



## RESUM DE TESI DOCTORAL

### Dades de l'autor de la tesi

DNI / NIE / Passaport

Nom i cognoms

**Iván Humarán Nahed**

Títol de la tesi

**Hacia una medida integrada del factor de localización en la valoración residencial : El caso Mazatlán**

Unitat estructural

**704 - Departamento de Construcciones Arquitectónicas I**

Estudis de doctorat

**44 - Gestión y valoración urbana**

Codis UNESCO (mínim 1 i màxim 4, els codis es poden trobar a <http://doctorat.upc.edu/impresos>)

**120909**

/

**250505**

/

**330514**

/

**540401**

Resum de la tesi (màxim 4000 caràcters. Si se supera aquest límit, el resum es tallarà automàticament al caràcter 4000).

El presente trabajo de investigación se centra en encontrar y medir los atributos endógenos y exógenos con una mayor incidencia sobre el precio de los inmuebles, los cuales delimitan y modulan el mercado inmobiliario de la ciudad, de cara a construir un parámetro integrador de estos factores de localización (FL), en función de sus características particulares de ubicación, atributos constructivos y condiciones socioeconómicas de carácter local.

El documento reporta los resultados de una investigación que tiene por objeto conocer cuáles son los factores locativos que diversifican el valor de los bienes inmuebles en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México, a través de tres metodologías de aproximación, los cuales son:

1. Método Delphi (MD) basada en encuestas realizadas a expertos.
2. Método de los precios hedónicos (MPH), utilizando un análisis econométrico, construido a partir de un estudio de mercado propio y finalmente
3. Método de regresiones geográficamente ponderadas (RGP), una derivada del MPH, donde se incluye en el análisis, las influencias de las características de inmuebles vecinos inmediatos, así como su posición geográfica.

Para acometer esta cuestión desde estas vías, en primer término se utiliza un mecanismo de captura de muestras de mercado, en conjunción con la MD, lo cual dio origen a la base de datos (BDD) que sustenta el estudio. Posteriormente se utilizo MPH, con el objeto de analizar cuál es el peso que los factores locativos y las características endógenas que los bienes inmuebles tienen, sobre la formación espacial de los valores. Por último con la RGP se detectaron los atributos que tienen una dependencia espacial.

A estos efectos, la información de los bienes inmuebles en venta (antigüedad del inmueble, estado de conservación de los acabados e instalaciones, tipos de acabados, elementos accesorios, geometría y configuración espacial de los inmuebles, etc.) ha sido complementada, mediante un SIG, como otra derivada de la localización (cercanía al núcleo central y sub centros interurbanos, composición socioeconómica del entorno, nivel de accesibilidad, estructura edificada, usos del suelo predominantes, etc.).

La información procede de la situación real de los inmuebles, de la dirección de planeación del desarrollo urbano, ecología y tenencia de la tierra del H. ayuntamiento de Mazatlán, del censo general de población y vivienda 2000, de los resultados definitivos del II conteo de población y vivienda del 2005 del INEGI, así como de encuestas realizadas a expertos inmobiliarios (colegios nacional de valuadores posgraduados a. c., asociación mexicana de profesionales inmobiliarios delegación Mazatlán, así como de otros colegios de valuadores establecidos en la ciudad), ofertas (ajustadas) y transacciones.

Los resultados registran que detrás de los factores locativos están otros elementos asociados a las características estructurales de los bienes inmuebles, como su configuración y conservación física, su coeficiente de ocupación y utilización del suelo (COS, CUS), tipo de fachada, presencia y características de sus bienes y servicios (como contar con bienes como teléfono, computadora, cochera, alberca, etc.), que tienen una directa relación con el nivel de jerarquía social, accesibilidad y visualización que se tiene del bien inmueble desde la vía pública.

Los supuestos subyacentes de esta tesis doctoral, se basa en la coexistencia de los atributos hedónicos, que explican la formación y la distribución espacial de los valores inmobiliarios.

Este documento representa una contribución original al encontrar un parámetro integrador de los factores de zona y un valor agregado al caso de estudio, ya que se trata de una ciudad de tamaño medio, que carece de investigaciones de esta índole.

Lloc i data

Barcelona, Catalunya, 4 de Març de 2010

Signatura