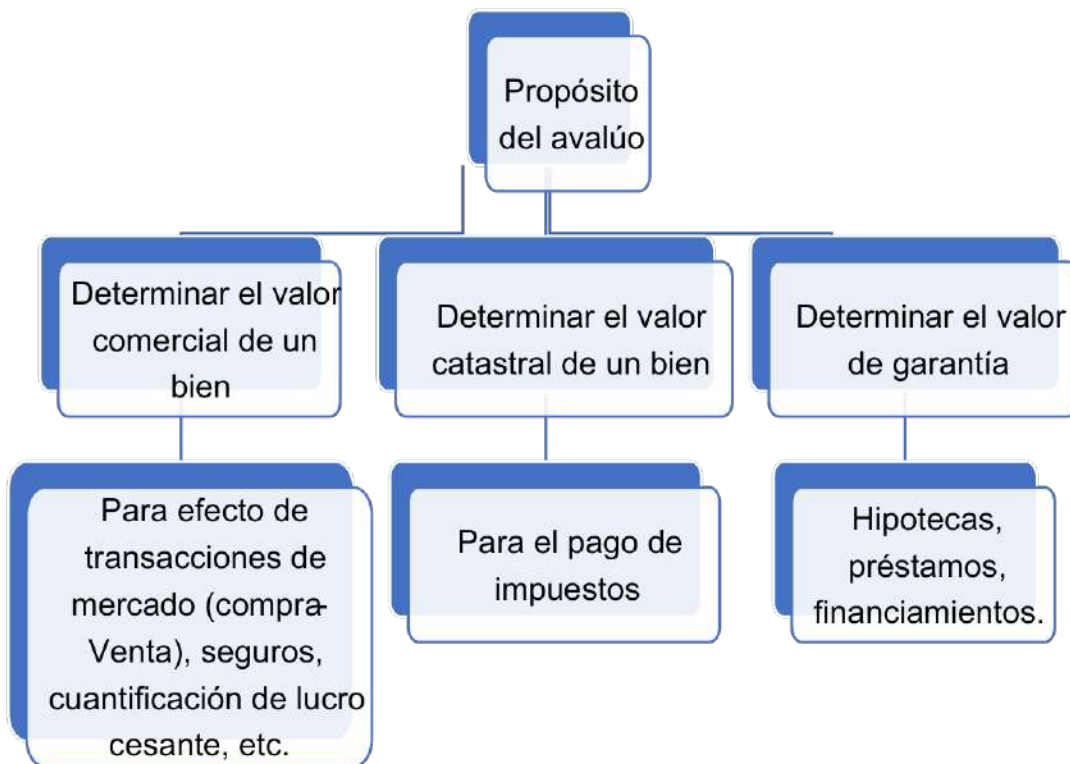


Ilustración 4
Propósito del avalúo
Fuente: propia

Jerónimo Aznar (2005) señala, que la valuación tiene el objetivo de: determinar el valor de un bien, teniendo en cuenta, los elementos de comparación, características o variables explicativas que lo caracterizan, el entorno económico-temporal en que se encuentra, mediante la utilización de un método contrastado de cálculo aplicado por un tasador profesional y que permita al experto incorporar tanto el conocimiento objetivo como el subjetivo.

Elementos que integran un avalúo

Los elementos mínimos que integran un formato de avalúo son:

- Información del perito responsable del avalúo,
- Descripción del uso y propósito del avalúo.
- Antecedentes del bien mueble o inmueble.
- Ubicación del bien
- Elementos endógenos del bien
- Análisis de los elementos exógenos del bien
- Observaciones sobre el bien.
- Memoria fotográfica
- Consideraciones previas al avalúo
- Descripción del bien
- Avalúo físico
- Avalúo por comparación de mercado
- Avalúo por capitalización de rentas
- Consideraciones previas a las conclusiones.
- Conclusiones sobre los valores
- Fecha de emisión, caducidad
- Firmas y datos de identificación

En la actualidad la valuación inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad constituida por suelo y edificación, a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente al valor; en México las diferentes instituciones de índole financiero que regulan de forma directa o indirecta la realización de avalúos, establecen una serie de parámetros y reglamentación que permite la obtención del valor de un inmueble de forma totalmente cuantitativa, es decir el análisis se realiza desde una perspectiva totalmente física y tangible, omitiendo elementos relevantes en la aportación de valor como por ejemplo: el contexto social, político, cultura, así como hechos y fenómenos que modifiquen el desenvolvimiento de un bien dentro del mercado de valores.

La configuración del territorio en general, que se ha ido creando por las modificaciones en la traza urbana, presenta un número elevado de agentes político, económico, sociales, que modifican el ritmo de crecimiento de la ciudad y dan lugar a una caracterización específica de cada bien; Logrando que en cada núcleo urbano pueda apreciarse, situaciones significativas diferentes, incluso cuantificables económicamente entre propiedades aparentemente semejantes que hacen referencia a las características físicas del inmueble y a su posición en el contexto.

Salas T. (2014), menciona algo particularmente interesante sobre la valuación en México cuando nos dice que: “el actual modelo de valuación en México, es un proceso que contribuye a la significación espacial y la estigmatización social, en consecuencia, a la fragmentación urbana y la segregación social (...) distintos enfoques metodológicos para la valuación enfatizan los elementos endógenos del bien, (...) dejando en el olvido elementos exógenos de otros campos del conocimiento, entre otros, la ubicación, el tejido social, la gentrificación el medio ambiente, etc.”



Datos importantes a considerar, durante el proceso valuatorio regulado por la normatividad actual carente de elementos suficientes para considerar aspectos multidisciplinarios que abarquen todas las áreas que presenten factibilidad de modificar el valor del bien.

A su vez el Dr. Salas (Ibidem), comenta que: “La valuación inmobiliaria en México regulada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), establece un modelo cuantitativo para valorar bienes inmobiliarios, (...) que no consideran datos cualitativos prospectivos que impactan en el territorio. “

Es importante recalcar lo trascendental, de implantar un modelo que aprecie los elementos cuantitativos y cualitativos del bien, de forma que se pueda valorizar desde sus particularidades.

En el cuadro siguiente, se hace una revisión del modelo financiero de tres instituciones financieras: SHF, INAABIN⁴ e INFONAVIT⁵, reguladoras de la valuación actualmente en México, con el fin de percibir la usencia de criterios que diagnostiquen al bien desde una visual social, jurídica, cultural, etc.

⁴ El 2 de septiembre del 2004, se crea el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública (SFP); siendo el órgano técnico especializado en materia de avalúos de la APF. (<http://www.indetec.gob.mx/Eventos/AvaluoBienes/AVALUO.pdf>)

⁵ El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es una institución mexicana tripartita; es decir que se compone de tres partes, en este caso: gobierno, empresas y trabajadores. Su función principal es la de otorgar créditos a los trabajadores, para la obtención de viviendas.

Modelo de Avalúo	Tipo de Valor	Requisitos	Reglamenteación	Interpretación teórica	Enfoque	Tipo de Modelo	Confrontación / necesidades actuales
SHF	Valor comercial	1) Legal	1) Identificación física	1) Valor	1) Mercado	Cuantitativo	1) Ausencia de componentes multidisciplinares
	Valor de reposición	2) Administrativa	2) Estado de la construcción	2) Mercado	2) Físico		2) Inexistencia de análisis de elementos cualitativos
		3) Descriptiva física del bien	3) Estado de la ocupación	3) Escasez	3) Residual		3) Carencia de elementos sociales y jurídicos
			4) Valor Histórico		4) Capitalización		
			5) Construcción según plan de desarrollo				

Tabla 1

Modelos de Valuación SHF

Fuente: Construcción propia

Modelo de Avalúo	Tipo de Valor	Requisitos	Reglamentación	Interpretación teórica	Enfoque	Tipo de Modelo	Confrontación / necesidades actuales
INDAABIN	Valor comercial	1) Legal	1) Identificación física	1) Valor	1) Costos	Cuantitativo	1) El modelo está destinado a la valoración paramétrica, por lo que el resultado no es preciso, en cuanto a la apreciación de características contextuales particulares del bien.
	Valor remplazo	2) Administrativa	2) Estado de la construcción	2) Mercado	2) Ingresos		2) El análisis no contempla, elementos no visibles.
	Valor razonable	3) Descriptiva física del bien	3) Estado de la ocupación	3) Destino y uso	3) Mercado		3) La metodología es muy limitada, en cuanto a la variedad de bienes y sus particularidades.
	Valor de reposición		4) Uso y destino				

			5) Construcción según plan de desarrollo			
			6) Áreas complementarias.			

Tabla 2
Modelos de Valuación INDAABIN
Fuente: Construcción propia

Modelo de Avaluó	Tipo de Valor	Requi sitos	Reglamenta ción	Interpreta ción teórica	Enfoque	Tipo de Modelo	Confrontación / necesidades actuales
INFONAVIT	Valor Comercial	1) Legal	1) Identificación física	1) Valor	1) Mercado	Cuantitativo	1) El reglamento menciona el análisis urbano, pero no se toma en cuenta en la práctica
	Reposición de crédito	2) Admin istrativ a	2) Estado de la construcción	2) Mercado	2) Físico		2) No se analiza el entorno
		3) Descri ptiva física del bien	3) Estado de la ocupación		4) Capitaliz ación		3) El valor es unilateral.

		4) Uso				4) No existe un diagnóstico del bien real, por la ausencia de sus elementos intangibles.
		5) Construcción según plan de desarrollo				

Tabla 3

Modelos de Valuación INFONAVIT

Fuente: Construcción propia

VII. Marco Metodológico

La metodología codifica las prácticas de la investigación para evidenciar aquello que merece ser tenido presente las próximas veces (...) Examina las investigaciones para explicitar los procedimientos que fueron usados, los supuestos subyacentes, y los modos explicativos ofrecidos (...) Pone en evidencia los peligros, indica las posibilidades dejadas de lado y sugiere eventuales mejoras. (Lazarsfeld, 1970).

En consecuente y siguiendo la premisa de Lazarsfeld, es importante realizar una correcta selección de la metodología a seguir durante el proceso de investigación, ya que a través de esta podemos minimizar los errores y posibilidad de caer en sesgos que limiten el proceso, a su vez podremos entender cuál es la visión que deseamos tomar para analizar la información encontrada, es decir de todos los diferentes paradigmas cual es el que más se adapta a nuestro pensamiento crítico y nos permitirá llegar a una mejor resolución de nuestra pregunta de investigación y por ende el cumplimiento de los objetivos, esto lo podemos sustentar a través de



las palabras de Bourdieu (1968) cuando nos dice que: “La cuestión metodológica propiamente dicha es la elección de la técnica en función de la naturaleza del tratamiento que cada técnica impone a su objeto” (p.59).

Con base en lo anterior el enfoque epistémico a utilizar será postpositivista, considerando las palabras de Popper (1997) cuando menciona que “el desarrollo del conocimiento postpositivista, consiste siempre en corregir el conocimiento anterior, por tal motivo se habla de que no hay un comienzo, simplemente se comienza algo cuando comienza la vida”, lo que nos permite partir de que la realidad existente es imperfectamente aprehensible y corregible en cualquier momento, porque los fenómenos son incontrolables y el ser humano es imperfecto, por lo tanto la concepción de una idea o pensamiento puede ser concebido de diferentes maneras dependiendo del contexto a través del cual se observe, entonces podemos decir que el impacto que la gentrificación puede tener en una determinada zona urbana en cuanto a los valores de mercado y los riesgos de infraestructura, servicios, vialidades, etc., será diferente dependiendo de las variables sociales, políticas, económicas y culturales que la zona presente.

Figueroa (2001), dice que “la investigación cualitativa requiere y demanda del investigador la capacidad de comprensión del comportamiento humano y las razones que lo gobiernan; su propósito es explicar las diferentes razones que mueven los aspectos de tal comportamiento en su contexto.”

La investigación cualitativa determina el por qué y el cómo se toma una decisión bajo una circunstancia determinada, razón por la cual se seleccionan muestras pequeñas, a diferencia de la investigación cuantitativa que busca encontrar respuestas a los interrogantes qué, cuál, dónde, cuándo, cómo, para qué, y lo hace en muestras representativas con cierto grado de confianza. (Hernández, 2012)



Por su parte Mejía (2004) dice que la investigación cualitativa es el: “procedimiento metodológico que utiliza palabras, textos, discursos, gráficos e imágenes para comprender la vida social por medio de significados y desde una perspectiva holística, pues se trata de entender el conjunto de cualidades interrelacionadas que caracterizan a un determinado fenómeno.”

Con base a las premisas anteriores la perspectiva metodológica a utilizar será cualitativa, ya que la investigación se basará en la recolección de información de un caso de estudio (colonia Francesa de la Ciudad de Guadalajara Jalisco), basado en la observación de los fenómenos sociales, económicos y urbanos que acontecen en la zona determinada como producto de la gentrificación, lo que nos permitirá realizar un análisis de los movimientos de valores del mercado inmobiliario.

Por su alcance la metodología cualitativa será de tipo etnográfico, Barrio (1995), menciona lo siguiente: “Caracterizada por el trabajo de campo, los procesos de investigación etnográfica han de estar enfocados a la descripción de la cultura, acompañado de la interpretación de sus significados y del análisis de la estructura social de la comunidad estudiada”, analizando lo anterior el enfoque etnográfico nos permitirá realizar un trabajo de campo adecuado que analice los hechos de la gentrificación e interpretar los significados de los mismos, esta investigación se hará bajo la modalidad descriptiva considerando el objeto, la finalidad, alcances y la muestra de estudio porque se pretende describir el proceso de gentrificación y como este a modificado los valores de mercado en una zona determinada, a su vez los objetivos son la indagación, exploración y descripción de los hallazgos encontrados en la zona, a través de la recopilación de datos en el sitio que permitan determinar los diferentes elementos y variables que ocasionan un movimiento en los valores de los bienes inmuebles, así como analizar la situación que la creación de construcciones verticales trae consigo visto como un evento que se ha ido generalizando a lo largo del País.

Técnicas de investigación a aplicar:

Según Sampiere (2006), y otros definen la técnica de recolección de información como: "el método de recolección de datos de información pertinente sobre las variables involucradas en la investigación"

Con base en lo anterior se seleccionan como instrumentos para recolección de información: La observación, el diario de campo y la entrevista de profundidad. La entrevista de profundidad consiste en recopilar información sobre una parte de la población denominada muestra, por ejemplo, datos generales, opiniones, sugerencias o respuestas que se proporcionen a preguntas formuladas sobre los diversos indicadores que se pretenden investigar a través de este medio.

Diario de campo, es un instrumento a través del cual se hacen anotaciones que registran determinados hechos o fenómenos que serán susceptibles de interpretación y permitirán tener una panorámica real con base en la observación continua de una situación en específico.

El proceso a seguir para la recolección de la información, es el siguiente:

- Creación del instrumento, tomando en cuenta los micros variables, dependientes e independientes.
- Visitar a las inmobiliarias, y abordar al personal capacitado
- Corregir el instrumento a base de prueba piloto
- Capturar la información
- Procesamiento de datos obtenidos.



Ilustración 5
Recolección de Información
Fuente: propia

Escenario, población y/o sujetos:

El escenario de análisis será la colonia americana, ubicada en la ciudad de Guadalajara Jalisco, dentro del denominado corredor francés, con una población muestra de 146 edificaciones sujeto de estudio.

Espacio Piloto:

El muestreo se realizará en 3 zonas de impacto, donde edificaciones de uso habitacional de tipo H2-U en una manzana, han sido sustituidas por MB-V mixto barrial vertical, dentro del corredor Frances de la Colonia Americana en Guadalajara Jalisco.

Capítulo I. Marco Referencial

1. Marco Contextual

Los primeros análisis sobre gentrificación como un fenómeno social, político, urbano y económico nacen en 1960, tras las investigaciones realizadas por la socióloga británica Ruth Glass, quien es la encargada de acuñar el término de gentrificación, “Confiriéndole el sentido de espacio disputado”(Glass, 1964), lo cual ha ocasionado una gran variedad de enfoques teóricos sobre los procesos de cambio de clase social en un espacio urbano, así como a las modificaciones del mercado de vivienda, como las que se dieron en algunas áreas de Londres, derivadas de la llegada progresiva de población de clase media alta, a barrios que anteriormente habían sido de los obreros por su ubicación espacial dentro de los centros de población; la palabra Gentry hacía referencia a la clase aristocrática de la sociedad, que mediante el proceso de gentrificación se convierte en la clase comerciante, que es la encargada de la modificación del espacio urbano lo que lleva a la generación de confrontaciones sociales entre las diferentes capas, debido a la profusión de gastos que se generaban para la transformación urbana, el avance de los nuevos proyectos inmobiliarios, comerciales y de industrialización.

“Iniciándose este proceso de ‘gentrificación’ en un distrito, va rápidamente desplazando a todos o la mayoría de los ocupantes originales de clase trabajadora, y todo el carácter social del distrito cambia” (Ibidem, 108).

Con base en la anterior cita, podemos decir que el movimiento de los pobladores originales hacia otras áreas de las urbes es un común denominador de la gentrificación, trayendo consigo nuevos moradores generalmente de un nivel socioeconómico diferente, otros autores también lo consideran un fenómeno que permite la revalorización de las propiedades en el mercado inmobiliario, trayendo



consigo cambios en todos los aspectos desde sociales, políticos, culturales y por supuesto económicos, como lo menciona:

Barrera G. (2014). "La gentrificación es un fenómeno económico, cultural, político y social que básicamente consiste en la revaloración de barrios centrales deteriorados y habitados por población de bajos ingresos, que una vez rehabilitados se destinan a la residencia de clases medias".

Pese a su nacimiento reconocido como tal en 1960, se considera que su base se encuentra fundamentada mucho antes, en procesos históricos sociales anteriores como:

- Inglaterra en el siglo XVIII durante los cambios de clase para la transición hacia las relaciones sociales capitalistas.
- En el siglo XIX durante la denominada Haussmannización de París, la cual trajo consigo el desplazamiento espacial de la población de residentes de la clase trabajadora que habitaban las áreas urbanas centrales porque ahí era donde se encontraban sus fuentes de trabajo, hacia las periferias, debido a que la clase media alta se comenzó a mudar a estos espacios después de la demolición de las viviendas antiguas y la construcción de nuevas áreas urbanas con edificaciones exclusivas para la burguesía, como lo menciona Gaja, (1992). "La reforma interior haussmanniana acaba con el modelo integrado socio-espacialmente de la ciudad preindustrial, introduciendo otro segregado por clases".

La Haussmannización producto de la revolución industrial, implico en los estados europeos un desplazamiento de la clase obrera situada en zonas centrales de las diversas ciudades hacia las periferias donde se consolidaban las zonas productivas, lo que dio paso a nuevas edificaciones con infraestructura más



modernizada que permitió la integración de un nuevo rubro social con un poder mayor adquisitivo, impulsando la compra venta de viene inmuebles en las zonas centro de las ciudades.

- En 1880, en Inglaterra, los barrios centrales habitados por la clase trabajadora, fueron destruidos para ser reemplazados por edificaciones más modernas que eran destinadas a consumidores de mayor estatus económico.
- En 1950, después de la segunda guerra mundial en estados unidos e Inglaterra, se crearon programas de renovación urbana, a través de los cuales se buscaba el reemplazamiento de los viejos inmuebles ubicados en las zonas centrales de las ciudades para poder sustituirlos por construcciones más modernas que cumplieran con las necesidades de la nueva sociedad con un nivel económico alto, durante décadas se vivió una gran incertidumbre sobre el destino de estos centros poblacionales ya que parte de la sociedad se encontraba en desacuerdo con esta renovación urbana considerándose protectores del patrimonio histórico, sin embargo después de 1979 ante la perspectiva de una muerte de los centros urbanos, se logró promover la teoría del renacimiento urbano, promoviendo la revitalización del centro de las ciudades y el redesarrollo de brownfields en estados unidos, mientras en Inglaterra se consolido la llamada Carta de la Gentrificación.
- Los trabajos más recientes sobre la gentrificación aspiran a explicaciones más relacionales, integrativas de los procesos sociales, culturales, políticos y económicos que la distinguen. Los argumentos se basan en la insociabilidad entre producción y consumo (Smith, 1996).

Todas las investigaciones realizadas a este fenómeno socio – urbano , nos llevan a la apreciación fundamental del ciclo de vida de las ciudades, es decir un centro urbano nace con la creación o disposición de las diferentes edificaciones y sus usos

y destinos establecidos, dando paso a una segunda fase de poblamiento, donde la gente va identificando a las edificaciones y habitándolas, para dar pie a una tercera fase donde se encuentra la consolidación de la zona, donde podemos apreciar un espacio completamente configurado, con un ordenamiento territorial establecido, y una dinámica ya social determinada.

Con el paso del tiempo se irá viendo como esta configuración comienza a irse deteriorando económicamente, es decir los valores de los bienes inmuebles se empiezan a mantener constante a diferencia del resto de la urbe donde la infraestructura y las nuevas construcciones comienzan a movilizar los valores y la plusvalía, lo que propiciara que la zona que ya se encuentra en deterioro comience su proceso de gentrificación por medio de la intervención urbanística, para poder realizar una nueva modificación social y de los valores de los bienes inmuebles.

1.1 Contexto internacional

Gentrificación en Europa y América Latina

La gentrificación en las ciudades Europeas nació al igual que en todo el mundo, bajo los cimientos de la decadencia de una urbe, estigmatizada por la desavenencia económica fruto de la falta de inversión y leyes que protegieran el patrimonio histórico cultural edificado, y dieran a los moradores originales las facilidades para mejorar su calidad de vida y conservar sus bienes, bajo este contexto surge el deterioro del tejido social y comienza el deterioro del patrimonio inmobiliario, para resurgir a través de una nueva idiosincrasia Marxista, donde la interpretación materialista se ve reflejada en la desavenencia de las clases sociales, donde el poder adquisitivo es la fuerza dominante, capaz de transformar la urbe y darle una nueva interpretación espacial.

Esta nueva interpretación espacial que dan las clases sociales altas la menciona Barrera G. (2014). “La gentrificación supone una nueva diferenciación del paisaje cultural, social y económico en donde los espacios creados sugieren una nueva forma de acumulación y de consumo que señalan una particular relación de poderes y luchas por el espacio.”

Todos estos factores nacen bajo el contexto de la globalización económica, a partir de la década de los 80’s, donde comienza ese deterioro en las zonas centro de las ciudades, y el desplazamiento de la población originaria, por una nueva población que convierte el espacio urbano en una fuente de valor y renacimiento social y económico.

En España, barrios de las ciudades más importantes como Lavapiés y Malasaña en Madrid y Machuca en Granada, son una muestra inminente de lo que la gentrificación ha hecho en el mundo, convirtiendo en estos espacios deteriorados en espacios cosmopolitas con un gran auge comercial y turístico, según Del Rosal C. (2017), “las zonas en España que han sido renovadas a través del proceso de la gentrificación, han experimentado un aumento de precios, tanto en vivienda nueva como de segunda mano.”

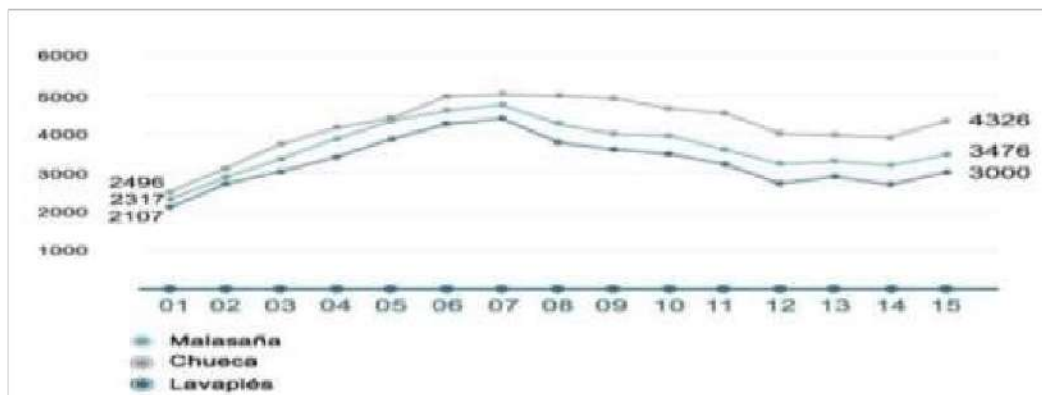


Ilustración 7

Grafica evolución del precio de venta, vivienda segunda mano en centro

Fuente: Del Rosal C. (2017).



Pese a todas las ventajas económicas que la gentrificación trae consigo, América latina ha seguido resistiéndose a presentar de forma masiva estos cambios urbanos y esto ha sido ocasionando por los conflictos que a su vez la gentrificación trae consigo, como son el deterioro del tejido social que anteriormente existía en la zona, los cambios sociales y culturales así como las reformas políticas que dan pauta a las modificaciones de uso de suelo, y al crecimiento exponencial de las edificaciones, para Neil Smith (1996), “el proceso bajo el que ocurre la gentrificación es posible por la “diferencia en el potencial de renta”, donde el retorno de inversión a las ciudades no ha sido tanto de la gente como del capital.”

Aun así, aunque lentamente estas manifestaciones urbanas han ido llegando y modificando el contexto de la urbe a su paso, ciudades como Buenos aires, la ciudad de México, Rio de Janeiro, Santiago de Chile, Cartagena Colombia, entre otras, han sufrido transformaciones importantes, rompiendo los esquemas del simbolismo arquitectónico tradicional, para convertirse en ápices de centros económicos con edificios que demuestran la nueva gama de la arquitectura contemporánea.

Donde el patrimonio histórico cultural edificado busca mantenerse vigente y sobrevivir a las imposiciones de las nuevas edificaciones verticales que surgen rompiendo los esquemas tradicionales y alimentando a un nuevo contexto social y económico que los impulsa a seguir creciendo cada vez más.

La gentrificación ya no solamente nace de la necesidad de rehabilitar un espacio deteriorado por el abandono, sino también para transformar un espacio totalmente funcional dándole un nuevo uso, ya sea por eventos deportivos como el caso de Santiago de Chile, o por la búsqueda de nuevos mercados inmobiliarios como la ciudad de México y buenos aires, o también para competir ante la diversidad económico – turística que la globalización de mercados ha traigo consigo.

1.2 Contexto Nacional

Gentrificación en México

Los procesos de gentrificación y redensificación urbana, no pueden entenderse sin analizar el contexto político de las ciudades que desencadena hechos sociales, ya que con base en esta vertiente, puede fundamentarse su surgimiento, como se plantea y como nace la gentrificación, es decir es la misma sociedad la que precisa la necesidad de la renovación urbana de ciertos espacios, en busca de una mejora de la calidad de vida y la ampliación económica, pero esto no sería posible sin el acuerdo y creación de las políticas públicas que permiten estas acciones urbanistas a través de la implementación de leyes y reglamentos que hacen factible la incorporación de nuevos usos de suelo, como lo menciona Mendes (2011) quien considera que “las intervenciones públicas desencadenan procesos contradictorios de expulsión y reapropiación, en donde es evidente una lógica de mercado a favor de los consumidores que va en contra de las clases menos favorecidas”

Analizados desde esta perspectiva en México los cambios sociales y políticos de las últimas décadas han permitido que estas acciones urbanísticas crezcan creando núcleos urbanos gentrificados, donde la economía se encuentra en su máxima expresión, estados como Monterrey, Sinaloa, Guadalajara, México y el distrito federal, son una muestra visible de como la gentrificación ha ido modificando la configuración espacial no solo de las zonas centro, sino también de otras áreas donde el poder urbanístico ha podido consolidar una alta plusvalía y una creciente demanda de habitabilidad para esos espacios.

En el caso específico de México, existen un común denominador que ha permitido el fortalecimiento de la gentrificación en el país, basado en las políticas de desarrollo restrictivas en las zonas centros de las décadas de los 80's, lo cual trajo consigo una migración de su población legítima hacia las nuevas edificaciones o



núcleos habitacionales que se expandieron de forma máxima en las periferias del estado, como parte de una estrategia política – económica, de creación de vivienda por parte de instituciones gubernamentales como FOVISSSTE (Fondo de vivienda del instituto de seguridad y servicio social de los trabajadores del estado), INFONAVIT (Instituto del fondo nacional de vivienda para los trabajadores), en conjunto con instituciones y entidades privadas, a fin de crear conjuntos habitacionales para albergar a la clase trabajadora, lo que llevo a un despoblamiento del género habitacional en las zonas céntricas que quedaron condicionadas a la prestación de servicios mercantiles y de enlace socio cultural.

Esta modificación de cambio espacial y de actividades, trajo consigo no solo el abandono de áreas dedicadas al género habitacional, sino también nichos de delincuencia derivadas de la inactividad y el deterioro de las construcciones, y ante las nuevas visiones de crecimiento y globalización, nace la idea de la modernización de estos espacios, rehabilitando las áreas habitaciones bajo una nueva estructura social y económica, es decir espacios diseñados para una clase económica más activa y con mayor poder adquisitivo.

En la Ciudad de México los procesos de declive urbano se presentaron desde principios del siglo XX hasta los noventa, un largo periodo de deterioro, saturación y hacinamiento de áreas centrales y de la relocalización de la industria por la crisis y la restructuración de la manufactura causada por quiebras o la orientación hacia mercados del norte (Suárez, 2010; Olivera, 2014).

En la zona de Santa Fe, ubicada al poniente de la ciudad de México, durante la década de los 80's, prácticamente desalojo al 100% de su población original, para dar paso a modernos corporativos y altos edificios habitacionales, zonas que eran consideradas como lugares prehispánicos fueron totalmente eliminados, sin ningún tipo de consideración ni cuidado por la naturaleza de sus construcciones todo bajo

el auspicio de las nuevas normativas gubernamentales, cuya única visión era la creación de áreas económicamente más activas.

Otro ejemplo visible se da en las colonias Condesa e Hipódromos donde en los 90's, también se dio un giro de 360 grados a su población legítima, cuando comenzó a haber un aumento de inmigrantes judíos y españoles que empezaron a comprar los inmuebles en la zona, para rehabilitarlos y crear barrios de moda, generándose una mezcla de habitantes y usos de suelo que ha permitido generar un aumento en la plusvalía, convirtiéndose en un atractivo comercial y turístico, por identificarse como una zona cosmopolita.

En el caso del estado de Monterrey, este fenómeno comienza en una de sus ciudades principales como lo menciona el periódico Punto U: "La gentrificación en Nuevo León data desde los años 80 con la creación de la Macroplaza y sigue hasta la fecha con la construcción de proyectos verticales", (Ortiz G. 14 de septiembre del 2020), convirtiendo a la ciudad en un icono turístico, social y económico, lo que ha dado paso a la modificación de planes parciales y reglamentos para poder Re densificar, rehabilitar y gentrificar otras zonas, en búsqueda del aumento de la plusvalía, "Gracias a las facilidades en los permisos de construcción y de uso del suelo se ha permitido que el 24% de los proyectos verticales se desarrollen en el Centro de Monterrey" (Ibidem), lo que permitiría un aumento de la gentrificación en esta ciudad.

1.3 Contexto Estatal

La gentrificación en colonias céntricas del estado de Jalisco

En el caso del estado de Jalisco, específicamente en el municipio de Guadalajara, la gente que habitaba la zona centro o el conocido como perímetro A, ha sido desplazado hacia otros municipios, como lo menciona Cruz Solís (2012): "el



municipio central de Guadalajara ha sufrido una disminución de su población desde la década de 1990, en contraste con los municipios circundantes que conforman el área metropolitana”.

Lo anterior se debe a las nuevas dinámicas socioeconómicas generadas por el entorno urbano construido, donde el uso de suelo comercial ha tomado más fuerza como una respuesta a las necesidades políticas y sociales de la población, ya que esta parte de la ciudad se ha consolidado como un centro metropolitano manteniendo el carácter de encuentro y función de actividades de intercomunicación y mercado.

Sin embargo un alto porcentaje de las edificaciones han seguido manteniendo su uso habitacional, pero bajo un tejido social en deterioro ocasionado por el contexto y la dinámica diaria de los negocios que las rodean, ya que por los horarios y actividades que se realizan, la atracción y el desarrollo de actividades ilícitas en inminente, por lo que la migración de sus residentes se vuelve un común denominador abandonado las propiedades, que con el paso de los años empiezan a deteriorarse y más aún porque al estar ubicadas en el primer cuadrante presentan elementos arquitectónicos de fecha, etiqueta, orden y estilo bajo resguardo patrimonial, por lo que su restauración y mantenimiento queda restringido por el reglamento del INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes), bajo el resguardo de la ley de patrimonio cultural del Estado de Jalisco y sus municipios, lo que dificulta que los propietarios puedan darles mantenimiento o peor aún hacer modificaciones para incorporarlas a un nuevo uso y aprovechar las construcciones.

La Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios, en el Capítulo I de su Título Tercero prevé la creación del Inventario Estatal del Patrimonio Cultural, que de conformidad con los artículos 6 fracción IV y 13 fracción IX del citado ordenamiento, constituye el instrumento de identificación de dicho

patrimonio, integrado y administrado por la Secretaría de Cultura, que se compone del registro sistemático, ordenado y detallado de bienes de todo género que revisten carácter de patrimonio cultural, se reconocen cuatro categorías:

- a. Patrimonio cultural inmaterial,
- b. Bienes inmuebles,
- c. Bienes muebles, y
- d. Zonas de protección.

Pese a lo anterior en la última década, la Ciudad de Guadalajara Jalisco se ha visto envuelta en un fenómeno urbano de crecimiento vertical acelerado, específicamente dentro del centro histórico y zonas aledañas catalogadas en su mayoría como de conservación patrimonial, esto debido a la aprobación de la reforma al plan parcial con la introducción de ICUS e ICOS, (Índice de coeficiente de Utilización del suelo e Índice de coeficiente de ocupación del suelo), los cuales son un aumento en porcentaje a la utilización de CUS y COS (Coeficiente de utilización del suelo y Coeficiente de ocupación del suelo), lo que permite una mayor utilización tanto del espacio horizontal como vertical, llevando a la construcción de edificaciones de un mayor número de niveles, esto sin la previa modificación de la infraestructura existente, ni consideración sobre las construcciones aledañas, que al verse inmersas en un mar de edificios sus propietarios se ven obligados a ofertar sus viviendas para migrar a otras zonas.

«La gentrificación es el proceso (...) por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada del capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media —barrios que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media» explica Neil Smith en el libro *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. (Traficantes de sueños, 2012).



Las nuevas inversiones públicas y privadas como la línea 3 del tren ligero, la ciudad creativa digital, el nuevo mercado corona entre otras obras, han traído consigo la migración de la población existente, y el cambio visual y panorámico de la ciudad, así como un mayor número de interesados en migrar a los nuevos edificios que poco a poco van dominado mayormente el espacio.

Pero todo esto no solo es notable, por los grandes edificios, sino también por los problemas que en temporal de lluvias salen a reducir por la falta de una infraestructura apropiada a las nuevas construcciones, así como los altos valores de plusvalía que en los últimos años ostentan esta área de renovación urbana.

Como lo menciona el sitio web Inmobiliare.com: la plusvalía en el Centro Histórico de Guadalajara presentó un aumento de 182% en 10 años -del 2007 al 2017, (...), y El aumento en las rentas de departamentos durante el primer semestre de 2017 e inicios del 2018 presentaron un crecimiento del 16%, al superar los 20 mil pesos.

Capítulo 2. Marco Legal

2. Disposiciones Jurídicas del objeto de estudio

Siguiendo los lineamientos establecidos en la pirámide de Kelsen sobre el acomodo u organización jerárquica de las disposiciones jurídicas, para la realización del presente apartado, cuyo propósito fundamental es el definir dichas disposiciones legales que atañen el valor comercial, con base en el análisis espacial urbano, derivado de una acción urbanística específica como es la gentrificación, podemos partir de la siguiente imagen que nos presenta un esquema jerárquico sobre dichas leyes, normas y reglamentos.

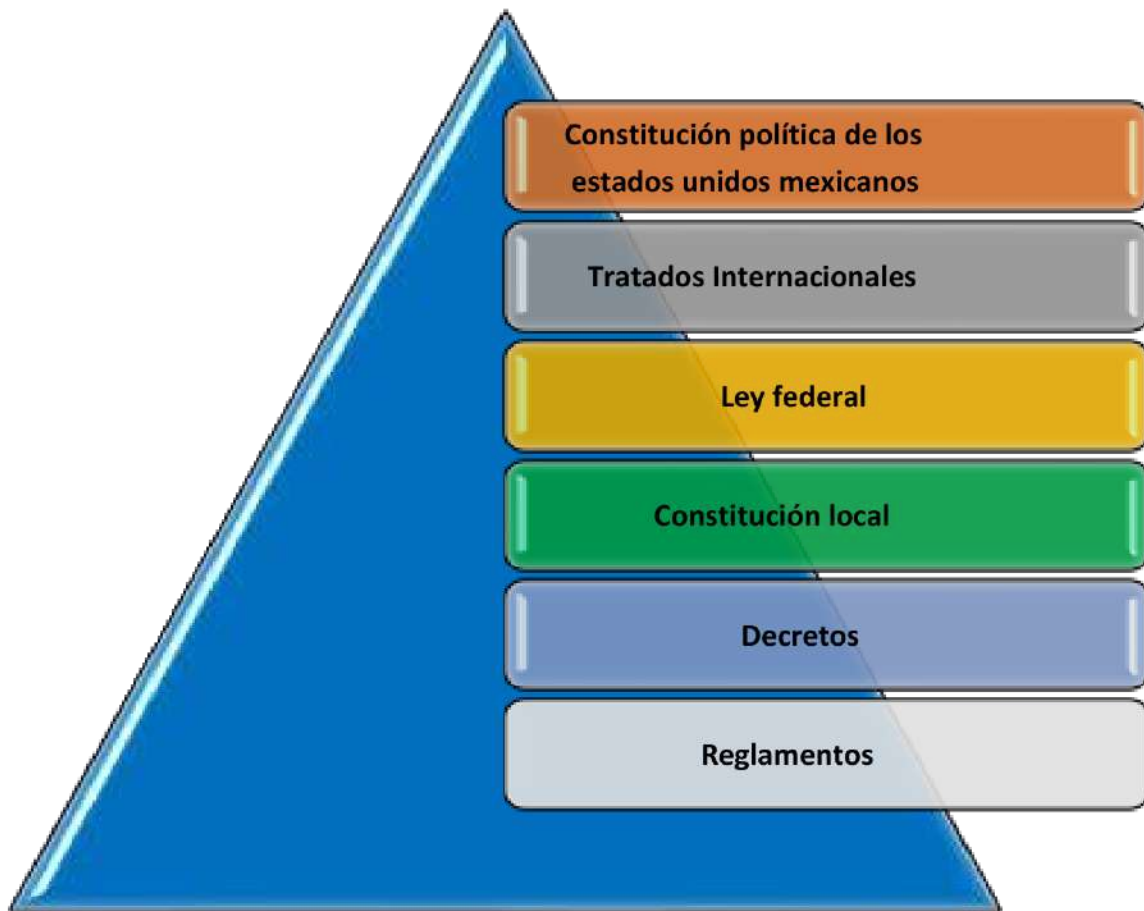


Ilustración 8
Pirámide de Kelsen (general)
Fuente: elaboración propia

La construcción del marco jurídico del objeto de estudio” Impacto en el valor comercial en bienes inmuebles, producto de la gentrificación, en la colonia americana del municipio de Guadalajara Jal.”, siguiendo las disposiciones y la teoría Kelsiana, se conformara en una línea descendente, comenzando por las disposiciones generales en materia de derecho de propiedad o dominio con la constitución política de los estados unidos, en un segundo lugar la ley General de asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, propiciando los elementos de regulación y planeación del territorio, siguiendo por la Norma Mexicana de valuación con el establecimiento de la normatividad aplicable para la



consolidación de valor de los bienes inmuebles, estas tres leyes y norma, conforman la reglamentación a nivel Nacional como un primer peldaño de este marco jurídico.

El siguiente peldaño lo integran la reglamentación a nivel estatal, constituido por la ley de valuación del estado de jalisco con las disposiciones en materia de valoración de bienes, siguiendo con el código urbano regularizando la planeación del territorio en el estado de Jalisco, terminando con el reglamento estatal de zonificación el cual en la actualidad es utilizado como un compendio o manual de apoyo al código.

En el tercer peldaño se encuentra la reglamentación a nivel municipal integrada por el reglamento para la gestión integral del municipio de Guadalajara, a través del cual ha sido posible la restitución urbana, el aumento de Niveles por la creación de ICUS (Incremento de coeficiente de utilización de suelo), e ICOS (Incremento de Coeficiente de ocupación de suelo), permitiendo que se dé la gentrificación en el municipio, a través de la verticalización edificatoria en zonas donde antes no era permitido el aumento de altura, y coeficientes de construcción.

El presente marco jurídico finaliza con el reglamento de urbanización del municipio de Guadalajara a través del análisis de las disposiciones en materia de crecimiento, distribución y planeación urbana, un factor importante para identificar el proceso de gentrificación dentro del municipio, y específicamente en la zona de estudio.



Ilustración 9
Orden del Marco jurídico
Fuente: Elaboración Propia

2.1 Constitución política de los estados unidos mexicanos

La constitución política de los estados unidos mexicanos es la máxima norma jurídica de nuestro país, y por ende se encuentra en el ápice de la pirámide de Kelsen, para efecto del análisis de las disposiciones jurídicas del Impacto en el valor comercial en bienes inmuebles, producto de la gentrificación, su aplicación se vuelve fundamental con el artículo 27, donde se habla de que la tierra es propiedad de la nación, la cual puede transmitir los derechos de uso a particulares.⁶

⁶ Constitución política de los estados unidos mexicanos (Const.). Artículo 27 de 19 de febrero de 2021 (México).

A su vez en el artículo 115, se habla sobre la libertad de los municipios para poder establecer sus bases territoriales, así como su organización política y administrativa, por lo que la modificación de los planes parciales a efecto de cambiar usos de suelo para poder realizar otros tipos de construcciones, así como aumentar alturas máximas y otras acciones urbanísticas, es un derecho que tiene el poder ejecutivo del municipio, sustentando las acciones realizadas durante la gestión 2015 - 2017 del Lic. Enrique Alfaro, para modificación del plan parcial del municipio de Guadalajara, Jal. ⁷

Art. 27: La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

2 Art. 115: Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción; *Fracción reformada DOF 23-12-1999*

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los municipios.

⁷ municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

2.2 Ley General de asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

El artículo 6to. De esta ley, se encuentra basado en el artículo 27 de la constitución política de los estados unidos mexicanos, por lo que se encarga en primera instancia de garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria, así como de presentar las disposiciones en materia de obligaciones que este derecho conlleva.

Estableciendo en una configuración al estilo de Kelsen, las jerarquías sobre quienes son las instancias encargadas de organizar, planear y establecer las leyes a seguir a nivel estatal y municipal sobre la regularización de los bienes inmuebles de un determinado territorio, por lo que queda plenamente establecido que el gobierno del estado de Jalisco tiene la facultad, para determinar las leyes en materia de planeación urbana que regulen al estado.

Y es facultad del gobierno del municipio de Guadalajara poder modificar los lineamientos que permitan cambiar la densidad edificatoria de su territorio, así como las alturas, restricciones, usos y destinos de suelos, coeficientes y otros lineamientos que considere indispensables, para el mejoramiento de la urbe, y la calidad de vida de los usuarios, trayendo consigo un aumento de la plusvalía por la reestructuración de zonas urbanas en deterioro, pese a que esto también traiga consigo aumento de población en centros urbanos rehabilitados, segregación social por el desalojo de la población que habitaba la zona a rehabilitar, y cambios en el tejido social de toda la urbe, por consolidación de zonas con población de un determinado nivel económico y cultural.

2.3 Norma Mexicana de Valuación NMX-R-081- SCFI-2015

Con base en la norma Mexicana de Valuación, en el apartado tres de elementos normativos, 3.1.5.2, queda expresado que: A fin de estimar el precio más probable que se pagaría por un bien o activo, es de importancia fundamental, entender la exención del mercado en el cual este bien o activo se intercambia.⁸

Un inmueble producto de la acción urbanística de gentrificación, es un bien tangible cuyo valor monetario, queda sujeto a las disposiciones y lineamientos establecidos por esta Norma, a efecto de poder estimar un valor razonable comercial, dentro del mercado en el que se encuentra inmerso, considerando las situaciones específicas que este presenta.

El objeto de estudio que se presenta, queda a disposición del apartado 4.4 Normativa complementaria para la valuación de derechos inmobiliarios, donde se encuentran establecidos, los lineamientos de identificación del bien y sus elementos, las formas de derecho y uso de la propiedad inmobiliaria, así como los tres enfoques a utilizar, para efecto de obtener el valor comercial de los bienes inmuebles de la zona de estudio a la fecha del análisis y a valor referido, es decir el valor que tenían estos bienes inmuebles antes del proceso de gentrificación en la zona, esto nos permitirá establecer una comparativa, a través de la cual podremos observar los cambios en el valor por m² que ocurrieron derivados de la acción urbanística.

⁸ esto se debe a que el mercado de bienes, obedece a la ley de la oferta y la demanda: principio económico que establece la existencia de una relación entre demanda (cantidad de interesados en adquirir un bien), oferta (bien o bienes que se encuentra en el mercado disponibles).

Los enfoques que establece la presente norma son: enfoque de costos, enfoque de mercado y enfoque de capitalización de rentas.⁹

2.4 Ley de Valuación del estado de Jalisco

Dentro del marco regulatorio del campo de la valuación de bienes, las diferentes entidades de nuestro país tienen en sus haberes una ley, la cual tiene como objeto fundamental establecer los principios, derechos y obligaciones que regularan este servicio.

Es importante resaltar que la Ley del estado de Jalisco, se encuentra completamente dirigida hacia la regulación de la profesión, y concentración gremial para efecto de establecer el proceder para el registro estatal de los peritos valuadores.

Por lo que es importante hacer mención de su existencia y fundamentar que la valuación debe de ser realizada por un experto en el área, sin embargo, no tiene mayor relevancia para efecto del presente análisis.

⁹ **Norma Mexicana de Valuación NMX-R-081- SCFI-2015**

2.7 Enfoque de renta Proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos futuros de efectivo en un único valor capital.

2.8 Enfoque de comparación Proporciona una indicación de valor comparando el activo objeto de estudio con activos idénticos o similares sobre cuyo precio se dispone de información.

2.9 Enfoque de costo Proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico conforme al cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener uno de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción.



2.5 Código Urbano del estado de Jalisco

El código urbano del estado de jalisco, presenta los diferentes lineamientos a seguir en materia de planeación territorial del estado.

Describe cuales acciones urbanísticas o actividades son permitidas en determinadas áreas, así como condicionando los usos de suelo, alturas edificatorias, tipos de vialidades, entre otros elementos relevantes para la configuración urbana del estado, es por ende que su revisión permitirá ver los motivos por los cuales se encuentran permitidos determinadas acciones urbanas que condicionan el aumento o disminución del valor de estos bienes, en relación a las acciones contextuales e inherentes al bien, mandándonos a revisar el Plan parcial de desarrollo urbano Sub distrito urbano 8, "Chapultepec Country", Distrito urbano zona 1 centro metropolitano.

Artículo 1º. El presente Código se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2.6 Reglamento estatal de zonificación

Con base en el reglamento de zonificación del estado de Jalisco es posible visualizar la normatividad en materia de planeación urbana que existía en el municipio de Guadalajara y como se trataba de mantener un equilibrio sobre las



diferentes zonas con base a sus usos y destinos permitido y compatibles, a fin de tener un equilibrio urbano – social.

Para efecto de este trabajo su revisión nos permite en primera instancia, ver la modificación a los lineamientos básicos sobre el incremento en los índices de coeficientes tanto de ocupación (COS) como de utilización (CUS) de los diferentes tipos de bienes inmuebles, así como el aumento en los índices de edificación.

Cabe recalcar que a partir del 2008 con la incorporación del código Urbano, este reglamento tomo el carácter de manual de especificaciones técnicas de apoyo, por lo que el análisis principalmente de los artículos 2, 12, 16,17 y 27 , nos permitirá ver los cambios a nivel de planeación urbana, que quedaron permitidos en las edificaciones de la zona de estudio, donde las edificaciones permanecían en su mayoría con la denominación de H2 (habitacional de baja densidad) y H3 (Habitacional de densidad media), con usos y destinos compatibles, y actualmente queda permitido la implementación de H4H (Habitacional horizontal de densidad alta,) y H4V (habitacional vertical de alta densidad), lo que ha traído un aumento en la plusvalía y la demanda del mercado, para la compra de inmuebles antiguos de 1 y 2 niveles, que pueden ser convertidos en edificios de más de 10 niveles, con uso Mixto Barrial, es decir en un mismo edificio puede coexistir vivienda y comercio, lo que hace a estos inmuebles mucho más rentables, aumentando su valor y atrayendo a un nuevo gremio de inquilinos.

Actualmente y a partir del 2016, con la creación del reglamento para la gestión integral del municipio de Guadalajara, el reglamento de zonificación quedo cancelado, por lo que su revisión en este trabajo, solo es para efecto de análisis comparativo entre estos dos documentos jurídicos, como evidencia para fundamentar la relevancia que este cambio de orden jurídico, ha traído al modificar lineamientos que van directamente sobre uso de suelo, densidad de la población

permitida en zonas e incremento dentro de los coeficientes edificatorios, de utilización y ocupación del suelo.

2.7 Reglamento para la gestión integral del municipio de Guadalajara

El 15 de julio del año 2016, se publicó en la gaceta municipal de Guadalajara un nuevo reglamento, el cual traería consigo una gran cantidad de modificaciones a las disposiciones hasta entonces establecidas para efecto de la consolidación urbana del municipio, entre las más relevantes la incorporación del ICUS (Incremento del coeficiente de utilización del suelo), e ICOS (Incremento del coeficiente de ocupación del suelo), así como cambios de usos de suelo, los cuales permitirían aumentar la densidad edificatoria en inmuebles de zonas específicas, y la edificación de nuevos giros compatibles, sobre todo en áreas ya consolidadas que estaban presentando deterioro social y económico por la falta de interacción entre usos mixtos, lo que maximizo su rehabilitación e reintegración a la urbe y movilizó los valores creando un nuevo mercado de vivienda y comercio vertical.

El capítulo III, denominado lineamientos generales de control a la Urbanización y la edificación, a través de los artículos 42, 45, 46 y 47, deja ver claramente la nueva perspectiva que tiene el poder ejecutivo dentro del municipio, para las reformas en materias de acciones urbanísticas, modificando los lineamientos para centros de población y zonas en decadencia buscando que puedan renovarse para una reincorporación más activa económicamente y por ende un aumento en valores por M2 para las transacciones de compra – venta de los distintos inmuebles que se ofertan, tanto al momento de la incorporación de la norma, como a partir de la implementación de la misma dentro de los bienes.

Es decir cuando esta se publica la nueva posibilidad de general vivienda vertical de uso mixto, moviliza el mercado generando demanda sobre bienes que se

encontraban estáticos y fuera del mercado, y cuando estos ya sufrieron los efectos de la gentrificación con la creación de edificios de uso mixto su valor se ve incrementado en primera instancia por la zona, ya que son áreas céntricas que cuentan con todos los servicios e infraestructura, y en segunda instancia porque el aumento de los coeficientes permite tener mayor área vendible.

Capítulo III. Estado del Arte

3. Conceptualizaciones generales sobre Gentrificación

El termino Gentrificación puede definirse como el conjunto de modificaciones o cambios trascendentales que sufre un determinado sector con ciertas características económico, sociales, bajo la idea de revitalizarlo, lo que ocasiona un cambio en la composición del tejido social del espacio.

La gentrificación desde sus inicios ha sido un tema de gran controversia para los diferentes investigadores y autores que han realizado contenidos al respecto, ya que para algunos puede llegar a ser un cambio perjudicial a la estructura social de ellos espacios, además de considerar aspectos que afectan los servicios de la urbe, pero para otros autores es un movimiento urbano que desencadena grandes ventajas económicas y permite la apertura de nuevos mercados, con base en esto se presentan algunas de las conceptualizaciones más relevantes del término gentrificación.

La palabra gentrificación es una palabra inglesa (gentrification) la cual analizada etimológicamente proviene del sustantivo gentry que significa burguesía, aristocracia o gente bien y con el sufijo action, que significa acción, o hacer algo definido, concluyendo que se trata de la acción de aburguesar un determinado espacio.

(Glass, 1964), hace referencia a procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas de las ciudades producto del arribo de estratos medios y altos, y el desplazamiento de sectores pobres que residen en ellos.

(García, 2001), Transformaciones que afectan a los barrios populares con cierta trascendencia histórica y con importantes deterioros en sus edificaciones reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra (Checa – Artasu, 2010).

Contreras Yasna (2011), menciona que la gentrificación además trata de la verticalización donde lo positivo es la posibilidad que tienen segmentos de ingresos medios de acceder a una vivienda propia dentro del centro.

Para este mismo autor existe una parte negativa que es la mala calidad de la construcción, la falta de una adecuada intervención urbanística, así como la visión que tienen las inmobiliarias de estos centros espaciales y lo que crean con ella que es la especulación en los valores inmobiliarios.

3.1 Clases de Gentrificación

La gentrificación a lo largo de la historia desde su conceptualización urbanística espacial, ha sido clasificada de diferentes formas, basándose en los análisis de diferentes autores se presenta la siguiente clasificación:

- **Gentrificación Marginal:** analizada desde una perspectiva cualitativa social, este fenómeno es visto como una separación de clases económicas donde se produce la elitización del espacio.



- Gentrificación normal: esta se da cuando la población nueva que se instala en los centros poblacionales que han sufrido esta acción urbana son de la misma clase social que ya permanecía en la zona.
- Gentrificación turística: su base fundamental es la atracción turística a un espacio determinado modificando su población y estructura urbana a fin de hacer más atractivo el espacio.
- Gentrificación rural: se da en pequeñas poblaciones cuyo acercamiento a urbes con mayor desarrollo, desencadena la movilidad de población nueva, con nuevas costumbres y visiones urbanas, que los transformas en territorios totalmente nuevos obligando a su población original a emigrar a otros pueblos más alejados de la ciudad.
- Gentrificación en lugares rur – urbanos: se da en los espacios semi – urbanos donde por su ubicación se propicia la movilidad social y de cierto tipo de actividades que por su uso de suelo son permitidas como industriales comerciales o habitacionales.
- Gentrificación productiva: este se encuentra caracterizado por la expulsión de las actividades tradicionales por procesos de reacondicionamiento urbanístico legal, en donde al modificarse los usos de suelo puede aprovecharse el espacio para Re densificar o modificar por completo su uso actual a uno que aumente el valor d ellos espacios.
- Gentrificación en centros urbanos: este tipo de gentrificación es la más común y la más estudiada por los diferentes investigadores y está ligada al ciclo de vida natural de las ciudades, donde la creación de las urbes es el inicio del ciclo para luego desarrollarse, consolidarse y caer en decadencia es qui donde inicia el

proceso de gentrificación como una forma de reestructurar y revitalizar estos espacios urbanos.

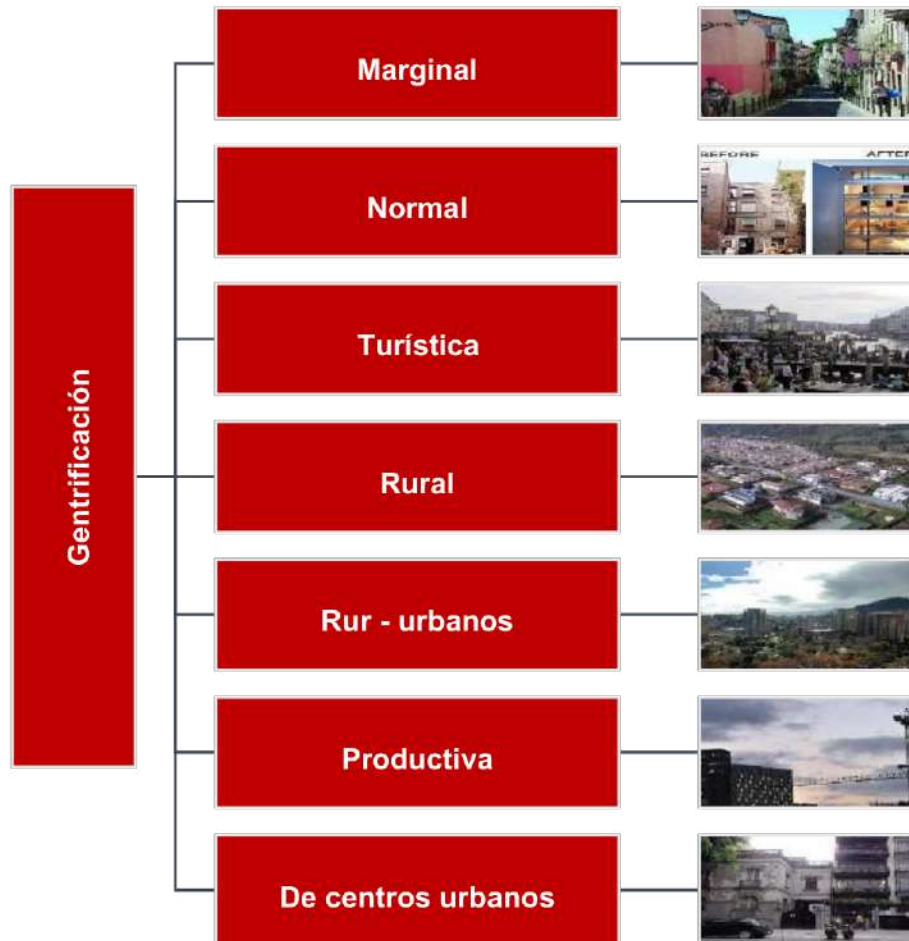


Ilustración 10
Clasificación de la gentrificación
Fuente: Elaboración Propia

3.1.1 Ciclo de vida del proceso de gentrificación

Básicamente la Gentrificación cuenta con un ciclo vital que se encuentra dividido en tres etapas:

1. Nacimiento
2. Abandono
3. Revalorización.



Ilustración 11
Ciclo de vida de la gentrificación
Fuente: Elaboración Propia

Montes de Oca (2009), explica que la primera fase del ciclo vital que conduce un sector urbano a la gentrificación es el nacimiento o su configuración como enclave obrero en la ciudad capitalista moderna.

Es decir la fase del nacimiento surge cuando un centro urbano o un espacio determinado se encuentra en su etapa de decadencia, las construcciones que en

un inicio fueron diseñadas y creadas para desarrollar cierta actividad han cambiado debido al contexto social y económico en que se encuentran sus habitantes, es decir construcciones en zonas centro que en un inicio fueron casonas actualmente se encuentran subdivididas y son utilizadas como locales comerciales, lo que crea un determinado tejido social en deterioro, bajo estas condiciones los urbanistas, el sector público y privado analizan la posibilidad de readaptar la zona para mejorarla y revitalizarla generando así la compra de esas construcciones en detrimento y a través de la actualización a los reglamentos y planes parciales se generaran edificaciones verticales.

Esta verticalización, y la aparición de los nuevos usos de suelos por las nuevas políticas, así como la variación de las rentas y la nueva población que comienza a llegar a estos espacios, produce la segunda etapa de la gentrificación denominada abandono, donde la población inicial, se ve imposibilitada para cubrir los costos de renta, de aumento de impuestos, la disminución de servicios al cambiar las actividades económicas de la zona y hasta la propia discriminación por parte d ellos nuevos habitantes, obligando a la población anterior a vender, o retirarse hacia lugares más apartados de los centros poblaciones, donde su nivel económico les permita habitar.

Por último, la etapa tres que es la revalorización, se debe básicamente a la completa reestructuración espacial, el cambio de usos de suelo y el mejoramiento de la población, lo que denota una mejor cultura y un estatus social más alto, llevando a la revalorización del precio por m² de esos espacios, por la generación de una nueva plusvalía.

3.2 Antecedentes de la gentrificación

3.2.1 Antecedentes en México

En México las modificaciones a reglamentos, así como la promoción de nuevas acciones urbanísticas ha traído consigo la gentrificación en varios de sus estados con mayor poder adquisitivo, económico e industrial.

Entre los estados con mayores modificaciones urbanas e intervenciones de este fenómeno encontramos a Monterrey, Sinaloa, Jalisco y el Distrito federal, que a partir de la década de los 90 ha sido de los que más modificaciones a presentado, así como mayor desplazamiento de su población.

En el caso específico de México, existen un común denominador que ha permitido el fortalecimiento de la gentrificación en el país, basado en las políticas de desarrollo restrictivas en las zonas centros de las décadas de los 80's, lo cual trajo consigo una migración de su población legítima hacia las nuevas edificaciones o núcleos habitacionales que se expandieron de forma máxima en las periferias del estado, como parte de una estrategia política – económica, de creación de vivienda por parte de instituciones gubernamentales como FOVISSSTE (Fondo de vivienda del instituto de seguridad y servicio social de los trabajadores del estado), INFONAVIT (Instituto del fondo nacional de vivienda para los trabajadores), en conjunto con instituciones y entidades privadas, a fin de crear conjuntos habitacionales para albergar a la clase trabajadora, lo que llevo a un despoamiento del género habitacional en las zonas céntricas que quedaron condicionadas a la prestación de servicios mercantiles y de enlace socio cultural. Esta modificación de cambio espacial y de actividades, trajo consigo no solo el abandono de áreas dedicadas al género habitacional, sino también nichos de delincuencia derivadas de la inactividad y el deterioro de las construcciones, y ante las nuevas visiones de crecimiento y globalización, nace la idea de la



modernización de estos espacios, rehabilitando las áreas habitacionales bajo una nueva estructura social y económica, es decir espacios diseñados para una clase económica más activa y con mayor poder adquisitivo.

En la Ciudad de México los procesos de declive urbano se presentaron desde principios del siglo XX hasta los noventa, un largo periodo de deterioro, saturación y hacinamiento de áreas centrales y de la relocalización de la industria por la crisis y la restructuración de la manufactura causada por quiebras o la orientación hacia mercados del norte (Suárez, 2010; Olivera, 2014).

En la zona de Santa Fe, ubicada al poniente de la ciudad de México, durante la década de los 80's, prácticamente desalojó al 100% de su población original, para dar paso a modernos corporativos y altos edificios habitacionales, zonas que eran consideradas como lugares prehispánicos fueron totalmente eliminados, sin ningún tipo de consideración ni cuidado por la naturaleza de sus construcciones todo bajo el auspicio de las nuevas normativas gubernamentales, cuya única visión era la creación de áreas económicamente más activas.

Otro ejemplo visible se da en las colonias Condesa e Hipódromos donde en los 90's, también se dio un giro de 360 grados a su población legítima, cuando comenzó a haber un aumento de inmigrantes judíos y españoles que empezaron a comprar los inmuebles en la zona, para rehabilitarlos y crear barrios de moda, generándose una mezcla de habitantes y usos de suelo que ha permitido generar un aumento en la plusvalía, convirtiéndose en un atractivo comercial y turístico, por identificarse como una zona cosmopolita.

En el caso del estado de Monterrey, este fenómeno comienza en una de sus ciudades principales como lo menciona el periódico Punto U: "La gentrificación en Nuevo León data desde los años 80 con la creación de la Macroplaza y sigue hasta la fecha con la construcción de proyectos verticales", (Ortiz G. 14 de septiembre del

2020), convirtiendo a la ciudad en un icono turístico, social y económico, lo que ha dado paso a la modificación de planes parciales y reglamentos para poder Redensificar, rehabilitar y gentrificar otras zonas, en búsqueda del aumento de la plusvalía, “Gracias a las facilidades en los permisos de construcción y de uso del suelo se ha permitido que el 24% de los proyectos verticales se desarrollen en el Centro de Monterrey” (Ibidem), lo que permitiría un aumento de la gentrificación en esta ciudad.

3.2.2 Antecedentes en Jalisco

En el estado de Jalisco el proceso de Gentrificación, lleva décadas creando sesgos económicos, culturas, sociales y hasta políticos, ya que, aunque no se maneje mucho el termino anglosajón, por el miedo que se le tiene a la palabra, sin comprender completamente su significado y se le llame como revitalización urbana, o redensificación espacial, se ha estado dando, y modificando continuamente la estructura social económica y urbana de varias partes de este territorio.

Esencialmente los municipios de Zapopan y Guadalajara son los que se han visto más beneficiados o perjudicados dependiendo de la perspectiva con la que se decide realizar el análisis, con este fenómeno urbano, que si es analizado desde la visión económica, Zapopan principalmente en las últimas décadas ha contado con grandes intervenciones de este tipo que han permitiendo que se consolide hoy en día como uno de los territorios del país con mayor confluencia económica, Guadalajara pese a ser la capital del estado por su parte debido a sus reservas políticas y gubernamentales se ha mantenido todavía en un proceso de indecisión entre seguir que siga proliferando la decadencia de su centros poblacionales o comenzar a gentrificar espacios para atraer a otros rubros económicos.

Dentro de los intentos realizados en Guadalajara, se encuentra la ciudad digital, con la cual se pretendía rescatar parte del centro histórico específicamente el parque Morelos y los espacios habitacionales aledaños que durante años han presentado un gran deterioro económico y cultura, otro intento notable se dio en el barrio de Mexicaltzingo, en el corredor de López cotilla, y actualmente en varias partes del centro histórico, calles como Javier Mina, la calzada (zona Agua Azul), colonia centro barranquitas en su nuevo corredor alcalde, entre otras presentan verticalización, en lugares que mantenían edificaciones antiguas con gran deterioro, lo que demuestra que este proceso va cobrando mayor territorio día a día.

El barrio de Lafayette conocido también como Chapultepec y la colonia americana, presentan un paisaje totalmente gentrificado, si se analiza lo que hasta hace menos de una década existía en estas zonas, la revitalización que se le ha dado a este espacio a permitido modificar completamente su estructura social, y económica convirtiendo a esta colonia en un centro económicamente activo, y totalmente selectivo del tipo de población que acude y habita las nuevas construcciones verticales que sobresalen del resto de la ciudad.

3.3 Implicaciones y riesgos de la Gentrificación

Cuando el proceso de gentrificación comienza su ciclo en una zona urbana, inician con la una serie de variables dentro de ese espacio, su población, a diferentes niveles y de diferente índole ocasionando o creando las implicaciones y riesgos propios de la gentrificación.

Variables	Características
Inserción de capital	Tanto el sector público como privado comienzan a invertir en la zona, a fin de aumentar su Valia y realizar la reestructuración de edificaciones, esto puede llegar a provocar riesgos económicos y financieros producto de la incertidumbre que producen las inversiones.
Ingreso de nuevos grupos sociales	Con el cambio de matiz urbano, y la promoción que se le empieza a dar a estos lugares con nuevas construcciones y amenidades propias de zonas de mayor plusvalía, el desplazamiento de nuevos grupos sociales económicamente activos y de un mayor nivel adquisitivo comienza a germinar.
Cambios urbanos	La nueva población, y las nuevas edificaciones permiten reestructurar la configuración visual urbana de la zona.
Desplazamiento social	El grupo social inicial que habitaba estos lugares comienzan a emigrar hacia otros barrios porque la misma población nueva, y los valores espaciales los obligan, ocasionado el riesgo de que los antiguos moradores se vayan a zonas conurbadas donde se creen nodos sociales con un tejido social deteriorado.

Cambios en el mercado inmobiliario	Las nuevas estrategias de venta, los nuevos inmuebles con amenidades que maximizan los valores y atraen a sectores poblacionales de nivel económico alto permiten que el mercado inmobiliario empieza a moverse generando un aumento en la demanda de vivienda, lo que puede llegar a ocasionar el riesgo de un aumento de la plusvalía.
------------------------------------	--

Tabla 4

Implicaciones y riesgos de la gentrificación

Fuente: Construcción propia

3.3.1 Implicaciones y riesgos sociales, descomposición del tejido social.

La gentrificación como fenómeno urbano, produce una situación compleja tanto en su población antes y después del proceso mismo, es decir si se da un movimiento social, denominado como segregación socio territorial.

Esta segregación es básicamente la segmentación de la sociedad a través de su nivel económico adquisitivo y cultural donde estos factores son los condicionantes para que se pueda o no habitar un determinado espacio.

Ya no es el individuo en sí mismo quien decide donde habitar, si no son las condicionantes que las inmobiliarias, en conjunto con las instancias gubernamentales quienes ponen los lineamientos y manejan la plusvalía de las zonas para poder condicionar a los habitantes dentro de un espacio, es decir si no tienen para pagarlo no puedes habitarlo y si no cumples con los lineamientos impuestos, aunque puedas pagarlo tampoco puedes habitarlo.

Lo anterior en muchas ocasiones puede llegar a crear una descomposición del tejido social de una urbe porque segmenta a la población de acuerdo a esas condicionantes económicas y culturales delimitando espacios específicos para ciertos tipos de población y evitando que la población que presente ciertos comportamientos considerados nocivos, llegue a estos lugares que han sido renovados y creados para un tipo de gente con un mayor poder económico y que está pagando por no convivir con el otro segmento poblacional.

3.3.2 Implicaciones y riesgos urbanos de infraestructura y servicios.

En otro sentido la gentrificación cuando presente una adecuada planificación territorial y ha sido visualizada previamente por las instancias públicas y privadas que tienen correlación en la reestructuración urbana, permite crear centros revitalizados con una mejor calidad de servicios e infraestructura, sin embargo, esta premisa en la mayoría de los casos no llega a cumplirse, por la falta de lineamientos institucionales que prevean el ciclo vital de la propia ciudad.

En este sentido normalmente las ciudades ya se encuentran completamente constituidas, y las zonas de reserva territorial previstas en las periferias de las mismas, a fin que conforme al crecimiento de la población y la existencia de mayor demanda de territorio y habitacional esta se vaya integrando en estas reservas, y así la mancha urbana vaya proliferando de forma expansiva, sin embargo, así como existe el ciclo de la vida, el ciclo de la urbe también existe el ciclo espacial, donde todo aquello que se había diseñado para una determinada actividad, uso y personas en un momento dado deja de ser funcional y hay que buscar la manera de reactivarlo, además si es cierto que la población cada día aumenta según la información del INEGI.



También es cierto que existe una coherencia con el número de defunciones, lo que permite que haya un equilibrio natural, y si se analizan las edades de estas defunciones vemos una mayor relación con respecto a la edad lo que nos lleva a pensar que gran número de estas personas ya se encontraban viviendo o poseían una propiedad en centros poblacionales consolidados, por lo que su defunción representa un espacio en abandono, desuso o fuera de funcional para los nuevos propietarios, llevándonos nuevamente a la búsqueda de la readaptación.

En muchas ocasiones no es el ciclo de la vida del ser humano sino el de la urbe, lo que permite llegar a esta decadencia y abandono de espacios y a buscar su reintegración por el debilitamiento del comportamiento social que se ha generado bajo la máscara de un tejido social en deterioro por el uso industrial o meramente comercial de bajo nivel económico de un lugar en específico.

3.4 Gentrificación en la colonia Lafayette o francesa del municipio de Guadalajara Jalisco.

La Colonia Lafayette actualmente conocida como Francesa, se encuentra ubicada en el Municipio de Guadalajara Jalisco México, es la primera colonia establecida en este municipio, en el año de 1898, y creada por Ernesto Fuchs, en un terreno que formaba parte de la hacienda Leal, cuyos linderos llegaban hasta donde se formó después la colonia ladrón de Guevara; Fuchs posteriormente concibió la Colonia Americana ambas son consideradas en la actualidad como espacios emblemáticos del estado de Jalisco, debido a la conservación de patrimonio histórico cultural, protegido por la INHA e INBA.



Ilustración 12

Plano de 1898 Colonia Francesa

Fuente: Gobierno de Guadalajara

Fue constituida bajo una traza rectangular y se encontraba conformada por 12 manzanas, durante mucho tiempo fue considerada la única colonia higiénica ya que contaba con agua y drenaje, era una colonia exclusiva para gente de nivel socio – económico alto, cuenta en sus calles con grandes obras arquitectónicas y de ingeniería como Villa Toussaint (Chalet Ferreira) de 1905 construida por el florentino Henry Louis ChiostryBori, el Chalet Nigg, popularmente conocido como Casa Bell (1910), demolida en 1960, Chalet Martínez Gallardo y el Castillo Manzano, son otras construcciones de época que resaltaban la belleza de esta conocida zona de Guadalajara.



Ilustración 13
Vista aérea de la Cd. de Guadalajara 1940
Fuente: Gobierno de Guadalajara

La vialidad principal que actualmente se conoce como Chapultepec, inicialmente llevaba el nombre de Napoleón durante la etapa del imperialismo, posteriormente se cambió a Lafayette en 1757, en honor al antiimperialista americano que llevaba ese apellido.

Hacia 1834 existía el colegio salesiano ubicado en la avenida Lafayette, después de su demolición, la parte central de la finca fue ocupada por el ejército hacia 1939, donde albergaron la escuela militar de aviación, lo que dio pie al cambio de nombre de la avenida y a la construcción de la glorieta de los niños héroes, realizada por el arquitecto Vicente Mendiola Quezada y el escultor, Olaguibel.

Durante el gobierno de Jesús González Gallo, se ordena la urbanización de la colonia, y se construye la avenida Julio de la peña, en los años 60's con motivo de la ampliación de las vialidades se ordenó la demolición de una gran cantidad de fincas de gran calidad arquitectónica.

En el año de 2004, el presidente municipal Emilia González Márquez, decidió convertir la avenida Chapultepec en un corredor cultural, modificando por completo la zona, la visión, la cultura y la concepción que se tenía de este lugar catapultándose como una zona económicamente activa de nivel alto.

A partir de esta fecha comenzaron los cambios más relevantes en cuanto a la construcción de edificaciones verticales, en predios con uso de suelo habitacional H3, es decir no se permitía una altura mayor a dos niveles, sin embargo las modificaciones al plan parcial, reglamento de construcción de Guadalajara así como la aceptación del INHA para la restitución de edificaciones de conservación patrimonial por edificación nuevas, permitió que el proceso de gentrificación se apoderara por completo de la colonia Francesa.

3.4.1 Perfil demográfico, socio – cultural

Conforme a información obtenida a través del IIEG (Instituto de información estadística y geográfica del Estado de Jalisco), se presenta la siguiente tabla del perfil demográfico, socio cultural de la colonia Lafayette (francesa).



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



Variables	2000	2010	2020
Población Total	1719	1869	2804
Población masculina	797	866	1299
Población femenina	845	919	1379
Población Masculina de 5 a 22 años que no asiste a la escuela	12	0	0
Población femenina de 5 a 22 años que asiste a la escuela	0	0	0
Población masculina de 15 años y más analfabeta	0	0	0
Población femenina de 15 años y más analfabeta	3	3	0
Población económicamente activa	924	1004	2134
Población con religión católica	1227	1334	2001
Protestantes, Evangélicas y Bíblicas diferentes de evangélicas	32	35	53
Población con otras religiones diferentes a las anteriores	7	8	12
Población sin religión	220	239	359
Total, de hogares censales	584	635	953
Población en hogares censales	1525	1658	2487
Ocupantes en viviendas particulares habitadas	1525	1658	2487
Total, de Viviendas	923	957	1698



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



Viviendas particulares habitadas con piso de material diferente de tierra	550	598	897
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	0	0	0
Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0	0	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	579	629	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	572	622	1698
Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje	0	0	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	604	619	1698
Viviendas particulares habitadas sin ningún bien	0	0	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de radio	399	571	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de televisor	398	609	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de refrigerador	322	621	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de lavadora	321	532	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de automóvil o camioneta	267	498	1698



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



Viviendas particulares habitadas que disponen de computadora	235	487	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de línea telefónica fija	298	522	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de teléfono celular	250	558	1698
Viviendas particulares habitadas que disponen de internet	250	452	1698

Tabla 5

Perfil demográfico socio cultural

Fuente: Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Integración Territorial por manzana.

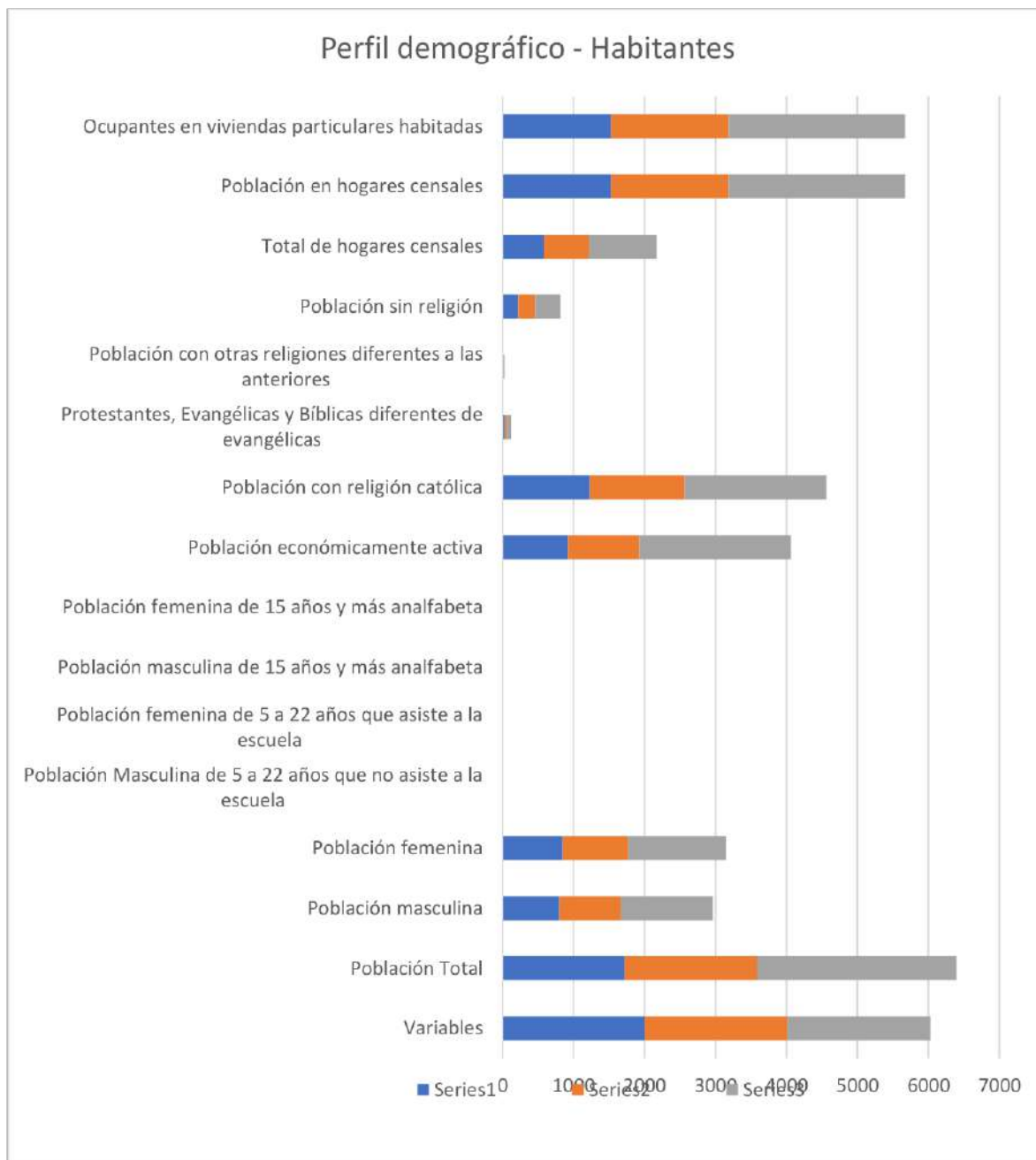


Ilustración 14

Perfil demográfico – Habitantes

Fuente: Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Integración Territorial por manzana.

Elaboración: Propia

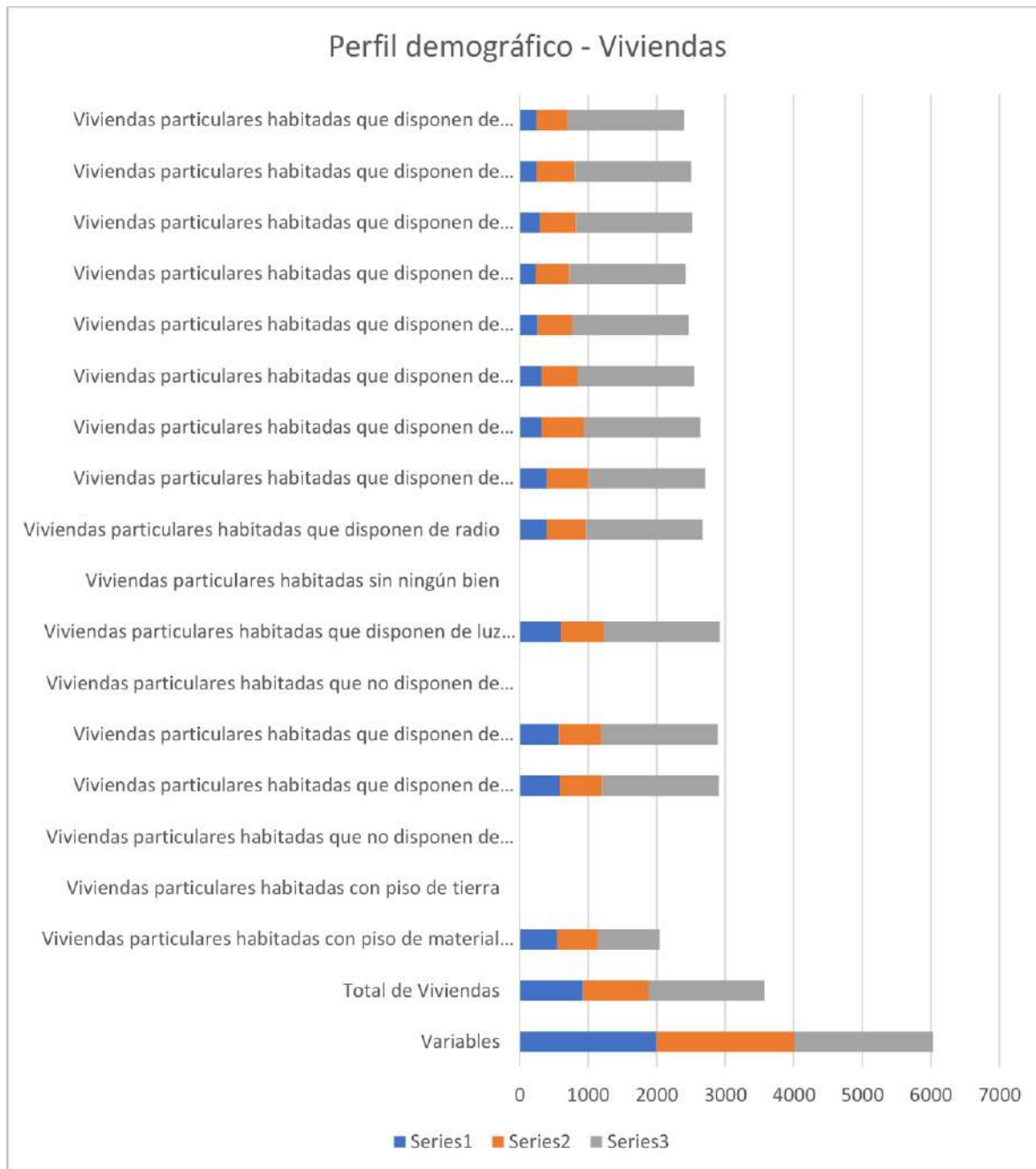


Ilustración 15

Perfil demográfico – Viviendas

Fuente: Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Integración Territorial por manzana.

Elaboración: Propia

3.4.2 Bienes inmuebles originales

La colonia Lafayette también conocida como la francesa, durante su época de gloria albergó gran parte de las obras arquitectónicas más icónicas de la ciudad de Guadalajara, con estilos que iban desde el art deco, art nouveau, ecléctico, neoclásico, moderno, funcionalista, entre otros, muchas de estas construcciones actualmente ya no se encuentran debido a las modificantes de los planes parciales de la ciudad, y a la necesidad de expansión y crecimiento inmobiliario, en las siguientes páginas se mostraran algunas de las sobras más representativas de esta zona clásica del municipio de Guadalajara.

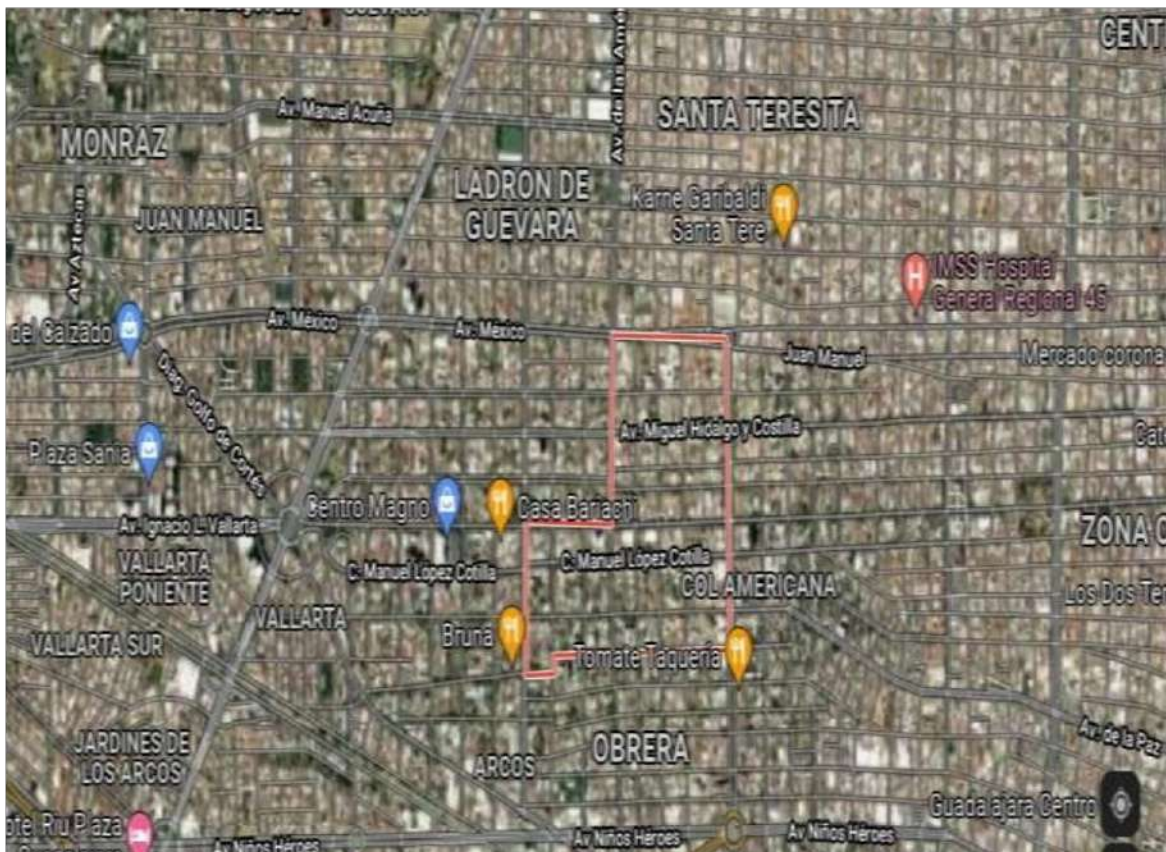


Ilustración 16
Macro ubicación
Fuente: Google maps

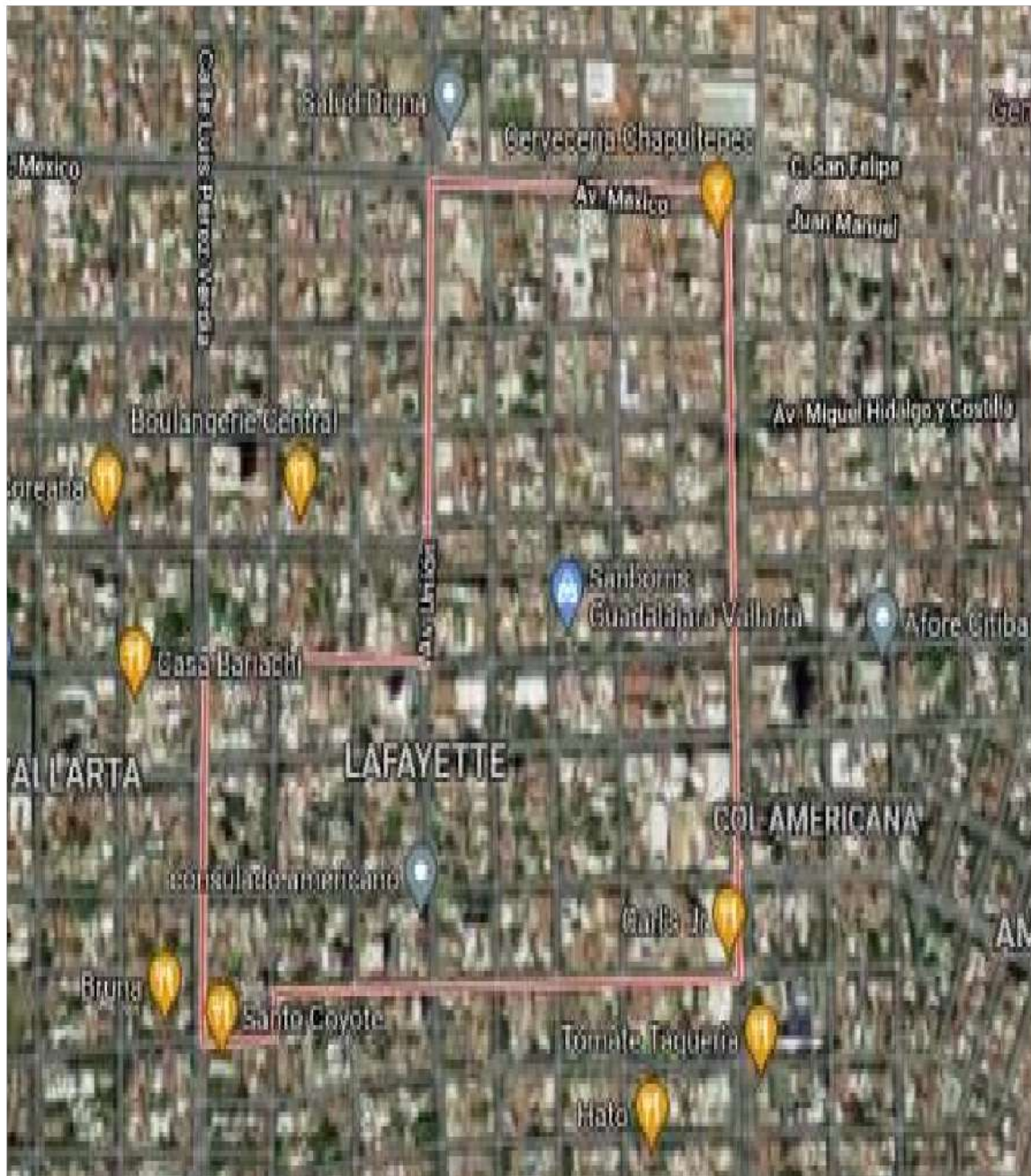


Ilustración 17
Micro ubicación
Fuente: Google maps

3.4.3 El Chalet Ferreira 1910

El chalet Ferreira se encontraba ubicado sobre el boulevard Laafayette, con un estilo totalmente inglés, fue derrumbada en 1960.



Ilustración 18

Chalet Ferreira 1910

Fuente: Obtenidas del sitio web: revisiones Gdl.

3.4.4 El Chalet Nigg - Bell

Casona ubicada en Lafayette entre López Cotilla y Vallarta, construida bajo un estilo ecléctico, fue demolida en 1950.



Ilustración 19

Chalet Nigg - Bell siglo XIX

Fuente: Obtenidas del sitio web: revisiones Gdl.

3.4.5 Escuela de artes y oficios

La Escuela fue originalmente establecida en 1841 atendía jóvenes de escasos recursos, enseñándoles varias disciplinas técnicas y artísticas. En 1914, los carrancistas tomaron el edificio, que fue devuelto a los padres Salesianos seis años después y que hasta 1938 fue conocido como el Colegio Salesiano del Espíritu Santo. Después de haber perdido en los 1930's sus extensos jardines a la urbanización, finalmente el edificio central fue demolido alrededor de 1950



Ilustración 20

Escuela de artes y oficios

Fuente: Obtenidas del sitio web: revisiones Gdl.

3.4.6 Lerdo de tejada 2171

Casa habitacional de 2 niveles, construida en 1930 por el arquitecto, Enrique González Madrid, de estilo ecléctico con elementos mudéjar, arcos de medio punto y azulejos.



Ilustración 21

Lerdo de tejada 2171

Fuente: Obtenidas del sitio web: revisiones Gdl.

3.4.7 Morelos 1940 Villa Rose

Casa de campo construido por Charles B. Carothers, en 1915, quien fuera socio y operador de West End Realty Company, la encargada de urbanizar la colonia Lafayette, la casa aún se conserva su última restauración fue en 2014 y funciona como restaurante y salón de eventos.



Ilustración 22
Morelos 1940
Fuente: Propia

3.4.8 Simón Bolívar 326

Bajo el estilo streamline Deco, esta casa fue construida en 1938, se encuentra ubicada sobre la calle Pedro moreno 1740, y actualmente se encuentra en funcionamiento.



Ilustración 23
Casa Simón Bolívar
Fuente: Propia

3.4.9 Casa Gil Alonso

Casa construida en 1927, por el Dr. Juan Miguel Gil Alonso, la casa se encuentra en buen estado de conservación.



Ilustración 24
Casa Gil Alonso
Fuente: Propia

3.5 Las nuevas construcciones y su infraestructura

A través de la cartografía digital que existe actualmente es posible ver y analizar el crecimiento urbano su desarrollo y la creación de edificaciones verticales dentro de la zona de estudio, lo que nos permite tener una panorámica real de lo que a lo largo de estos años ha ido sucediendo y como la colonia francesa paso de ser un icono de la arquitectura tradicional, ecléctica y moderna de la Guadalajara antigua en una colonia completamente cosmopolita y financiera.

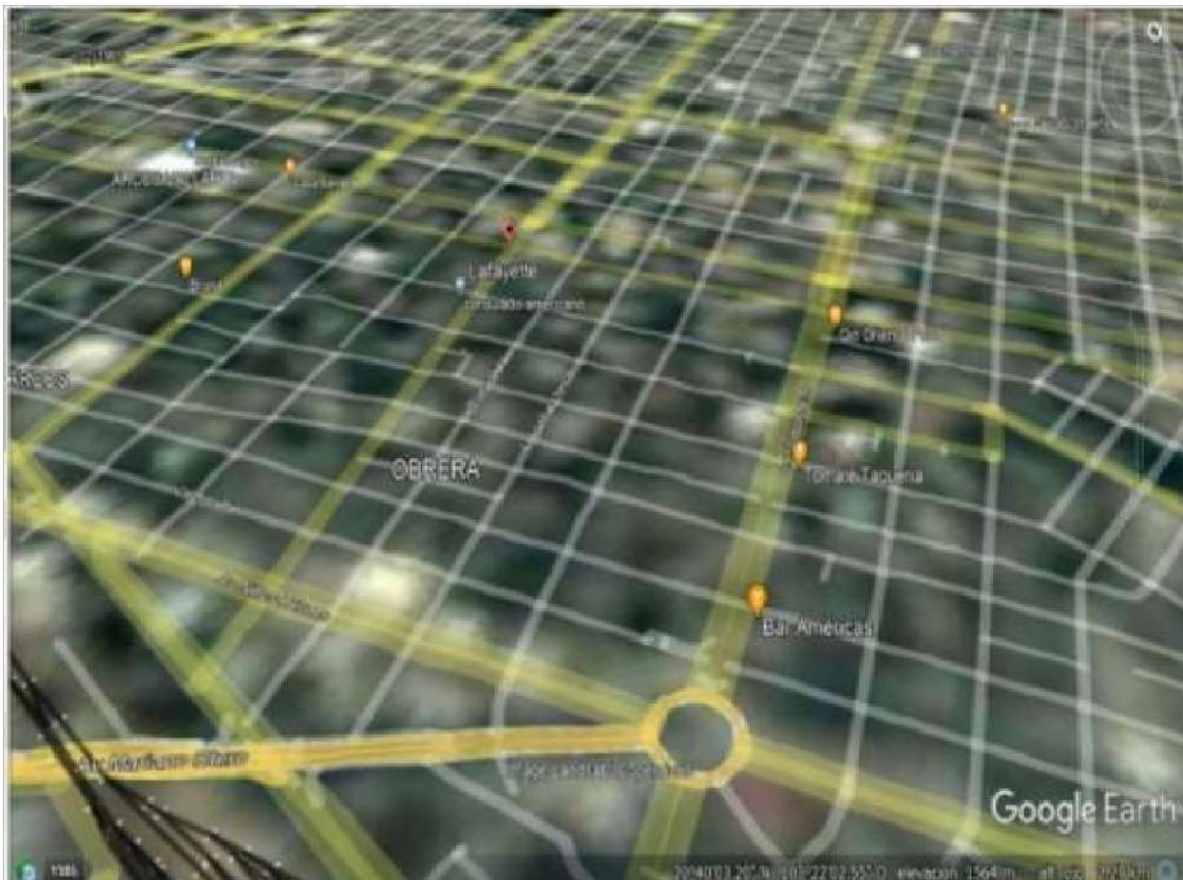


Ilustración 25
Plano cartográfico de 1985
Fuente: Google Earth

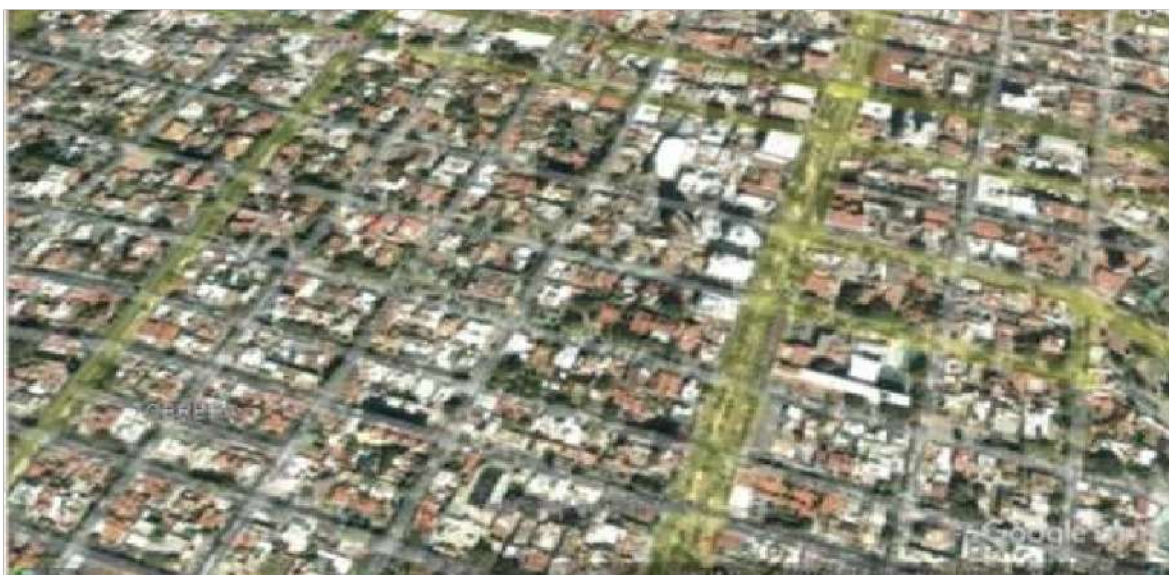


Ilustración 26
Plano con relieves 2005
Fuente: Google Earth



Ilustración 27
Plano con relieves 2020
Fuente: Google Earth

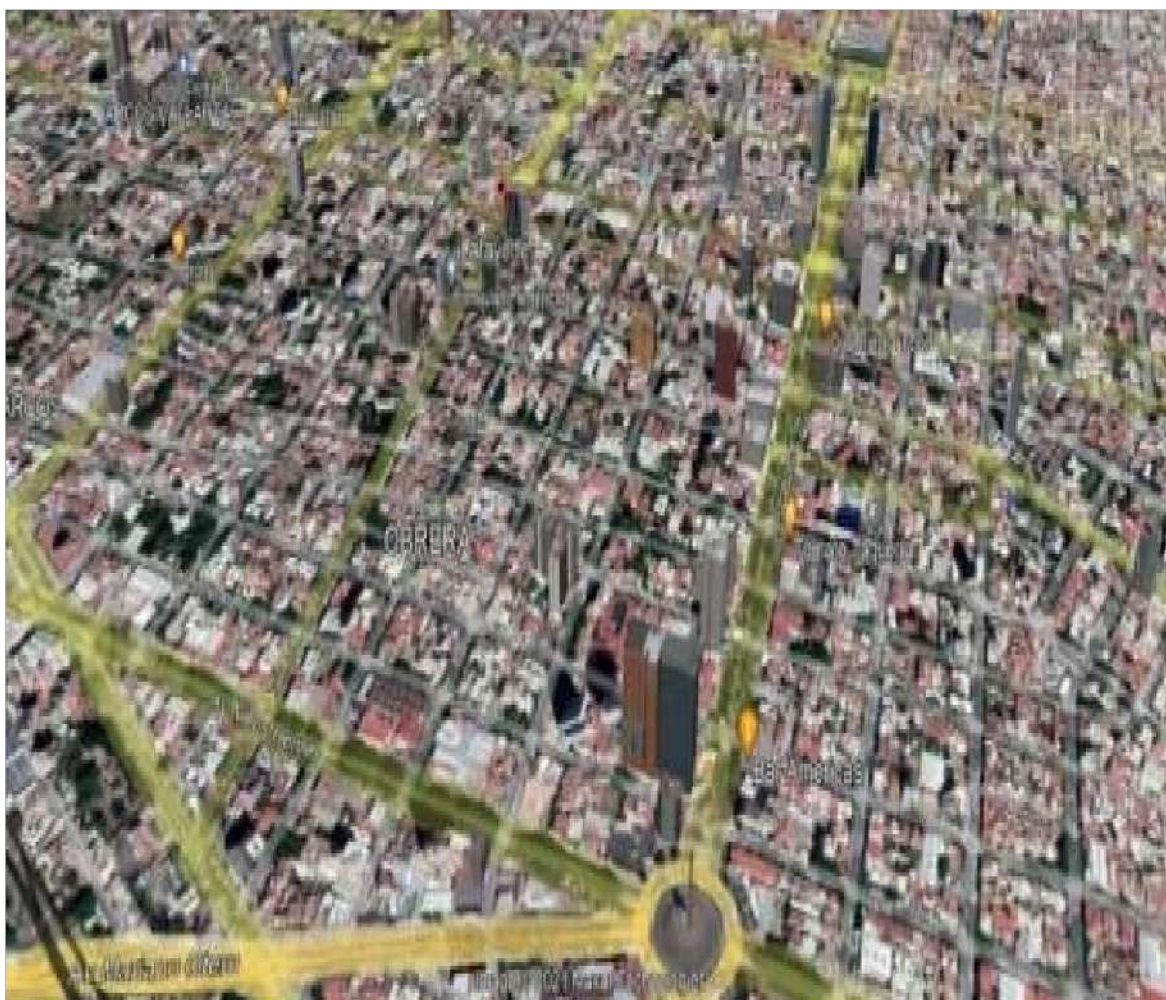


Ilustración 28
Plano con relieves 2020, (edificaciones verticales)
Fuente: Google Earth

Actualmente la zona cuenta con alrededor de 25 edificios de diferentes usos y alturas, donde su principal actividad es la generación de estatus y creación económica, lo que era una zona completamente habitacional con usos de suelos condicionados a proporcionar servicios, se ha convertido en una de las áreas más productivas y activas económicamente de la zona metropolitana de Guadalajara.

Capítulo IV. Marco Metodológico

4. Aplicación metodológica de la investigación

En este capítulo se realiza una descripción detallada sobre la metodología de investigación utilizada para la elaboración del presente trabajo, así como los diferentes elementos: técnicas e instrumentos de recolección de información, aplicados a la población muestra.

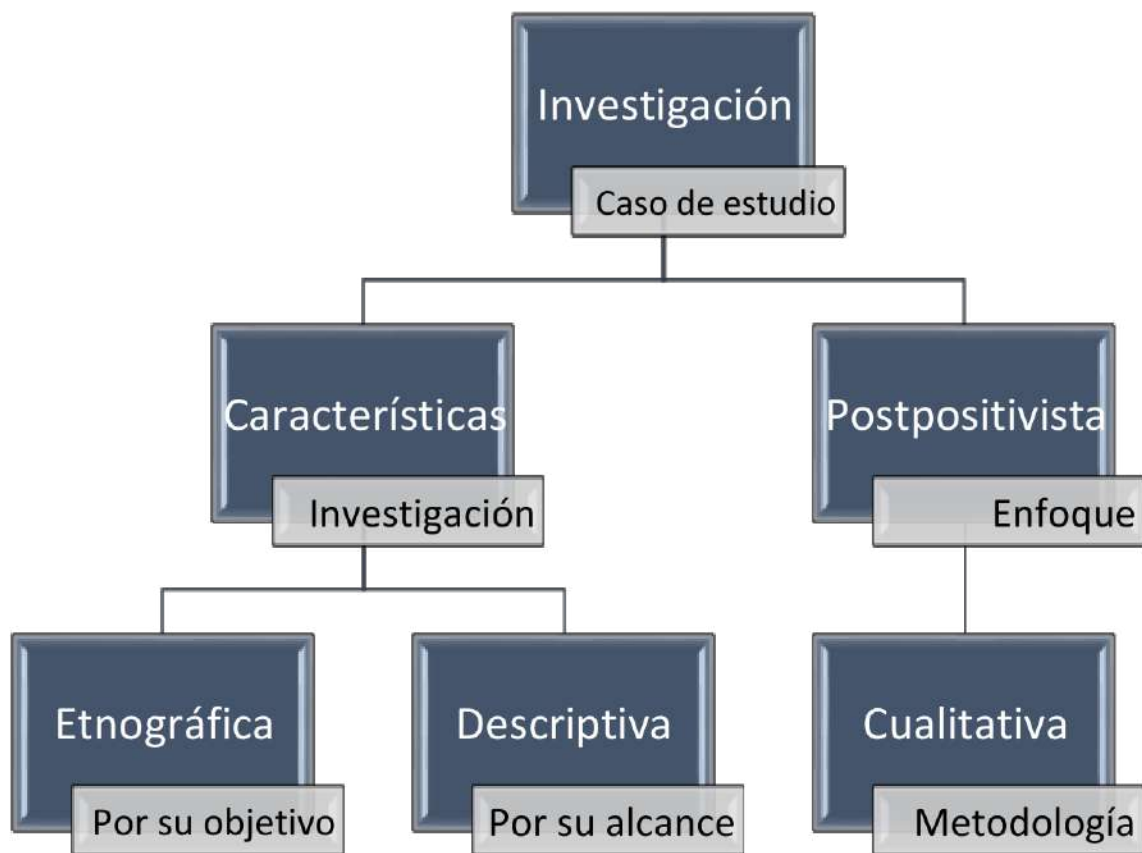


Ilustración 29
Modelo de investigación
Fuente: elaboración propia

4.1 Características de la investigación

Para Sarromona (1991) la investigación es el procedimiento por el cual se llega a obtener conocimiento científico, pero no existe un método absolutamente seguro para eliminar el error en la elaboración y validación de las teorías científicas, sino que tal procedimiento es relativo según cada momento histórico e incluso según la naturaleza del conocimiento que se trata de lograr.

El modelo de investigación seleccionado es de tipo descriptivo, para Hayman J.L, (1981) la investigación descriptiva “es aquella en la que consiste describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del tiempo, en ella se analizan los datos reunidos de cada una de las variables a investigar; en este tipo, el investigador puede interpretar los resultados de una manera, pero desgraciadamente ésta será a menudo sólo una de las varias maneras de interpretarlos”.

4.2 Metodología de la Investigación

Sandoval (2002) y Martínez (2004) coinciden en que, “para elegir el enfoque y método de investigación en las ciencias sociales, el investigador debe dedicarse asiduamente a observar, analizar, conocer e interpretar la realidad del hecho social objeto, con la intención de producir conocimiento sobre ella.”

Con base en la premisa anterior, así como los objetivos generales, particulares, el planteamiento del problema y el propósito de esta tesis, la metodología seleccionada para efecto de realizar la presente investigación, se basa en el enfoque epistémico postpositivista, bajo una metodología cualitativa, con una visión etnográfica por el objetivo de la misma y descriptivo derivado de su alcance.

4.2.1 Enfoque de la investigación

El enfoque etnográfico nos ayudara a comprender de forma más precisa el comportamiento social de los individuos dentro de una zona que ha sido verticalizada edificatoriamente, permitiendo interpretar de forma más integra la percepción y apreciación del espacio urbano como elemento de conformación de plusvalía, pese a los riesgos sociales como la descomposición del tejido social previamente existente, la segregación social y riesgos urbanos producto de una normativa y legislación permisiva.

4.2.2 Método de la investigación

El método de investigación de la presente tesis es de tipo cualitativo como lo menciona Fernández, S. (2002), es a través de la cual se estudia la calidad de las actividades, relaciones, asuntos, medios, materiales o instrumentos en una determinada situación o problema. La misma procura por lograr una descripción holística, esto es, que intenta analizar exhaustivamente, con sumo detalle, un asunto o actividad en particular.

El objetivo principal de la metodológica cualitativa es la de permitir una reconstrucción de la realidad sujeta a la perspectiva, o la forma tal cual es percibida por los actores o la población sujeto de estudio, es una metodología comprensiva de los aspectos sociales, culturales, políticos y económicos lo que permite será aplicada a diferentes tipos de análisis con capacidad más global y humana.

Con base en el alcance de la presente investigación se aplicará la metodología descriptiva que en palabras de Castillo (2005) “Es un método empleado para estudiar un individuo o una institución en un entorno o situación único y de una forma lo más intensa y detallada posible; Es una investigación que se le define

como descriptiva, es decir, describe la situación prevaleciente en el momento de realizarse el estudio”.

4.3 Recolección de datos

El proceso de recolección de datos para el presente trabajo de investigación, comenzó con la búsqueda en internet, libros y elementos literarios como fuentes principales para fundamentar el objeto de estudio básico sobre la gentrificación, sus antecedentes históricos, culturales, proceso, entre otros elementos, así como búsqueda de información sobre el mercado inmobiliario y la valuación de bienes inmuebles.

Otras fuentes de recolección de datos se dieron a través de las visitas en sitio, para el análisis y revisión de la población y posteriormente visitas específicas a las muestras seleccionadas, a fin de conocer e identificar patrones o elementos similares que los hace característicos de los inmuebles que han sido gentrificados.

También se recolectó información a través de la visita a instituciones gubernamentales y privadas, que proporcionaron datos de gran relevancia para la realización del presente trabajo entre ellas podemos hablar del INEGI (Instituto nacional de estadística y Geografía), IIEG (Instituto de información estadística y geográfica del Estado de Jalisco), INBA (Instituto nacional de bellas artes), INHA (Instituto nacional de antropología e historia), obras públicas del municipio de Guadalajara, Catastro Municipal y la Asociación de colonos de la Colonia Lafayette.

Por último, la información referente a los valores y la inmersión de los bienes gentrificados en el mercado se obtuvo a través del apoyo de inmobiliarias y constructoras, dedicadas a la compra venta de bienes inmuebles entre las que se

puede mencionar Grupo Frava, Casas y terrenos, Inmuebles 24, Trovi, Mitula, real Gdl, Ag arquitectos, entre otras.

4.3.1 Técnicas y / o instrumentos de recolección de datos

La técnica utilizada para la obtención de información de la presente investigación consta de la recolección de datos en sitio, así como la búsqueda de personal especialista en el área de compra venta de inmuebles para la obtención de valores específicos de los bienes seleccionados como muestra para el presente análisis.

Los instrumentos de recolección de datos, aplicados en la presente investigación son los siguientes:

- Guía de observación que permita identificar los riesgos sociales, urbanos y políticos, producto de la gentrificación en la zona de estudio.
- Guías de entrevistas (virtuales y personales) para recabar información sobre la percepción de los actuales habitantes de las zonas de impacto, sobre las problemáticas derivadas de la verticalización de edificaciones aledañas a sus viviendas, así como entrevistas a personal de agencias inmobiliarias para obtener información sobre los movimientos en cuanto a los valores inmobiliarios.
- Cuaderno de anotaciones, diario, grabaciones y recolección de fotografías, como evidencias de la transformación que ha sufrido la zona y el comportamiento social producto de la gentrificación urbana.

Instrumentos:

Cuestionario para entrevista

Objetivo:

Obtención de información sobre la percepción de los actuales habitantes de las zonas de impacto, sobre las problemáticas derivadas de la verticalización de edificaciones aledañas a sus viviendas

Instrucciones:

Selecciona la respuesta que consideres correcta

Observaciones:

el presente cuestionario se encuentra basado en una escala de medición de acuerdo a la Escala de Likert.

Datos del encuestado:

Fecha: _____

Nombre: _____ Edad: _____

Género: _____ Profesión: _____

1. ¿Sabes que significa el termino Gentrificación?

☐ Si ☐ No

2. ¿Estas familiarizado con casos de gentrificación dentro de la zona metropolitana de Guadalajara Jalisco?

☐ Si ☐ No

No.	Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres más adecuada, de acuerdo a tu percepción.	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
3	Consideras que la gentrificación es un agente positivo para el desarrollo urbano	☐	☐	☐	☐	☐
4	Consideras que la gentrificación mejora la calidad de vida de las personas que habitan la zona intervenida.	☐	☐	☐	☐	☐
5	Crees que la gentrificación ha beneficiado a la colonia Lafayette (francesa)	☐	☐	☐	☐	☐
5	Consideras que la construcción de vivienda vertical, en la colonia Lafayette la convierte en una zona más deseable para el mercado inmobiliario.	☐	☐	☐	☐	☐

7	Consideras que la gentrificación aumenta la plusvalía.	☐	☐	☐	☐	☐
8	Consideras que la gentrificación es un factor determinante en el aumento de los precios de la vivienda.	☐	☐	☐	☐	☐
9	Consideras que la gentrificación en la zona ha traído consigo modificaciones dentro de su población.	☐	☐	☐	☐	☐
10	Las modificaciones a la población de la colonia Lafayette, han sido en beneficio de la misma, propiciando un ambiente más armónico.	☐	☐	☐	☐	☐
11	Consideras que las nuevas políticas públicas favorecen el proceso de gentrificación.	☐	☐	☐	☐	☐
12	Consideras que se debería de buscar la promulgación de leyes que no permitieran la gentrificación.	☐	☐	☐	☐	☐
No.	Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres más adecuada, de acuerdo a tu percepción.	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
13	Consideras que la construcción masiva de edificaciones verticales, ha traído consigo un aumento en la congestión vehicular de la zona	☐	☐	☐	☐	☐
14	Consideras que la construcción de vivienda vertical aumenta la contaminación ambiental.	☐	☐	☐	☐	☐
15	Los edificios que actualmente se encuentran en la zona, han ocasionado el desabasto de servicios básicos.	☐	☐	☐	☐	☐
16	Las edificaciones verticales que actualmente se encuentran en la zona, han provocado una sobre saturación en las líneas de drenaje.	☐	☐	☐	☐	☐
17	Las edificaciones verticales que actualmente se encuentran en la zona, han contribuido a provocar inundaciones en épocas de lluvias.	☐	☐	☐	☐	☐

Ilustración 30
Modelo de entrevista
Fuente: elaboración propia

Indicadores	Contenido	Valoración				
		Nada	Poco	Regular	Bueno	Excelente
Variación intercensal	Existe tendencia urbana hacia el incremento del porcentaje de universitarios o hacia la baja gradual de los niveles de hacinamiento					
Grupo de clústeres	Existe concentración de empresas o negocios interconectadas en la actividad económica					
Verticalización	Hay Identificación masiva de construcciones verticales					
Mercado	Existe movimiento del mercado inmobiliario en la zona					
Plusvalía	existe aumento de valores en la zona					

Tabla 6
Modelo de Guía de observación
Fuente: elaboración propia

4.4 Objeto de estudio

Yin (1994), considera que un estudio de caso como objeto de análisis es, “una investigación empírica que estudia un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto de la vida real, especialmente cuando los límites entre el fenómeno y su contexto no son claramente evidentes. del fenómeno a investigar en tiempo real a través de diferentes procedimientos metodológicos.

En el presente trabajo se tiene una muestra de 20 construcciones con su contexto económico y social a través del cual se analizarán las afectaciones de valores derivadas de la gentrificación en la zona de estudio o población donde se encuentran inmersos los inmuebles, en consecuencia, nuestro fenómeno es la variación de valores económicos producto de la gentrificación.

4.4.1. Población

Revisando el presente trabajo desde un análisis macro de la población, podemos decir que la gentrificación vista como un fenómeno dinámico que nace del proceso mismo de la urbanización y del crecimiento activo de las ciudades tiene como objeto la modificación de la población en su conjunto, es decir crea una red que se va expandiendo, por esta razón podemos verla como un organismo vivo que se va esparciendo y generando nuevas células bajo esas condiciones y lineamientos urbanos y de mercado, vista así para poder analizarla tenemos que comenzar diseminando desde como es percibida de forma global, para llegar al país donde centraremos la investigación, revisando en que estados específicamente ha comenzado o empieza a generalizar dicho proceso, después en que ciudades, y cuáles son las características propias de las mismas que han permitido que se de este fenómeno, continuando con los municipios, para llegar a las colonias afectadas y de ahí poder seleccionar una muestra que será el objeto de estudio.

Basándonos en lo anterior el presente trabajo tiene como población básica la colonia francesa también conocida como Lafayette, ubicada en el municipio de Guadalajara Jalisco, en México, la cual se encuentra constituida por 1698 lotes conforme información de Catastro del estado, y donde desde hace alrededor de 20 años se ha ido presentando este fenómeno urbano, modificando las edificaciones existentes, su población, el contexto y desestabilizando el mercado inmobiliario.

A continuación, se presenta una relación de las 43 manzanas, que actualmente integran la colonia francesa del municipio de Guadalajara Jalisco, así como un levantamiento de los lotes que integran cada una de ellas.



Ilustración 31

Vista de la Colonia Lafayette

Fuente: Imagen recuperada de <https://www.mexicoenfotos.com/>

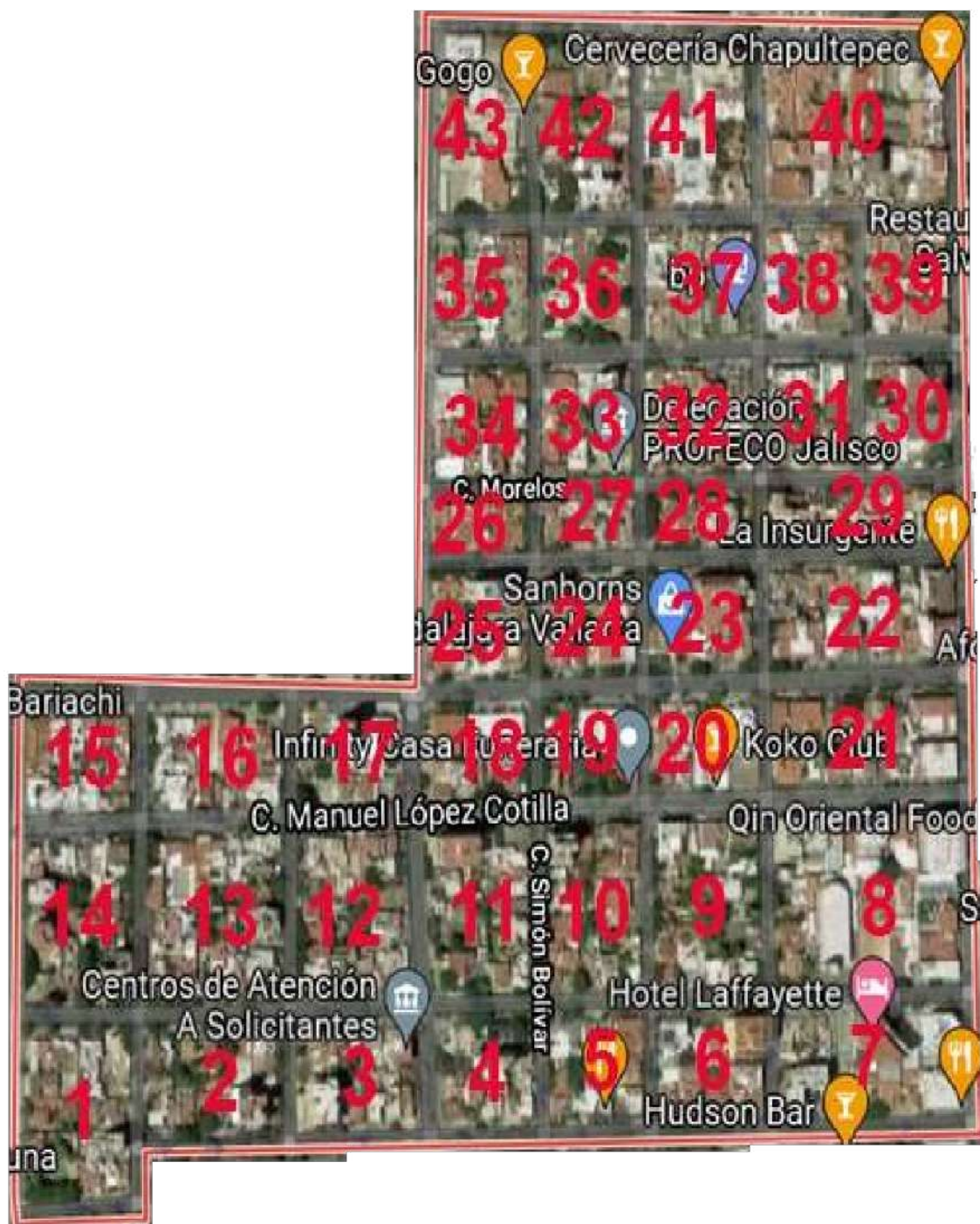


Ilustración 32

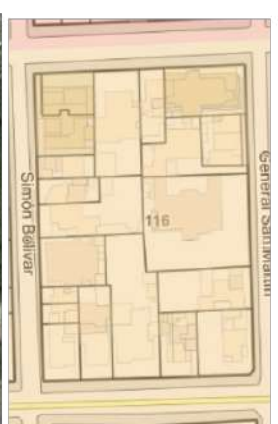
Numeración de manzanas

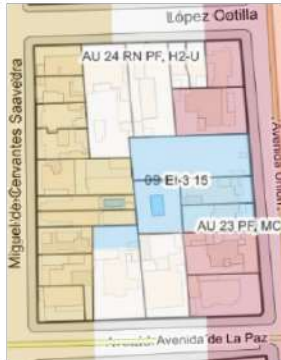
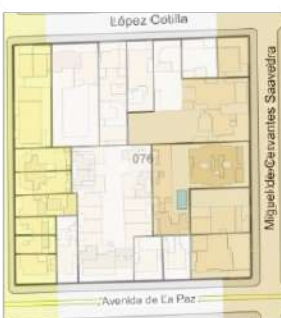
Fuente: elaboración propia

Manzanas Colonia Lafayette (francesa)

No.	Ubicación	Imagen	Lotes x manzana
1	Juan Ruiz de Alarcón		18
	Miguel Lerdo de tejada		
	Avenida La Paz		
	Francisco Javier Gamboa		
2	Juan Ruiz de Alarcón		18
	Avenida La Paz		
	Miguel Lerdo de tejada		
	Miguel de Cervantes Saavedra		
3	Miguel de Cervantes Saavedra		12
	Miguel Lerdo de tejada		
	Avenida La Paz		
	Av. Unión		

4	Av. La Unión	 	9
	Miguel Lerdo de tejada		
	Avenida La Paz		
	Av. Simón Bolívar		
5	General San Martín	 	15
	Miguel Lerdo de tejada		
	Avenida La Paz		
	Av. Simón Bolívar		
6	General San Martín	 	12
	Miguel Lerdo de tejada		
	Avenida La Paz		
	Marsella		
7	Av. Chapultepec Sur	 	16
	Miguel Lerdo de tejada		
	Avenida La Paz		

	Marsella		
8	Manuel López Cotilla	 	33
	Marsella		
	Avenida La Paz		
	Av. Chapultepec Sur		
9	Marsella	 	19
	Manuel López Cotilla		
	Avenida La Paz		
	San Martín		
10	Simón Bolívar	 	20
	Manuel López Cotilla		
	Avenida La Paz		
	San Martín		
11	Simón Bolívar		14

	Manuel López Cotilla			
	Avenida La Paz			
	Av. Unión			
12	Miguel de Cervantes Saavedra			22
	Manuel López Cotilla			
	Avenida La Paz			
	Av. Unión			
13	Miguel de Cervantes Saavedra			21
	Manuel López Cotilla			
	Avenida La Paz			
	Juan Ruiz de Alarcón			
14	Juan Ruiz de Alarcón			20
	Manuel López Cotilla			
	Avenida La Paz			

	Francisco Javier Gamboa		
15	Juan Ruiz de Alarcón		20
	Ignacio L. Vallarta		
	Manuel López Cotilla		
	Francisco Javier Gamboa		
16	Juan Ruiz de Alarcón		17
	Ignacio L. Vallarta		
	Manuel López Cotilla		
	Miguel de Cervantes Saavedra		
17	Av. Unión		6
	Ignacio L. Vallarta		
	Manuel López Cotilla		
	Miguel Cervantes de Saavedra		
18	Av. Unión		7

	Ignacio L. Vallarta		
	Manuel López Cotilla		
	Simón Bolívar		
19	Simón Bolívar		8
	Ignacio L. Vallarta		
	Manuel López Cotilla		
	General San Martín		
20	General San Martín		12
	Ignacio L. Vallarta		
	Manuel López Cotilla		
	Manuel M. Diéguez		
21	Av. Chapultepec Sur		14
	Ignacio L. Vallarta		

	Manuel López Cotilla			
	Marsella			
22	Av. Chapultepec Sur			19
	Pedro Moreno			
	Ignacio L. Vallarta			
	Marsella			
23	G. San Martín			10
	Pedro Moreno			
	Ignacio L. Vallarta			
	Manuel M. Diéguez			
24	G. San Martín			12
	Pedro Moreno			
	Ignacio L. Vallarta			
	Bernardo Balbuena			
25	Av. Unión			11

	Pedro Moreno	 	
	Ignacio L. Vallarta		
	Simón Bolívar		
26	Av. Unión	 	14
	Morelos		
	Pedro Moreno		
	Simón Bolívar		
27	Alfredo R. Plascencia	 	11
	Morelos		
	Pedro Moreno		
	Simón Bolívar		
28	Alfredo R. Plascencia	 	6
	Morelos		
	Pedro Moreno		
	Manuel M. Diéguez		
29	Av. Chapultepec Norte		18

	Pedro Moreno			
	Morelos			
	Manuel M. Diéguez			
30	Escuela Militar de Aviación			10
	Morelos			
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla			
	Av. Chapultepec Sur			
31	Escuela Militar de Aviación			14
	Morelos			
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla			
	Marsella			
32	Alfredo R. Plascencia			21
	Morelos			
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla			
	Marsella			

33	Alfredo R. Plascencia		15
	Morelos		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Bernardo de Balbuena		
34	Av. Américas		13
	Morelos		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Bernardo de Balbuena		
35	Av. Américas		10
	Justo Sierra		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Bernardo de Balbuena		
36	Alfredo R. Plascencia		16
	Justo Sierra		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Bernardo de Balbuena		

37	Alfredo R. Plascencia		14
	Justo Sierra		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Manuel M. Diéguez		
38	Escuela Militar de aviación		13
	Justo Sierra		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Manuel M. Diéguez		
39	Escuela Militar de aviación		14
	Justo Sierra		
	Av. Miguel Hidalgo y Costilla		
	Av. Chapultepec Sur		
40	Manuel M. Diéguez		25
	Avenida México		
	Justo Sierra		

	Alfredo R. Plascencia		
41	Alfredo R. Plascencia		25
	Avenida México		
	Manuel M. Diéguez		
42	Alfredo R. Plascencia		25
	Avenida México		
	Bernardo Balbuena		
43	Av. Américas		13
	Avenida México		
	Justo Sierra		

	Bernardo Balbuena		
--	-------------------	--	--

Tabla 7

Levantamiento de Manzanas

Fuente: Catastro del municipio de Guadalajara, visor urbano, Google eart,
Elaboración propia.

4.4.2 Muestra

Carrasco JL (1995), dice que “Obtener una muestra adecuada significa lograr una versión simplificada de la población, que reproduzca de algún modo sus rasgos básicos”.

Como lo menciona Carrasco JL., la muestra permite simplificar el trabajo de investigación y de alguna manera maximizar los tiempos en búsqueda de información relevante a fin de poder alcanzar los objetivos planteados, ya que en este caso específico si se quisiera proseguir con la investigación con los 1698 lotes que se presentan en la colonia Francesa sería un trabajo de años el poder revisar uno por uno, por lo que la selección de 20 de estas edificaciones como representantes de las demás y que sean una muestra representativa de lo que se ha ido dando en la zona, nos permitirá maximizar los tiempos, reducir sesgos, y mejorar la calidad de información e investigación que se presenten.

Una muestra no es probabilística cuando no se conoce la probabilidad de inclusión de los elementos (Valencia, 1972, es decir no todos los miembros de la población tienen la misma oportunidad de ser incluido en la muestra esto dependerá de la selección que realice el investigador.

En el muestreo no probabilístico, El investigador utiliza sujetos que están accesibles o representan ciertas características. – Ejemplo: estudiantes de una clase o un grupo reunido. (McMillan & Schumacher, 2001)

Conforme a lo anterior la muestra es no probalística, bajo un muestreo por conveniencia, John W. Creswell (2008) lo define como un procedimiento de muestreo cuantitativo en el que el investigador selecciona a los participantes, ya que están dispuestos y disponibles para ser estudiados.

Este tipo de muestra permite seleccionar todos aquellos ejemplos o casos que se consideren relevantes o representativos, esto, fundamentado en la conveniente accesibilidad y proximidad de los sujetos para el investigador.

No.	Edificio	Dirección	Manzana
1	Torre Justo Sierra	Justo Sierra No. 2073	40
2	Torre Justo Sierra	Justo Sierra No. 2040	40
3	Spazio	Justo Sierra No. 2176	42
4	Living Chapultepec	Avenida México No. 2119	41



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



5	Wit	Justo sierra 2135	37
6	Departamentos san Vicente	Justo Sierra 2117	37
7	Edificio Chapultepec Hidalgo	Av. Chapultepec No. 67	39
8	Torre Chapultepec	Av. Chapultepec No. 15	30
9	Lumina	Miguel Hidalgo y Costilla No. 1571	32
10	Lii Marhnos	Pedro moreno 1677	24
11	Pedro moreno No. 1565	Pedro moreno No. 1565	22
12	Pedro moreno No. 1705	Pedro moreno No. 1705	25
13	Manuel López cotilla 1749	Manuel López cotilla 1749	26
14	Torre unión Bringlt	Av. Unión No. 163	14
15	Torre LEF	Av. La Paz 2044	8
16	Torre Brune	Av. La paz 2168	10
17	Lerdo de Tejada No.2043	Lerdo de Tejada No.2043	7F



18	Lerdo de Tejada No.2320	Lerdo de Tejada No.2320	5
19	Edificio Salewa México	Av. La Paz No. 2121	6
20	Condominio Suites Silvia	Miguel Cervantes de Saavedra No. 103	18

Tabla 8
Muestra
Elaboración propia.

4.5 Proceso de análisis e interpretación de datos

Después de realizar la aplicación de los instrumentos y herramientas para la obtención de la información y datos relevantes, se procedió a discernir entre a la información más relevante a fin de comenzar con el procesamiento de datos, el cual se efectuó a través de hojas estadísticas de Excel para la revisión de los inmuebles, y sus precios en el mercado.

En el caso de la información referente al marco teórico, marco legal, y antecedentes de la investigación toda la información fue conjuntando, revisando, y analizando hasta concéntrala y generar fichas bibliográficas por medio de la aplicación de Mendeley, para posteriormente poder ir conformando en un documentó Word el escrito final.

Para el análisis e interpretación de la información cualitativa obtenida, se utilizó la herramienta tecnológica denominada Atlas ti, ya que esta permitió organizar y asimilar de forma correcta este tipo de información.

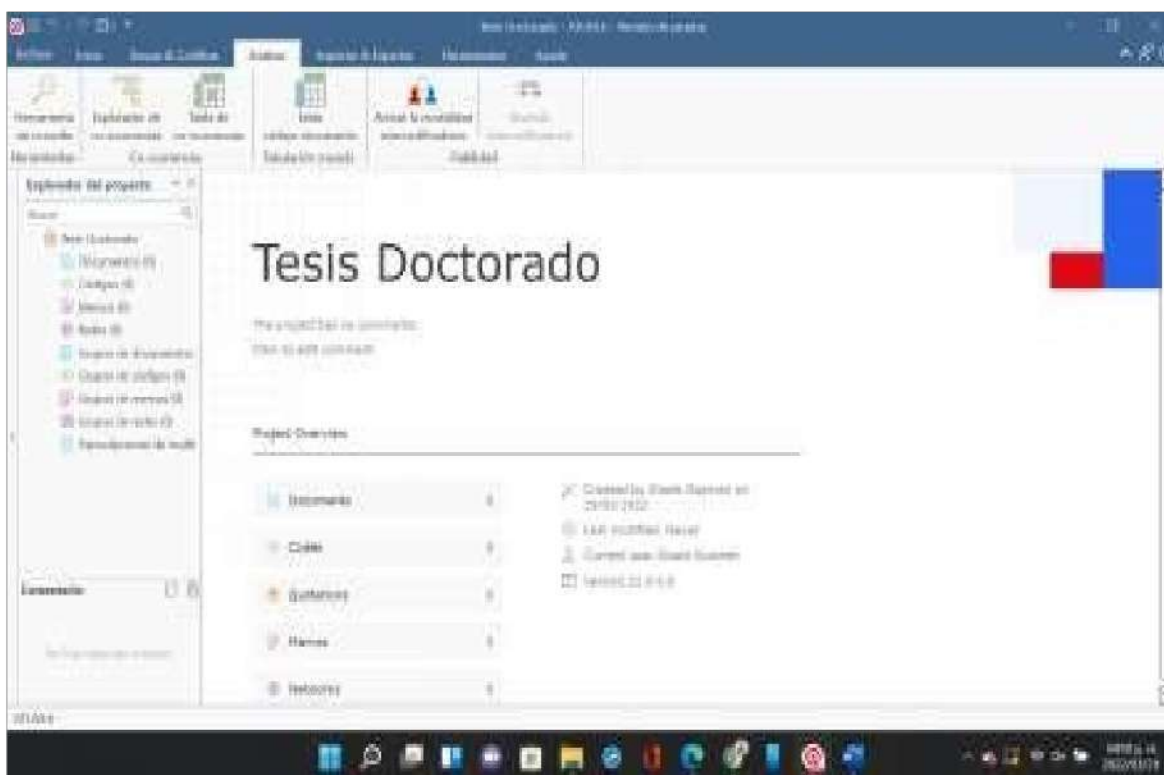


Ilustración 33

Atlas ti.

Fuente: Atlas ti.

Capítulo 5. Resultados de la Investigación

5. Análisis e interpretación de Datos

El presente capítulo contiene el vaciado de los resultados de la investigación, realizada para efecto de lograr los objetivos planteados al inicio de este trabajo, la cual ha sido obtenida a través de la aplicación de diferentes instrumentos como entrevistas, guías de observación, análisis en campo, entre otros.

La guía de entrevista se aplicó a un total de 40 personas las cuales son actualmente habitantes de la zona de estudio (Colonia Lafayette), el resultado obtenido es el siguiente:

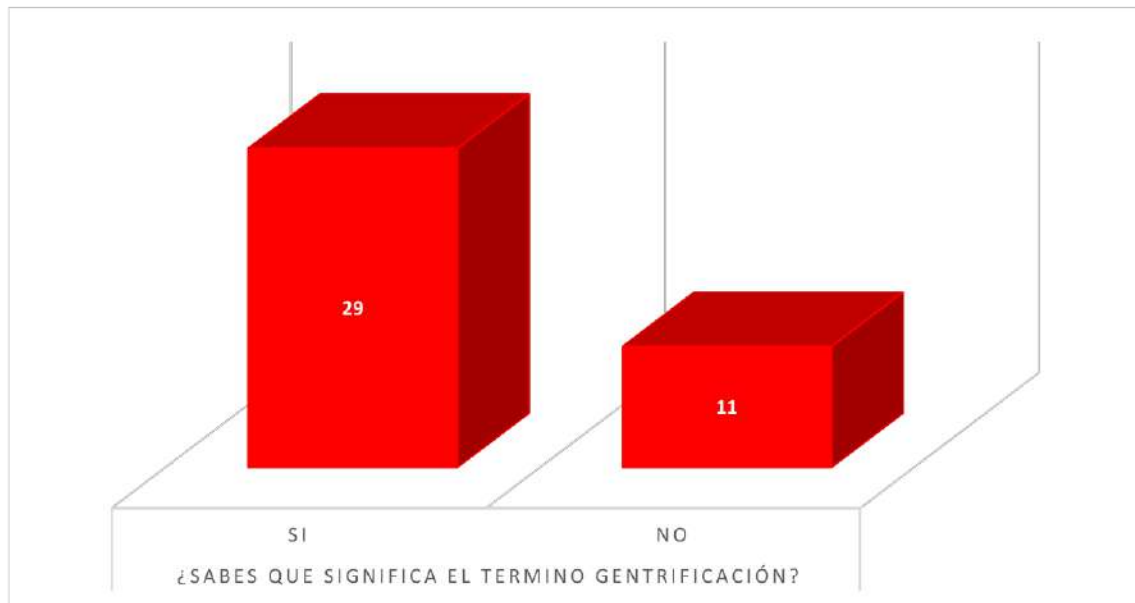


Ilustración 34
Resultados de la encuesta - Gentrificación
Fuente: elaboración propia

Conforme a la gráfica anterior, de un total de 40 personas entrevistadas las cuales actualmente se encuentran habitando la zona de la Colonia Lafayette, se puede percibir que un 38%, tienen desconocimiento de lo que significa el termino gentrificación, mientras que del 62% restante solamente el 53% se encuentra familiarizado con casos de gentrificación dentro de la zona Metropolitana de Guadalajara.

Dichos datos estadísticos nos permiten ver la falta de información existente dentro de la población Jalisciense sobre este tipo de situaciones entrópicas de la urbe, político – económicos fundamentales para el desarrollo social de la población económicamente activa.

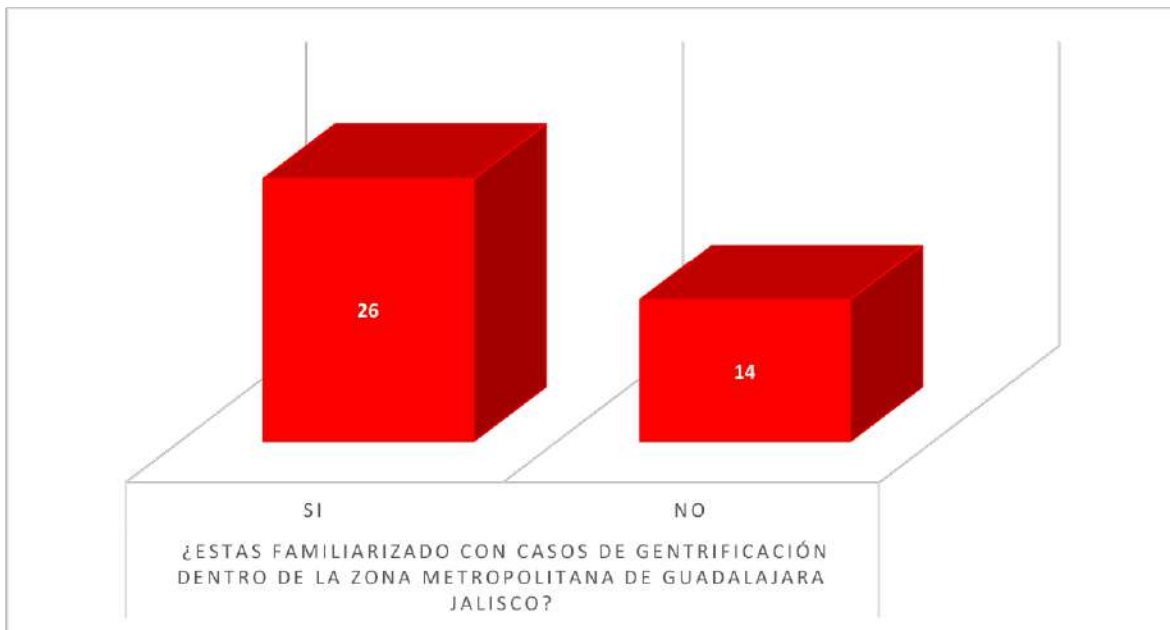


Ilustración 35
Resultados de la encuesta – familiarización con la gentrificación
Fuente: elaboración propia

Después de una breve explicación sobre el concepto de gentrificación a los 40 individuos encuestados, se procedió a la aplicación de la segunda parte de la guía, dando como resultado que un 57% considera que la gentrificación es un agente negativo para el desarrollo urbano, mientras que el 30% lo considera positivo y el 13% restante se encuentra en una posición neutral al respecto.

Algo similar a lo anterior, sucede al preguntar sobre la calidad de vida producto de la gentrificación ya que un 52% considera que la gentrificación perjudica la calidad de vida de las personas que habitan zonas afectadas con este tipo de actividad urbanística.

Sin embargo, al hablar de factores inherentes al mercado, plusvalía, mejores espacios públicos y privados, armonía social, disminución del tejido social

deteriorado, entre otros las respuestas se contraponen, teniendo porcentajes por arriba del 85% a favor, demostrando que la gentrificación urbana permite el mejoramiento a la población en varios aspectos tanto sociales, culturales, económicos, educativos entre otros.

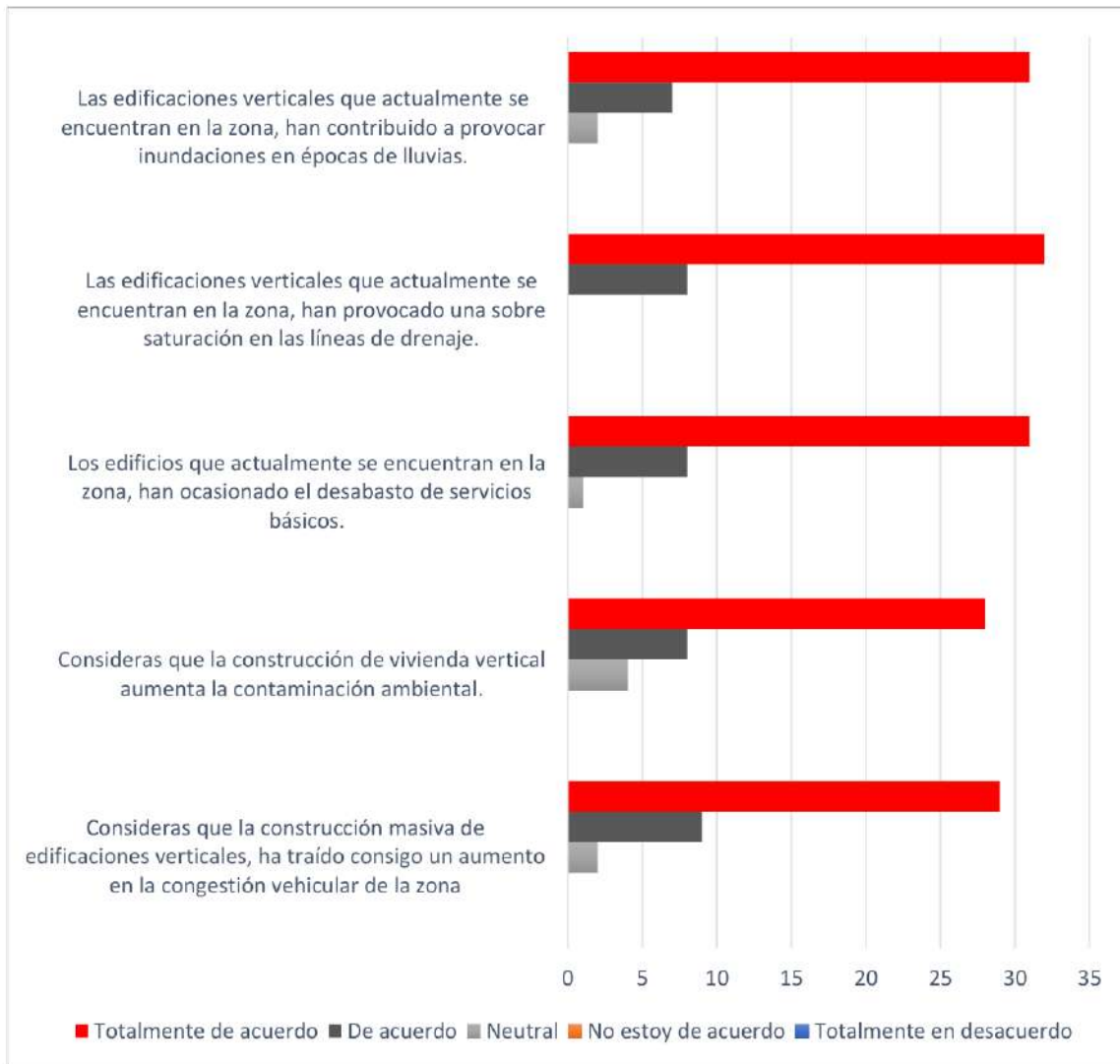


Ilustración 36
Resultado de la encuesta – construcción de vivienda vertical
Fuente: elaboración propia

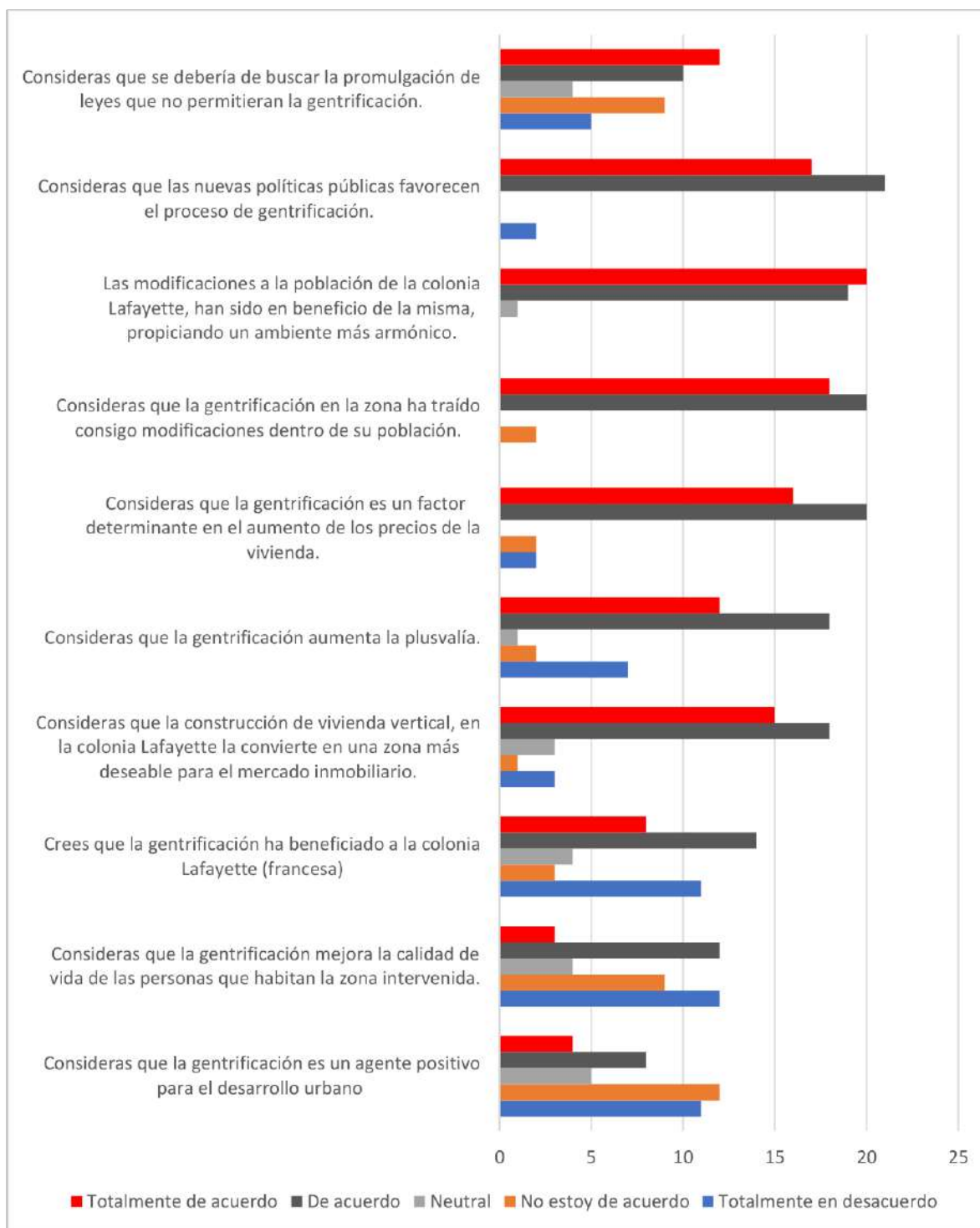


Ilustración 37
Resultado de la encuesta – resultados de la gentrificación
Fuente: elaboración propia

Invariably there are elements such as the increase in vehicular congestion, the over saturation of the supply networks, environmental contamination, saturation of drainage networks, among others that cause serious social and urban problems, which must be planned and solved before the incorporation of more vertical buildings in areas that previously have been of high density residential use, but this cannot be opposed to the economic and urban advance if it is not aligned for the incorporation of new policies in urban growth that allow improving the quality of life and the economy along with the different zones of the country.

In order to know the appreciation of the users about the different types of housing, the acquisition model (purchase or rent), understand the reasons for their choice, as well as the priorities at the time of choosing a living space, a survey was applied to 30 inhabitants of the study zone, obtaining the following results:



Ilustración 38

Rango de edad

Fuente: elaboración propia

2. ¿Cuántas personas habitan en tu hogar?

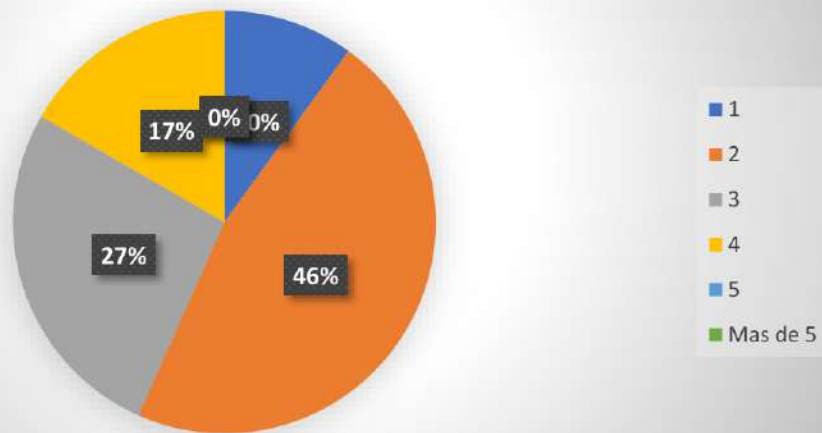


Ilustración 39

Cantidad de personas por espacio habitacional

Fuente: elaboración propia

3. ¿Tienes hijos?



Ilustración 40

Cantidad de hijos

Fuente: elaboración propia

4. ¿Cuál es el prototipo de vivienda que prefieres?

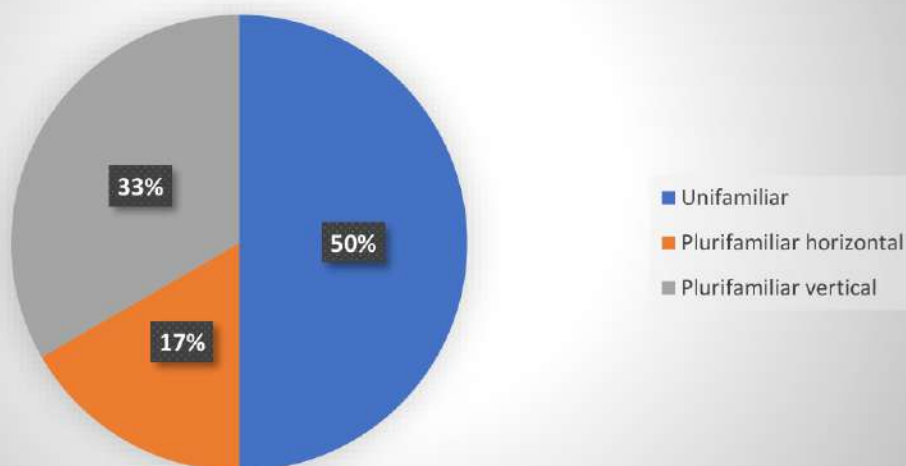


Ilustración 41

Preferencia de prototipo de vivienda

Fuente: elaboración propia

5. ¿En qué te fijaste para seleccionar tu vivienda? Enumera las opciones de acuerdo a su prioridad

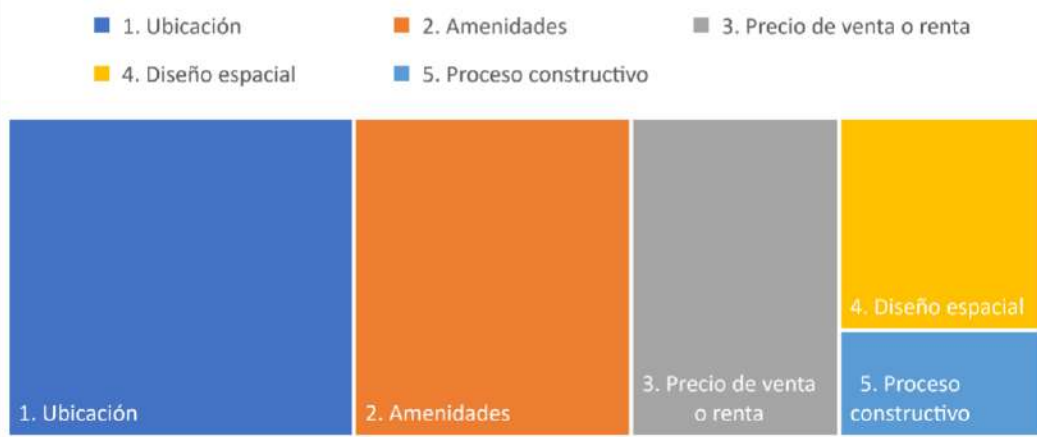


Ilustración 42

Selección de elementos de una vivienda

Fuente: elaboración propia

6. ¿Consideras que las amenidades de una vivienda son esenciales para el desarrollo de las actividades basicas de un individuo?

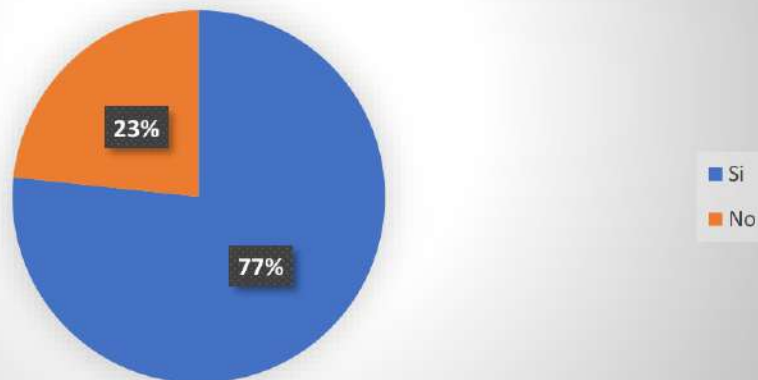


Ilustración 43

Importancia de las amenidades

Fuente: elaboración propia

7. ¿Prefieres rentar o comprar una vivienda?

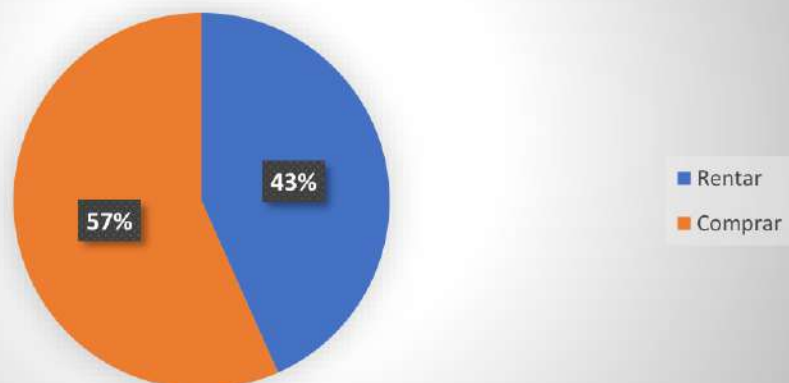


Ilustración 44

Preferencia entre compra o renta de una vivienda.

Fuente: elaboración propia



Como resultado de la aplicación de la guía de observación a 18 agentes inmobiliarios de distintas empresas, dedicadas a la compra – venta de inmuebles en la zona de estudio, se obtuvo una centralización de las respuestas en asegurar el mejoramiento del mercado, el aumento de la plusvalía en conjunto con los valores económicos de las edificaciones, además de persistir en la existencia de una mejor población con un mayor nivel educativo, cultural y económico lo que permite aumentar el cluster de empresas que deseen invertir en el desarrollo urbano de estos espacios, lo que también trae consigo un aumento de trabajo y una mejor economía para la sociedad en conjunto.

Todos estos aspectos anteriores son de lo más convenientes para el desarrollo social, económico y político de las diferentes zonas donde este tipo de intervenciones sociales se ha ido dando, sin embargo de igual forma no puede olvidarse que la población desplazada de estos espacios, es marginada y enviada a otros centros poblacionales dentro de las periferias urbanas, creando un sesgo social y económico que indudablemente caerá en la persistencia de un tejido social en deterioro que si no es tratado concluirá en un declive de la sociedad hacia el aumento del vandalismo.

Conforme a los resultados obtenidos, se construyó una lista de los elementos básicos inherentes a la gentrificación, que permiten ver el desarrollo social, político y económico que esta modificación urbana trae consigo:

1. Plusvalía
2. Mercado
3. Verticalización
4. Clusters
5. Variación intercensal

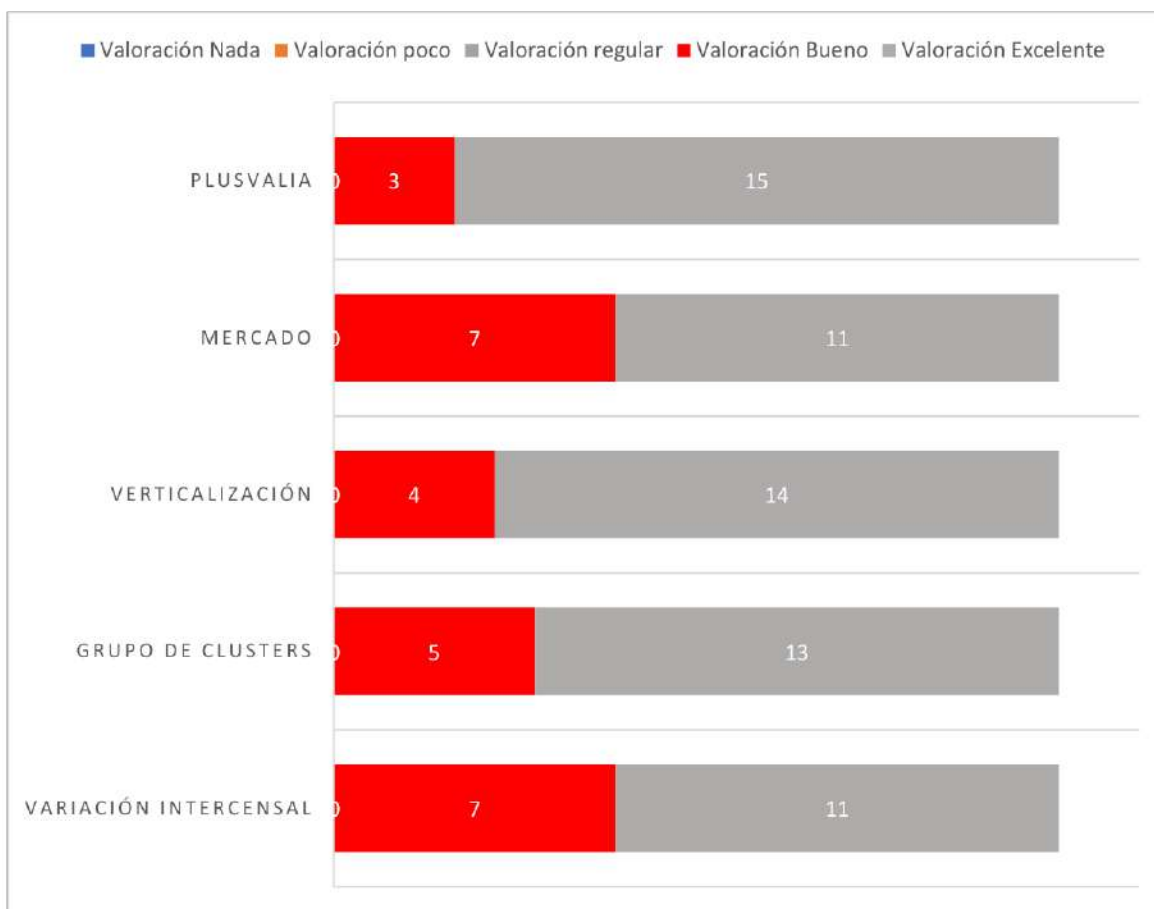


Ilustración 45
Situaciones entrópicas de la Gentrificación
Fuente: elaboración propia

A continuación, se presenta una tabla con los resultados obtenidos de los valores por m² de los 20 edificios de la población muestra sujeto del presente estudio, los cuales fueron conseguidos a través de la realización de entrevistas a 18 diferentes agentes inmobiliarios, así como en búsquedas directas a través de portales dedicados al mercado de bienes inmuebles.

El 40% de esta muestra se encuentra todavía en proceso de edificación, en estado de preventa bajo el planteamiento de entrega de viviendas programadas al mes de diciembre del 2023.

No.	Edificio	Dirección	Manz.	Precio	M2 cons.	Precio unitario	Imagen
1	Torre Justo Sierra	Justo Sierra No. 2073	40	\$ 4,900,000.00	103.17	\$ 47,494.43	
2	Torre Justo Sierra 2	Justo Sierra No. 2040	40	\$ 7,280,000.00	186	\$ 39,139.78	
3	Spazio	Justo Sierra No. 2176	42	\$ 4,980,000.00	119	\$ 41,848.74	
4	Living Chapultepec	Avenida México No. 2119	41	\$ 4,987,000.00	96	\$ 51,947.92	



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



5	Wit	Justo sierra 2135	37	\$ 3,700,000.00	77.9	\$ 47,496.79	
6	Departamentos san Vicente	Justo Sierra 2117	37	\$ 2,630,000.00	84.4	\$ 31,161.14	
7	Edificio Chapultepec Hidalgo	Av. Chapultepec No. 67	39	\$ 2,535,000.00	60.3	\$ 42,039.80	
8	Torre Chapultepec	Av. Chapultepec No. 15	30	\$ 3,500,000.00	60	\$ 58,333.33	



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



9	Lumina	Miguel Hidalgo y Costilla No. 1571	32	\$ 5,630,000.00	133	\$ 42,330.83	
10	Lii Marhnos	Pedro moreno 1677	24	\$ 6,980,000.00	155	\$ 45,032.26	
11	Pedro moreno No. 1565	Pedro moreno No. 1565	22	\$ 3,500,000.00	60	\$ 58,333.33	
12	Pedro moreno No. 1705	Pedro moreno No. 1705	25	\$ 3,800,000.00	60	\$ 63,333.33	



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



13	Manuel López cotilla 1749	Manuel López cotilla 1749	26	\$ 4,000,000.00	68	\$ 58,823.53	
14	Torre unión Bringlt	Av. Unión No. 163	14	\$ 3,480,000.00	60	\$ 58,000.00	
15	Torre LEF	Av. La Paz 2044	8	\$ 5,034,465.00	81	\$ 62,153.89	
16	Torre Brune	Av. La paz 2168	10	\$ 2,950,000.00	70	\$ 42,142.86	

17	Lerdo de Tejada No.2043	Lerdo de Tejada No.2043	7F	\$ 4,500,000.00	105	\$ 42,857.14	
18	Lerdo de Tejada No.2320	Lerdo de Tejada No.2320	5	\$ 11,450,000.00	275	\$ 41,636.36	
19	Edificio Salewa Mexico	Av. La Paz No. 2121	6	\$ 4,200,000.00	93	\$ 45,161.29	
20	Condominio Suites Silvia	Miguel Cervantes de Saavedra No. 103	18	\$ 4,800,000.00	105	\$ 45,714.29	

Tabla 9

Valores de los inmuebles sujeto de estudio

Fuente: Construcción propia

De las 20 edificaciones consideradas como muestra el 95% son predominantes en uso habitacional.

El 5% restante es de uso para oficinas, razón por lo cual estos no serán tomados en cuenta durante el proceso de análisis valuatorio, pero se considera como un referente en el proceso de gentrificación.

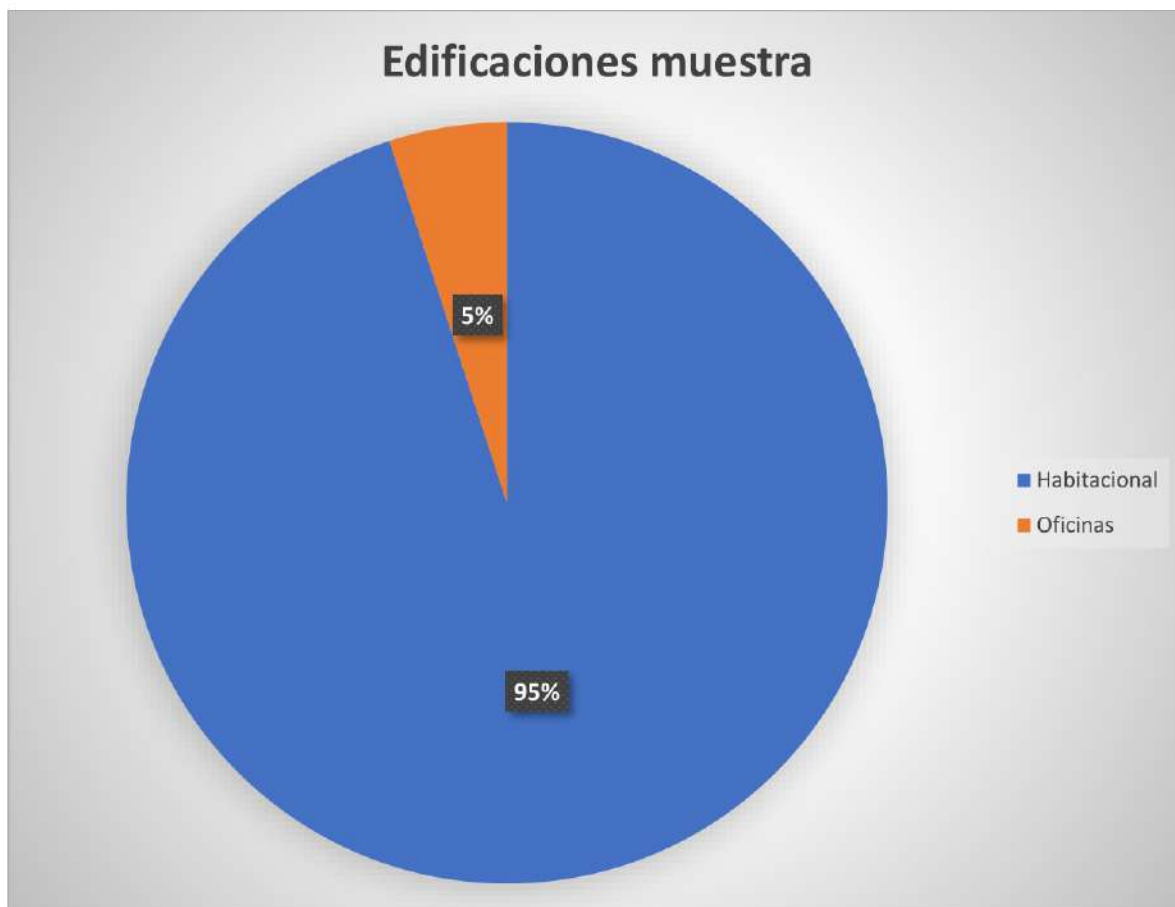


Ilustración 46
Uso predominante
Fuente: elaboración propia

5.1 Análisis Valuatorio

La idea central del análisis valuatorio es encontrar la resignificación del valor monetario por m² de zonas afectadas por acciones urbanísticas como la gentrificación, tomando como muestra el caso de estudio de la Colonia Lafayette en Guadalajara Jalisco, considerando que esta modificación social urbana se ha ido potencializando en las últimas décadas, por lo que la muestra seleccionada de edificaciones verticales no cuenta con una antigüedad mayor a 10 años.

Para dicho análisis y conforme a la reglamentación aplicable se utilizará el enfoque de mercado, para poder obtener una estimación que permita ver el movimiento que ha tenido el valor de este tipo de bienes, en referencia al m² previo a la modificación de uso de suelo y construcción de vivienda vertical, lo que nos permitirá tener un valor de referencia en comparativa a un valor actual dentro del mercado.

El proceso anteriormente mencionado nos conducirá a tener partiendo de un parámetro real estadístico, hacia una visión global de como el valor va tomando otra significación en referencia a las nuevas tendencias sociales y culturales de una población con nuevas demandas espaciales y arquitectónicas.

Es decir, los nuevos habitantes de estas zonas son quienes realmente resignifican a través de lo que ahora para ellos se ha convertido en una necesidad primaria en un espacio habitacional.

Para la obtención de la resignificación del valor, conforme a los resultados de las encuestas realizadas, la investigación previa a las mismas y los datos proporcionados por especialistas, en diferentes áreas tanto en el área de ventas del mercado actual de bienes inmuebles en la zona de estudio, del campo de la urbanización, arquitectura, construcción, entre otros se aplicaran un conjunto de

métodos valuatorios y estadísticos que permitirán darle un valor cuantitativo a los elementos cualitativos resultado de dichas indagaciones.

La metodología seleccionada es una combinación de métodos valuatorios, modelos de decisión multicriterio y análisis estadísticos, la cual permitirá la obtención de un valor monetario que ayude a dimensionar a través de porcentajes dentro del mismo, como es que ha ido transformándose dicho valor y como es que esta transformación da lugar a un grupo de condicionantes o variables que en la actualidad son los elementos que dan plusvalía a un bien inmueble.

Para la obtención de la estimación del valor monetario unitario por metro cuadrado correspondiente al mercado anterior al proceso de gentrificación en la zona, se considera aplicable el análisis estadístico denominado desviación estándar a través del cual se medirá la dispersión de valores de la data proporcionada conforme a los resultados de la investigación y encuestas, con dicha aplicación se obtendrá un valor central el cual se tomará como base promedio del valor en zona a dicha fecha, a su vez esta misma técnica se utilizará para tener un valor unitario por metro cuadrado comparativo referente al mercado actual (1er. Trimestre del año 2023).

En lo referente al valor estimado real por metro cuadrado del mercado actual, como se menciona anteriormente, se aplicará el enfoque de mercado como única opción viable derivado de la inexistencia de terrenos en la zona ya que esta es urbanamente consolidada, a su vez se descarta la aplicación del enfoque de rentas porque no es el objeto de este estudio presentar una panorámica de usos viables o factibles económicamente, si no analizar la resignificación del valor de la zona producto de la gentrificación.

Por ultimo se implementará el modelo denominado DEMATEL, (*Decision Making Trial and Evaluation Laboratory*) con ANP (Analytic Network Process), los cuales nos permitirán analizar las relaciones de causa y efecto entre las diferentes

variables que conforme a los resultados de la aplicación de encuestas e investigaciones previas son los elementos de plusvalía que están dando una resignificación al valor de bienes inmuebles.

Conforme a las utilidades previas realizadas por el Ingeniero Thomas L. Saaty, así como el Ing. Jerónimo Aznar Bellver para la Universitat Politècnica de Valencia entre otros, la práctica de este modelo se encuentra sustentada por la opinión y percepción técnica de especialistas en las áreas de las diferentes variables, es decir se selecciona a un grupo de expertos que serán los encargados de proporcionar rasgos cuantitativos a la información aplicable a los factores o alternativas cualitativas.

Con la información obtenida se realizará una matriz ponderada, la cual se potencia hasta el límite con lo que se obtendrán los resultados prioritarios de los factores de decisión.

Lo anterior nos ayudara a identificar realimentaciones e interdependencias en la red de resultados simplificando los cálculos con las matrices de comparación pareadas, bajo una escala de selección de 0 a 3 ayudándonos a tener una matriz de selección directa, los niveles de influencia entre las variables dependientes es la siguiente:

- 0 - 1 es la valoración para una influencia leve
- 2 para una influencia fuerte
- 3 para una influencia muy fuerte

Bajo ese esquema la aplicación metodológica estará dividida en 7 pasos, los cuales se presentan a continuación:

- Análisis de la información de mercado cualitativa y cuantitativa
- Selección y acomodo de la información referente a los estudios de mercado.
- Análisis de la información de mercado previa a la gentrificación
 - Desviación estándar
 - Estimación de valor
- Análisis de la información de mercado posterior a la Gentrificación
 - Desviación estándar
 - Estimación de valor
- Avalúo para obtención de valor estimado de mercado en zona
 - Análisis estadístico
 - Obtención de comparables
 - Selección de factores de homologación
 - Realización de homologación de los comparables
 - Obtención del Valor estimado (Valor Pivote) por m² en zona de estudio producto de la gentrificación
- Aplicación del método DEMATEL/ ANP
 - Entrevistas
 - Realización de Matriz
 - Aplicación de método.
- Resultados
- Resignificación del valor Estimado

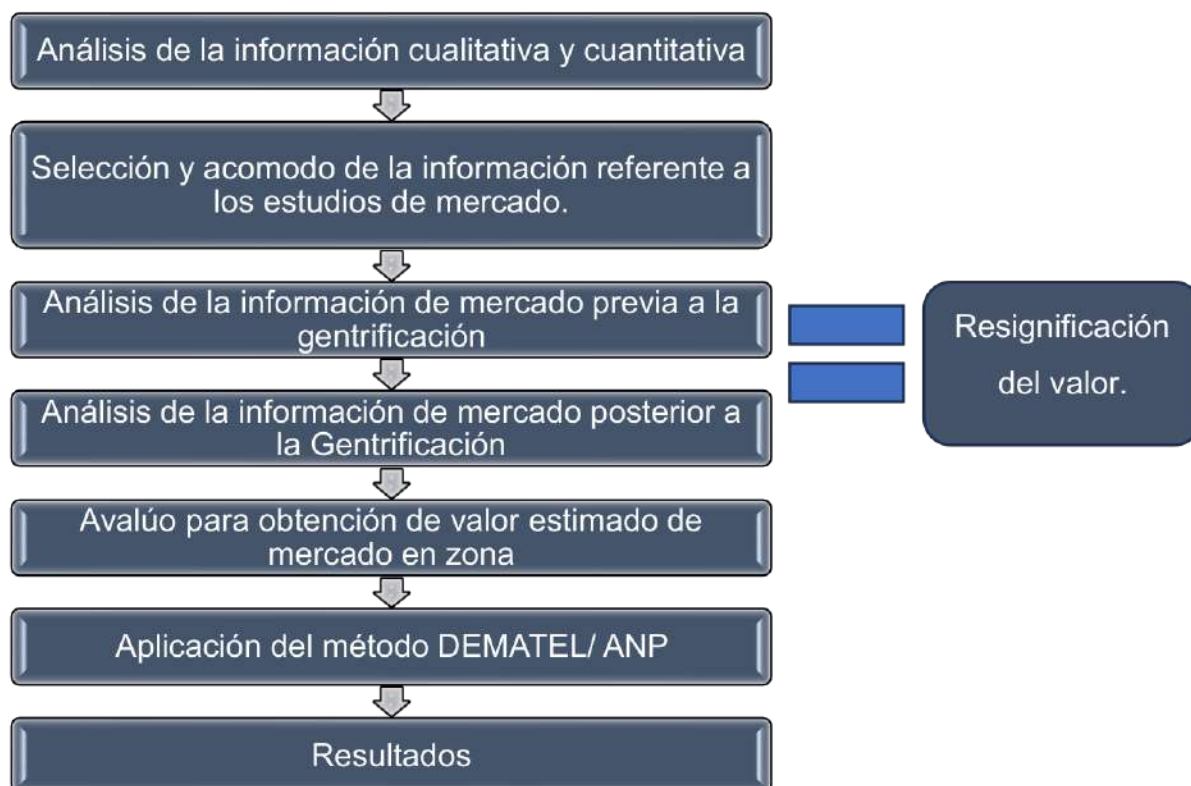


Ilustración 47

Metodología – Resignificación del valor

Fuente: elaboración propia

5.1.1 Análisis de la información de mercado cualitativa y cuantitativa

Conforme a la información obtenida de los diferentes agentes de ventas, respecto al mercado de bienes de la zona y los bienes inmuebles seleccionados como comparables se presenta la siguiente tabla, correspondiente a los resultados de precios con valores previos a la gentrificación en la zona (10 – 15 años conforme a la venta registrada) y actualizadas al primer semestre del 2023.

No.	Edificio	Manzana	P.U. (Antes de la Gentrificación)	M2 de terreno	Valor total	P.U. (Después de la Gentrificación)	M2 de construcción total	Valor total
1	Torre Justo Sierra	40	\$ 36,600.00	765	\$27,999,000.00	\$ 47,494.43	9180	\$435,998,836.87
2	Torre Justo Sierra	40	\$ 37,100.00	800	\$29,680,000.00	\$ 44,350.00	8000	\$354,800,000.00
3	Spazio	42	\$ 33,478.99	730	\$24,439,663.87	\$ 41,848.74	8030	\$336,045,378.15
4	Living Chapultepec	41	\$ 44,160.00	722	\$31,883,520.00	\$ 55,200.00	7942	\$438,398,400.00
5	Wit	37	\$ 37,997.43	689	\$26,180,231.07	\$ 47,496.79	8268	\$392,703,465.98
6	Departamentos san Vicente	37	\$ 34,800.00	910	\$31,668,000.00	\$ 43,500.00	6370	\$277,095,000.00
7	Edificio Chapultepec Hidalgo	39	\$ 33,800.00	510	\$17,238,000.00	\$ 44,180.00	6120	\$270,381,600.00
8	Torre Chapultepec	30	\$ 46,666.67	500	\$23,333,333.33	\$ 58,333.33	13000	\$758,333,333.33
9	Lumina	32	\$ 41,840.00	860	\$35,982,400.00	\$ 52,300.00	12040	\$629,692,000.00
10	Lii Marinos	24	\$ 36,025.81	820	\$29,541,161.29	\$ 45,032.26	9020	\$406,190,967.74
11	Pedro moreno No. 1565	22	\$ 44,880.00	589	\$26,434,320.00	\$ 56,100.00	5890	\$330,429,000.00
12	Pedro moreno No. 1705	25	\$ 50,666.67	530	\$26,853,333.33	\$ 63,333.33	4770	\$302,100,000.00
13	Manuel López cotilla 1749	26	\$ 47,058.82	690	\$32,470,588.24	\$ 58,823.53	8280	\$487,058,823.53
14	Torre unión Bringit	14	\$ 42,100.00	620	\$26,102,000.00	\$ 56,000.00	8680	\$486,080,000.00
15	Torre LEF	8	\$ 49,723.11	805	\$40,027,104.44	\$ 62,153.89	9660	\$600,406,566.67
16	Torre Brune	10	\$ 33,714.29	650	\$21,914,285.71	\$ 42,142.86	6500	\$273,928,571.43
17	Lerdo de Tejada No.2043	7F	\$ 37,360.00	877	\$32,764,720.00	\$ 46,700.00	8770	\$409,559,000.00
18	Lerdo de Tejada No.2320	5	\$ 37,360.00	940	\$35,118,400.00	\$ 46,700.00	10340	\$482,878,000.00
19	Edificio Salewa Mexico	6	\$ 36,129.03	780	\$28,180,645.16	\$ 45,161.29	10920	\$493,161,290.32
20	Condominio Suites Silvia	18	\$ 36,571.43	500	\$18,285,714.29	\$ 45,714.29	4000	\$182,857,142.86

Tabla 10

Tabla de valores de mercado
Fuente: elaboración propia

5.1.2 Análisis de la información de mercado previa a la gentrificación

Se realizó un análisis estadístico de dispersión basado en la información sobre el precio de mercado de los bienes inmuebles previos a la gentrificación en la zona, es decir los precios de venta en los cuales se dio la compra – venta de las construcciones y terrenos, a fin de poder tener un valor unificado conforme a dicha data que nos sirva de referencia estándar derivado de la desviación media.

Precios unitarios previos a la gentrificación (10 – 15 años).

I.D.	PU/M2
1	\$36,600.00
2	\$37,100.00
3	\$33,478.99
4	\$41,558.33
5	\$37,997.43
6	\$24,928.91
7	\$33,800.00
8	\$46,666.67
9	\$33,864.66
10	\$36,025.81

I.D.	PU/M2
11	\$ 46,666.67
12	\$ 50,666.67
13	\$ 47,058.82
14	\$ 42,100.00
15	\$ 49,723.11
16	\$ 33,714.29
17	\$ 34,285.71
18	\$ 33,309.09
19	\$ 36,129.03
20	\$ 36,571.43

5.1.3 Aplicación del método estadístico de desviación estándar

1. Se ordena la serie de menor a mayor

I.D.	PU/M2
1	\$24,928.910
2	\$33,309.091
3	\$33,478.992
4	\$33,800.000
5	\$33,714.286
6	\$33,864.662

I.D.	PU/M2
11	\$36,600.000
12	\$37,100.000
13	\$37,997.433
14	\$41,558.333
15	\$42,100.000
16	\$46,666.667

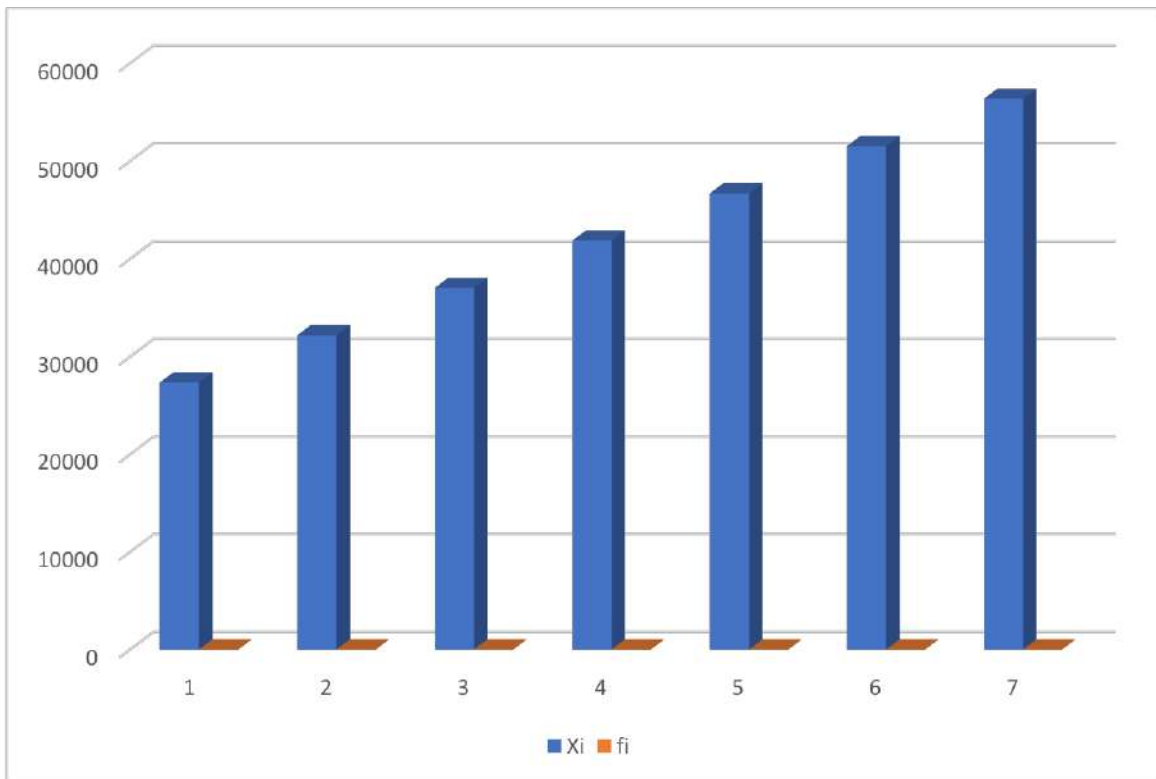
7	\$34,285.714
8	\$36,025.806
9	\$36,129.032
10	\$36,571.429

17	\$46,666.667
18	\$47,058.824
19	\$49,723.111
20	\$50,666.667

2. Se calculan los estadígrafos de control:

Límite inferior de la serie=	24,928.91
límite superior de la serie=	50,666.67
Numero de datos=	20.00
Rango=	25,737.76
Ancho de la clase (CA)=	4,836.09

$$C = \frac{(Rango)}{(1 + 3.322 \cdot \log N)}$$



3. Elaboración de tabla de distribución de frecuencias:

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
24928.90995	29765.00	27346.953	1	1	27346.95
29765.00	34601.08	32183.04	6	7	193098.2
34601.08	39437.17	37019.126	6	13	222114.8
39437.17	44273.26	41855.212	2	15	83710.42
44273.26	49109.34	46691.299	3	18	140073.9
49109.34	53945.43	51527.385	2	20	103054.8
53945.43	58781.52	56363.472	0	20	0
			20		769399

I.D.	PU/M2
1	\$24,928.910
2	\$33,309.091
3	\$33,478.992
4	\$33,800.000
5	\$33,714.286
6	\$33,864.662
7	\$34,285.714
8	\$36,025.806
9	\$36,129.032
10	\$36,571.429

I.D.	PU/M2
11	\$36,600.000
12	\$37,100.000
13	\$37,997.433
14	\$41,558.333
15	\$42,100.000
16	\$46,666.667
17	\$46,666.667
18	\$47,058.824
19	\$49,723.111
20	\$50,666.667

4. Promedio aritmético

$$x = \sum \frac{fi \cdot xi}{n}$$

x=	\$38,469.95	\$/M2
-----------	--------------------	-------

5. Se determina la clase Mediana

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
34601.08	39437.17	37019.126	6	13	222114.8

6. se determina la mediana

$$Me = L_m + \frac{(n/2) - F_m}{f_m} * C$$

Me=	41855.21
-----	----------

7. Se determina la clase modal

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
29765.00	34601.08	32183.04	6	7	193098.2

8. Se determina la moda

$$Mo = Li + \frac{D1}{D1 + D2} * C$$

63617.6015

Mo=	29765.00
-----	----------

31146.74

C=
4836.09

9. Se procede a determinar si la serie es simétrica:

$$Dx = \sum \frac{(Xi - x) * fi}{n}$$

x=	38469.95
----	----------

Dx=	4884.45
-----	---------

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi	(Xi-x)	(Xi-x) *fi
24928.91	29765	27346.95	1	1	27346.95	11123.00	11123
29765	34601.08	32183.04	6	7	193098.2	6286.91	37721.47
34601.08	39437.17	37019.13	6	13	222114.8	-1450.83	-8704.956
39437.17	44273.26	41855.21	2	15	83710.42	3385.26	6770.521
44273.26	49109.34	46691.3	3	18	140073.9	8221.35	24664.04

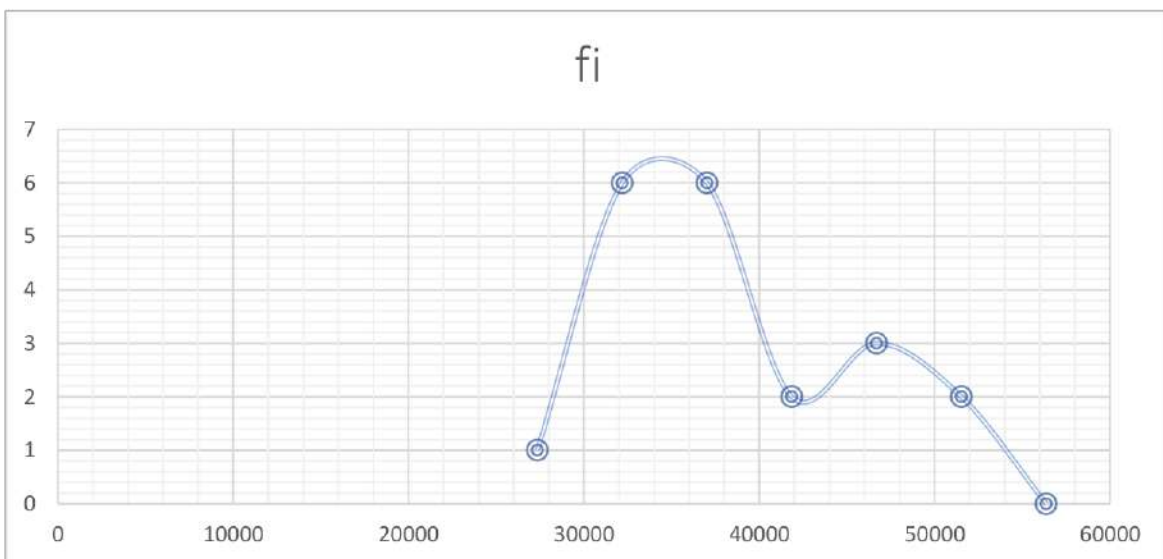
49109.34	53945.43	51527.39	2	20	103054.8	13057.43	26114.87
53945.43	58781.52	56363.47	0	20	0	17893.52	0
			20		769399		97688.95

I.D.	PU/M2
1	\$24,928.910
2	\$33,309.091
3	\$33,478.992
4	\$33,800.000
5	\$33,714.286
6	\$33,864.662
7	\$34,285.714
8	\$36,025.806
9	\$36,129.032
10	\$36,571.429

I.D.	PU/M2
11	\$36,600.000
12	\$37,100.000
13	\$37,997.433
14	\$41,558.333
15	\$42,100.000
16	\$46,666.667
17	\$46,666.667
18	\$47,058.824
19	\$49,723.111
20	\$50,666.667

10. Desviación media y su intervalo

Desviación media=	4884.45	
Intervalo=	x- Dx =	\$33,585.50
	x+Dx =	\$43,354.40
El intervalo incluye=	12	datos
% de datos=	59.8	%



El estimador del término central de la serie es la desviación Media =	38469.95	\$/M2	
El intervalo de confianza es=	38469.95	(+/-)	4884.45

Nota= para que un diagrama de dispersión se considere simétrico, debe de cumplir por lo menos con el 57.5% de la data, que este comprendida debajo de la campana conformada por el intervalo que comienza en $x - Dx$ y $x + Dx$

Se cumple 59.8% de la Data.

Conforme a la información y análisis estadístico, se establece como valor unitario por metro cuadrado, resultante de mercado previo a la gentrificación en la zona:

\$ 38,469.95 (treinta y ocho mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 95/100 M.N.).

5.1.4 Análisis de la información de mercado posterior a la Gentrificación

Se realizó en análisis estadístico de dispersión basado en la información sobre el precio de mercado de los bienes inmuebles posteriores a la gentrificación en la zona, es decir los precios de venta en los cuales se está ofertando actualmente el metro cuadrado de vivienda en la zona de estudio.

Precios unitarios actuales (1er. Trimestre 2023)

I.D.	PU/M2
1	\$47,494.43
2	\$44,350.00
3	\$41,848.74
4	\$55,200.00
5	\$47,496.79
6	\$43,500.00

I.D.	PU/M2
11	\$ 56,100.00
12	\$ 63,333.33
13	\$ 58,823.53
14	\$ 56,000.00
15	\$ 62,153.89
16	\$ 42,142.86

7	\$44,180.00
8	\$58,333.33
9	\$52,300.00
10	\$45,032.26

17	\$ 46,700.00
18	\$ 46,700.00
19	\$ 45,161.29
20	\$ 45,714.29

1. Se ordena la serie de menor a mayor

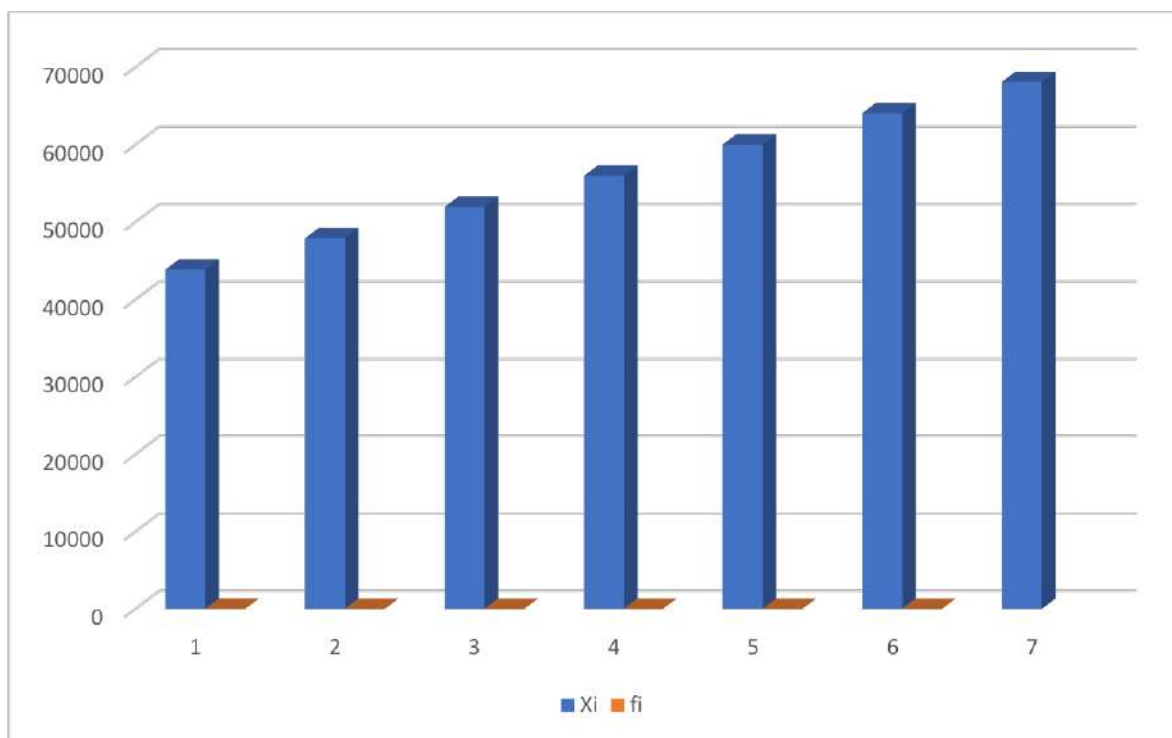
I.D.	PU/M2
1	\$41,848.74
2	\$42,142.86
3	\$43,500.00
4	\$44,180.00
5	\$44,350.00
6	\$45,032.26
7	\$45,161.29
8	\$45,714.29
9	\$46,700.00
10	\$46,700.00

I.D.	PU/M2
11	\$ 47,494.43
12	\$ 47,496.79
13	\$ 52,300.00
14	\$ 55,200.00
15	\$ 56,000.00
16	\$ 56,100.00
17	\$ 58,333.33
18	\$ 58,823.53
19	\$ 62,153.89
20	\$ 63,333.33

2. Se calculan los estadígrafos de control:

Límite inferior de la serie=	41,848.74
límite superior de la serie=	63,333.33
Numero de datos=	20.00
Rango=	21,484.59
Ancho de la clase (CA)=	4,036.92

$$C = \frac{(\text{Rango})}{(1 + 3.322 \cdot \log N)}$$



3. Elaboración de tabla de distribución de frecuencias:

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
41848.7395	45885.66	43867.20121	8	8	350937.6
45885.66	49922.59	47904.12463	4	12	191616.5
49922.59	53959.51	51941.04805	1	13	51941.05
53959.51	57996.43	55977.97148	3	16	167933.9
57996.43	62033.36	60014.8949	3	19	180044.7
62033.36	66070.28	64051.81832	1	20	64051.82
66070.28	70107.20	68088.74174		20	0
			20		1006526

I.D.	PU/M2
1	\$41,848.74
2	\$42,142.86
3	\$43,500.00
4	\$44,180.00
5	\$44,350.00
6	\$45,032.26

I.D.	PU/M2
11	\$47,494.43
12	\$47,496.79
13	\$52,300.00
14	\$55,200.00
15	\$56,000.00
16	\$56,100.00

7	\$45,161.29
8	\$45,714.29
9	\$46,700.00
10	\$46,700.00

17	\$58,333.33
18	\$58,823.53
19	\$62,153.89
20	\$63,333.33

4. Promedio aritmético

$$x = \frac{\sum f_i \cdot x_i}{n}$$

x=	\$50,326.28	\$/M2
-----------	--------------------	-------

5 Se determina la clase Mediana

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
45885.66	49922.59	47904.12463	4	12	191616.5

6. se determina la mediana

$$Me = L_m + \frac{(n/2) - F_m}{f_m} \cdot C$$

Me=	47904.12
------------	-----------------

7. Se determina la clase modal

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
41848.74	45885.66	43867.20121	8	8	350937.6

8. Se determina la moda

$$Mo = Li + \frac{D1}{D1 + D2} \cdot C$$

Mo=	41848.74
------------	-----------------

62033.3566

44091.47

C=

4036.92

9. Se procede a determinar si la serie es simétrica:

$$Dx = \sum \frac{(X_i - x) \cdot f_i}{n}$$

x=	50326.28
----	----------

Dx=	6136.12
-----	---------

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi	(Xi-x)	(Xi-x)*fi
41848.74	45885.66	43867.2	8	8	350937.6	6459.08	51672.62
45885.66	49922.59	47904.12	4	12	191616.5	2422.15	9688.616
49922.59	53959.51	51941.05	1	13	51941.05	1614.77	1614.769
53959.51	57996.43	55977.97	3	16	167933.9	5651.69	16955.08
57996.43	62033.36	60014.89	3	19	180044.7	9688.62	29065.85
62033.36	66070.28	64051.82	1	20	64051.82	13725.54	13725.54
66070.28	70107.2	68088.74	0	20	0	17762.46	0
			20		1006526		122722.5

10. Desviación media y su intervalo

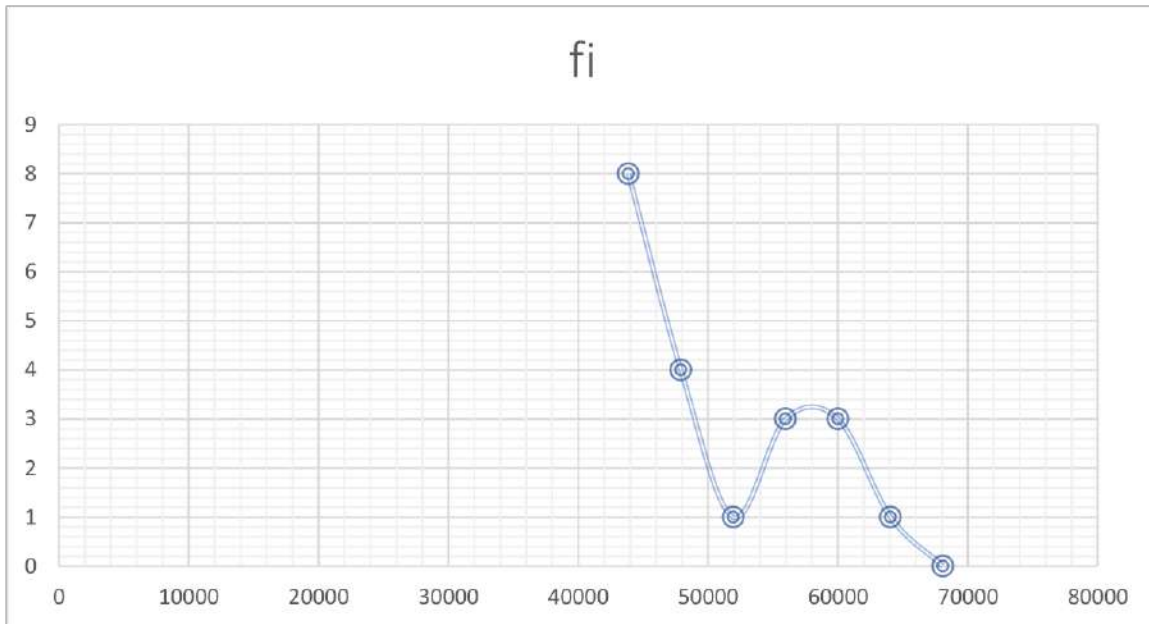
Desviación media=	6136.12	
Intervalo=	x- Dx =	\$44,190.16
	x+Dx =	\$56,462.40
El intervalo incluye=	13	datos
% de datos=	65	%

I.D.	PU/M2
1	\$41,848.74
2	\$42,142.86
3	\$43,500.00
4	\$44,180.00
5	\$44,350.00
6	\$45,032.26
7	\$45,161.29
8	\$45,714.29
9	\$46,700.00

I.D.	PU/M2
11	\$47,494.43
12	\$47,496.79
13	\$52,300.00
14	\$55,200.00
15	\$56,000.00
16	\$56,100.00
17	\$58,333.33
18	\$58,823.53
19	\$62,153.89

10	\$46,700.00
----	-------------

20	\$63,333.33
----	-------------



El estimador del término central de la serie es la desviación Media =	50326.28	\$/M2	
El intervalo de confianza es=	50326.28	(+/-)	6136.12

Nota= para que un diagrama de dispersión se considere simétrico, debe de cumplir por lo menos con el 57.5% de la data, que este comprendida debajo de la campana conformada por el intervalo que comienza en $x - Dx$ y $x + Dx$

Se cumple 65% de la Data.

Conforme a la información y análisis estadístico, se establece como valor unitario por metro cuadrado, resultante de mercado actual en la zona:

\$ 50,326.28 (cincuenta mil trescientos veintiséis pesos 28/100 M.N.).

5.2 Avalúo para obtención de valor estimado de mercado en zona

5.2.1 Análisis estadístico

Se realizará un análisis de dispersión de los comparables, a fin de obtener los que se consideran más similares en referencia al bien tipo de la zona que cumple con los elementos básicos de un bien gentrificado y las características propias del lugar, considerando como punto de referencia la cantidad de m² de construcción.

I.D.	Bs./M2
1	9180.00
2	8000.00
3	8030.00
4	7942.00
5	8268.00
6	6370.00
7	6120.00
8	13000.00
9	12040.00
10	9020.00

I.D.	Bs./M2
11	5890
12	4770
13	8280
14	8680
15	9660
16	6500
17	8770
18	10340
19	10920
20	4000

Pasos del Análisis de dispersión:

1. Se ordena la serie de menor a mayor

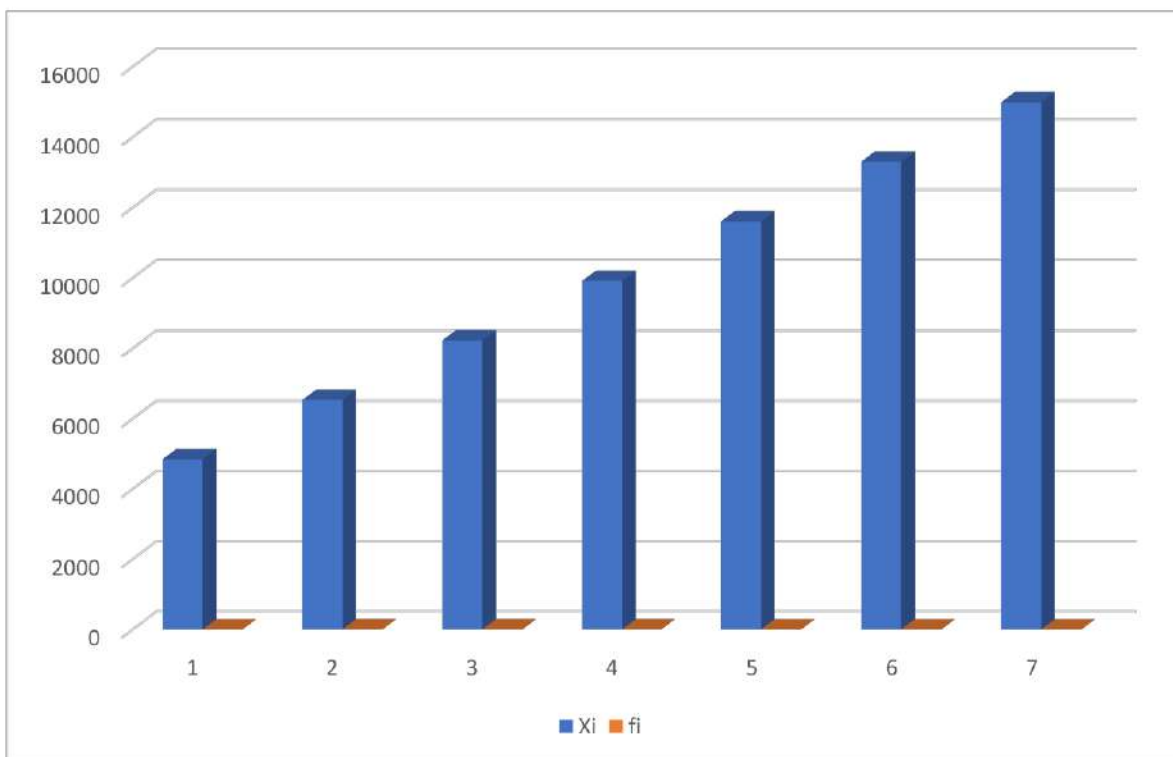
I.D.	Bs./M2	I.D.	Bs./M2
1	4000.00	11	8280
2	4770.00	12	8680
3	5890.00	13	8770
4	6120.00	14	9020.00
5	6370.00	15	9180.00
6	6500.00	16	9660
7	7942.00	17	10340

8	8000.00	18	10920
9	8030.00	19	12040.00
10	8268.00	20	13000.00

2. Se calculan los estadígrafos de control:

Límite inferior de la serie=	4000.00	3525.69
límite superior de la serie=	13000.00	5434.78
Numero de datos=	20	13
Rango=	9000	1909.09
Ancho de la clase (CA)=	1691.09	406.144442

$$C = \frac{(\text{Rango})}{(1 + 3.322 \cdot \log N)}$$



3. Elaboración de tabla de distribución de frecuencias:

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
4000	5691.09	4845.54335	2	2	9691.0867
5691.09	7382.17	6536.63004	4	6	26146.5202
7382.17	9073.26	8227.71674	4	10	32910.867
9073.26	10764.35	9918.80344	6	16	59512.8206
10764.35	12455.43	11609.8901	2	18	23219.7803
12455.43	14146.52	13300.9768	1	19	13300.9768
14146.52	15837.61	14992.0635	1	20	14992.0635
			20		179774.115

I.D.	Bs./M2
1	4000
2	4770
3	5890
4	6120
5	6370
6	6500
7	7942
8	8000
9	8030
10	8268

I.D.	Bs./M2
11	8280
12	8680
13	8770
14	9020
15	9180
16	9660
17	10340
18	10920
19	12040
20	13000

4. Promedio aritmético

$$x = \sum \frac{fi \cdot xi}{N}$$

x=	8988.70575	\$/M2
-----------	-------------------	--------------

6 Se determina la clase Mediana

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
7382.17339	9073.26	8227.71674	4	10	32910.867

6. se determina la mediana

$$Me = L_m + \frac{(n/2) - F_m}{f_m} * C$$

Me=	9073.26
-----	---------

7. Se determina la clase modal

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi
9073.26009	10764.35	9918.80344	6	16	59512.8206

8. Se determina la moda

$$Mo = Li + \frac{D1}{D1 + D2} * C$$

Mo=	9080.15
-----	---------

9. Se procede a determinar si la serie es simétrica:

$$Dx = \sum \frac{(Xi - x) * fi}{n}$$

x=	8988.71
----	---------

Dx=	2113.86
-----	---------

Li	L(i+1)	Xi	fi	Fi	fi*Xi	(Xi-x)	(Xi-x)*fi
4000	5691.0867	4845.54335	2	2	9691.0867	4143.16	8286.32481
5691.0867	7382.17339	6536.63004	4	6	26146.5202	2452.08	9808.30284
7382.17339	9073.26009	8227.71674	4	10	32910.867	760.99	3043.95605
9073.26009	10764.3468	9918.80344	6	16	59512.8206	930.10	5580.5861
10764.3468	12455.4335	11609.8901	2	18	23219.7803	2621.18	5242.36876
12455.4335	14146.5202	13300.9768	1	19	13300.9768	4312.27	4312.27107
14146.5202	15837.6069	14992.0635	1	20	14992.0635	6003.36	6003.35777
			20		179774.115		42277.1674

10. Desviación media y su intervalo

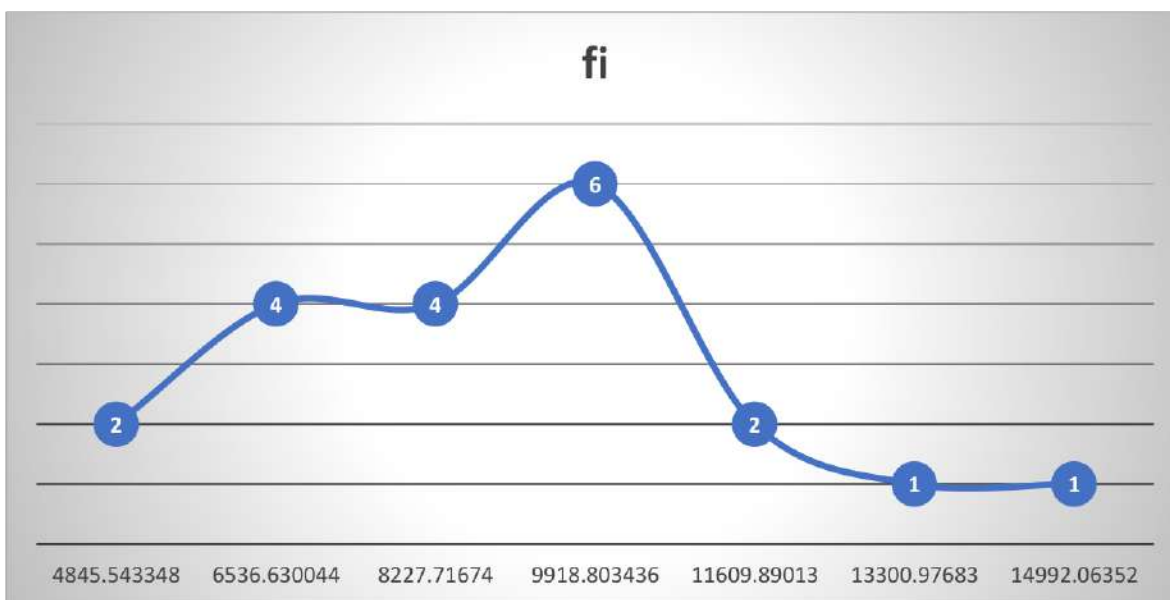
Desviación media=	2113.86	
Intervalo=	$x - Dx =$	6874.85
	$x + Dx =$	11102.5641
El intervalo incluye=	12	datos
% de datos=	60	%

El estimador del término central de la serie es la desviación Media =	8988.71	\$/M2	
El intervalo de confianza es=	8988.71	(+/-)	2113.86

Nota= para que un diagrama de dispersión se considere simétrico, debe de cumplir por lo menos con el 57.5% de la data, que este comprendida debajo de la campana conformada por el intervalo que confianza en $x - Dx$ y $x + Dx$

I.D.	Bs./M2
1	4000
2	4770
3	5890
4	6120
5	6370
6	6500
7	7942
8	8000
9	8030
10	8268

I.D.	Bs./M2
11	8280
12	8680
13	8770
14	9020
15	9180
16	9660
17	10340
18	10920
19	12040
20	13000



*Se cumple con el 60 % de la data.

5.2.2 Obtención de comparables

Como resultado de la aplicación del modelo estadístico de desviación estándar basado en la cantidad de metros cuadrados de construcción por edificio, se obtienen 12 comparables que serán utilizados para la realización del análisis valuatorio.

No.	Edificio	Manzana
1	Torre Justo Sierra	40
2	Torre Justo Sierra 2	40
3	Spazio	42
4	Living Chapultepec	41
5	Wit	37
6	Lii Marhnos	24
7	Manuel López cotilla 1749	26

8	Torre unión Bringlt	14
9	Torre LEF	8
10	Lerdo de Tejada No.2043	7F
11	Lerdo de Tejada No.2320	5
12	Edificio Salewa México	6

Tabla 11
Comparables
Fuente: Construcción propia

5.2.3 Selección de factores de homologación

Con base en las características intrínsecas y extrínsecas de los bienes comparables, así como del análisis de resultados en la zona para la implementación de un bien sujeto moda, se seleccionan como factores preponderantes de valor para la aplicación de la homologación los siguientes:

No.	Factor	
1	Factor	Por zona
2	Factor	Por ubicación
3	Factor	Por equipamiento
4	Factor	Por edad
5	Factor	Por conservación
6	Factor	Por tipo construcción
7	Factor	Por área
8	Factor	Por proyecto
9	Factor	Por negociación

10	Factor	Estacionamiento
----	--------	-----------------

Tabla 12

Factores de Homologación

Fuente: Construcción propia

5.2.4 Realización de homologación de los comparables

No.	Edificio	Manzana	P.U. (Antes de la Gentrificación)	M2 de terreno
1	Torre Justo Sierra	40	\$ 36,600.00	765
2	Torre Justo Sierra 2	40	\$ 37,100.00	800
3	Spazio	42	\$ 33,478.99	730
4	Living Chapultepec	41	\$ 44,160.00	722
5	Wit	37	\$ 37,997.43	689
6	Lii Marhnos	24	\$ 36,025.81	820
7	Manuel López cotilla 1749	26	\$ 47,058.82	690
8	Torre unión Bringlt	14	\$ 42,100.00	620
9	Torre LEF	8	\$ 49,723.11	805
10	Lerdo de Tejada No.2043	7F	\$ 37,360.00	877
11	Lerdo de Tejada No.2320	5	\$ 37,360.00	940
12	Edificio Salewa México	6	\$ 36,129.03	780

No.	Edificio	Valor total	P.U. (después de la Gentrificación)	M2 de construcción total
1	Torre Justo Sierra	\$ 27,999,000.00	\$ 47,494.43	9180
2	Torre Justo Sierra 2	\$ 29,680,000.00	\$ 44,350.00	8000
3	Spazio	\$ 24,439,663.87	\$ 41,848.74	8030
4	Living Chapultepec	\$ 31,883,520.00	\$ 55,200.00	7942
5	Wit	\$ 26,180,231.07	\$ 47,496.79	8268
6	Lii Marhnos	\$ 29,541,161.29	\$ 45,032.26	9020
7	Manuel López cotilla 1749	\$ 32,470,588.24	\$ 58,823.53	8280
8	Torre unión Bringlt	\$ 26,102,000.00	\$ 56,000.00	8680



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



9	Torre LEF	\$ 40,027,104.44	\$ 62,153.89	9660
10	Lerdo de Tejada No.2043	\$ 32,764,720.00	\$ 46,700.00	8770
11	Lerdo de Tejada No.2320	\$ 35,118,400.00	\$ 46,700.00	10340
12	Edificio Salewa México	\$ 28,180,645.16	\$ 45,161.29	10920

No.	Edificio	Valor total	M2 departamento	No. De departamentos por piso
1	Torre Justo Sierra	\$ 435,998,836.87	103.17	7
2	Torre Justo Sierra 2	\$ 354,800,000.00	186	4
3	Spazio	\$ 336,045,378.15	119	6
4	Living Chapultepec	\$ 438,398,400.00	96	7
5	Wit	\$ 392,703,465.98	77.9	8
6	Lii Marhnos	\$ 406,190,967.74	155	5
7	Manuel López cotilla 1749	\$ 487,058,823.53	68	10
8	Torre unión Bringlt	\$ 486,080,000.00	60	10
9	Torre LEF	\$ 600,406,566.67	81	9
10	Lerdo de Tejada No.2043	\$ 409,559,000.00	105	8
11	Lerdo de Tejada No.2320	\$ 482,878,000.00	275	3
12	Edificio Salewa México	\$ 493,161,290.32	93	8

No.	Edificio	M2/ construcción	No. De Pisos	No. De Sótanos	Niveles
1	Torre Justo Sierra	722.19	10	2	12
2	Torre Justo Sierra 2	744	8	2	10
3	Spazio	714	9	2	11
4	Living Chapultepec	672	9	2	11
5	Wit	623.2	10	2	12
6	Lii Marhnos	775	9	2	11
7	Manuel López cotilla 1749	680	10	2	12
8	Torre unión Bringlt	600	12	2	14
9	Torre LEF	729	10	2	12

10	Lerdo de Tejada No.2043	840	8	2	10
11	Lerdo de Tejada No.2320	825	9	2	11
12	Edificio Salewa México	744	12	2	14

Tabla 13

Información de comparables

Fuente: Construcción propia

INVESTIGACIÓN DE MERCADO				
	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Edificio	Torre Justo Sierra	Torre Justo Sierra 2	Spazio	Living Chapultepec
Calle y número	Justo Sierra No. 2073	Justo Sierra No. 2040	Justo Sierra No. 2176	Avenida México No. 2119
Colonia	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.
Zona	1.00	1.00	1.00	1.00
No. De frentes	4.00	4.00	4.00	4.00
Edad	1	1	3	3
Estado de conservación	1.00	1.00	1.00	1.00
Características	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE
Superficie de terreno	765	800	730	722
Superficie construida	9180	8000	8030	7942
Valor de oferta	\$435,998,836 .87	\$354,800,000 .00	\$336,045,378 .15	\$438,398,400 .00

Valor unitario	\$47,494.43	\$44,350.00	\$41,848.74	\$55,200.00
Fuente	MARTHA ALICIA TEJEDA HIGADERA / INMOBILIARIA CENTURY	MARTHA ALICIA TEJEDA HIGADERA / INMOBILIARIA CENTURY	MARTHA ALICIA TEJEDA HIGADERA / INMOBILIARIA CENTURY	MARTHA ALICIA TEJEDA HIGADERA / INMOBILIARIA CENTURY
Teléfono	(331) 385-9601	(331) 385-9601	(331) 385-9601	(331) 385-9601
Homologación	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Valor unitario	\$47,494.43	\$44,350.00	\$41,848.74	\$55,200.00
Factores:				
Por zona	1.00	1.00	1.00	1.00
Por ubicación	0.77	0.77	0.77	0.77
Por equipamiento	1.00	0.95	1.00	1.00
Por edad	0.99	0.99	0.98	0.98
Por conservación	1.00	1.00	1.00	1.00
Por tipo construcción	0.80	0.90	0.80	0.85
Por área	0.95	0.94	0.97	0.97
Por proyecto	0.95	0.95	0.95	0.90
Por negociación	0.90	0.85	0.90	0.90
Estacionamiento	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor resultante	0.50	0.50	0.50	0.50
Valor ajustado	\$47,494.43	\$44,350.00	\$41,848.74	\$55,200.00
Ponderación	100 %	10.00%	10.00%	10.00%
Componentes del valor	\$4,749.44	\$4,435.00	\$4,184.87	\$5,520.00

Investigación de mercado				
	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8
Edificio	Wit	Lii Marhnos	Manuel López cotilla 1749	Torre unión Bringlt
Calle y número	Justo sierra 2135	Pedro moreno 1677	Manuel López cotilla 1749	Av. Unión No. 163
Colonia	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.
Zona	1.00	1.00	1.00	1.00
No. De frentes	4.00	4.00	4.00	4.00
Edad	5	8	7	12
Estado de conservación	1.00	1.00	1.00	1.00
Características	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFI A PLANA CON 2 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFI A PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFI A PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFI A PLANA CON 1 FRENTE
Superficie de terreno	689	820	690	620
Superficie construida	8268	9020	8280	8680
Valor de oferta	\$392,703,465 .98	\$406,190,967 .74	\$487,058,823 .53	\$486,080,000 .00
Valor unitario	\$47,496.79	\$45,032.26	\$58,823.53	\$56,000.00
Fuente	RAMON MARTINEZ FERNADEZ	ABRAHAN ANDRADE PERALTA	ALBERTO FARGI OCHOA	ALBERTO FARGI OCHOA
Teléfono	(331) 139- 6541	(378) 102- 8092	(333) 115- 8855	(333) 115- 8856
Homologación	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8
Valor unitario	\$47,496.79	\$45,032.26	\$58,823.53	\$56,000.00

Factores:					
Por zona		1.00	1.00	1.00	1.00
Por ubicación		0.77	0.77	0.77	0.77
Por equipamiento		0.90	0.95	1.00	1.00
Por edad		0.97	0.95	0.95	0.92
Por conservación		1.00	1.00	1.00	1.00
Por tipo construcción		0.90	0.90	0.90	0.90
Por área		0.98	0.94	0.98	1.01
Por proyecto		0.95	1.00	0.90	1.00
Por negociación		0.90	0.85	1.00	1.00
Estacionamiento		1.00	1.00	1.00	1.00
Factor resultante		0.51	0.50	0.58	0.65
Valor ajustado		\$47,496.79	\$45,032.26	\$58,823.53	\$56,000.00
Ponderación	100 %	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Componentes del valor		\$4,749.68	\$4,503.23	\$5,882.35	\$5,600.00

Investigación de mercado				
	Comparable 9	Comparable 10	Comparable 11	Comparable 12
Edificio	Torre LEF	Lerdo de Tejada No.2043	Lerdo de Tejada No.2320	Edificio Salewa México
Calle y número	Av. La Paz 2044	Lerdo de Tejada No.2043	Lerdo de Tejada No.2320	Av. La Paz No. 2121
Colonia	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.	Colonia Lafayette, Chapultepec.



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



Zona	1.00	1.00	1.00	1.00
No. De frentes	4.00	4.00	4.00	4.00
Edad	1	10	7	11
Estado de conservación	1.00	1.00	1.00	1.00
Características	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 2 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE	TERRENO DE FORMA REGULAR TOPOGRAFIA PLANA CON 1 FRENTE
Superficie de terreno	805	877	940	780
Superficie construida	9660	8770	10340	10920
Valor de oferta	\$ 600,406,566.67	\$409,559,000.00	\$482,878,000.00	\$493,161,290.32
Valor unitario	\$62,153.89	\$46,700.00	\$46,700.00	\$45,161.29
Fuente	AIDA MARTINEZ FLORES	AIDA MARTINEZ FLORES	ALEJANDRA HERNANDEZ SALCIDO	ALEJANDRA HERNANDEZ SALCIDO
Teléfono	(331) 097-2962	(331) 097-2962	(332) 246-6928	(332) 246-6928
Homologación	Comparable 9	Comparable 10	Comparable 11	Comparable 12
Valor unitario	\$62,153.89	\$46,700.00	\$46,700.00	\$45,161.29
Factores:				
Por zona	1.00	1.00	1.00	1.00
Por ubicación	0.77	0.77	0.77	0.77
Por equipamiento	1.00	1.00	2.00	3.00
Por edad	0.99	0.93	0.95	0.93
Por conservación	1.00	1.00	1.00	1.00

Por tipo construcción		0.90	0.90	1.90	2.90
Por área		0.94	0.92	0.91	0.95
Por proyecto		1.00	0.90	0.90	0.90
Por negociación		1.00	1.00	1.00	1.00
Estacionamiento		1.00	1.00	1.00	1.00
Factor resultante		0.65	0.54	2.28	5.30
Valor ajustado		\$62,153.89	\$46,700.00	\$46,700.00	\$45,161.29
Ponderación	100%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Componentes del valor		\$6,215.39	\$4,670.00	\$4,670.00	\$4,516.13

Tabla 14

Tabla de Homologación

Fuente: Construcción propia

5.2.5 Resultado de la ponderación de valores homologados:

Valor ponderado	\$59,696.09
En números redondos	\$59,700.00

5.2.6 Obtención del Valor estimado (Valor Pivote) por m2 en zona de estudio producto de la gentrificación

Valor estimado (Valor Pivote) por m2 en zona de estudio producto de la gentrificación:

\$59,700.00 (Cincuenta y nueve mil setecientos pesos 00/100 M.N.).

5.3 Aplicación del método DEMATEL

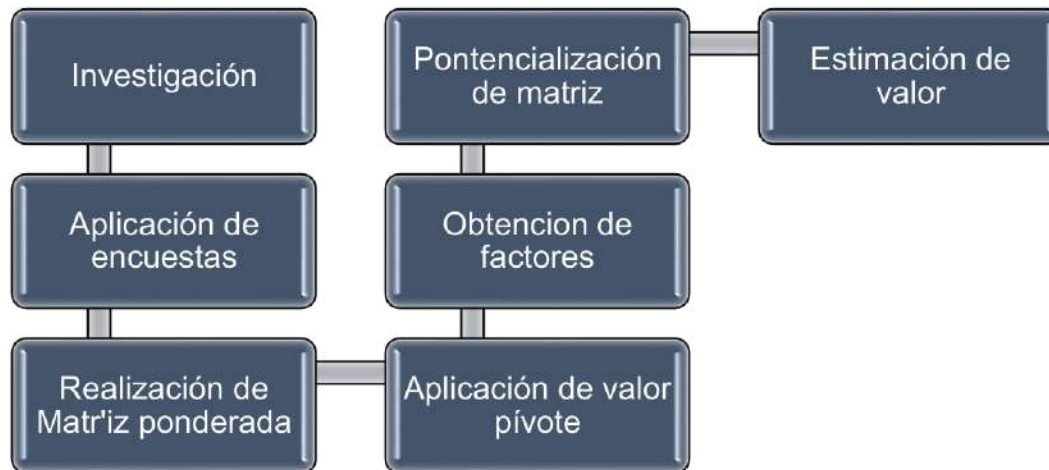


Ilustración 48
Metodología – Resignificación del valor
Fuente: elaboración propia

Conforme a las utilizations previas realizadas por el Ingeniero Thomas L. Saaty, así como el Ing. Jerónimo Aznar Bellver para la Universitat Politècnica de Valencia entre otros, la práctica de este modelo se encuentra sustentada por la opinión y percepción técnica de especialistas en las áreas de las diferentes variables, es decir se selecciona a un grupo de expertos que serán los encargados de proporcionar rasgos cuantitativos a la información aplicable a los factores o alternativas cualitativas.

Con la información obtenida se realizará una matriz ponderada, la cual se potencia hasta el límite con lo que se obtendrán los resultados prioritarios de los factores de decisión. Lo anterior nos ayudara a identificar realimentaciones e interdependencias en la red de resultados simplificando los cálculos con las matrices de comparación pareadas, bajo una escala de selección de 0 a 3 ayudándonos a tener una matriz de selección directa, los niveles de influencia entre las variables dependientes es la siguiente:

Variables	Valor inmobiliario				Valor Arquitectónico - constructivo				Valor plusvalía por amenidades y equipamiento			
	Superficie Total	Funcionalidad	Conservación	Ubicación	Estilo Arquitectónico	Diseño espacial	Proceso constructivo	Equipamiento	Amenidades internas	Amenidades externas	suma	suma
Valor Inmobiliario	0	2	1	0	2	2	1	1	1	1	0	10.0000
	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9.0000
	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	9.0000
	3	3	2	0	3	2	2	2	2	2	2	21.0000
Valor Arquitectónico constructivo	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	2.0000
	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	3.0000
	1	2	1	1	3	3	0	2	1	1	1	15.0000
	0	1	1	0	2	1	1	0	2	2	2	10.0000
Valor plusvalía por amenidades y equipamiento	0	0	1	1	2	2	2	3	0	0	3	14.0000
	0	0	1	0	2	2	1	3	3	3	0	12.0000

Variables	Valor inmobiliario				Valor artístico				Valor histórico			
	Superficie Total	Funcionalidad	Conservación	Ubicación	Estilo Arquitectónico	Interiores	Rarezza y singularidad	Edad del inmueble	Precedentes históricos	Reconocimiento público	Reconocimiento público	Reconocimiento público
Valor Inmobiliario	0.0000	0.2000	0.1000	0.0000	0.2000	0.2000	0.1000	0.1000	0.1000	0.0000	0.0000	0.0000
	0.1000	0.0000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.0476	0.0476	0.0476
	0.1000	0.1000	0.0000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.0000	0.0000	0.0000
	0.3000	0.3000	0.2000	0.0000	0.3000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.0952	0.0952	0.0952
Valor Arquitectónico constructivo	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1000	0.1000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1000	0.0000	0.0000	0.1000	0.1000	0.0000	0.0000	0.0000
	0.1000	0.2000	0.1000	0.1000	0.3000	0.3000	0.0000	0.2000	0.1000	0.0476	0.0476	0.0476
	0.0000	0.0000	0.1000	0.0000	0.2000	0.1000	0.1000	0.2000	0.0000	0.0952	0.0952	0.0952
Valor plusvalía por amenidades y equipamiento	0.0000	0.0000	0.1000	0.1000	0.2000	0.2000	0.2000	0.3000	0.0000	0.0000	0.1429	0.1429
	0.0000	0.0000	0.1000	0.0000	0.2000	0.2000	0.1000	0.3000	0.3000	0.0000	0.0000	0.0000

Matriz I	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	5	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	7	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	8	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	9	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1

MATRIZ I-X	1	1.0000	-0.2000	-0.1000	0.0000	-0.2000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	0.0000	0.0000
	2	-0.1000	1.0000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.0476	-0.0476
	3	-0.1000	-0.1000	1.0000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	-0.0476	-0.0476
	4	-0.3000	-0.3000	-0.2000	1.0000	-0.3000	-0.2000	-0.2000	-0.2000	-0.2000	-0.0952	-0.0952
	5	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.0000	-0.1000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	6	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.1000	1.0000	-0.1000	-0.1000	-0.1000	0.0000	0.0000
	7	-0.1000	-0.2000	-0.1000	-0.1000	-0.3000	1.0000	-0.2000	-0.2000	-0.1000	-0.0476	-0.0476
	8	0.0000	-0.1000	-0.1000	0.0000	-0.2000	-0.1000	-0.1000	1.0000	-0.2000	-0.0952	-0.0952
	9	0.0000	0.0000	-0.1000	-0.1000	-0.2000	-0.2000	-0.2000	-0.3000	1.0000	-0.1429	-0.1429
	10	0.0000	0.0000	-0.1000	0.0000	-0.2000	-0.2000	-0.1000	-0.3000	-0.3000	1.0000	1.0000



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL

CAMPUS CHIAPAS



MATRIZ INVERSA									
1	1.229263918	0.555895602	0.452039336	0.276672073	1.025037795	0.935431554	0.604688023	0.758996585	0.654097769
2	0.361597995	1.441065104	0.505429829	0.334768589	1.044231942	0.936947438	0.66679252	0.84586095	0.729511703
3	0.361597995	0.531974195	1.414520739	0.334768589	1.044231942	0.936947438	0.66679252	0.84586095	0.729511703
4	0.799626754	1.148781741	1.012609904	1.496854067	2.185906323	1.89557737	1.344313691	1.696764418	0.68068967
5	0.049503236	0.084987899	0.074393431	0.047390185	1.188503424	0.261705808	0.193453473	0.14737459	0.121157047
6	0.0603030873	0.10998611	0.116062293	0.067502175	0.367649497	1.242746303	0.174441297	0.311932955	0.274519551
7	0.434731486	0.739880383	0.627872013	0.406489675	1.517384743	1.374811777	1.760093437	1.161812947	0.937050917
8	0.223232183	0.455929942	0.460522741	0.230360637	1.48114303	0.87165607	0.625087239	1.710995924	0.76206645
9	0.330243308	0.559068273	0.625706758	0.397761931	1.49848513	1.289101152	0.925872261	1.260959039	1.861972016
10	0.267645417	0.470682224	0.56819927	0.285342869	1.131789715	1.18019351	0.781544073	1.184215388	1.033003121

MATRIZ T (X*Inversa)									
1	2.882990795	3.458748145	3.178956526	1.8224373081	7.372080154	6.602055621	4.43252853	5.751770358	4.88769256
2	2.334700761	4.569654069	3.590036734	2.198682916	8.11610651	7.229619748	4.975288106	6.479826437	5.50916436
3	2.334700761	3.743207788	4.416483015	2.198682916	8.11610651	7.229619748	4.975288106	6.479826437	5.50916436
4	4.8129293905	7.658663928	7.199976582	5.088375247	16.4615116	14.5287651	10.00290526	13.00332121	11.05366603
5	0.402110939	0.676660075	0.63241514	0.385189635	2.521184891	1.534383344	1.061432011	1.201650914	1.007400271
6	0.561362477	0.968419434	0.965509648	0.570320514	2.450054497	3.012607796	1.395725414	1.987561257	1.698528894
7	2.961714554	4.948302324	4.614707443	2.807586983	10.87676017	9.714167568	7.284059966	8.555201979	7.163903345
8	1.898169226	3.317164925	3.261069659	1.866030063	7.577076959	6.62780606	4.57245655	6.811360218	5.205714016
9	2.740335874	4.590383229	4.600988747	2.776963393	10.72578815	9.541450979	6.578663503	8.743271884	8.026979144
10	2.382133162	4.041113584	4.149520795	2.369969985	9.698183794	8.634739945	5.844333113	7.991950294	6.811303673
	23.31351245	37.9723175	36.60966429	22.08423903	83.91483323	74.67930186	51.12629399	67.00574099	56.87351665

MATRIZ T NORMALIZADA									
1	0.123661795	0.091086043	0.086833807	0.082522068	0.08785191	0.088405428	0.086598343	0.085939693	0.08168093
2	0.100143673	0.120341722	0.098062542	0.095558917	0.096718354	0.096808882	0.097320538	0.096705541	0.096866955
3	0.100143673	0.09857728	0.098558917	0.095558917	0.096718354	0.096808882	0.097320538	0.096705541	0.096866955
4	0.206416511	0.201690717	0.196688741	0.230407543	0.196162223	0.19487162	0.195664674	0.194355241	0.194355241
5	0.017247978	0.017819826	0.01724541	0.017441848	0.030044561	0.0205463	0.020762443	0.017933552	0.017712994
6	0.024207527	0.025503301	0.026373081	0.025824775	0.029196911	0.040340599	0.027301484	0.029662532	0.029662532
7	0.127038539	0.130313414	0.126051619	0.1271308	0.129616626	0.130078446	0.142481927	0.125962025	0.12398248
8	0.081419273	0.087357453	0.089076743	0.084496009	0.090294825	0.0887499	0.089446492	0.101653382	0.091531425
9	0.117542815	0.120887624	0.12567689	0.125744129	0.127817517	0.127765669	0.128683819	0.130485414	0.14113738
10	0.102178218	0.106422622	0.113344956	0.107314994	0.115571718	0.115624272	0.114319741	0.11927262	0.119762309
	1	1	1	1	1	1	1	1	1

PRODUCTOS									
1	0.090249712	0.089127688	0.088857732	0.088594556	0.088894022	0.088929479	0.088848623	0.088784874	0.088495901
2	0.100181079	0.100527697	0.099990748	0.10008792	0.099928507	0.099930203	0.09994762	0.099909271	0.099808744
3	0.100262205	0.100133864	0.100579798	0.100168572	0.100066858	0.100008627	0.100026459	0.099987612	0.099992958
4	0.204084371	0.203655066	0.203279537	0.204279935	0.203279771	0.203179937	0.203207128	0.203088928	0.203100939
5	0.018181783	0.01822012	0.018189709	0.018198957	0.018374779	0.018290319	0.018295336	0.018212146	0.018172229
6	0.027183933	0.027297451	0.027364319	0.02732718	0.027455941	0.027579418	0.02741651	0.027482122	0.027486576
7	0.12892029	0.129028284	0.128839255	0.128902448	0.128945344	0.129118749	0.12887631	0.128830514	0.128686925
8	0.088600721	0.088930441	0.089069803	0.088976285	0.089107838	0.089074901	0.089100828	0.089274521	0.089249225
9	0.127327428	0.127607833	0.127849003	0.127834452	0.127939706	0.127931014	0.127964903	0.128037154	0.128148518
10	0.115008479	0.115471555	0.115980097	0.115579696	0.116117235	0.116115276	0.116073845	0.116356498	0.117323162



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL

CAMPUS CHIAPAS



1	0.088901323	0.088899766	0.08889914	0.088898653	0.08889914	0.088899213	0.088899095	0.088898919	0.088898912	0.088898208
2	0.10003535	0.100035134	0.100034642	0.100034844	0.100034554	0.100034558	0.10003456	0.100034459	0.100034462	0.100034152
3	0.10011827	0.100117821	0.100117807	0.100117757	0.100117456	0.10011746	0.100117463	0.10011736	0.100117363	0.100117046
4	0.20351796	0.203515775	0.203514622	0.20351598	0.203514456	0.203514427	0.203514413	0.203514055	0.203514066	0.203513001
5	0.018217384	0.018217439	0.018217403	0.018217424	0.018217456	0.018217453	0.018217458	0.018217426	0.018217419	0.018217374
6	0.027383341	0.027383681	0.027383868	0.027383805	0.027383937	0.027383946	0.027383936	0.027384	0.027384	0.027384134
7	0.128904319	0.128904254	0.128903985	0.128904122	0.128904013	0.128904022	0.128904053	0.128903931	0.128903912	0.128903656
8	0.089030508	0.089031253	0.089031665	0.089031442	0.089031719	0.089031701	0.089031737	0.089031876	0.089031864	0.089032251
9	0.127880102	0.127880909	0.127881404	0.127881355	0.127881509	0.127881486	0.127881533	0.127881674	0.127881686	0.127882115
10	0.116012007	0.116013968	0.116015465	0.1160146	0.116015761	0.116015734	0.116015753	0.1160163	0.116016318	0.116018062

1	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137
2	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685
3	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594
4	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919
5	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419
6	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861
7	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027
8	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599
9	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392
10	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366

1	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137
2	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685
3	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594
4	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919
5	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419
6	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861
7	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027
8	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599
9	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392
10	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366

1	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137
2	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685
3	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594
4	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919
5	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419
6	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861
7	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027
8	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599
9	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392
10	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366



1	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137
2	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685
3	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594
4	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919
5	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419
6	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861
7	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027
8	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599
9	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392
10	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366

Variables	Valor inmobiliario					Valor artístico			Valor histórico			
	Superficie Total	Funcionalidad	Conservación	Ubicación	Estilo Arquitectónico	Interiores	Persea y singularidad	Edad del inmueble	Antecedentes históricos	Reconocimiento público		
Valor Inmobiliario	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137	0.088899137
	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685	0.100034685
	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594	0.100117594
	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919	0.203514919
Valor Arquitectónico constructivo	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419	0.018217419
	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861	0.027383861
	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027	0.128904027
	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599	0.089031599
Valor plusvalía por amenidades y equipamiento	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392	0.127881392
	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366	0.116015366

Tabla 15

Aplicación DEMATEL / ANP
Fuente: Construcción propia

A continuación, se presentan los porcentajes resultantes de la aplicación del modelo DEMATEL / ANP, así como su aplicación con el valor pivote, para la obtención de la estimación de valor unitario por metro cuadrado en la zona de estudio, basados en la existencia de la acción urbanística denominada gentrificación como agente desencadenador de plusvalía.

Valor Pivote	100.00	\$	59,700.00
Valor Inmobiliario	0.49	\$	29,406.21
Valor arquitectónico - constructivo	0.17	\$	10,417.97
Valor plusvalía por amenidades y equipamiento	0.33	\$	19,875.82
	1.0000	\$	59,700.00

Tabla 16
Resultados de la aplicación DEMATEL / ANP
Fuente: Construcción propia

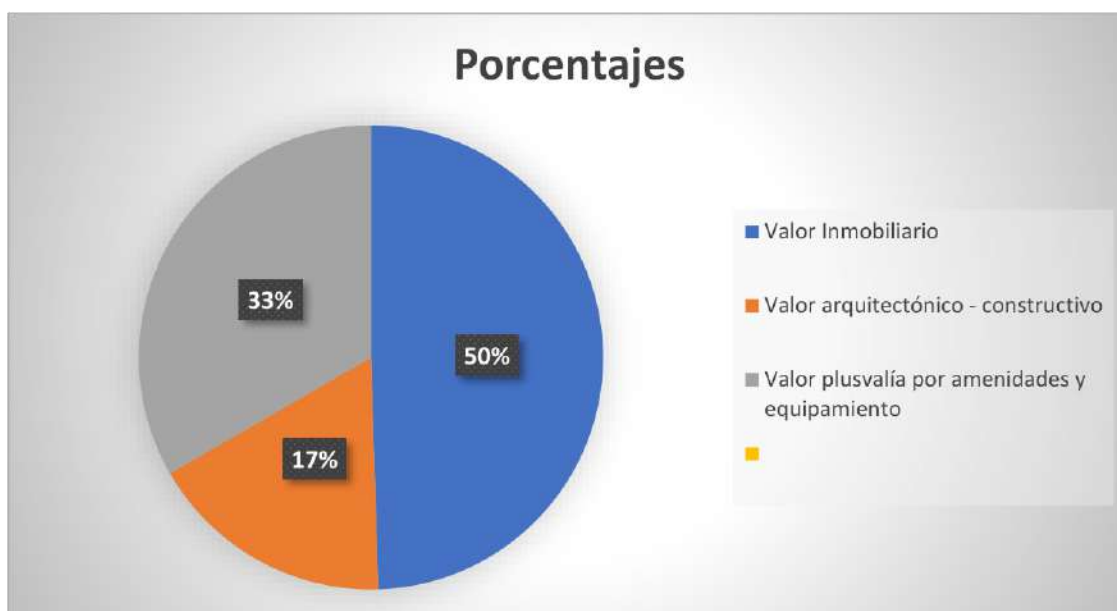


Ilustración 49
Porcentajes de la Resignificación del valor
Fuente: elaboración propia

5.3.1 Resignificación del valor - Análisis Valuatorio

Con base en la investigación y el análisis realizado podemos decir que la resignificación del valor de los bienes inmuebles producto de la acción urbanística denominada gentrificación, se debe en gran parte a las nuevas tendencias sociales, políticas, urbanas, culturales y arquitectónicas que se generan dentro de la zona a través de la creación de las nuevas edificaciones verticales, es decir estas nuevas construcciones traen consigo elementos propios de la nueva sociedad, tendencias arquitectónicas que proveen de elementos satisfactorios para un nuevo mercado que ya no se limita a contar con los espacios mínimos adecuados si no va más allá, aspectos culturales que se vuelven prioritarios ante una nueva tipología de usuarios que presentan un desarrollo con afinidad artística, ideologías centradas en las nuevas tendencias políticas, autogestión, búsqueda constante de la satisfacción, la salud, seguridad, bajo una dependencia centrada en las herramientas tecnológicas, el espacio íntimo, social y urbano han evolucionado en función de este nuevo tipo de usuarios.

Las necesidades básicas a satisfacer de la nueva población producto de la gentrificación, ya no se encuentran en el orden ni son en su totalidad aquellas dictadas en la pirámide de Maslow, donde a través del análisis de los 5 niveles podíamos ver una configuración basada en las necesidades fisiológicas, seguidas por la seguridad, afiliación, reconocimiento y autorrealización, ahora prepondera el cubrir necesidades de poder, jerarquía, seguridad, bienestar personal, bajo un ritmo dictado por la tecnología, y la publicidad.

Es así como el valor que se concebía anteriormente bajo un esquema de relación entre el terreno (m² y ubicación), metros cuadrados de construcción, instalaciones especiales y/u obras complementarias, está tomando cada día un significado más diferente, donde sigue imperando la ubicación como factor central pero los metros

cuadrados de construcción están dejando de ser poco a poco un elemento determinante para la compra venta o posicionamiento en el mercado, con departamentos que van desde los 35 m², acondicionados con los espacios mínimos requeridos para la satisfacción de las necesidades básicas fisiológicas, pero que en contraposición gozan de un latente diseño espacial, basado en las nuevas tendencias arquitectónicas minimalistas, mezcladas con aspectos a la estética brutalista, dejando ver muros de concreto donde resalta el cimbrado, viguería expuesta en conjunto con losas de concreto de donde arbotan luminarias que penden de cables y líneas tensoras, acabados con detalles de ladrillo aparente remembrando la arquitectura contemporánea de arquitectos como Alejandro Zon, o áreas totalmente recubiertas por pastas blancas que dan un aspecto frío por el exceso del mono cromatismo.

Ahora preponderan las preguntas ante una compraventa de la cantidad y tipo de amenidades tanto intrínsecas del inmueble como contextuales, nuevos elementos que confieren esta resignificación del valor, se vuelve un común denominador para el aumento del valor estimado del bien, si los espacios cuentan con acceso por elevadores, si en las áreas comunes existe terraza, áreas verdes, instalaciones deportivas como gimnasio, canchas deportivas, alberca o carril de nado, salas de juego, espacio para cineteca, espacios para home Office, restaurante, cafeterías, áreas comerciales, áreas para mascotas, circuito cerrado, domótica entre otras, de forma externa si se está cerca de centros comerciales, áreas de esparcimiento, entornos culturales recreativos, la ubicación próxima a escuelas y servicios básicos dejó de ser una prioridad, derivado de la practicidad y el confort de los automóviles.

Todo esto es lo que la gentrificación trae consigo a las urbes, espacios diseñados para nuevos usuarios con una visión más descentralizada, que sitúan al espacio íntimo como un lugar solo para el descanso y la realización de las actividades más primarias y categorizan a los espacios comunes y públicos como los prioritarios para el desarrollo de sus actividades diarias, generando un resignificado del valor

patrimonial para estas edificaciones, guiando hacia un aumento en la plusvalía de espacios limitados en superficie habitacional pero expandidos hacia las áreas comunes internas y externas al propio edificio.

5.4 Limitaciones para el desarrollo de la investigación

La correcta delimitación del área de trabajo del presente estudio es un elemento fundamental, que nos permite tener una panorámica real sobre los alcances tanto de las características propias de la investigación sus resultados como de la metodología utilizada que tiene su influencia directa sobre las conclusiones logradas.

Los alcances del presente trabajo se basan en establecer un punto de acción y entendimiento sobre la resignificación del valor monetario en zonas que han sufrido la gentrificación urbana, como parte preponderante para el crecimiento económico dentro del mercado inmobiliario, teniendo como muestra de estudio una pequeña sesión de la urbe a fin de poder hacer un análisis más práctico.

Dentro de las limitaciones que se encontraron durante la elaboración del presente trabajo, tenemos la inexistencia de estudios previos específicamente sobre el análisis del valor monetario derivado de la gentrificación, que si bien existen muchos estudios directamente sobre esta acción urbanística, no los hay sobre sus repercusiones económicas, un elemento de gran trascendencia social, política y económica, mismo que gracias a los aportes en el campo de la valuación de diferente investigadores pudo subsanarse y guiarse hacia el campo de trabajo.

En cuanto al acceso de datos la muestra se limitó a 20 edificios, debido a la dificultad para poder obtener información veraz sobre mas edificaciones y sus valores comerciales.

Por la delimitación del espacio de análisis y la muestra seleccionada de 20 edificios, el presente estudio quedaría clasificado como un estudio piloto donde los valores arrojados numéricamente limitan la significancia estadística, por lo que esto nos lleva a la posibilidad de que al aumentar la muestra los valores sufrirán un movimiento considerando un resultado con mayor franqueza.

Sin embargo lo anterior no es un elemento que sesgue los resultados de la presente investigación, por el contrario nos abre la pauta asía futuras investigaciones convirtiéndose en un elemento cimentante de la necesidad de indagar sobre las razones por las cuales existe un movimiento constante a la alza de los valores inmobiliarios en algunos sectores urbanos lo que comúnmente se clasifica como una especulación de plusvalía pre elaborada directamente por la inmobiliarias en su afán de posicionarse dentro del mercado, que si bien en muchas ocasiones esta premisa es una constante realidad, también existen acciones urbanas como lo es la gentrificación, la re densificación, revitalización, reacondicionamiento entre otras que son factores preponderantes para este aumento del valor en las propiedades.

5.5 Futuras líneas de investigación

Como futuras líneas de investigación en referencia al presente trabajo resulta trascendental la realización de análisis complementarios sobre los siguientes elementos:

- Investigación sobre la resignificación del valor inmobiliario, bajo la panorámica de las diferentes acciones urbanísticas combinadas, a fin de ver los diferentes movimientos resultantes de valor dentro del mercado de bienes inmuebles.

- Análisis de diferentes zonas urbanas que hayan sido parte de la gentrificación, para poder ver el movimiento social y económico que se efectúa como parte de este proceso.
- Realización de un análisis más profundo que permita tener una muestra con mayor significancia para poder obtener una estimación de valor concluyente más exacta y certera sobre la zona de acción.
- Influencia de la gentrificación sobre la calidad de vida de los actuantes en espacios re urbanizados.
- Análisis de los riesgos sociales, económicos y de salud que trae consigo la gentrificación.

5.6 Conclusiones

Conforme a los objetivos planteados al inicio del presente trabajo, así como a los hallazgos encontrados durante la investigación efectuada es factible concluir los siguiente:

- La gentrificación como una acción propiamente urbanística no puede considerarse como un elemento totalmente negativo dentro de la conformación social de la urbe, sino que debe de analizarse sus pros y contras en busca del beneficio social, político y económico.
- No es posible la desvirtualizar de los elementos negativos de la gentrificación, si no se revisan de forma física e inherente los alcances económicos



y sociales que esta conlleva, es decir es necesario adentrarse en cada uno de los beneficios que atrae.

- La resignificación del valor dentro de las áreas gentrificadas es totalmente inherente y trascendental para los bienes inmuebles, es decir no son elementos aislados van de la mano, y deben de estudiarse de forma recíproca para poder tener un mayor entendiendo sobre la curva de valores inmobiliarios de un mercado bajo dichas características.
- Los valores inmobiliarios se encuentran en constante movimiento y los elementos contextuales son un preponderante ya sea para su ascendencia o descendencia, por esta razón es sumamente importante entender todas las implicaciones existentes dentro de dichos valores para evitar las especulaciones ficticias sobre su fluctuación.
- Es necesario que existan investigaciones que permitan el análisis del valor de los inmuebles, ayudando a establecer una correcta estimación de los valores monetarios, eliminando conceptos como plusvalías inexistentes producto de las decisiones de las propias inmobiliarias para mantener o aumentar su posicionamiento en el mercado.

6. Referencias bibliográficas

- Achour D. (1992). Inversión en Bienes Raíces. Análisis y Valuación de Bienes Raíces en el mexicano. México: LIMUSA.
- Aznar J. (2007). Valoración agraria multicriterio en un entorno con escasa información. Estudios de Economía Aplicada, España.
- Barrera G. (2014). La polisemia y la lingüística de la gentrificación. Cad. Metrop. vol.16 no.32 São Paulo nov. 2014, obtenido el 30 de abril 2021 del sitio web:
https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962014000200329&lng=es&tlng=es
- Barrio, J. M^a. (1995). El aporte de las ciencias sociales a la Antropología de la Educación. Revista Complutense de Educación, 6(1), 159-184. Disponible en <https://core.ac.uk/download/pdf/38821198.pdf>
- Bertram, D. (2008). Likert Scales... are the meaning of life. Topic report: Recuperado de <http://poincare.matf.bg.ac.rs/~kristina/topic-dane-likert.pdf>.
- Checa A., M.M. (2011): «Gentrificación y cultura: algunas reflexiones» en Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, vol. XV, nº 914, 15 de marzo de 2011. Universidad de Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/b3w-914>. Html
- Código Urbano (Cod.). Artículo 5, 9 y 10, del 1 de enero 2009 (Jalisco, México).



- Contreras Gatica Yasna (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos, Editorial revista Eure, Santiago de Chile.
- Constitución política de los estados unidos mexicanos (Const.). Artículo 27 de 19 de febrero de 2021 (México).
- Cortez L. (2002). La ciudad difusa. Recuperado de <http://anai.eurosur.org/noticia.com>
- Del Rosal C. (2017). El proceso de gentrificación en España, el caso de tres distritos de Madrid. Universidad politécnica de Madrid, España, rescatado el 19 de mayo del 2021, del sitio web:http://oa.upm.es/47410/1/TFG_ROSAL_CARMONA_MARIA.pdf
- Ferrater M. (1978). Relativismo. Diccionario de filosofía. Buenos Aires: Sudamericana.
- Figueroa, J. (2001), "Algunas dimensiones éticas en la investigación social sobre sexualidad", en Macklin, R. et al., Documento de trabajo, núm. 8, Ética, investigación y ciencias sociales, México, Programa Salud Reproductiva y Sociedad.
- García Herrera, Luz Marina. (2001). Elitización: propuesta en español para el término de gentrificación. *Revista bibliográfica de geografía*. Vol. VI, Núm. 332, Barcelona. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm> [07 de noviembre del 2016]



- Glass, R. (1964). London, Aspects of Change. Londres, Macgibbon & Kee.
- Herrera M. (2018). En 10 años aumento 180% la plusvalía en Guadalajara. Inmobiliare, Guadalajara Jal. Rescatado el 17 de mayo 2021, del sitio web: <https://inmobiliare.com/en-10-anos-aumento-180-plusvalia-en-guadalajara/>
- Juan Albino f., (2005), influencia del desarrollo urbano en el mercado inmobiliario, (tesis de grado inédita), Universidad autónoma de Nuevo León, recuperado de <http://eprints.uanl.mx/1841/1/1020150654.PDFjker>
- Krausz, M. (2011) Varieties of relativism and the reach of reasons. En: Hales, Steven D. (ed.) A companion to relativism. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Ley de valuación del estado de Jalisco, (LVJ). Artículos 1, 5 y 9 del 7 de marzo de 1998, (Jalisco México).
- Ley General de asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano (LGAH). Artículos 2, 4, 11, 47, 59, del 1 de diciembre del 2020 (México).
- Mejía, J. (2004), "Sobre la investigación cualitativa. Nuevos conceptos y campos de desarrollo", en Investigación social, año viii, núm. 13 [en línea], disponible en www.uao.edu.co, recuperado: 9 de octubre del 2020.



- Mendes, L. (2011). Ciudades posmodernas, gentrificación un producto del espacio social fragmentado. Cad. Metrop. vol.13 no.26 São Paulo.
- Montes de Oca Sánchez, Fernando (2009). Reciclamiento urbano y Gentrificación, zona industrial de Naucalpan de Juárez, Editorial IPN, Estado de México, México.
- Norma Mexicana de Valuación NMX-R-081- SCFI-2015 (NOR). Artículos 3 y 4 del 10 de marzo de 2016, (México).
- Ortiz G. (14 de septiembre del 2020). Transforma gentrificación zona centro de monterrey. Punto U. Recuperado de: <https://puntou.uanl.mx/expertosuanl/transforma-gentrificacion-zona-centro-de-monterrey/>
- Ramos C. (2015), Los paradigmas de la investigación científica. UNIFE, Av. psicol. 23(1), Ecuador.
- Reglamento estatal de zonificación (REZ). Artículos 2, 12, 16,17 y 27 del 27 de octubre 2001, (Jalisco, México).
- Reglamento para la gestión integral del municipio de Guadalajara (RGG), capítulo III del 15 de julio del 2016, (Guadalajara, México).
- Sandoval, C. (2002), Investigación cualitativa, Programa de Especialización en Teoría, Métodos y Técnicas de Investigación Social, Bogotá, Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior.



- Smith, N. (1987). Gentrificación y la brecha en las rentas. Association of American Geographers, 77(3), pp. 462-465. Canadá.
- Smith, N. (2012). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de Sueños, Madrid, España. 380 pp.
- Popper, Karl (1997). *El Mito del Marco Común "En defensa y de la ciencia y la racionalidad"*. España: Editorial PAIDOS, 1ª edición.



7. Anexos

Anexo 1 - Encuesta	190
Anexo 2 – Encuesta	191
Anexo 3 – Encuesta	192
Anexo 4 – Encuesta	193
Anexo 5 – Encuesta	194
Anexo 6 – Encuesta	195
Anexo 7- Encuesta Google Forms.....	196
Anexo 8 - Relación de Agentes Inmobiliarios expertos encuestados.	196
Anexo 9 - Guía de observación Google Forms	197
Anexo 10 - Guía de observación Google Forms.....	198
Anexo 11 - Fotografías verticalización en zona de estudio	199
Anexo 12 - Verticalización en zona de estudio	199
Anexo 13 - Gentrificación en zona de estudio	200
Anexo 14 - Demolición de casa habitación, para construcción de Edificio	201
Anexo 15 - Construcción de Edificios en área Habitacional unifamiliar	201
Anexo 16 - Convivencia de densidades habitacionales.....	202
Anexo 17- Amenidades gimnasio	202
Anexo 18 - Amenidades alberca.....	203
Anexo 19 - Amenidades terraza	203
Anexo 20 - Planta arquitectónica de Amenidades en edificio modelo	204
Anexo 21 - Planta arquitectónica de Amenidades en edificio modelo	204
Anexo 22 - Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio	205
Anexo 23 - Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio	205
Anexo 24- Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio	206
Anexo 25 - Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio	206

Nombre: Valero Gonzalez Hermila
Correo: milvalero@gmail.com
Sexo: Femenino

- 1- ¿En qué rango de edad te encuentras?
 - a) ☐ 60 – más
 - b) ☐ 40 – 59
 - c) ☒ 20 – 39
 - d) ☐ 0 -19
- 2- ¿Cuántas personas habitan en tu hogar (Marca una opción)?
 - a) ☐ 1
 - b) ☒ 2
 - c) ☐ 3
 - d) ☐ 4
 - e) ☐ 5
 - f) ☐ Más de 5
- 3- ¿Tienes hijos (Marca una opción)?
 - a) ☐ Sí
 - b) ☒ No
- 4- ¿Cuál es el prototipo de vivienda que prefieres (Marca una opción)?
 - a) ☒ Unifamiliar
 - b) ☐ Plurifamiliar Horizontal
 - c) ☐ Plurifamiliar Vertical
- 5- ¿En qué te fijaste para seleccionar tu vivienda? Enumera las opciones de acuerdo a su propiedad
 - a) Ubicación: _____
 - b) Amenidades: _____
 - c) Precio de venta o renta: 7 _____
 - d) Diseño espacial: _____
 - e) Proceso constructivo: _____
- 6- ¿Consideras que las amenidades de una vivienda son esenciales para el desarrollo de las actividades básicas de un individuo (Marca una opción)?
 - a) ☒ Sí
 - b) ☐ No
- 7- ¿Prefieres rentar o comprar una vivienda (Marca una opción)?
 - a) ☒ Rentar
 - b) ☐ Comprar

Anexo 1 - Encuesta

Fuente: elaboración propia

Nombre: Rodriguez Lopez Jose Luis
Correo: jrlnat20@gmail.com
Sexo: Masculino

- 1- ¿En qué rango de edad te encuentras?
 - a) ☐ 60 – más
 - b) ☐ 40 – 59
 - c) ☒ 20 – 39
 - d) ☐ 0 -19
- 2- ¿Cuántas personas habitan en tu hogar (Marca una opción)?
 - a) ☐ 1
 - b) ☒ 2
 - c) ☐ 3
 - d) ☐ 4
 - e) ☐ 5
 - f) ☐ Más de 5
- 3- ¿Tienes hijos (Marca una opción)?
 - a) ☐ Si
 - b) ☒ No
- 4- ¿Cuál es el prototipo de vivienda que prefieres (Marca una opción)?
 - a) ☐ Unifamiliar
 - b) ☐ Plurifamiliar Horizontal
 - c) ☒ Plurifamiliar Vertical
- 5- ¿En qué te fijaste para seleccionar tu vivienda? Enumera las opciones de acuerdo a su propiedad
 - a) Ubicación: _____
 - b) Amenidades: _____
 - c) Precio de venta o renta: _____
 - d) Diseño espacial: 1
 - e) Proceso constructivo: _____
- 6- ¿Consideras que las amenidades de una vivienda son esenciales para el desarrollo de las actividades básicas de un individuo (Marca una opción)?
 - a) ☒ Si
 - b) ☐ No
- 7- ¿Prefieres rentar o comprar una vivienda (Marca una opción)?
 - a) ☒ Rentar
 - b) ☐ Comprar

Anexo 2 – Encuesta

Fuente: elaboración propia

Cuestionario

Objetivo: Obtención de información sobre la percepción de los actuales habitantes de las zonas de impacto, sobre las problemáticas derivadas de la verticalización de edificaciones aledañas a sus viviendas

Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres correcta

Observaciones: El presente cuestionario se encuentra basado en una escala de medición de acuerdo a la Escala de Likert.

Datos del cuestionario:

Fecha: 15/Marzo/2023

Nombre: Padilla de la mora Luis Antonio Edad: 33

Género: Masculino Profesión: Odontologo

1. ¿Sabes que significa el termino Gentrificación?
☒ Si ☐ No
2. ¿Estas familiarizado con casos de gentrificación dentro de la zona metropolitana de Guadalajara Jalisco?
☐ Si ☒ No

No.	Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres más adecuada de acuerdo a tu percepción.	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
3.	Consideras que la gentrificación es un agente positivo para el desarrollo urbano.	☒	☐	☐	☐	☐
4.	Consideras que la gentrificación mejora la calidad de vida de las personas que habitan la zona Invertida.	☐	☒	☐	☐	☐
5.	Crees que la gentrificación ha beneficiado a la colonia Lafayette (francesa).	☐	☐	☐	☒	☐
6.	Consideras que la construcción de vivienda vertical, en la colonia Lafayette la convierte en una zona Mas deseable para el mercado Inmobiliario.	☐	☐	☐	☐	☒
7.	Consideras que la gentrificación Aumenta la plusvalía.	☐	☐	☐	☒	☐

Anexo 3 – Encuesta

Fuente: elaboración propia

8. Consideras que la gentrificación es un factor determinante en el aumento de los precios de la vivienda. ☐ ☐ ☐ ☐ ☒
9. Consideras que la gentrificación en la zona ha traído consigo modificaciones dentro de su población. ☐ ☐ ☐ ☐ ☒
10. Las modificaciones a la población de colonia Lafayette, han sido en beneficio de la misma, propiciando en ambiente más armónico. ☐ ☐ ☐ ☐ ☒
11. Consideras que las nuevas políticas públicas, favorecen el proceso de gentrificación. ☐ ☐ ☐ ☐ ☒
12. Consideras que se debería de buscar la promulgación de leyes que no permitieran la gentrificación. ☐ ☐ ☐ ☐ ☒

No.	Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres más adecuada de acuerdo a tu percepción.	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
13.	Consideras que la construcción masiva de edificaciones verticales, ha traído consigo un aumento en la congestión vehicular de la zona.	☐	☐	☐	☐	☒
14.	Consideras que la construcción de vivienda vertical aumenta la contaminación ambiental.	☐	☐	☐	☐	☒
15.	Los edificios que actualmente se encuentran en la zona, han ocasionado el desabasto de servicios básicos.	☐	☐	☐	☐	☒
16.	Las edificaciones verticales que actualmente se encuentran en la zona, han provocado una sobre saturación en las líneas de drenaje.	☐	☐	☐	☐	☒
17.	Las edificaciones verticales que actualmente se encuentran en la zona, han contribuido a provocar inundaciones en épocas de lluvias.	☐	☐	☐	☐	☒

Anexo 4 – Encuesta

Fuente: elaboración propia

Cuestionario

Objetivo: Obtención de información sobre la percepción de los actuales habitantes de las zonas de impacto, sobre las problemáticas derivadas de la verticalización de edificaciones aledañas a sus viviendas

Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres correcta

Observaciones: El presente cuestionario se encuentra basado en una escala de medición de acuerdo a la Escala de Likert.

Datos del cuestionario:

Fecha: 13/Marzo/2023
Nombre: Olmos Ortega Hector Manuel Edad: 52
Género: Masculino Profesión: Empresario

1. ¿Sabes que significa el termino Gentrificación?
☐ Si ☒ No
2. ¿Estas familiarizado con casos de gentrificación dentro de la zona metropolitana de Guadalajara Jalisco?
☒ Si ☐ No

No.	Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres más adecuada de acuerdo a tu percepción.	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
3.	Consideras que la gentrificación es un agente positivo para el desarrollo urbano.	☒	☐	☐	☐	☐
4.	Consideras que la gentrificación mejora la calidad de vida de las personas que habitan la zona Invertida.	☐	☒	☐	☐	☐
5.	Crees que la gentrificación ha beneficiado a la colonia Lafayette (francesa).	☒	☐	☐	☐	☐
6.	Consideras que la construcción de vivienda vertical, en la colonia Lafayette la convierte en una zona Mas deseable para el mercado Inmobiliario.	☐	☐	☐	☒	☐
7.	Consideras que la gentrificación Aumenta la plusvalía.	☐	☐	☐	☒	☐

Anexo 5 – Encuesta

Fuente: elaboración propia

8.	Consideras que la gentrificación es un factor determinante en el aumento de los precios de la vivienda.	☐	☐	☐	☐	☒
9.	Consideras que la gentrificación en la zona ha traído consigo modificaciones dentro de su población.	☐	☐	☐	☐	☒
10.	Las modificaciones a la población de colonia Lafayette, han sido en beneficio de la misma, propiciando en ambiente más armónico.	☐	☐	☐	☒	☐
11.	Consideras que las nuevas políticas públicas favorecen el proceso de gentrificación.	☐	☐	☐	☒	☐
12.	Consideras que se debería de buscar la promulgación de leyes que no permitieran la gentrificación.	☐	☐	☐	☒	☐
No.	Instrucciones: Selecciona la respuesta que consideres más adecuada de acuerdo a tu percepción.	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
13.	Consideras que la construcción masiva de edificaciones verticales, ha traído consigo un aumento en la congestión vehicular de la zona.	☐	☐	☐	☐	☒
14.	Consideras que la construcción de vivienda vertical aumenta la contaminación ambiental.	☐	☐	☐	☐	☒
15.	Los edificios que actualmente se encuentran en la zona, han ocasionado el desabasto de servicios básicos.	☐	☐	☐	☐	☒
16.	Las edificaciones verticales que actualmente se encuentran en la zona, han provocado una sobre saturación en las líneas de drenaje.	☐	☐	☐	☐	☒
17.	Las edificaciones verticales que actualmente se encuentran en la zona, han contribuido a provocar inundaciones en épocas de lluvias.	☐	☐	☐	☐	☒

Anexo 6 – Encuesta

Fuente: elaboración propia

*Para más información sobre las encuestas puede dirigirse a la siguiente dirección:

<https://drive.google.com/drive/folders/1WPmWBA4IlpgMI21ESYNV8yZ4xuJQPCcY>



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS



Anexo 7- Encuesta Google Forms

Fuente: elaboración propia

Existe tendencia urbana hacia el incremento del porcentaje de universitarios o hacia la baja gradual de los niveles	Existe concentración de empresas o negocios interconectadas en la actividad económica.	Hay identificación masiva de construcciones verticales.	Existe movimiento del mercado inmobiliario en la zona.	Existe aumento de valores en la zona.	Dirección de correo electrónico
Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	andresborronvargas@gmail.com
Bueno	Excelente	Bueno	Bueno	Bueno	bojorquezperezalexis@gmail.com
Excelente	Regular	Bueno	Excelente	Bueno	sanchezquinteroantonio77@gmail.com
Excelente	Excelente	Bueno	Excelente	Excelente	arturofloresespinoza0@gmail.com
Bueno	Excelente	Excelente	Bueno	Excelente	narthaalejandragalindoperalta@gmail.com
Bueno	Excelente	Excelente	Bueno	Excelente	rubengonzalezroman2@gmail.com
Excelente	Excelente	Excelente	Bueno	Excelente	ernandezmunozmariaateresa96@gmail.com
Bueno	Bueno	Excelente	Excelente	Excelente	robertofernandezperez136@gmail.com
Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	federicojuarezramirez@gmail.com
Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	mendozamendozaalicia262@gmail.com
Bueno	Bueno	Excelente	Bueno	Excelente	michelmartinezjoseluis@gmail.com
Excelente	Bueno	Excelente	Excelente	Excelente	eduardomoralesscastaneda82@gmail.com
Excelente	Bueno	Excelente	Excelente	Excelente	ochoagutierrezsoledad@gmail.com
Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	maciasgutierrezvaleria@gmail.com
Bueno	Excelente	Excelente	Bueno	Excelente	joaquinpreciadoromero@gmail.com
Excelente	Excelente	Excelente	Bueno	Excelente	anarosasanchezpena204@gmail.com
Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	Excelente	ernestorodriguezalvarez57@gmail.com

Anexo 8 - Relación de Agentes Inmobiliarios expertos encuestados.

Fuente: elaboración propia

18 respuestas Ver en Hojas de cálculo

Se aceptan respuestas ☒

Resumen **Pregunta** Individual

acostavasquezmariaalejandra@gmail.com < 1 de 18 >  

No se pueden editar las respuestas

Guía de observación

Se ha registrado el correo del encuestado (acostavasquezmariaalejandra@gmail.com) al enviar este formulario.

*** Indica que la pregunta es obligatoria**

Existe tendencia urbana hacia el incremento del porcentaje de universitarios o hacia la baja gradual * de los niveles de hacinamiento.

☐ Nada

☐ Poco

☐ Regular

☐ Bueno

☒ Excelente

Existe concentración de empresas o negocios interconectadas en la actividad económica. *

☐ Nada

☐ Poco

☐ Regular

☒ Bueno

Anexo 9 - Guía de observación Google Forms

Fuente: elaboración propia

Hay Identificación masiva de construcciones verticales. *

☐ Nada

☐ Poco

☐ Regular

☒ Bueno

☐ Excelente

Existe movimiento del mercado inmobiliario en la zona. *

☐ Nada

☐ Poco

☐ Regular

☐ Bueno

☒ Excelente

Existe aumento de valores en la zona. *

☐ Nada

☐ Poco

☒ Regular

☐ Bueno

☐ Excelente

Anexo 10 - Guía de observación Google Forms

Fuente: elaboración propia

Ubicación del formulario:

https://docs.google.com/forms/d/1DzFJtTbWpBI0OVSySCZxw47Xqhe_h4R8QST3Xpz4PYw/edit?pli=1



Anexo 11 - Fotografías verticalización en zona de estudio

Fuente: elaboración propia



Anexo 12 - Verticalización en zona de estudio

Fuente: elaboración propia



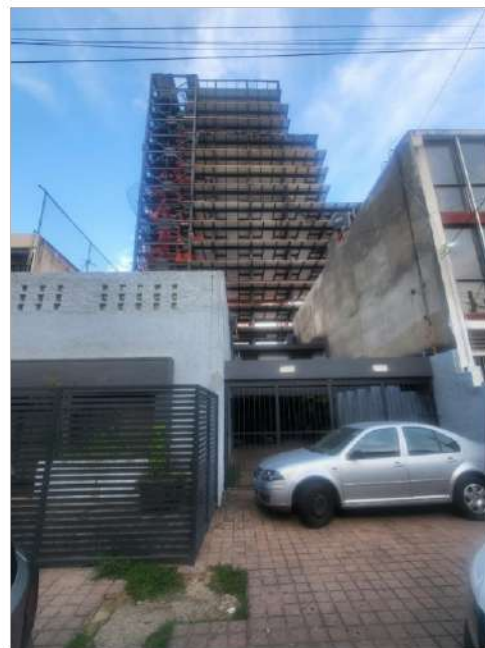
Anexo 13 - Gentrificación en zona de estudio

Fuente: elaboración propia



Anexo 14 - Demolición de casa habitación, para construcción de Edificio

Fuente: elaboración propia



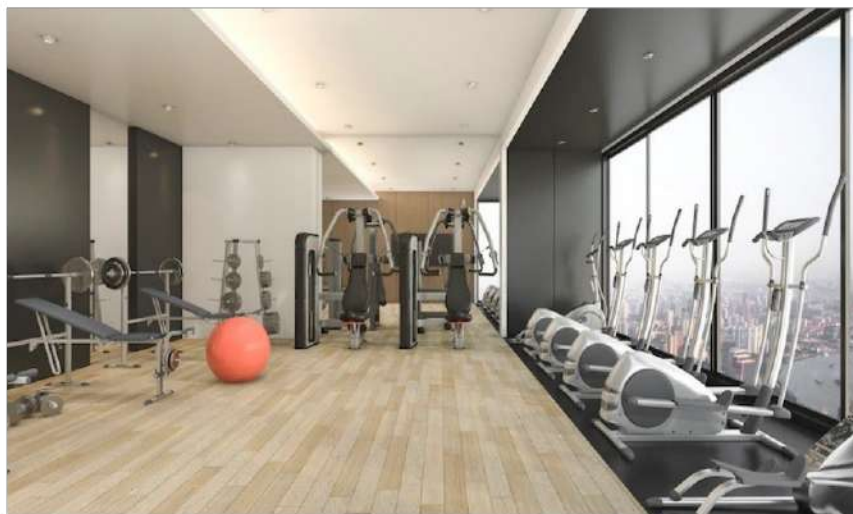
Anexo 15 - Construcción de Edificios en área Habitacional unifamiliar

Fuente: elaboración propia



Anexo 16 - Convivencia de densidades habitacionales.

Fuente: elaboración propia



Anexo 17- Amenidades gimnasio

Fuente:

[Skypark San Amores | Amenidades \(grupoficade.com\)](https://grupoficade.com)



Anexo 18 - Amenidades alberca

Fuete: [PH Horizontes Chapultepec Americana3 - Trovit Casas](#)



Anexo 19 - Amenidades terraza

Fuete: [PH Horizontes Chapultepec Americana3 - Trovit Casas](#)

Planta Baja

1. Alberca
2. Gimnasio
3. Lounge
4. Ludoteca
5. Salon de usos múltiples
6. Terraza



Anexo 20 - Planta arquitectónica de Amenidades en edificio modelo

Fuente:

[Skypark San Amores | Amenidades \(grupoficade.com\)](https://grupoficade.com/skypark-san-amores-amenidades)

ROOF GARDEN

1. Juegos para niños
2. Pet Zone
3. Huerto Orgánico
4. Jacuzzi
5. Asadores



Anexo 21 - Planta arquitectónica de Amenidades en edificio modelo

Fuente:

[Skypark San Amores | Amenidades \(grupoficade.com\)](https://grupoficade.com/skypark-san-amores-amenidades)

*Obsérvese sitio web para mas información.

[Skypark San Amores | Amenidades \(grupoficade.com\)](https://grupoficade.com/skypark-san-amores-amenidades)

DESCRIPCIÓN

Disponible en todos los pisos

- Metros habitables | **67.72m²**
- Cocina
- Sala-Comedor
- 2 Recámaras
- 2 Baños
- Cuarto de lavado
- Vestidor
- Terraza / Balcón | Nivel 1 - 5 | **2.84 m²**

Desde 5.84 MDP



Anexo 22 - Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio

Fuente:

[Skypark San Amores | Amenidades \(grupoficade.com\)](#)



UNIDADES TIPO

B/C

42.7m²

- 1 recámara
- 1 baño completo
- sala comedor
- cocina
- terraza
- cuarto de lavado

Anexo 23 - Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio

Fuente. ["TEJADA | Vive Equilibrio" Venta de Departamentos en Guadalajara](#)



Anexo 24- Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio

Fuente: [Scala Towers - Departamentos de lujo](#)



Anexo 25 - Planta arquitectónica prototipo de departamento en zona de estudio

Fuente: [Scala Towers - Departamentos de lujo](#)



ESCUELA NACIONAL DE PROTECCION CIVIL
CAMPUS CHIAPAS

