



UNIVERSIDAD DE SONORA
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA CIVIL Y MINAS

POSGRADO EN CIENCIA DE LA INGENIERÍA:
LÍNEA TERMINAL EN VALUACIÓN.

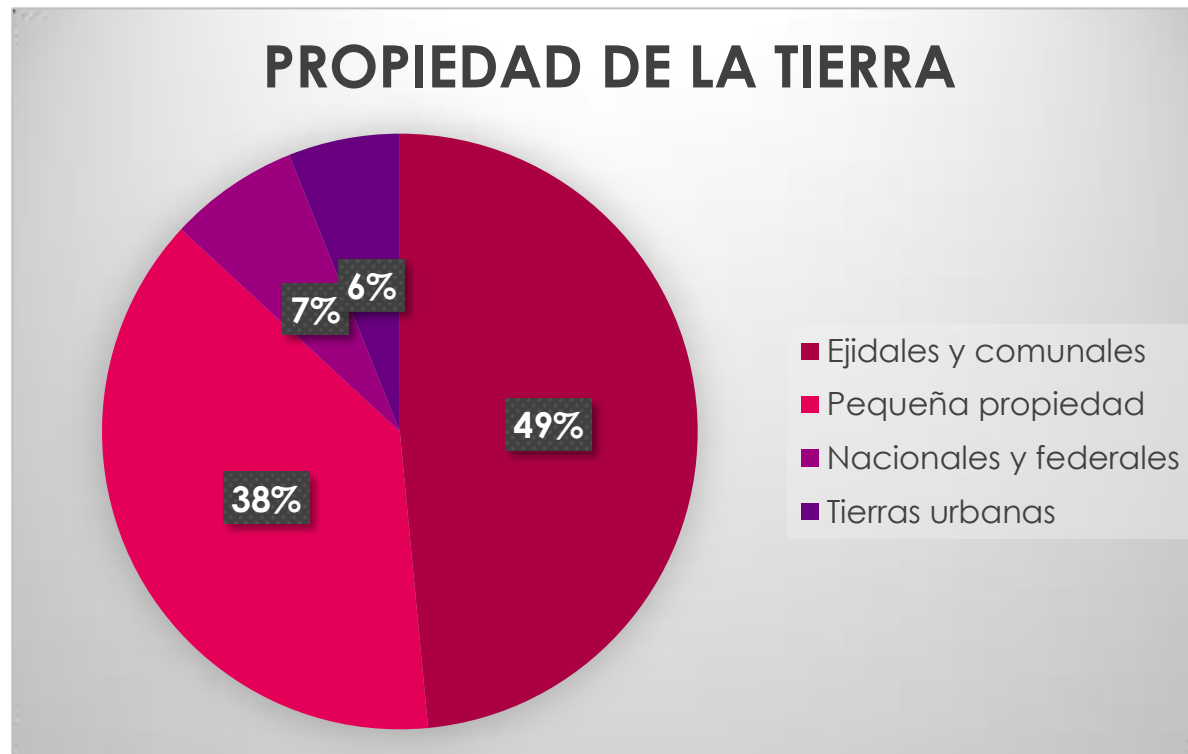
VARIACIÓN EN EL VALOR DEL SUELO EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO.

Ing. Rosa María Ceja Vázquez

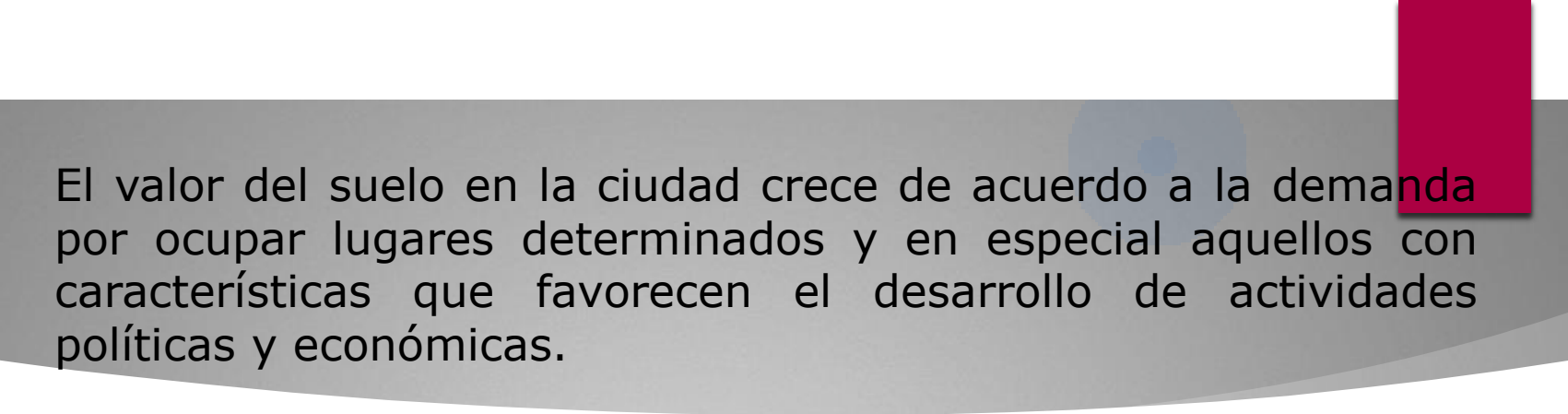
Director: Dr. Jesús Quintana Pacheco

Antecedentes

La Constitución de 1917 en su artículo 27 establece, "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo así la propiedad privada".



Fuente: Rivera Rodríguez, 1990.



El valor del suelo en la ciudad crece de acuerdo a la demanda por ocupar lugares determinados y en especial aquellos con características que favorecen el desarrollo de actividades políticas y económicas.

El valor de estos inmuebles, es cada vez más influenciado, por características como:

- La jerarquía social de los habitantes
- La accesibilidad a los lugares de trabajo
- Educación
- Recreación
- Las economías que se generan

Razón por la cual el valor del suelo urbano debe estudiarse para entender los elementos que influyen en su formación y sean identificables para los profesionales de la valuación, al momento de definir los valores de suelo.

El valor de los inmuebles está determinado por:

OFERTA - DEMANDA

Accesibilidad

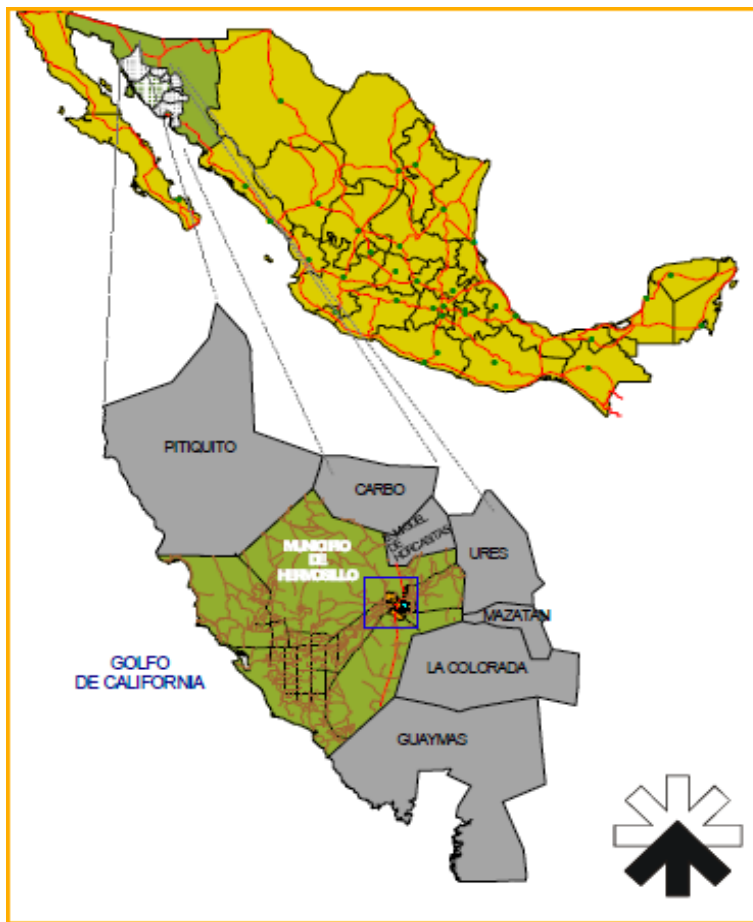
Jerarquización

Educación

Criminalidad



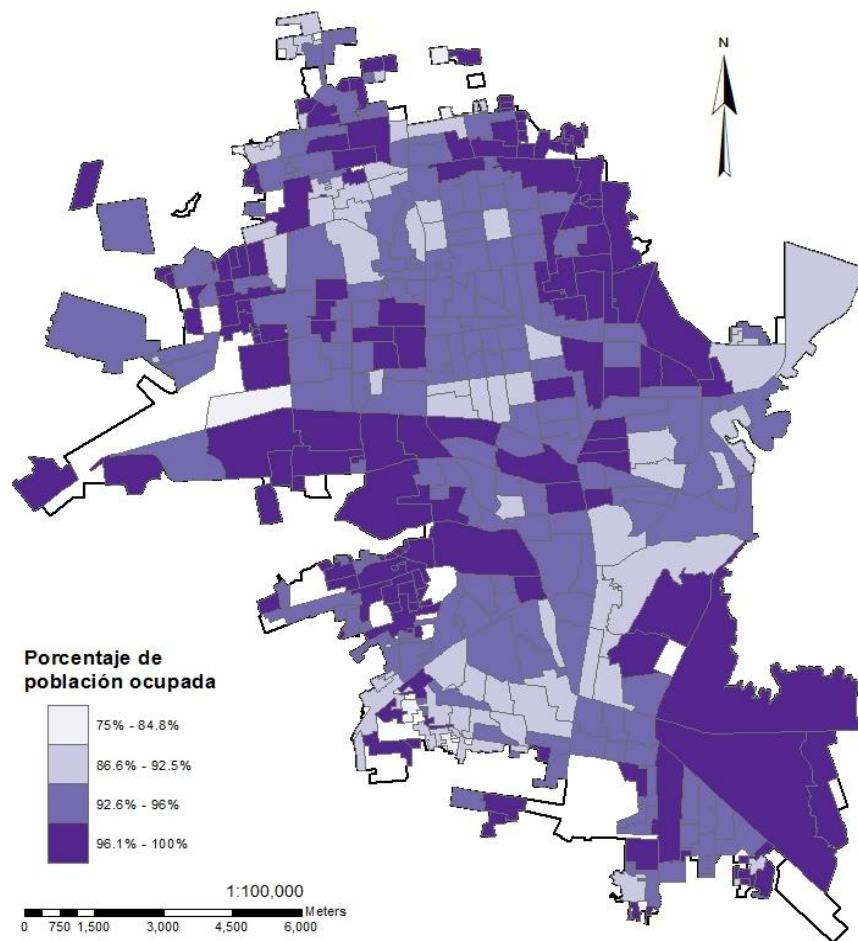
- El Centro de Población de Hermosillo de 209,402.5 hectáreas
- Mancha urbana de 18,394.03 hectáreas



- 78% son predios, el restante es suelo no edificable.
- 37% son lotes baldíos.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Hermosillo 2014

Personas con un empleo o en busca de uno.



Fuente: Hernández Gutiérrez,
2015

The diagram features a grey rectangular header with a blue circle and a red rectangle in the top right corner. Below the header, three red arrows point downwards from the text 'Base de datos' to three distinct groups of text: 'Estadísticos:' with a list of categories, 'Valores de mercado', and 'Ejes viales' with 'Servicios urbanos'.

Base de datos

Estadísticos:

Educación

Economía

Criminalidad

Salud

Valores de mercado

Ejes viales

Servicios urbanos

Modelos de precios hedónicos

La técnica de los modelos de precios hedónicos otorga a cada bien inmueble un conjunto de atributos, los cuales tienen un precio en el mercado, que en conjunto integran el valor del bien inmueble.

$$\gamma = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 \dots \beta_n X_n + e$$

Dónde:

γ = Variable dependiente (valor de mercado de suelo)

X_1 = Variables independientes, características o atributos del inmueble

β_0 = Coeficientes de las características, productos del modelo de regresión

e = Error de estimación del modelo