

**UNIVERSIDAD DE NUEVO LEÓN**



**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**DEPARTAMENTO DE POSTGRADO**

**ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA ZONA DORADA DE  
LA CIUDAD DE MATAMOROS, TAMAULIPAS.**

**ALUMNO:**

**ARQ. JESUS SERGIO LOZANO JIMENEZ**

**PARA OBTENER EL TITULO DE MAESTRO EN VALUACIÓN  
INMOBILIARIA**

**CATEDRÁTICO:**

**DR. JESÚS MANUEL FITCH OSUNA.**

**H. MATAMOROS, TAMAULIPAS**

**A 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2011**

# ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS. ....	h
DEDICATORIAS. ....	i
INTRODUCCIÓN. ....	ii
CAPITULO I .....	1
1.- FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA. ....	1
1.1 Planteamiento del Problema. ....	1
1.1.1 Limite Espacial. ....	1
1.1.1.1 Fotos de futuro centro comercial, propiedad de inversionistas que le apostaron al progreso de esta zona. ( ver apéndice G ) .....	6
1.1.2 Límite Temporal. ....	8
1.1.2.1 Limitaciones del orden económico. ....	8
1.1.2.2 Definición de términos básicos. ....	8
1.2 Objetivos y Preguntas de Investigación. ....	8
1.2.1 Generales. ....	13
1.3 Marco histórico. ....	15
1.4 Marco Geográfico de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas. ....	16
1.5 Marco legal. ....	16
1.5.1 Problema científico. ....	17
CAPITULO II .....	18
2.- MARCO TEÓRICO O ARGUMENTACIÓN TEÓRICA. ....	18
2.1 Conceptos y Conocimientos. ....	18
2.2 Teorías Básicas del conocimiento. ....	21
2.3 Teorías. ....	22
2.3.1 Los precursores de la economía clásica. ....	22
2.3.2 Los Fisiócratas y la renta de la tierra. ....	23
2.3.3 La aportación teórica de Adam Smith. ....	23
2.4 Estudios Específicos para la Revalorización de las propiedades. ....	25
2.4.1 Pasos a seguir en el tema a desarrollar la revalorización de las propiedades. ....	27
2.5 Métodos. ....	28
2.5.1 Descripción Científica del Objeto de Estudio o Investigación. ....	31
2.5.2 Planteamiento del Problema. ....	31

2.5.3 El procedimiento de valoración.	32
CAPITULO III	34
3.- ESTUDIO DEL CASO.	34
3.1 Antecedentes.	34
3.1.1 Área Comercial.	34
3.1.2 Comercios en pequeño.	34
3.1.3 Zona Hotelera.	34
3.1.4 Desarrollo Urbano.	35
3.1.5 Planeación.	35
3.2 Situación Problemática.	37
3.2.1 Vías FCC ( ver apéndices A Y B)	38
3.2.2 Edificio Drive Inn.	40
3.2.3 Restaurante Papagayo.	41
3.2.4 Edificios y terrenos de Gobierno, obsoletos.	45
3.3 Descripción y caracterización del caso de estudio.	47
3.3.1 Medio Físico.	48
3.3.2 Medio Socio Económico y aspectos demográficos.	48
3.3.3 Aspectos Demográficos.	48
3.3.4 Medio Urbano.	49
3.4 Análisis Inmobiliario.	50
3.4.1 Valores Actuales.	51
3.4.2 Valores Futuros Revalorizados.	51
3.4.3 Objetivo.	52
3.4.4 Mapa de la zona dorada con los valores actuales.	52
3.4.5 Valores Futuros ya Revalorizados.	53
CAPITULO IV	54
4.1 Conclusiones.	55
4.2 Recomendaciones.	55
CAPITULO V	56
5.1 Bibliografía	56
CAPITULO VI	60
6.1 Anexos o Apéndices.	60

## **AGRADECIMIENTOS.**

Quiero agradecer en primer término a mis queridos Maestros que a pesar de los problemas de inseguridad existentes en esta ciudad, y en el trayecto de monterrey a esta ciudad, jamás estuvieron en desacuerdo para venir a impartir sus clases., además, por su apoyo en facilitarnos los Libros de texto para nosotros sacarle copias y no hacer más exhaustivo el gasto por concepto de Libros

Al Dr. Jesús Manuel Fitch Osuna, por su valiosa ayuda y por la tolerancia para conmigo, en la realización de este trabajo.

AL Lic. Juan Aranda López, por su calidad para impartir sus clases, de una manera súper-especial, y con mucho ahínco en el ejercicio de la impartición de dichas clases.

Agradezco al Arq. y M.V.I. Héctor Marcos Giacomán por su valiosa ayuda en este trabajo, pues a pesar de molestarlo ininidad de ocasiones El, nunca claudico' en estar al pendiente de mis preguntas, y mucho menos, para darme sus respuestas.

Al Arq. Miguel Román Cárdenas, por coincidir, El y Yo en que los detalles constructivos que realizamos en su clase, son con los que se han construido los Edificios Históricos, en el centro Histórico de Matamoros, Tamaulipas, además de su gran carácter y dedicación para llevarnos a diferentes lugares constituidos con respecto a los Edificios que fueron y siguen siendo a través de sus remodelaciones, Históricos, como lo es El Colegio Civil de la Ciudad de Monterrey, N.L. Esta clase, para mí fue muy significativa porque siempre ha sido de gran interés para mí, La Arquitectura Histórica.

Al Arq. Guillermo Laguna por su valiosa intervención como Coordinador de esta Maestría, también a la Sra. Esther, que siempre conté con Ella para todas y cada una de mis preguntas, siempre estuvo al pendiente de que todo se llevara a cabo con la mayor eficacia.

A los anteriores directores de IMPLAN municipal, por la disposición para prestarnos la sala de juntas de su Edificio, para que pudiésemos llevar a cabo las clases de la Maestría.

En especial a mi Familia, a mi Esposa, y sobre todo a mis Hijos por su ayuda Moral y técnica, pues siempre estuvieron pendientes de que yo tratara de seguir con el proceso de la Maestría, pese a que yo tuviera mis problemas de orden técnico, o Cibernético, ellos estuvieron siempre atrás de mí.

A mis compañeros de la clase de la Maestría por su apoyo como compañeros, sin haber fijamientos respecto a la prestancia para llevar a cabo las clases y definir siempre donde se llevarían a cabo, lo mismo en la cooperación de los libros o apuntes necesarios para llevar a cabo el curso.

Al Pasante de Arq. Juan Carlos Trejo, por su valiosa ayuda en la cuestión de llevar el orden en los escritos para entregar, las clases y del trabajo de la tesis., ojala y al terminar El, su tesis, la realice con el mismo empeño y dedicación como un servidor lo hizo, mucho esmero y tu objetivo, el éxito.

## **DEDICATORIAS.**

**A la inolvidable memoria de mis queridos padres Oscar y Reina que con su gran calidad humana alentaron, alientan y alentaran mi vida.**

**A mí querida y adorada esposa con mi más grande amor por su empeño en la realización de esta tesis.**

**A mis inolvidables hijos, Celia Marina, Claudia Máyela, Jesús Arturo y Erika del Carmen con gran amor e inmenso cariño.**

**A mis adorados Nietos, Jesús Eduardo, Natalia, Miranda, Ángel Adrian, y Alejandro José, con el más grande amor que puede existir en mi vida.**

**A mis queridos hermanos Rosita y Oscar Rolando Y María Dolores con el gran cariño y amor que nos une y nos unirá siempre.**

**A mis queridos sobrinos y sobrinas con el cariño de siempre.**

**A la inolvidable memoria de mi querido primo y hermano Arq., Jesús Ángel Lozano Dávila, a mi querida prima, su esposa, ojala y pronto Dios les de Resignación, así como a mis queridos sobrinos, sus hijos.**

A mis queridos catedráticos de la maestría de quien además de haberme tratado como a un alumno, hice de cada uno de ellos, un AMIGO.

A mis queridos y excelentes compañeros de la maestría, esperando que vean como yo, la realización de nuestro trabajo.

A todas las personas involucradas en la realización de este trabajo, vaya mi agradecimiento sincero, ya que este trabajo se hizo con mucho cariño y de verdad, con gran profesionalismo para el orden social, ya que la sociedad que vive en ese sector ha estado en el olvido por más de treinta años, nunca, las autoridades tanto del ámbito federal, estatal y municipal, les ha importado hacer acto de presencia. Espero ver mi sueño realizado, ahora sí, con la ayuda de las autoridades federales que son las que se dice, cambiaran el rumbo de las vías del ferrocarril, y el nuevo puente del mismo ferrocarril estará situado al poniente de la ciudad, para así darle un impulso netamente Turístico, a ese sector.

# INTRODUCCIÓN

## INVESTIGACIÓN DEL ENSAYO

Al hacer este ensayo, **sobre Análisis Inmobiliario de la Zona Dorada de La Ciudad de Matamoros**, pretendo hacer resurgir obviamente los valores tanto de los terrenos como de las propiedades, no limitándome solamente al rescate social, del Objeto, edificio o conjunto habitacional, evolución histórica y urbanística.

Esta investigación, se lleva con mucho estudio para llegar a su culminación, ya que es necesaria una completa información con todos y cada uno de los moradores o propietarios tanto de los terrenos como de los edificios existentes, así también como de los edificios pertenecientes al gobierno municipal y que ahí han quedado en completo abandono.

Toda esta información saldrá de solo las personas o empresas incorporados a este tipo de estudio por ejecutar, se hará una encuesta de los propietarios, con el objeto de que conozcan y se adentren a los problemas de diferentes rubros, y así mejorar el entorno y hacer valer las propiedades de cada uno de los propietarios. Tomando en cuenta que los propietarios estarán enterados de que sus propiedades irán en aumento de valor, no creo que haya problema para reclutarlos y así llevar una buena administración del avance en el ensayo o proyecto, ya que a ellos, los propietarios, les va a convenir más.

Además, este sector de aproximadamente 92 Has. , será Socialmente cambiado, tanto económicamente, como con diferente modo de vida, ya que en este sector, la Sociedad, ha tenido un freno, totalmente, ya que hay personas involucradas en delitos como es el robo a los vagones del ferrocarril, vagancia y drogadicción, son lacras que se han formado por que las autoridades han hecho caso omiso a todas las quejas a que han sido sometidas.

Haciendo un estudio de Censos, se ha llegado a la conclusión de que hay acuerdo total por los propietarios de estos predios, de cooperar en todos los sentidos, para que esta re-evaluación, o plusvalía sea llevada a cabo, sin problemas, y harán lo más posible para que sus propiedades, lleguen a tener más valor, con el apoyo de las tres órdenes de Gobierno y de ellos mismos.

Es esencial también que nosotros los Futuros Valuadores, seamos los que con el apoyo, tanto del gobierno federal, estatal y municipal, además de las dependencias municipales, como catastro, seamos los que determinaremos los nuevos valores de las propiedades, ya que nadie más está autorizado para tomar esta determinación., esto sin herir a los hoy encargados de determinar los valores reales de las propiedades, claro con la anuencia de los Órganos Colegiados, como son los colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, los Colegios de Peritos en Valuación a nivel Estatal.

# CAPITULO I

## 1.- FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA.

### 1.1 Planteamiento del Problema.

Se trata de resolver varios problemas, no solamente el de revalorizar los terrenos y Propiedades existentes, además de llevar a buen término el aspecto social, de este sector ya que se ha visto muy deteriorado debido a que jamás desde hace más de treinta años nunca se ha tenido a bien, por parte de las autoridades, de los tres ámbitos, solucionar el ahorcamiento tanto de desarrollo urbano como de desarrollo social.

#### 1.1.1 Limite Espacial.

**Análisis inmobiliario de la zona dorada de la ciudad de Matamoros** se refiere a una nueva y certera revaloración de las propiedades existentes, que de lograr este objetivo, esto será en mejoría del bienestar y patrimonio de este sector de la población., sin tener que perjudicar a la demás población en cuanto a su revaloración., a la vez, se haría una nueva forma de vida social para todos y cada uno de los moradores existentes. En síntesis, con este estudio los moradores de este sector, tendrían una mejor calidad de vida, tanto en lo social, como en lo habitacional; además, aumentaría su futuro patrimonial, ya que se estima que la revaloración de sus propiedades iría en aumento.



Zona dorada de la ciudad de matamoros, Tamaulipas con una superficie aproximada de 92 Has.

## PLANO DE LOCALIZACION DE LA ZONA DORADA DE LA CD. DE MATAMOROS, TAMAULIPAS.



Futura Avenida las Américas, que recorre todo el perímetro sur de la zona dorada de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y en su perímetro norte, colinda con el río Bravo.

#### **PLANO DE LOCALIZACION DE LA ZONA DORADA DE LA CD. DE MATAMOROS, TAMAULIPAS.**

(Denotando la arteria principal que se construirá próximamente, cruzando longitudinalmente, y que se llamara , avenida las Américas ,desde el puente ferroviario existente, hasta llegar a la avenida Cavazos Lerma, para así continuar hasta la salida directa a la carretera que va a la ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

Teniendo este proyecto en desarrollo, que así lo han declarado las autoridades de los tres ámbitos, este sector de aproximadamente 92(noventa y dos hectáreas, se verá favorecido económica, y socialmente, ya que aumentara su valor catastral en suma importancia.

Cabe hacer mención que para un servidor, es como un sueño que este proyecto se realice, ya que desde los años 70's me tocaron por suerte desarrollar varios proyectos de restaurantes y discotecas, llamadas así en aquel entonces, hoy llamados antros., y siempre he estado queriendo o tratando de impulsar que este sector este se vea favorecido con la revalorización de sus propiedades y terrenos.

A continuación, les muestro fotos de una valiosa obra de ingeniería y arquitectura del siglo pasado que son baluarte de esa época y seguirán siendo a través de los años, en bien de nuestra querida ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Foto del puente viejo recién construido y que nos da la vista que se abría en dos secciones para el paso de los barcos que venían del poniente hacia el oriente y viceversa.

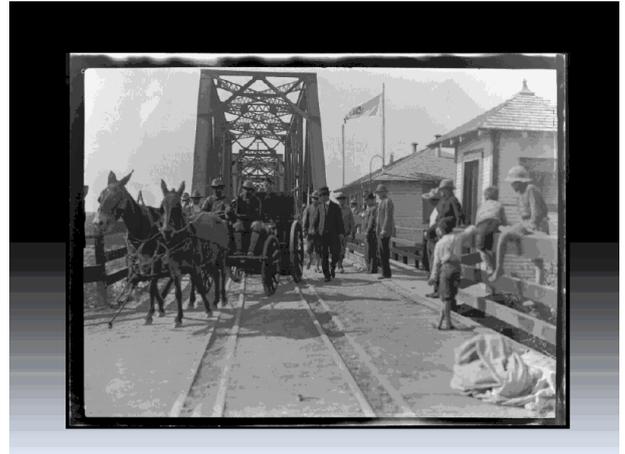


**Imagen 1.1. Fotografía del Puente Ferroviario (Fuente: Museo Casa Mata, Matamoros, Tamaulipas.)**

Fotografías de 1910 cuando estaba en funciones el puente ferroviario para que los barcos de navegación pasaran de poniente a oriente y de oriente a poniente hasta llegar a las costas del golfo de México viniendo de las costas del océano pacífico. **Nótese a Don Venustiano Carranza posiblemente sea la inauguración del puente con autoridades estadounidenses y autoridades mexicanas. ( ver apéndice E )**

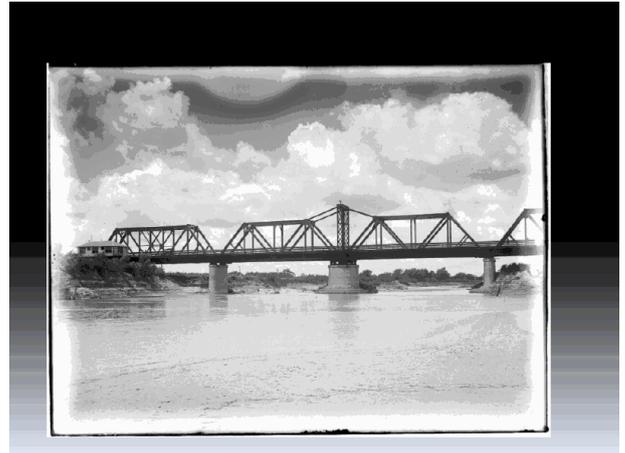
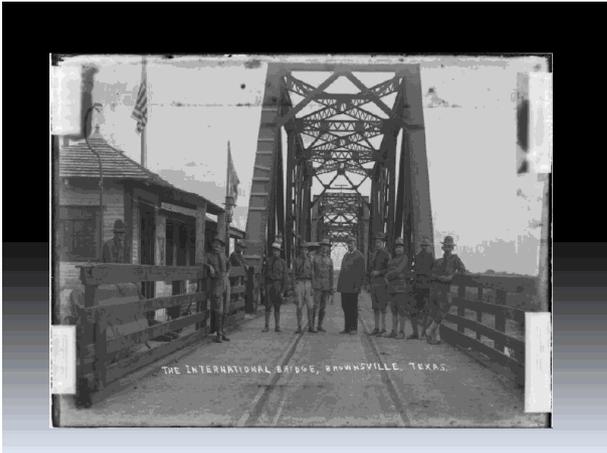


**Imagen 1.2. y 1.3. Fotografía Puente Ferroviario (Fuente: Museo Casa Mata, Matamoros, Tamaulipas.)**



**Imagen 1.4. y 1.5. Fotografía Puente Ferroviario (Fuente: M. Casa Mata, Matamoros, Tamps.)**

Fotografías en las que se observa el tráfico que se generaba ya en la inauguración del puente internacional matamoros – brownsville.



**Imagen 1.6. y 1.7. Fotografía Puente Ferroviario (Fuente: Museo Casa Mata, Matamoros, Tamaulipas.)**

Edificios que en un tiempo albergaron las instalaciones de la Aduana de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, que con el paso inexorable del tiempo han quedado obsoletas, y en desuso.



Edificios existentes sin uso donde pienso elaborar parte del mega proyecto donde se utilizaran para hacer los diferentes eventos tanto infantiles como restaurantes, con una remodelación apropiada para que nuevamente empiecen a funcionar.(ver apéndice F)



Patios de la aduana fronteriza donde guardaban los automóviles que no traían sus documentos en regla, también serán destinados estos patios para la realización del proyecto de la plaza de toros.



**1.1.1.1 Fotos de futuro centro comercial, propiedad de inversionistas que le apostaron al progreso de esta zona. (Ver apéndice G)**



Nótese que el proyecto abajo expuesto, tiene la gran mayoría de obra negra terminada, y hay que tomar en cuenta el costo financiero de dicha obra, y así deduzco la intención de los grandes inversionistas que le apuestan al progreso de la zona dorada de la ciudad de Matamoros Tamaulipas.



Este proyecto fue iniciado hace aproximadamente 2 años, pues tanto el presidente municipal como el secretario de desarrollo urbano municipal y el director de promoción industrial, declararon en ese tiempo que en pocos días se iniciaban las obras de remoción de la vía del ferrocarril, para hacer una gran avenida que se llamara “avenida de las Américas”

Proyecto : Arq. Jesús de la Garza Andarza



**Imagen 1.8 y 1.9 Proyecto Centro Comercial en el sector de la zona dorada, con obra negra terminada, Matamoros, Tamaulipas.)**



**Imagen 1.10 Proyecto Centro Comercial en el sector de la zona dorada, con obra negra terminada, Matamoros, Tamaulipas.)**

### **1.1.2 Límite Temporal.**

Esta zona la llamada ZONA DORADA, tuvo mucho auge en los años 70's y 80's en el ámbito TURÍSTICO ya que existían centros nocturnos de variedades con artistas tanto mexicanos como extranjeros y de baile, restaurantes y mucho turismo, aparte de el turismo que prevalecía, existía en ese sector la zona de las agencias aduanales y tenían mucho manejo de mercancía de estados unidos a México, estaban situadas en este sector por su cercanía con el edificio de la aduana. Con el paso inexorable del tiempo, esta zona sufre bajas y perdidas tanto de turismo como de crecimiento comercial. Esto debido entre otras cosas por su excesivo crecimiento demográfico y falta de seguridad y abandono por parte de las autoridades municipales, en lo comercial, en esos mismos años hay un crecimiento de mas de 350 fraccionamientos habitacionales, empiezan los centros comerciales, como MERCAMEX, posteriormente ASTRA, y ya a finales de los 80's empiezan a instalarse los centros comerciales OXXO, y finalmente empiezan los 7 ELEVEN.

#### **1.1.2.1 Limitaciones del orden económico.**

Existirán limitaciones del orden económico para llevar a cabo este estudio, pero se cuenta con los apoyos de los 3 gobiernos para la realización de estas obras como es el cambio de las vías del ferrocarril y todo lo concerniente a ese rubro. A través de la Secretaria de Turismo se harían las gestiones para la adquisición de créditos para llevar a cabo la infraestructura turística.

#### **1.1.2.2 Definición de términos básicos.**

El marco conceptual de un problema de investigación es, como indica su nombre una elaboración conceptual del contexto en el cual se considera el problema. Está compuesto de referencias a sucesos y situaciones pertinentes, a resultados de investigación –incluye, por tanto un marco de antecedentes-definiciones supuestos, etc. Se podrá decir que ese marco es una especie de teorización, sin grandes pretensiones de consistencia lógica entre las proposiciones que la componen, aun si utiliza conceptos de una teoría existente.

## **1.2 Objetivos y Preguntas de Investigación.**

Evidentemente la valoración no es una ciencia experimental. Y en consecuencia la medida del valor no es, ni puede ser, idéntica en todo caso y ocasión. Pero ello no es óbice (obstáculo) para que la disciplina de la valoración ofrezca un método objetivo y científico para determinar el valor de mercado de los inmuebles. En esta perspectiva cobra especial sentido la crítica que a menudo suele realizarse acerca de la subjetividad implícita existente a cada uno de los métodos de tasación desarrollados por la teoría de la valoración. ) Son los métodos de tasación intrínsecamente subjetivos? ) O puede afirmarse su carácter científico y objetivo?. Esta es probablemente la cuestión central para desentrañar el carácter teórico de la valoración: )ciencia o crítica? )Técnica u oficio?.

Para responder a esta cuestión central es preciso volver a insistir en el objetivo básico de la disciplina de la valoración: establecer el *valor de mercado* de los bienes inmuebles. Y en este

sentido recordar lo que a menudo olvidan los tasadores en su práctica profesional: *los distintos métodos de tasación no son sino instrumentos diversos para obtener el valor de mercado* de los inmuebles. Los métodos de valoración de mercado, coste y capitalización (y el residual del suelo) no conducen a valores autónomos, específicos para cada técnica de evaluación: el valor en venta, en renta o de coste, sino a estimaciones independientes del valor de mercado. Los valores resultantes de las distintas metodologías de tasación deben, por tanto, *converger*<sup>30</sup>.

Allá donde el tasador pragmático no ve otra cosa (en la determinación de los comparables y corrección de los mismos, en la depreciación, en el coeficiente de mercado, en la estimación del tipo de interés, etc...) que una *justificación a posteriori* de una estimación formada *ex ante*, en su propia mente, el investigador descubre un *problema teórico*, que debe ser abordado y resuelto desde la propia definición conceptual y metodológica.

Fuente : Josep Roca Cladera.

**Teoría del autor para darnos el conocimiento de lo que es, la revalorización o plusvalía de las propiedades. No es preciso renunciar a ninguno de los métodos clásicos de tasación, sino tan sólo proceder a su determinación rigurosa en función al objeto teórico buscado: establecer el valor de mercado. Desde la perspectiva inequívoca de reafirmar este objetivo como única y exclusiva finalidad teórica de la valoración, el análisis de los presuntos eslabones débiles de los diferentes métodos de tasación se nos presenta en una dimensión del todo distinta a la expuesta por dichos autores.**

La investigación científica es la indagación sistemática, controlada, empírica, de proposiciones hipotéticas que parte de una supuesta relación entre los fenómenos y las causas que las originan, deben ser planeadas, metódica, imparcial, sistemática, racional, entre otras características.

Es importante al hablar de metódica ya que la investigación no utiliza un solo método, puede hacer uso de métodos lógicos de método experimental o dialectico, todo depende de tipo de objeto de estudio que se tenga, del marco teórico o conceptual que se esté manejado de los paradigmas que se tengan.

La investigación científica es la base para el desarrollo tecnológico, y como resultado de este mismo avance, el conocimiento es cada vez mayor como ejemplos se tienen las telecomunicaciones, la computación y la electrónica aéreas en las que la información fluye con una rapidez asombrosa, al mismo tiempo el nuevo conocimiento tiene una obsolescencia temprana.

La investigación nos permite ampliar los conocimientos, comprobar los ya existentes, desarrollar, demostrar, experimentar y aplicar los conocimientos en la transformación de la realidad en nuestro beneficio.

Características de la investigación, como quien realiza la investigación es el sujeto, la actividad indagadora requiere de una serie de características difícil en el ser humano, pero si lo que realmente se quiere es llegar a la verdad, la investigación debe ser:

Objetiva, imparcial, y alejada de la subjetividad.

Metódica. Utiliza un método científico.

Racional. Basada en el razonamiento lógico.

Sistemática. Relaciona el nuevo conocimiento con el ya existente.

Fuente: Elizondo López Arturo, 2002, Metodología de la Investigación, p38. International Thomson Editores, S.A. de C.V.

**Para Elizondo LOPEZ, la Investigación Científica, es la búsqueda metódica, racional y objetiva de conocimientos universales y trascendentes que permitan describir, explicar, controlar, generalizar y predecir los fenómenos que se producen en la naturaleza y en la sociedad”.**

**Con la investigación ampliamos los conocimientos desarrollamos demostramos y experimentamos los ya existentes y aplicamos la transformación de los conocimientos a nuestro beneficio.**

¿Cuál es la *naturaleza* de la re-valoración inmobiliaria? ¿Es simplemente el *oficio* o la *práctica* de estimar subjetivamente el valor? ¿O es una *disciplina teórica* con elementos suficientes de plusvalía para constituirse en un *método científico* de determinación de conocimiento objetivo? ¿Tiene la revaloración un *objeto teórico* definido? ¿O tiene una diversidad de objetos, tantos como finalidades de la estimación? ¿Tienen los métodos de revalorización o mayor plusvalía un contenido teórico real? ¿O son meras técnicas teñidas por la subjetividad del valorador? ¿Qué es, en suma, la revaloración? ¿Ciencia, arte u oficio?

Plusvalía es el incremento en el valor de los activos y de la Tierra que se deriva de causas ajenas al control de sus propietarios, y que significa una Ganancia de Capital. Ejemplo de ello puede ser el aumento de Valor de un terreno o edificio debido al mejoramiento de caminos o calles adyacentes.

El concepto de Plusvalía es fundamental en la interpretación marxista de la economía, pero tiene un significado distinto. Esta teoría sostiene que el valor de cambio de las mercancías viene determinado por la cantidad de Trabajo incorporado en ellas. En una jornada de Trabajo, un obrero producirá Bienes con un Valor de cambio superior al valor de los Bienes necesarios para que él reponga sus energías gastadas en dicha jornada.

No obstante el capitalista pagaría un salario de subsistencia, que sólo permite a los trabajadores reponer sus energías gastadas, salario que es inferior al Valor de cambio que tienen los Bienes producidos por los obreros en la jornada de Trabajo. La diferencia entre el valor de cambio de las mercancías producidas y el salario pagado se llama Plusvalía, siendo ésta apropiada por el capitalista.

Según dicha doctrina, en la apropiación de la Plusvalía radica la explotación del obrero por el capitalista.

**Para el caso del ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA ZONA DORADA DE MATAMOROS, TAMAULIPAS, la naturaleza de la revalorización inmobiliaria va a ser tratada a través de los cambios urgentes que se les van hacer a la línea del ferrocarril así también como la reurbanización de las vías principales y adyacentes y con la ayuda de los tres diferentes gobiernos y de los inversionistas con propiedades existentes la total remodelación tanto vial**

como urbana. Además de un mega proyecto turístico que tengo en mente desarrollar para que con la ayuda de esas personalidades tanto de gobierno como particulares, en sus diferentes rubros de apoyo den la solución para llevar a cabo la revaloración o plusvalía de estas 92 hectáreas.

Fuente: <http://www.eco-finanzas.com/diccionario/P/PLUSVALIA.htm>

**Hablar de Revalorización es sinónimo de plusvalía.**

**Plusvalía, concepto económico con varios significados. Por un lado, plusvalía designa un incremento de valor generado y obtenido en una operación económica (de tipo bursátil o inmobiliaria, por ejemplo). Una segunda definición de plusvalía correspondería al incremento de valor creado en un bien o derecho cuando se realiza una transmisión en la propiedad de estos.**

**Para Karl Marx, la plusvalía es aquel valor que el obrero asalariado crea por encima del valor de su fuerza de trabajo. Dicho valor, que podría definirse como trabajo no pagado al obrero es apropiado por el capitalista. La plusvalía, por lo tanto, es la base de la acumulación capitalista.**

Fuente: Teoría de Carlos Marx.

<http://usuarios.multimania.es/christianlr/01d51a93b410e5819/01d51a94560bf5a1d.html>

Por último, en la doctrina económica marxista (que analizó en profundidad tal concepto), la plusvalía equivale al beneficio que el capitalista obtiene por la apropiación del trabajo excedente no pagado a los asalariados. En una jornada de trabajo, los trabajadores destinan parte de la misma a producir por valor de su consumo de subsistencia, lo que se denomina producción socialmente necesaria. El resto del tiempo se genera un plus valor que se apropia el capitalista. La diferencia entre el tiempo total de trabajo y el socialmente necesario se denomina plusvalía. Se puede establecer la razón entre la masa de plusvalía y el capital variable utilizado, a la que se denomina tasa de plusvalía. Esta tasa expresa el grado de explotación de los trabajadores, y también puede definirse como el cociente entre el trabajo excedente y el socialmente necesario. El capitalista puede aumentar la tasa de plusvalía incrementando la plusvalía absoluta (sin variar el proceso productivo amplía la jornada o disminuye el salario) o la relativa (introduciendo mejoras tecnológicas).

**En este caso ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA ZONA DORADA DE LA CIUDAD DE MATAMOROS TAMAULIPAS, no hay un usufructo de capitalistas como lo nombra la teoría de Carlos Marx, ya que debido a los movimientos del ferrocarril existentes y a los cambios en el desarrollo urbano de ese sector por añadidura va a re valorarizarse y alcanzar mayor plusvalía las propiedades existentes.**

Valor que el trabajo no pagado del obrero asalariado crea por encima del valor de su fuerza de trabajo y del que se apropia gratuitamente el capitalista. La plusvalía expresa la esencia y la particularidad de la forma capitalista de explotación, en la que el plus producto adquiere la forma de plusvalía. Después de descubrir la esencia de la categoría económica de la mercancía fuerza de trabajo, Marx resolvió lo que no había podido resolver toda la economía política que le precedió, descubrió la fuente real que da origen a la plusvalía, puso al descubierto la naturaleza de la explotación capitalista, oculta tras las relaciones mercantiles. Al organizar la producción, el capitalista desembolsa una determinada suma de dinero para adquirir medios de producción y para comprar fuerza de trabajo sin perseguir más que un objetivo: obtener un

excedente de valor sobre la cantidad de dinero inicial anticipada por él, es decir: obtener plusvalía. La plusvalía no puede ser resultado de un cambio no equivalente, dado que la compra y venta de mercancías se efectúa sobre la base de la ley del valor.

Tampoco pueden ser fuente de plusvalía los medios de producción (capital constante), dado que no crean nuevo valor, sino que tan sólo transfieren el suyo al nuevo producto creado. En cambio, la particularidad específica de la mercancía fuerza de trabajo estriba en que posee la facultad de crear un nuevo valor en el proceso de su consumo, es decir, en el proceso del trabajo, con la particularidad de que dicho nuevo valor es mayor que el de la propia fuerza de trabajo. El capitalista logra estos fines obligando al obrero a trabajar más allá del tiempo necesario para reproducir el valor de su faena de trabajo. De esta suerte, el trabajo del obrero asalariado es la única fuente de plusvalía. Se aumenta la plusvalía extrayendo plusvalía absoluta y produciendo plusvalía relativa. Ambos métodos llevan al crecimiento de la cuota de plusvalía, que muestra el grado de explotación de los trabajadores. La sed de acumulación, bajo el capitalismo, no tiene límites.

Los capitalistas procuran ampliar incesantemente la producción poniendo para ello en circulación la plusvalía creada por los obreros. Ampliando la producción -lo cual va acompañado de un aumento del número de obreros asalariados sometidos al yugo de la explotación capitalista- y elevando la cuota de explotación, la clase de los capitalistas se apropia de una masa de plusvalía cada vez mayor. Por consiguiente, la acumulación del capital lleva a un aumento de la riqueza de la clase de los capitalistas, a intensificar la explotación de la clase obrera, al empeoramiento de la situación de dicha clase (ver Ley general de la acumulación capitalista).

En el proceso de realización y distribución, la plusvalía se divide en ganancia obtenida por los empresarios industriales y comerciales, interés, que perciben los banqueros, y renta, que se embolsan los terratenientes. Al crear la teoría, auténticamente científica, de la plusvalía, Marx hizo un profundo análisis de las relaciones de clase de la sociedad burguesa, puso al descubierto la base económica del antagonismo entre el proletariado y todas las clases explotadoras de la sociedad burguesa. Lenin llamó a la teoría de la plusvalía piedra angular de la doctrina económica de Marx.

El desarrollo del capitalismo cuyo principal motor es la sed de lucro, la obtención de plusvalía, conduce inevitablemente a que se agrave la contradicción fundamental del capitalismo, o sea la contradicción entre el carácter social de la producción y la forma capitalista privada de la apropiación de los resultados del trabajo; conduce a que se agudicen las contradicciones de clase y, como consecuencia, el inevitable cambio revolucionario del capitalismo por un modo de producción nuevo, más progresivo: el socialismo.

**En nuestro caso, ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA ZONA DORADA DE MATAMOROS TAMAULIPAS, la revalorización o plusvalía vendrá a través de los cambios que se realizaran por parte de los tres gobiernos federal estatal y municipal y de los inversionistas que conservan las propiedades reconstruyéndolas para tener un mejor campo de vida social, económica turística, comercial y de fomento al buen vivir.**

### 1.2.1 Generales.

En la valoración inmobiliaria se utilizan, a menudo, diversos conceptos de valor. Sin ánimo exhaustivo dichos conceptos pueden clasificarse atendiendo a su naturaleza o esencia, a la metodología empleada para su estimación, así como a la finalidad que guía en cada caso la tasación. Así, y considerando la **naturaleza** misma del valor, los tasadores utilizan términos tales como:

- a) Valor de *uso*, o de utilidad.
- b) Valor de *cambio*, o de *mercado*. A veces se utilizan también, los términos valor de realización, o *precio*.
- c) Valor *intrínseco*, o de *coste*.

A su vez, y en virtud a la **metodología** de valoración utilizada, se emplean conceptos como:

- a) Valor de *comparación*, o *en venta* (entendido como sinónimo de valor de mercado), cuando se emplea la metodología de comparación de mercado.
- b) Valor (o coste) de *reposición* (bruto o neto), en el caso de aplicar la técnica analítica del coste.
- c) Valor de *capitalización*, o *en renta*, cuando se aplica la metodología de capitalización.
- d) Valor *residual* (del suelo, o de la edificación).

En razón a la **finalidad** de la tasación se pueden distinguir, entre otros, conceptos como:

- a) Valor *real*, cuando se tasan los bienes a efectos de los Impuestos de Transmisiones, Sucesiones y Donaciones, o Patrimonio. Asimismo se utiliza ese término en el marco de la Ley de Expropiación Forzosa.
- b) Valor *comprobado*, cuando se aplica el procedimiento de comprobación de valor en los citados tributos de transmisiones y sucesiones.
- c) Valor *catastral*, a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de Plusvalía y (con efectos, en cuanto valor mínimo) en otros tributos.
- d) Valor *hipotecario*, o en general a efectos de determinadas entidades financieras.
- e) *Justiprecio*, o valor de expropiación.
- f) Valor *urbanístico e inicial*, cuando viene regulado por la Ley del Suelo.
- g) Valor *asegurado*, a efectos de seguros sobre los inmuebles.
- h) Valor *contable* de los activos inmobiliarios en el marco de la tasación de empresas.
- i) Valor *legal*, cuando existe alguna normativa de orden legal que establezca valores máximos en venta o en renta, como la de Viviendas de Protección Oficial.
- j) Valor *mercantil*, si la finalidad de la tasación es una compraventa, o cualquiera otra de ese carácter.

A su vez es usual la utilización de otros términos de valor tales como valor de *inversión*, de *liquidación*, de *fondo de comercio*, de *afección*, *histórico-artístico*, *expectante* etc.

Aunque todos estos conceptos son utilizados en la práctica profesional de la tasación, ¿podemos destacar alguno de ellos como el *objeto teórico* básico de la disciplina de la valoración inmobiliaria?

¿Existe realmente un concepto *objetivo* de valor, en el cual pueda descansar una pretendida teoría científica de la valoración? ¿O, por el contrario, el valor es un concepto intrínsecamente *subjetivo*, que depende no sólo de la finalidad de la estimación, sino también de la opinión, criterio o habilidad de quien la establece.

Fuente: Josep Roca Cladera.

Hace poco la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) definió a la investigación básica como aquella que se realiza principalmente **para conocer los fundamentos de los fenómenos sin atender a aplicaciones particulares**. Es decir, la definió como **investigación generada por la curiosidad (curiosity-driven research)**.

**Investigación básica** (muy a menudo identificada con la ciencia pura, concepto que puede tener otros significados), es la ciencia o investigación científica que se lleva a cabo sin fines prácticos inmediatos, sino con el fin de incrementar el conocimiento de los principios fundamentales de la naturaleza o de la realidad por sí mismo.

Al no arrojar beneficios inmediatos (económicos o sociales) podría ser vista como un simple ejercicio de curiosidad (que en realidad es una cualidad humana básica y una de las razones esenciales de la actividad científica de todos los tiempos). No obstante, en un plazo mayor o menor los resultados de la investigación básica encuentran aplicaciones prácticas, en forma de desarrollos comerciales, nuevas técnicas o procedimientos en la producción o las comunicaciones, u otras formas de beneficio social. La relación entre la ciencia básica y la ciencia aplicada (que es su concepto opuesto) es crucial para la interrelación denominada investigación y desarrollo o investigación, desarrollo e innovación, objeto de los estudios de ciencia, tecnología y sociedad (CTS).

### Conclusión al tema de Generales.

En nuestro análisis inmobiliario, existen experiencias teóricas que se han ejecutado fundamentalmente para obtener nuevos conocimientos acerca de los fenómenos objetivos y no se pensó en darles una aplicación determinada. Los siguientes artículos se publicaron por internet en diferentes medios de comunicación:

## Proyecto ferroviario Matamoros-Brownsville alternativa poniente

ÁRTURO DE LAS FUENTES  
HERNÁNDEZ | OPINIÓN

Viernes 10 de Octubre, 2008 | Hora de creación: 00:00 | Última modificación: 22:56

El pasado jueves 18 de septiembre, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes emitió en el Diario Oficial de la Federación, la convocatoria para la licitación del tercer paquete del Fideicomiso de Apoyo al Rescate de Autopistas Concesionadas (FARAC) para la región noreste del país. El paquete incluye la construcción de unos 79 kilómetros de nuevas carreteras, un libramiento ferroviario de 10 kilómetros en la fronteriza ciudad de Matamoros, y un nuevo puente para ferrocarril hacia la ciudad estadounidense de Brownsville, entre otras. Coincidentemente, el último cruce internacional ferroviario entre México y Estados Unidos se construyó en 1910. Se trata del Matamoros-Brownsville Puente Ferrocarril-B&M Bridge, que opera en la frontera entre Texas y Tamaulipas, y que con la reubicación del trazo de la vía se va a construir el nuevo Puente Ferroviario Internacional Alternativa Poniente, que será el



Diputado en Acción  
 Blog de Carlos Alberto García González

## Reubicará línea de ferrocarril en Matamoros: GOBIERNO FEDERAL

4 de Julio de 2008 - 2:42 PM

El Gobierno que encabeza el Presidente Calderón da "luz verde" en la aprobación del proyecto que retirará las líneas férreas de la ciudad de Matamoros y la reubicación del Puente Ferroviario Internacional, señalando que en dos meses se realizará la licitación correspondiente al proyecto ejecutivo de esta obra fundamental para los matamorenses.

Luis Téllez Kuenzler, Secretario de Comunicaciones y Transportes, dio a conocer este jueves la aprobación de parte de la Federación de la construcción del puente ferroviario Matamoros-Brownsville.

"Esto es una gran noticia para nosotros pues da certidumbre de que Matamoros se encuentra dentro de la agenda del Gobierno Federal, cumpliendo obviamente, con este proyecto de construcción del puente ferroviario, un sueño añorado de los ciudadanos de esta frontera". Este proyecto será costado por el Gobierno Federal, ya que fue incluido dentro del Programa Nacional de Infraestructura 2007-2012 y que la licitación del proyecto ejecutivo se realizará a más tardar el próximo mes de septiembre.

El puente ferroviario contempla entre otros proyectos, la reubicación de las vías del tren; la construcción de infraestructura aduanera; la edificación del propio puente exclusivamente para el ferrocarril, con controles de acceso, tanto en el lado mexicano como en el americano, entre otros.

### Imagen 1.11 Imágenes extraídas del Blog del Dip. Carlos Alberto García González.

#### 1.3 Marco histórico.

Esta zona en los años 70's tuvo mucho auge con los centros nocturnos o discotecas llamadas así en esos años, hoy, los llamamos "Antros". Había lugares donde se bailaba, variedades con artistas tanto mexicanos como extranjeros, buenos restaurantes, con buen servicio, además, existía mucho turismo, generalmente los de los jueves a los domingos.

Aparte del auge tanto de las discotecas y de los excelentes restaurantes, existían en ese sector de la zona de las Agencias Aduanales que se manejaban correctamente y con mucho éxito. Estaban localizadas en ese sector por su cercanía al edificio de la Administración de la Aduana, situada en el sector norponiente de la ciudad. La vía del ferrocarril existía y pasaba el tren como pasa hoy, solo que no se enmarcaba el deterioro que prevalece, ya que nuestra ciudad no contaba con la densidad de habitantes con que cuenta hoy en día. Las Autoridades tanto Federales como Estatales, Municipales y de Turismo, iban de la mano tanto en lo que se refiere a Turismo, como el crecimiento comercial, la Seguridad y el Desarrollo Urbano.

Con el paso inexorable del tiempo, esta zona sufre bajas y pérdidas tanto de Turismo como de crecimiento comercial. Esto debido entre otras cosas, por su excesivo crecimiento demográfico y posiblemente falta de seguridad y abandono.

#### **1.4 Marco Geográfico de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.**

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano comprende la superficie total del municipio de Matamoros, 335,196 hectáreas.

Se localiza en la porción norte del Estado de Tamaulipas a 25°52' de latitud norte; al sur a 25°02'; a 97°09' de longitud este y a 97°30' de longitud oeste. Su altura promedio sobre el nivel del mar es de 10m. Su ubicación geográfica es fácilmente identificable ya que, por el lado noreste, el país inicia en Matamoros.

Dos de sus colindancias son de característica importancia: al lado Norte con los Estados Unidos de Norteamérica y específicamente Brownsville, Tex., dividida por el Rio Bravo, y la del lado este con las costas del Golfo de México. Por el lado sur colinda con el Golfo de México y el municipio de San Fernando y por el oeste con los municipios de San Fernando, Valle Hermoso y Rio Bravo.

Matamoros está constituido por una cabecera municipal y 983 localidades en donde se asientan 364,384 habitantes. De la superficie total, el 57% (191,112 has) es de labor y el 37.5% (125,758 has) es pasto natural, agostadero o suelo enmontado. La cabecera municipal concentra el 89% de su población y cuenta con 18,227 hectáreas fijadas con sus límites según decreto de 1983. El suelo urbano representa solo el 5.5% del territorio.

Fuente: Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 27 de Septiembre de 2001.

#### **1.5 Marco legal.**

El punto de partida para desarrollar este plan es la propia constitución política de los estados unidos mexicanos, que una vez realizadas las modificaciones a los artículos 27, 73, y 115 desde 1976, en el que se otorga en los gobierno municipales y estatales para regular los usos y sus destinos de sus suelos, decidiendo sobre las declaraciones y disposiciones que requieran para promover el crecimiento regulado y ordenado de sus asentamientos urbanos.

Las modificaciones a la constitución mexicana realizadas a fines del año de 1975 permitieron la expedición de la ley general de asentamientos urbanos en 1976, la cual significo el punto de partida para la regulación de los asentamientos urbanos y el impulso a la planeación de desarrollo urbano en todo el país.

Hoy a 35 años de distancia, la realidad es otra, las condiciones económicas y sociales del país han cambiado, de la misma manera que el proceso de urbanización ha ido avanzando, provocando entre otros aspectos, que el crecimiento de las ciudades se halla dado principalmente sobre terrenos de propiedad ejidal y comunal.

Sin embargo, en la medida de que el proceso de urbanización ha ido evolucionando, se ha actualizado y adecuado el marco jurídico vinculado, bajo un esquema de concurrencia, coordinación y concentración, las atribuciones que en el ámbito de su competencia tienen los tres niveles de gobierno y el deber de los sectores social y privado de ser corresponsables del desarrollo nacional es en este contexto, por lo que la secretaría de desarrollo urbano y ecología y el ayuntamiento de matamoros que elaboraron el presente plan municipal, consideraron necesario analizar no solo la evolución que ha tenido la ley de la materia, si no, también el marco jurídico correspondiente donde se consideraron por un lado, leyes que están vinculadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, y por otro, enunciar aquellos ordenamientos jurídicos que regulan aspectos específicos sobre algún componente del desarrollo urbano en el primer aspecto esta la ley agraria, que reconoce el proceso de

urbanización en el que están inmersos algunos ejidos y comunidades y el derecho que tienen de beneficiarse de la plusvalía que genera el cambio de suelo de la agrícola a la urbana, pero siempre sujetándose a las normas de desarrollo urbano otro ordenamiento jurídico es el relativo a la conservación y protección al medio ambiente, en este sentido se analiza la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente.

En este ordenamiento jurídico relativo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (PLANEACIÓN REGIONAL Y URBANO 2.1 BASES JURÍDICAS Y ANTECEDENTES DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN MÉXICO) es donde entra nuestro tema ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA ZONA DORADA DE LA CIUDAD DE MATAMOROS, TAMAULIPAS, ya que lo que se trata es de hacer un cambio en la PLUSVALÍA, ó sea revalorar tanto los terrenos como las propiedades a través de un amplio estudio que lo podemos realizar a través de las autoridades tanto de desarrollo urbano como de catastro y los que estén inmersas en el asunto, obviamente se tiene que analizar a través de los propietarios de cada uno de los terrenos y de las propiedades con el fin de verlos a todos con una nueva tasación y costo de dichas propiedades.

Lo anterior se suma también al desarrollo taurino-turístico que propongo llevar a cabo puesto que va a hacer una área completamente turística y especial para las personas que gusten de este tipo de eventos y va a estar sumamente cercano al recorrido que se haría de México a Estados Unidos y Viceversa.

Fuente: Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano pagina 7 y 8, 27 de Septiembre de 2001.

### **1.5.1 Problema científico.**

a) Esta primera parte comprende los conceptos básicos que se requieren para adquirir las bases metodológicas de la investigación científica.

Se define la metodología y su objeto de estudio, tomando como base 4 temas claves: La relación hombre-conocimiento-realidad, la ciencia, el método científico y la investigación.

De acuerdo con la etimología (del griego Meta), a lo largo: odos, camino y logos tratado, la metodología es la teoría del método, o dicho de otro modo, el estudio o tratado del método. La metodología es una rama de la lógica que tiene por objeto de estudio los métodos que el hombre utiliza para llegar al conocimiento de la realidad.

Fuente: Corina G. Ocequeda Mercado, Metodología de la Investigación

**La relación HOMBRE-CONOCIMIENTO, es la relación que debe de existir entre los dueños de las propiedades en cuestión, y el Conocimiento, que deben de ir de la mano de los directores de los distintos rubros de Gobierno, para poder realizar la revalorización de las propiedades para nuestro tema.**

## CAPITULO II

### 2.- MARCO TEÓRICO O ARGUMENTACIÓN TEÓRICA.

#### 2.1 Conceptos y Conocimientos.

##### A).-Relación Hombre- Conocimiento-Realidad

###### Concepto de Realidad

Se entiende por realidad todo lo que existe alrededor del hombre.

Es el conjunto de todos los seres que existen "Chaves Calderón".

Sobre el ser y existir. Chávez cita 3 posiciones

**A.- El idealismo extremo:** Considera el ser como el ser percibido

**B.- El materialismo extremo:** Solo existe lo que es perceptible que es por los órganos sensoriales.

**C.- El realismo,** considera como reales algunos seres que no pueden ser percibidos por los sentidos y aquellos que son accesibles a ellos.

Para los idealistas el pensamiento es primero que la materia, en un principio se afirmó que no había cambio, después **Federic Hegel** manifestó que las ideas estaban en constante cambio lo que dio origen al idealismo dialectico.

La posición materialista considera que es primero la materia y después las ideas, aunque aceptan que el cambio es lo único que permanece constante.

Desde el punto de vista realista, la realidad es analizada en el aspecto natural, dinámico e histórico social. Al referirse al aspecto natural se considera todo aquello que existe independientemente del sujeto lo que la naturaleza nos proporciona sin la intervención humana.

En la realidad hay otro sector al que actualmente se le llama histórico-social, el cual está constituido por los seres humanos (específicamente humanos) y las actividades que desarrollan dichos seres. Aquí destacan los procesos de convivencia entre los individuos de un grupo (familia, ciudad, país) y las relaciones con los antepasados para conservar las herencias y tradiciones "Chaves Calderón p15".

Alfredo tecla menciona.- El hombre al transformar la naturaleza se ha transformado así mismo a su vez señala de que manera el hombre se eleva al invertir cada vez mas de manera mas consiente en la transformación de la realidad empleando las posibilidades de dirigir el cambio. (Tecla p.13)

Sobre la relación Sujeto.- Objeto se tiene que el hombre (sujeto) esta dentro de la realidad en contacto con esta; por objeto se entiende todo lo que esta adelante del sujeto, cosa, idea, persona, situación o acción. El sujeto no solo percibe los objetos sino que actúa sobre ellos.

El sujeto pretende explicar la realidad compuesta por múltiples objetos, el estudio de la gran variedad de ellos ha dado lugar a la clasificación de las ciencias.

El hombre percibe los objetos de la realidad los analiza, busca explicaciones y los aborda a través de un método, si el objeto de estudio es demostrable lo incorpora al cuerpo de conocimiento llamado "Ciencia" si no lo es entonces es adherido al "Conocimiento no Científico".

#### **D).- Relación Hombre-Conocimiento-Realidad**

Elizondo López define al conocimiento como:

La captación que el entendimiento humano efectúa de los fenómenos que lo circundan (Elizondo López p.7)

Sobre la base de lo anterior se puede la autora entiende que conocimiento es la relación entre el sujeto y el objeto que tiene como propósito explicar la realidad.

Los elementos que se pueden destacar en el concepto de conocimiento son: sujeto, objeto, operación y representación.

1.-Sujeto. Es la persona que conoce a través de los órganos sensoriales.

2.- Objeto. En latín significa lo que está delante como vista. Es la parte de la realidad material y espiritual sobre la que recae la atención y acción del sujeto. Es lo que se conoce (formal o factual), persona, idea, cosa, situación, acción.

3.- Operación. Es la acción, contacto o relación de los órganos sensoriales del sujeto sobre el objeto.

4.- Representación. Es la imagen o interpretación (aprehensión) de los objetos en la mente del sujeto.

#### **E).- Tipos de conocimiento.**

Existen varios tipos de conocimiento.(Chávez Calderón pp.24-28) los clasifica:

- a) Atendiendo a la manera como se adquiere: intuitivo y discursivo: el conocimiento intuitivo se adquiere por la aprehensión directa, por evidencia inmediata: en tanto que el discursivo es adquirido por el uso del razonamiento, en donde del conocimiento anterior, se van formando una serie de proposiciones que nos sirven para llegar a una conclusión.
- b) Por la fundamentación y universalidad: vulgar, empírico, científico y filosófico.

El conocimiento vulgar es la explicación inmediata de un fenómeno sin haber investigado la causa que lo produjo. También se le llama popular, ya que es conocimiento que no está referido en alguna fuente que le de validez. Este tipo de conocimiento contiene explicaciones sencillas no necesariamente probadas, utiliza un lenguaje común, el tipo de público al que va dirigido a cualquier persona, no utiliza terminología específica, técnica. Ejemplos:

- El agua mojada, puesta en un recipiente en el congelador del refrigerador se hace hielo.
- El fuego quema.

Para Ander, el conocimiento vulgar (Ander Egg. 1983, p.6) es : el que se adquiere con el trato directo de los hombres y las cosas, se sabe que llena nuestra vida diaria y que posee sin haberlo buscado o estudiado, sin aplicar un método y sin haber reflexionado sobre algo. Es superficial, sensitivo y subjetivo.

El conocimiento empírico, es el resultado de haber estado en contacto en una o varias ocasiones con algún tipo de fenómeno, es producto de la experiencia personal. Ejemplo: Si el

cielo se nubla y/o se escuchan truenos se afirma que va a llover. No porque nos haya pasado en una sola ocasión es por que otras veces ha sucedido así.

- c) De acuerdo al grado de profundidad con el que el sujeto penetra en la casualidad de los fenómenos se subdivide al conocimiento en: Natural, científico y extra científico (Elizondo López p.8)

1.-Natural. Es el conocimiento ordinario, popular, vulgar, empírico que el sujeto adquiere sin buscar la explicación de las causas que lo producen, se adquiere del contacto con los fenómenos que circundan al hombre.

2.- Conocimiento científico. Es el conocimiento científico, racional o filosófico adquirido con un método para descubrir las causas de los fenómenos.

3.- Conocimiento extra científico. Es el conjunto de explicaciones provisionales que el hombre ha dado y sigue dando a los fenómenos que escapan a su entendimiento. Tiene una connotación mágica de ciencia ficción y de parapsicología.

Fuente: Metodología de la investigación Cuarta Edición, Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio.

**Concepto de Realidad para nuestra tesis Análisis Inmobiliario de la Zona Dorada de la Ciudad de Matamoros Tamaulipas. En el concepto muy personal, mi teoría sobre la Realidad es un hecho o acto palpable donde se comprueba la existencia de tanto los seres como los objetos.**

**Estamos de acuerdo con la teoría de Federic Hegel, donde el pensamiento es primero que la materia, posteriormente el mismo manifestó que las ideas estaban en constante cambio, esto dio origen a un cambio dialectico, aun que sus opositores los materialistas, consideran que es primero la materia y luego las ideas acepta que el cambio es constante.**

**Para el autor, existen dos tipos de conocimiento:**

**El intuitivo y el discursivo**

**El intuitivo, se adquiere por la aprensión directa, por la evidencia inmediata, y el discursivo se adquiere por el uso del razonamiento, tomando en cuenta conocimientos anteriores que llevan a terminar en una buena conclusión.**

**Existen también otros cuatro tipos de conocimiento, que son :**

**Vulgar, Empírico, Científico y Filosófico. Vulgar, se explica sin conocimientos a fondo, Empírico, es el resultado de haber estado en varias ocasiones con algún tipo de fenómeno, producto de una experiencia personal. Científico, es producto de la investigación realizada metódicamente, y que reúne las siguientes características: Racional, Verificable, objetivo, sistemático, general, predictivo, abierto, legal, útil, comunicable, universal, metódico, analítico, especializado, claro y preciso. En tanto que el conocimiento es producto de la reflexión del sujeto sobre su propio devenir, intenta demostrar mediante la reflexión racional y metódica los problemas fundamentales de la existencia.**

Siendo objetivos, esta, la realidad, es analizada naturalmente, dinámica e histórico social, esto nos concierne en el caso del estudio en que la gente de la antigua zona dorada se percatara del cambio que generara la afluencia del turismo generado por los cambios socio-económicos que se realizaran con el cambio tanto de las vías del ferrocarril como de la construcción del megaproyecto turístico.

## 2.2 Teorías Básicas del conocimiento.

Se entiende por teoría del conocimiento una interpretación filosófica del saber humano.

La epistemología busca resolver los problemas que se plantea el hombre al abordar el tema del conocimiento. Algunas de las interrogantes que se plantea es ser humano son:

- 1.- Fenomenología: Considera la intuición como fuente del conocimiento.
- 2.- Misticismo: El conocimiento es producto de los instintos, sentimientos y deseos del hombre.
- 3.- Racionalismo: Considera la razón humana como fuente del conocimiento.
- 4.- Subjetivismo: El conocimiento no admite otra realidad que la del sujeto pensante.
- 5.- Escepticismo: Niega la posibilidad del conocimiento. El postulado de esta corriente es que los sentidos nos engañan, las costumbres y los valores son diferentes en distintos puntos de la esfera terrestre y en las distintas épocas. Considera que la razón también tiene sus equivocaciones.
- 6.- Relativismo: Establece la imposibilidad de conocer las verdades objetivas. Cada sujeto las aprecia de manera diferente.
- 7.- Pragmatismo: Las aspiraciones y emociones del hombre impiden conocer la realidad de los objetos y hechos. Solo capta aquello que le permite lograr sus fines. El pragmático parte de los hechos y de las cosas concretas.

El realismo: considera la experiencia como único camino de acceso al conocimiento, esta corriente separa al sujeto de la realidad que lo circunda y cita las doctrinas realistas más representativas (Elizondo López p.19)

- 1.- Empirismo: el conocimiento se adquiere por la experiencia a través de la percepción.
- 2.- Objetivismo: atribuye realidad al mundo exterior, que es aquello que el hombre percibe con sus sentidos.
- 3.- Dogmatismo: la realidad se captura por medio de la experiencia.
- 4.- Positivismo solo puede conocerse aquello que es producto de la experimentación.

La teoría ecléctica es una corriente que sintetiza las dos posturas anteriores, la razón y la experiencia para construir una síntesis en el pensamiento filosófico. Los eclécticos toman lo mejor de cada teoría. Se mencionan como escuelas eclécticas las siguientes.(Elizondo López pp. 10-11)

- 1.- Criticismo: acepta el conocimiento, pero estudia previamente los instrumentos con los que se va a conocer.
- 2.- Criticismo Intelectual: sostiene que las experiencias conducen al conocimiento siempre y cuando se fundamenten los procedimientos lógicos y objetivos.
- 3.- Realismo crítico neoclásico: acepta la existencia de la realidad cognoscible por una parte y la función activa del sujeto en el acto de conocer por otra.

La relación hombre-conocimiento-realidad se explica en síntesis así: el hombre percibe a través de los órganos sensoriales la realidad infiere, deduce y establece relaciones casuales acerca de ella, si encuentra relaciones constantes en ese proceso crea leyes y busca la predicción y prevención para tener el control del fenómeno estudiado y poder transformar la realidad en beneficio de la humanidad. En la medida en que el hombre comprenda el funcionamiento de los fenómenos en términos de casualidad, será capaz de predecirlos y de generar cambios en la realidad.

Cuál es la esencia del conocimiento?

Como se origina el conocimiento?

En que se fundamenta?

Como se produce el conocimiento?

En la filosofía encontramos una serie de reflexiones epistemológicas que el hombre ha hecho para responder las interrogantes anteriores, dichas reflexiones han permitido la construcción de modelos explicativos acerca de la producción del conocimiento. Se puede citar a Sócrates, Platón, Aristóteles. Posteriormente a Kant, John Locke, Leibnitz, y David Hume.

Fuente: Metodología de la investigación Cuarta Edición, Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio.

**El idealismo es una corriente de pensamiento supone que los sentidos del hombre deforman los objetos y hechos que le rodean, lo que impide conocerlos tal y como son, el hombre está impedido de conocer la realidad. Es el razonamiento lo que le permite al sujeto adquirir las ideas y conceptos. Esta corriente afirma la existencia primero de la idea sobre la materia da origen al racionalismo.**

**En el caso nuestro, no existe el Idealismo, pues lógicamente, acabaría con el proyecto a desarrollar, es por tal motivo que queda eliminada la palabra Idealismo , ya que este proyecto es definitivamente real y constructivo para nuestro tema Análisis Inmobiliario de la Zona Dorada de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.**

## **2.3 Teorías.**

### **2.3.1 Los precursores de la economía clásica.**

En los albores del nacimiento de la disciplina teórica de la ciencia económica destacan diversos autores, como Petty, Vauban y Cantillon, entre otros, que anticipan importantes conceptos directamente relacionados con el valor y la renta de la tierra.

Destaca, en primer lugar, *William Petty*, el cual, aún reconociendo el carácter *natural* de la renta de la tierra, concibió ésta como un excedente de la producción sobre el consumo, generado por la explotación del suelo por el cultivador. Petty fue, asimismo, el precursor de la concepción del *trabajo* como instrumento de medida del intercambio de productos; el tiempo de trabajo, para Petty, era la base para la determinación del valor monetario de la renta agraria, así como del conjunto de mercancías. Siendo el *precio normal* de la tierra (y en esto Petty anticipó el denominado método de capitalización) la suma de las rentas de la tierra por un período aproximado de 20 años.

### 2.3.2 Los Fisiócratas y la renta de la tierra.

A mediados del siglo XVIII, apareció el grupo autodenominado de los *fisiócratas*, el cual combatió con ahínco las posiciones económicas dominantes hasta entonces, esto es: el mercantilismo.

*Francois Quesnay* fue, posiblemente, la figura más conocida de la escuela fisiocrática, entre la que también cabe citar a Mirabeau y Turgot entre otros muchos.

Su concepción económica se basó en entender que la tierra era la fuente de toda la economía: "*sólo la tierra produce riquezas*". Únicamente la tierra produce más de lo que consume, y por tanto, para los fisiócratas, era ésta el único medio de producción que generaba excedente. En este contexto el trabajo asumía un rol absolutamente secundario; no representando, a diferencia del pensamiento de los precursores, así como de los clásicos, fuente de riqueza.

De ahí que para los fisiócratas la propiedad privada de la tierra se elevaba al nivel de derecho natural. Y la renta de la tierra no era otra cosa que el resultado lógico e indiscutible de esa singularidad excepcional que era la tierra, esto es de su capacidad de creación de producto neto. Para los fisiócratas el valor (y la renta) de la tierra estaba basado en su *utilidad*, en su capacidad para generar riqueza y bienestar. La renta de la tierra era, por tanto, un resultado intrínseco de su capacidad natural de producción.

**En el caso de los fisiócratas (Francois Quesnay, Mirabeau y Turgot) figuras conocidas de la escuela fisiocrática para mi tema de tesis no son perceptibles ya que la teoría de ellos es basada en la renta de las propiedades para el caso mío, no es posible constatar si los propietarios de los inmuebles y propiedades estén esperando que cuando se realice la plusvalía sus propiedades puedan ser o no rentadas, en este caso es mediante la ampliación urbana tanto de las vialidades como de las propiedades existentes, se sabrá si es posible rentarlas o no, en este momento no se puede dar una solución a esta teoría.**

### 2.3.3 La aportación teórica de Adam Smith.

*Adam Smith* expone las bases de la teoría moderna del valor y de la renta. Dos son las concepciones avanzadas por Smith:

- La primera consiste en identificar el valor de los bienes como una suma de *componentes*, entre los cuales se encontraría uno específico: la renta de suelo. Así:

$V = S + B + R$  donde V sería el valor de un determinado bien o mercancía, S la cantidad de salarios y capital, B la de beneficios y R la renta de la tierra. El valor así definido es lo que A. Smith denomina *precio natural* de las mercancías.

Los precios corrientes observados en el mercado fluctúan en función de la oferta y la demanda alrededor de los precios naturales de equilibrio, tendiendo, según Smith, a converger en torno a éstos. El precio natural, o de producción, desarrollado por Adam Smith es, por tanto, el antecedente inmediato del denominado, en la disciplina de valoración, *valor de coste* o de

reposición, fundamentando la metodología aditiva que tanta difusión ha tenido entre los tasadores.

La segunda concepción desarrollada por A. Smith difiere significativamente de la primera, matizándola cualitativamente. Según ésta, mientras los precios de los bienes urbanos o agrícolas son el producto de salarios y beneficios, las rentas son el *efecto*. Las rentas no determinan el precio, como otros costes, sino que son determinadas por él. Para poner un ejemplo agrícola, la renta no es proporcional a lo que el propietario de la tierra haya podido gastar en mejorarla, sino a aquello que el campesino puede darle a cambio de cultivarla. Salarios y beneficios, por un lado, y renta de la tierra, por otro, son conceptos de distinta naturaleza. Los primeros son "ordinarios" o "naturales", respondiendo a la remuneración del trabajo y del capital empleados en la producción y distribución de la mercancía. Sin embargo la renta no es necesaria para la reproducción de la tierra puesto que ésta, por su propia esencia, es permanente, indestructible. Depende exclusivamente de la capacidad de pago del agricultor, la cual, a su vez, es el resultado del precio de mercado de los productos agrícolas determinado por la demanda de los mismos.

Así pues, la teoría anterior lleva a diferenciar cualitativamente el concepto de renta en relación al resto de componentes del valor: capital, salarios y beneficios. Según Smith, el precio de la tierra originariamente es igual a cero. Si la renta es mayor de cero será porque los propietarios tienen un monopolio<sup>39</sup> de este recurso:

"La renta de la tierra, considerada como el precio pagado por el uso de la tierra, es de forma natural un precio de monopolio".

De esta forma, y en virtud al derecho que le otorga la institución de la propiedad privada sobre un bien escaso como el suelo, los propietarios calculan cuánto puede llegar a pagar el campesino arrendatario

a fin de trabajar su tierra, o, en el caso urbano, lo que puede retribuir el usuario de vivienda por el hecho de vivir en la ciudad. La renta de la tierra es, por tanto, un beneficio excedente, un sobre beneficio, que se deduce de la capacidad de compra de la demanda. El precio determina la renta, y no al revés, como aparentemente la noción de precio natural parecería sugerir. En este sentido Smith anticipa a Ricardo y a Marx, siendo a su vez antecedente de la concepción *residual* del valor del suelo.

Fuente : Josep Roca Cladera.

**En el caso de (Adam Smith) creador de la teoría del valor y de la renta, para mi tema de tesis no es perceptibles ya que la teoría de él es basada en la renta de las propiedades para el caso mío, no es posible constatar si los propietarios de los inmuebles y propiedades estén esperando que cuando se realice la plusvalía sus propiedades puedan ser o no rentadas, en este caso es mediante la ampliación urbana tanto de las vialidades como de las propiedades existentes, se sabrá si es posible rentarlas o no, en este momento no se puede dar una solución a esta teoría.**

**En los años 70 realice siendo ya arquitecto varios proyectos y construcciones tanto en el ramo de discotecas ahora llamados Antros, como oficinas aduaneras, posteriormente y con la recesión urbanística y con el embotellamiento que causa el paso del ferrocarril al pasar a la ciudad de Brownsville y viceversa, me tome la idea de formar una investigación formativa para llevarla a cabo en la presente tesis.**

**Lo anterior debido a las experiencias que pase tanto como arquitecto y posteriormente observo el deterioro tanto vial como de los edificios existentes de aquella época se vinieron a menos porque con tantos problemas vecinados y el valor muy bajo tanto de los terrenos como de las propiedades se vieron en la penosa necesidad de dejar olvidados dichos**

terrenos y casi todas las propiedades que ahora no dan servicio turístico ni aduanero que en aquellos años era todo un éxito.

## 2.4 Estudios Específicos para la Revalorización de las propiedades.

### La concepción subjetiva del valor y de la valoración.

Posiblemente la mayor parte de la opinión pública, incluidos los propios revaloradores, respondería a las preguntas precedentes reconociendo no sólo la pluralidad de valores, sino además aceptando la esencia intrínsecamente subjetiva del valor y de la valoración. Santiago Fernández Pirla, por ejemplo, ha afirmado: " Así como hay distintas clases de valores, también se encontrará que una propiedad tiene valores diferentes según distintas finalidades perseguidas. (...) Se ha definido en general el valor de un bien por su poder de exigir otros bienes a cambio, pero frente a este valor de intercambio surge el valor de utilidad, en función de la posible utilización de un bien o de su posible rentabilidad y lo que si puede establecerse es la existencia de distintas clases de valores *función de las distintas finalidades perseguidas*, valores que ciertamente difieren unos de los otros, incluso en su precio como expresión y medida del valor"<sup>2</sup>.

Stanley McMichael ha sido el principal difusor en nuestro país de esa concepción subjetiva:

"Una de las mayores verdades es aquella de que "una evaluación es solamente una *opinión*"<sup>3</sup>. En el mismo sentido algunos autores han llegado a considerar que no sólo la valoración es una opinión, sino que incluso lo es el valor:

"El valor es únicamente una *opinión* basada en el estudio de cada uno de los elementos que lo integran"<sup>4</sup>.

De igual forma McMichael ha afirmado:

"Un precio es un hecho. Un valor es una *estimación* de lo que el precio *debería ser*"<sup>5</sup>.

Concepción muy próxima a la definición de valor de mercado adoptada por TEGoVA, (The European Group of Valuer's Association) así Como por IVSC (International Valuation Standards Comité):

"Valor de mercado es la *cantidad estimada* por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor ..."<sup>6</sup>.

Dicha definición  *europea* de valor es muy similar a la adoptada oficialmente en los Estados Unidos.

Así el Standard Appraisal Board (ASB) de The Appraisal Foundation identifica el valor (de mercado) de los inmuebles como:

"un tipo de valor, concebido como una *opinión*, que presume la transferencia de una propiedad

Lo cual ha conducido a buena parte de la doctrina de nuestro propio país a proclamar que la tasación es un *oficio*, o, incluso, un *arte*: el arte de valorar. Así:

"La valoración inmobiliaria no es solamente una técnica. El conocimiento, la información, la experiencia, el sentido común y, en general, eso que se llama "oficio", y que a mi me gusta llamar "arte", son imprescindibles"<sup>8</sup>.

La concepción subjetivista del valor y de la valoración concibe, por tanto, al primero como una abstracción formada en nuestra propia mente<sup>9</sup>, no como un hecho real, objeto de conocimiento objetivo.

Siendo dicho valor (subjetivo) creado por el oficio, o arte, de valorar. Hasta el punto de que algunos (en este caso, los menos) han creído que el valor se encuentra ya en origen en nuestro pensamiento, y por tanto que se trata de una *intuición*; siendo la valoración, entonces, la

simple *justificación* externa (a posteriori) de esa idea intuitiva. Y en este sentido el procedimiento de tasación y los métodos valorativos se convierten en simples instrumentos justificativos en manos del valorador.

La concepción subjetiva de la valoración, tanto en las versiones más radicales como en las más matizadas, comparte, por tanto, las siguientes ideas centrales:

a) *El valor*, al no ser una realidad física, no es susceptible de conocimiento objetivo; es *opinable*, no contrastable empíricamente.

b) *La valoración*, en consecuencia, no es una ciencia. No tiene una metodología científica, sino tan sólo *es una técnica u oficio para realizar opiniones más o menos fundadas*<sup>10</sup>.

c) La naturaleza epistemológica<sup>11</sup> de la valoración se acerca, por tanto, más a la *crítica*, a la opinión especializada en un campo susceptible, sólo, de conocimiento subjetivo.

Fuente: Josep Roca Cladera.

Todas las entidades de organización se dedican a la investigación aplicada. La definición básica para la investigación aplicada es cualquier proyecto de recolección que se lleva a cabo con miras a adquirir y aplicar conocimientos que abordan un problema específico o satisfacer una necesidad específica en el ámbito de la entidad. Casi cualquier entidad de negocio o la organización de la comunidad pueden beneficiarse de la participación en la investigación aplicada.

**La investigación aplicada está dirigida fundamentalmente, hacia un objetivo práctico es decir la investigación se aplica a la revaloración de valores anteriores a valores actuales. La zona dorada está situada en la col. Moderna de norte a sur desde la Futura Avenida Las Américas hasta el río bravo y de oriente a poniente, desde la misma Ave Las Américas hasta la Ave. Manuel Cavazos Lerma de Este a Oeste pasando por las calles Emilio Carranza, Moderna, Aldama, Allende, Sexta, Emilio Azcárraga, Siete, Hidalgo, Galeana, Jiménez, Ocho, Nueve, Diez, Doce, Trece, Catorce, Dieciocho, diecinueve y Veinte., dando un total aproximado de 92 Has., dando un costo de tasación de \$300 a \$700 pesos por metro cuadrado, no se determina el valor arriba indicado de Ave. Hidalgo de las calles 5 a la 8 por la razón de que en esas calles no da principio la llamada zona dorada.**

Una vez finiquitados o terminados los trabajos tanto de re-urbanización, el mega proyecto de la plaza de toros y sus costas, se revalorizaran tanto los terrenos como las propiedades existentes, obviamente remodelándolas para darles un mejor proyecto arquitectónico y a las vialidades un mejor desarrollo urbano, con la anuencia de cada propietario ya sea de terreno o propiedad, es donde se inicia nuestro tema , y pretendo usar nuevamente las rutas fiscales que están en completo abandono, dichas , serán usadas tanto de matamoros a brownsville y viceversa.

Durante la administración presidencial del Sr. Jesús Roberto Guerra (1984 – 1986) se hizo un programa para el pago de impuestos aduanales de la mercancía que venía de Brownsville a Matamoros y viceversa contando con 2 caminos que venían de las mismas partes Brownsville – Matamoros y Matamoros – Brownsville, que fueron llamadas rutas fiscales las cuales, consistían en 2 tramos carreteros perfectamente bardeados con muros de block cemento arena y tela ciclónica en la parte superior, por causas ajenas, se hicieron movimientos aduaneros que poco a poco fueron eliminando dichas rutas fiscales hasta convertirse en obsoletas.

**Lo anterior en este futuro proyecto se volverá a usar dichas rutas para comodidad del turismo que viene de Estados Unidos a México y viceversa.**

#### **2.4.1 Pasos a seguir en el tema a desarrollar la revalorización de las propiedades.**

##### **Valor de uso vs. Valor de cambio.**

Existe, de entrada, la tentación de definir ese objeto teórico rehuyendo de su contenido económico.

¿No sería razonable referir al *valor de uso*, y no al valor económico o de cambio, la disciplina teórica de la valoración? Si por valor de uso entendemos el valor que para la colectividad tiene un inmueble o localización específica, es decir, su *utilidad social*, ¿no sería preferible referir a ese valor social o de uso la construcción de dicha disciplina teórica? Dicha concepción significaría integrar la valoración en una teoría global de planificación u ordenación de la ciudad, renunciando a su contenido económico básico o preferente.

Por desgracia, la utilidad social no es directamente mensurable o, mejor dicho, no se expresa abiertamente en una sociedad capitalista sino a través de ese intermediario que es el mercado. De aquí que algunos autores, la escuela neoclásica en particular, hayan querido ver en los precios o valores de mercado una expresión fiel de los valores de uso del espacio urbano. En esta perspectiva, un mercado caracterizado por un funcionamiento transparente, competitivo, no sometido a prácticas especulativas o monopolistas, debería expresar el equilibrio entre la oferta y demanda de inmuebles y, por tanto, reflejar las utilidades diferenciales del parque inmobiliario manifestadas en forma de valores urbanos. Valores de uso y de cambio deberían, pues, coincidir.

Este planteamiento, no es necesario detenerse en ello porque resulta obvio, es irreal: ni el funcionamiento del mercado urbano es precisamente idílico (restricciones naturales y artificiales del suelo, poca transparencia en las transacciones, prácticas especulativas, etc.), ni refleja el conjunto de intereses sociales, sino exclusivamente los que denotan una expectativa de lucro. Para poner un ejemplo claro, los espacios libres, las calles o los servicios públicos (equipamientos) tienen una extraordinaria utilidad social, pero, por regla general, no tienen valor de cambio, ya que no existe mercado de los referidos usos.

Además, y aunque pueda parecer paradójico a la vista de lo anterior, no existe una teoría, independiente de la económica, que permita la cuantificación completa de la utilidad social del espacio urbano. ¿Qué es más valioso socialmente hablando: el centro congestionado, pero de elevado nivel de vida urbana, o la periferia de mayor calidad ambiental, pero en parte carente de los atractivos de la centralidad? No existe una respuesta unívoca a la cuestión precedente: para una parte de la sociedad es básica la centralidad, y prefiere la congestión del centro a cambio de su elevado nivel de vida urbana; para otra, en cambio, es esencial la tranquilidad y calidad medioambiental relacionada con la baja densidad y escasa congestión de la periferia, aunque sea a costa de experimentar desplazamientos al centro más costosos o prolongados. El valor de uso, por tanto, es un concepto intrínsecamente borroso, dependiendo de la perspectiva de cada usuario/a de la ciudad. Lo que no quiere decir que no pueda hablarse de un valor social agregado: el que para el conjunto de la sociedad tiene un bien determinado. En este sentido se han producido, en la segunda mitad del siglo XX, enormes avances en la construcción de una *teoría económica del valor social*. El análisis de coste-beneficio, la evaluación de las externalidades, la metodología del coste viaje y la valoración contingente han

representado un salto de gigante en el camino de construir una teoría integrada del valor económico-social.

La generalización de la conciencia ambiental ha puesto en primer plano, además, la valoración de los bienes públicos, así como de las externalidades ambientales. Nuevas vías se han abierto, así, a la valoración de los espacios públicos y los bienes culturales. Con lo que, progresivamente, nos hemos ido dando cuenta de que los valores de cambio, de mercado, son tan sólo la punta de un iceberg más vasto y complejo: el valor social urbano. La optimización de ese valor social se ha situado, así, en el centro de la atención de los expertos en valoración, cuando, tan sólo unos años antes, el único foco de atención se situaba en el mercado.

Fuente : Josep Roca Cladera.

**El valor del uso actual es muy inferior al valor de cambio que va a surgir cuando se hagan las reformas tanto de las vías del ferrocarril como la reurbanización de las vías principales y adyacentes y del mega proyecto turístico por realizar y a una escala de 1 a 10 si el valor actual es 2 el valor de cambio va ser de 8 a 9, puesto que surgirá un movimiento turístico de gran valía puesto que no existirá el ahorcamiento de la zona dorada de la ciudad de matamoros Tamaulipas que en los a los 70's y 80's tuvo un valor muy superior por lo mismo, por la gran magnitud turística que se llevaba a cabo en esa zona. Es labor principalmente de los dueños de los terrenos y propiedades el hecho de que se efectuó el cambio o revalorización o plusvalía de los terrenos actualmente hacia el valor que tendrán en el cambio puesto que ellos apoyados con los 3 poderes de gobierno, federal estatal y municipal, se verán vistos sus grandes anhelos de cambio tanto de valor como de vida social para sus hijos y los descendientes de estos.**

A demás, construir una disciplina que permita evaluar de forma integrada los valores de mercado con la totalidad del valor social parece, por tanto, debería situarse en el centro de atención de toda teoría de valoración inmobiliaria y urbana. Sin embargo, aún no poseemos una teoría general completa para la determinación del valor de uso, entendido en cuanto *valor social*. Los valores de cambio son fácilmente reconocibles gracias a la existencia del mercado y de los precios. En cambio los valores estrictamente sociales se manifiestan a menudo de forma indirecta, implícita o virtual, de ahí que sea enormemente difícil aprehenderlos.

A la espera de tal generalización de la teoría de la valoración, habrá que concluir el carácter por el momento "incompleto" de la disciplina de valoración actual, la cual no ha sido aún capaz de integrar los valores de uso. De ahí que debamos renunciar, por el momento, a situar en dicho concepto, en el valor de uso, el objeto central de la disciplina teórica de la valoración.

## 2.5 Métodos.

**A continuación mencionamos los siguientes pasos que suelen realizarse en el desarrollo de un experimento:**

Según la Metodología de la investigación Cuarta Edición, Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio, México Enero de 2008, los pasos a seguir en el desarrollo de un experimento son los siguientes:

Paso 1: Decidir cuantas variables independientes y dependientes deberán incluirse en nuestra revalorización o plusvalía, y estas variables dependientes son por parte de los dueños de los predios y propiedades y las independientes son las tres formas de gobierno, federal, estatal y municipal.

Paso2: La elección de los niveles de las variables independientes para este caso, serian las tres formas de gobierno que se justificarían administrándolos los tratamientos experimentales para el inicio de la revalorización o plusvalía de este sector de 92 Has, para nuestro tema de tesis.

Paso 3: El desarrollo para medir el tratamiento de las variables dependientes seria el trabajo que realizaran los propietarios de los predios y propiedades en cuestión, aunado al apoyo de los tres sectores de gobierno.

Paso 4: La muestra de personas para hacer en este caso el experimento serian los dueños de los predios en cuestión y de los directivos de las direcciones de los tres gobiernos involucrados en este proyecto.

Paso 5: Reclutar a los participantes del experimento que serian los dueños de los predios y propiedades del proyecto en cuestión y los directores de las direcciones de los tres niveles de gobierno involucrados en el proyecto.

Paso 6: El diseño experimental lo harían algunos de los tres directores de los tres gobiernos tanto federal, estatal como municipal, involucrados en este proyecto.

Paso 7: Elaboración y formas de coordinación tanto los dueños de los predios y propiedades, como con las direcciones de los tres niveles de gobierno que se involucran en este proyecto.

Paso 8: En el caso de experimentos “puros”, dividirlos al azar o emparejarlos; y en el caso de cuasi experimentos, analizar cuidadosamente las propiedades de los grupos intactos.

Paso 9: Aplicar las pre pruebas (cuando las haya), los tratamientos respectivos (cuando no se trate de grupos de control) y las pruebas.

Asimismo, resulta conveniente tomar nota del desarrollo del experimento, llevar una bitácora minuciosa de todo lo ocurrido a lo largo de este. Ello nos ayudara a analizar la posible influencia de variables extrañas que generan diferencias entre los grupos y será un material invaluable para la interpretación de los resultados.

En los últimos años algunos autores sugieren (por razón éticas) que en ocasiones el estímulo o tratamiento experimental debe ser discutido con los sujetos antes de su aplicación (Mertens, 2005), sobre todo si involucra cuestiones que exijan esfuerzo físico o que puedan tener un fuerte impacto emocional. Esto es adecuado, siempre y cuando no se convierta en una fuente de invalidación interna o de anulación del experimento. En cada caso, puede evaluarse esta observación

Así mismo, se recomienda que si por medio del tratamiento se beneficia un grupo, con un método educativo o un curso), una vez concluido el experimento se administre al grupo importante.

En que consisten los estudios exploratorios?

Propósito.

Los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Es decir, cuando la revisión de la literatura revelo que tan solo hay guías no investigadas e ideas vagamente relacionadas con el problema de estudio, o bien, si deseamos indagar sobre temas diarias desde nuevas perspectivas.

Tal sería el caso de investigadores que pretendieran analizar fenómenos desconocidos o novedosos una enfermedad de reciente aparición, una catástrofe ocurrida en un lugar donde nunca había sucedido algún desastre, inquietudes planteadas a partir del desciframiento del código genético humano y la clonación de seres vivos, una nueva propiedad observada en los hoyos negros del universo, el surgimiento de un medio de comunicación completamente innovador, o la visión de un hecho histórico transformidad por el evidencia que antes estaba oculta.

El incremento de la esperanza de vida mas allá de 100 años, la población d el aluna o de algún planeta, el calentamiento a niveles insospechados, cambios profundos en la concepción del matrimonio o ideología de una religión, serian hechos que generarían una gran cantidad de indagatorias.

Los estudios exploratorios a un sitio desconocido, del cual no hemos visto ningún documental o leído un libro, sino que simplemente alguien nos hizo un breve comentario sobre el lugar. Al llegar no sabemos qué atracciones visitar, a que museos ir, en que lugares se come bien, como es la gente; en otras palabras, ignoramos mucho del sitio. Lo primero que hacemos es explorar, preguntar sobre qué hacer y adonde ir al taxista o al chofer del autobús que nos llevara al hotel donde no queremos; es decir, debemos pedir información a quien nos atienda en la recepción, al barman del bar de4l hotel y, en fin a cuanta persona veamos, desde luego si no buscamos información del lugar y esta existía , perdimos la oportunidad de ahorrar dinero y mucho tiempo. De esta forma, quizá veamos un espectáculo no tan agradable y que requiere mucha (plata) al tiempo que se pierde una fascinante y más económico; por supuesto que, en el caso de la investigación científica la inadecuada revisión de la literatura trae consecuencias mas negativas que la simple frustración de gasta en algo que a fin de cuentas nos desagrado.

Valor. Los estudios exploratorios sirves para familiarizarnos con fenómenos realmente desconocidos, obtener información sobre la posibilidad de llevar a cabo una investigación más completa respecto de un concepto particular, investigar nuevos problemas identificar conceptos, establecer prioridades para investigación futuras o sugerir afirmaciones y postulados.

Esta clase de estudios son comunes en la investigación, sobre todo en situaciones donde existe poca información. Tal fue el caso de las primeras investigaciones de Sigmund Freud, surgidas de que los problemas de histeria se relacionaban sexualmente del mismo modo, los estudios pioneros del sida de Ivan Pablov sobre los reflejos condicionados y las indivisiones, el análisis del contenido de los videos musicales, Elton mayo Hawthorne de la compañía western, los estudios sobre terrorismo después de las torres gemelas de nueva york en 2001, las clonaciones de mamíferos, entre otros sucesos. Todos se realizaron en distintas épocas y lugares, pero con un común denominador:

Explorar algo poco investigado o desconocido.

Los estudios exploratorios en pocas ocasiones generalmente determinan tendencias, identifican aéreas, contextos y situaciones estudios, relaciones potenciales entre variables; o establecen el tono de investigaciones posteriores más elaboradas y rigurosas. Estos estudios caracterizan por ser mas flexible en comparación correlacionales o explicativos, y son mas amplios y dispersos que estos otros. Así mismo implican un mayor riesgo y requieren paciencia y receptividad por parte del investigador.

### **Teoría del autor para darnos el conocimiento de lo que es, la revalorización o plusvalía de las propiedades.**

Metodología de la investigación Cuarta Edición, Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio.

#### **2.5.1 Descripción Científica del Objeto de Estudio o Investigación.**

Para desarrollar este tema, es necesario hacer un proyecto ejecutivo de los conceptos que se pretenden realizar a través de un grupo especializado en este tipo de estudios, que vienen a enaltecer el turismo a nivel internacional. En este caso se hará un mega proyecto muy ambicioso del orden taurino, charrerías y diversiones infantiles con miras a tener la mayor seguridad en este sector.

Lo anterior, después de haber investigado a través de especialistas el uso del suelo que se le va a otorgar a este sector, debidamente autorizado por las autoridades turísticas tanto federal estatal y municipal, habiendo hecho un análisis completamente detallado con miras a formar parte en lo turístico, comercial y de diversión, para que tanto el turista como la familia tengan a bien pasar momentos de cabal diversión y esparcimiento.

#### **2.5.2 Planteamiento del Problema.**

Se trata de resolver varios problemas, no solamente el de revalorizar los terrenos y Propiedades existentes, además de llevar a buen término el aspecto social, de este sector ya que se ha visto muy deteriorado debido a que jamás desde hace más de treinta años nunca se ha tenido a bien, por parte de las autoridades, de los tres ámbitos, solucionar el ahorcamiento tanto de desarrollo urbano como de desarrollo social.

### 2.5.3 El procedimiento de valoración.

Dos son los principales procedimientos técnicos para la valuación del suelo urbano:

El de comparación según el mercado y el residual.

El método de comparación según el mercado no es más que la versión referida al suelo del sistema ya citado anteriormente. Consiste en la realización de un estudio de mercado de transacciones de solares vacantes (o en su caso, con estructuras destinadas al derribo); estudio que tiene que ser suficientemente representativo del conjunto de localizaciones del todo el tejido urbano.

No siempre, sin embargo, es posible la realización de estudios de campo detallados en relación con los valores del suelo. El mercado del suelo se caracteriza, en nuestro país por una significativa falta de transparencia. Las transacciones tienden a ocultarse ya sea por intereses de carácter fiscal ya estrictamente de estrategia promocional. No existe por lo tanto, publicidad sobre las compraventas de solares, ni, como consecuencia, publicaciones especializadas en –como sucede en otros países- en facilitar información sobre el mercado del suelo. Finalmente, los datos registrables no son fiables dada la ocultación generalizada que, debido a razones impositivas (el impuesto de transmisiones patrimoniales, entre otras), se producen en nuestro país.

Así pues no siempre se podrá llevar a cabo un estudio auténticamente representativo del mercado urbano a partir de la información existe sobre solares vacantes. Esto obliga a buscar formas alternativas, como es el método residual.

Consiste el método residual, como ya se a expuesto en otros capítulos, en, conocido el valor de mercado del inmueble, deducir el correspondiente al edificio, así como el resto de costos y beneficios, a fin de obtener como residuo el valor del suelo. Representa por lo tanto, la obtención del valor del suelo a partir de solares edificados, a diferencia del método de comparación de mercado, que actuaba sobre solares vacantes.

Congruentemente, mientras el mercado denotara, las transacciones reales, el residual estimara, esto es, y como hemos dicho anteriormente, la parte del valor global del inmueble que se debe a la situación urbana. Diversidad conceptual en los sujetos de cada sistema de valoración que puede provocar, caso de implantarse paralelamente, resultados aparentemente divergentes.

Muy sumariamente, el método residual, realización previa de un estudio de mercado de los inmuebles, ya sea en venta o en renta, con el fin de obtener su valor.

Determinar el coste de reproducción o re emplazamiento de los edificios a la muestra de mercado.

Estimar el conjunto de gastos sobre la construcción y el solar, así como los beneficios normales del constructor y promotor.

Obtención residual del valor del suelo mediante la detracción del valor del inmueble del conjunto de costos de construcción, gastos de promoción y beneficios.

La técnica residual implica, por lo tanto, una aplicación combinada de métodos de mercado y de coste. Debe subrayarse, en este sentido que el estudio de mercado ha de referirse, necesariamente a edificios de nueva planta, “ ya que solo en estos la aplicación del método del coste opera con un máximo de eficacia y objetividad. En el caso de edificios viejos, con dificultades considerables, si no insalvables, impiden la determinación inequívoca del coste de construcción, y por lo tanto la estimación fiel por método residual del valor del suelo.

El corolario inevitable de lo anterior es que solo en las aéreas donde existe un mercado dinámico de nueva planta(o en su caso, de solares vacantes) es cognoscible el valor del suelo. Por el contrario, en las zonas colindadas y con dinámica inmobiliaria baja, suele suceder el caso de los cascos antiguas de lagunas poblaciones, el valor del suelo resulta imposible de conocer objetivamente, se tratara, de autenticas cajas negras en las cuales, solo será aprehensible el valor del inmueble, al producirse en el, una inseparable interconexión localización, edificación que hará inútil todo intento de determinación separada, independiente, del valor del suelo. \*

\*Lo cual significa que, dado el funcionamiento estructural de mercado, el estudio de campo se refiere normalmente a muebles destinados la a venta (por lo menos en el segmento residencial). Lo que no impide que pueda aplicarse, a los precios en renta.

\*\*Con todo, siempre será posible ensayar la aplicación del método residual a los edificios viejos que se alquilen o vendan en la zona. Pero, por las razones citadas los valores residuales del suelo tendrán que ser muy desiguales, por lo tanto poco fiables.

Fuente: Josep Roca Cladera.

**El método de comparación según el mercado, no es más que la versión referida al suelo del sistema ya estado anteriormente consiente en la realización de un estudio de mercado de transacción de solares vacantes ( o en su caso , con estructura destinada al derribo), estudio que ser suficientemente representativo del conjunto de localización de todo el tejido urbano.**

**No siempre, sin embargo es posible la realización de estudios de campo detallados en relación con los valores del suelo. El mercado del suelo se caracteriza en nuestro país por una significativa falta de transparencia.**

**En el caso de Análisis Inmobiliario de la zona dorada de Matamoros, Tamaulipas, no puede ser solo una estimación de solares vacantes, que si los hay, y que se puede hacer un estudio de los valores del suelo, que hoy en día son muy bajos ,de lo que el precio debería ser, una opinión en suma, no en este caso, la revalorización también consiste en lo que haya que invertírsele para que esta, la plusvalía sea mayor.**

## CAPITULO III

### 3.- ESTUDIO DEL CASO.

#### 3.1 Antecedentes.

Esta zona la llamada ZONA DORADA, tuvo mucho auge en los años 70's y 80's en el ámbito TURÍSTICO ya que existían centros nocturnos de variedades con artistas tanto mexicanos como extranjeros y de baile, restaurantes y mucho turismo, aparte de el turismo que prevalecía, existía en ese sector la zona de las agencias aduanales y tenían mucho manejo de mercancía de estados unidos a México, estaban situadas en este sector por su cercanía con el edificio de la aduana. Con el paso inexorable del tiempo, esta zona sufre bajas y perdidas tanto de turismo como de crecimiento comercial. Esto debido entre otras cosas por su excesivo crecimiento demográfico y falta de seguridad y abandono por parte de las autoridades municipales.

##### 3.1.1 Área Comercial.

A partir de los años 70's se denota en nuestra ciudad un Boom de crecimiento ya que se instalaron más de 350 fraccionamientos habitacionales de interés económico, interés medio e interés social y la mancha urbana del crecimiento natural de la ciudad fue en aumento y obviamente se empezaron a instalar los primeros centros comerciales, uno de ellos lo inauguramos en 1974 y fue el centro comercial MERCAMEX, que me toco en suerte la construcción de dicho centro comercial.

Posteriormente empezaron a arribar inversionistas de diferentes partes de la república mexicana, estos en diferentes ramos del tipo de comercio que ellos representaban, llámese centros comerciales, maquiladoras, industrias dedicadas a la compra y venta de sorgo y maíz ya que este tipo de siembras era y son las preferidas de los agricultores de la región.

Se empezaron a formar las empresas comerciales como ASTRA, que fue uno de los pilares de familias muy conocidas de la ciudad de Monterrey Nuevo León de apellido, Garza, relacionadas con el grupo de CERVECERÍA CARTA BLANCA.

##### 3.1.2 Comercios en pequeño.

Posteriormente empezaron a fluir los pequeños centros comerciales denominados OXXO, estos, fueron a partir de los años 90's y hoy en día están involucrados tanto las farmacias GUADALAJARA, del DR. SIMI, del AHORRO y de hace 2 años a la fecha empiezan los 7 ELEVEN.

##### 3.1.3 Zona Hotelera.

En el área de hotelería, empezaron a situarse hoteles de gran capacidad tanto de turismo mexicano como extranjero como fueron los hoteles HOLYDAY INN, situados hacia el sur de la ciudad, posteriormente vinieron hoteles de menos capacidades que también han formado un cumulo de atención al turista del tipo de viajeros y de turismo comercial.

Es la revisión de otras publicaciones para hacer un comparativo de una investigación que se haya hecho en otra parte o en otro tiempo que se parezca a la que se está haciendo y así

examinar sus resultados y forma de enfocarla, esto para no cometer los mismos errores, o simplemente aprovechar de ellos lo que a mí me sirva y me oriente en mi investigación.

El marco de antecedentes está constituido por el conjunto de conocimientos que otros estudiosos han logrado sobre el tema o el problema de investigación que se ha propuesto un investigador. Tanto este marco como los otros proporcionan un contexto de referencia del problema a investigar.

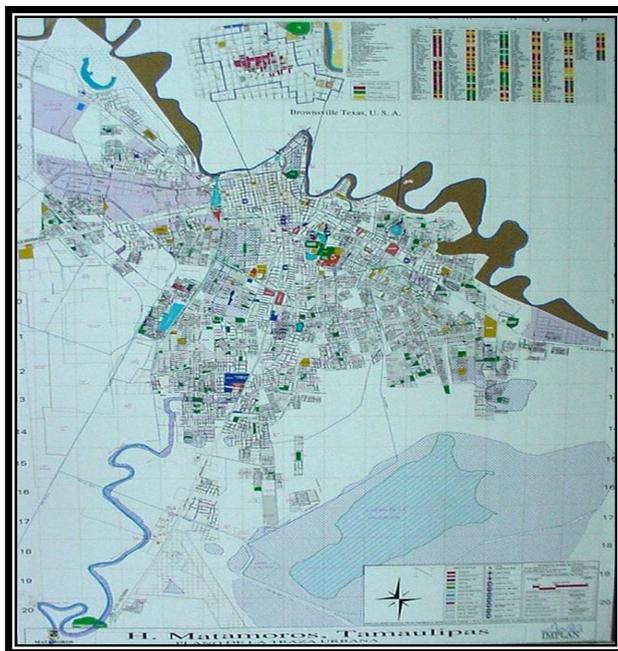
### 3.1.4 Desarrollo Urbano.

Vialidades:

En los años de 70- 80's se inician los libramientos en esta ciudad y los pasos a desnivel que tanta falta nos habían hecho ya que el acceso, de tanto automóviles como autobuses, como transporte urbano, se fueron en aumento en una situación muy caótica y muy representativa ya que la ciudad prácticamente estuvo inundada de vehículos, y no hubo mas remedio que realizar este tipo de vialidades, el gobierno tanto estatal como municipal emprendió ese tipo de vialidades que vinieron a solucionar el caos vial prevaleciente en nuestra ciudad.

### 3.1.5 Planeación.

En el año 2000 a través del Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN), que nace en Abril de 1998, Creado para el análisis del medio urbano y rural, estableciendo mediante su diagnóstico, el planteamiento de sus estrategias para el desarrollo integral del Municipio, incursionando temas como:



- Análisis y Desarrollo de Proyectos.
- Información, Estadística y Econometría.
- Evaluación Socioeconómica de Proyectos.
- Investigación Social.
- Administración.
- Servicios.

**Imagen 3.1 Plano de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, denotando las principales áreas de servicios. (Fuente: IMPLAN)**

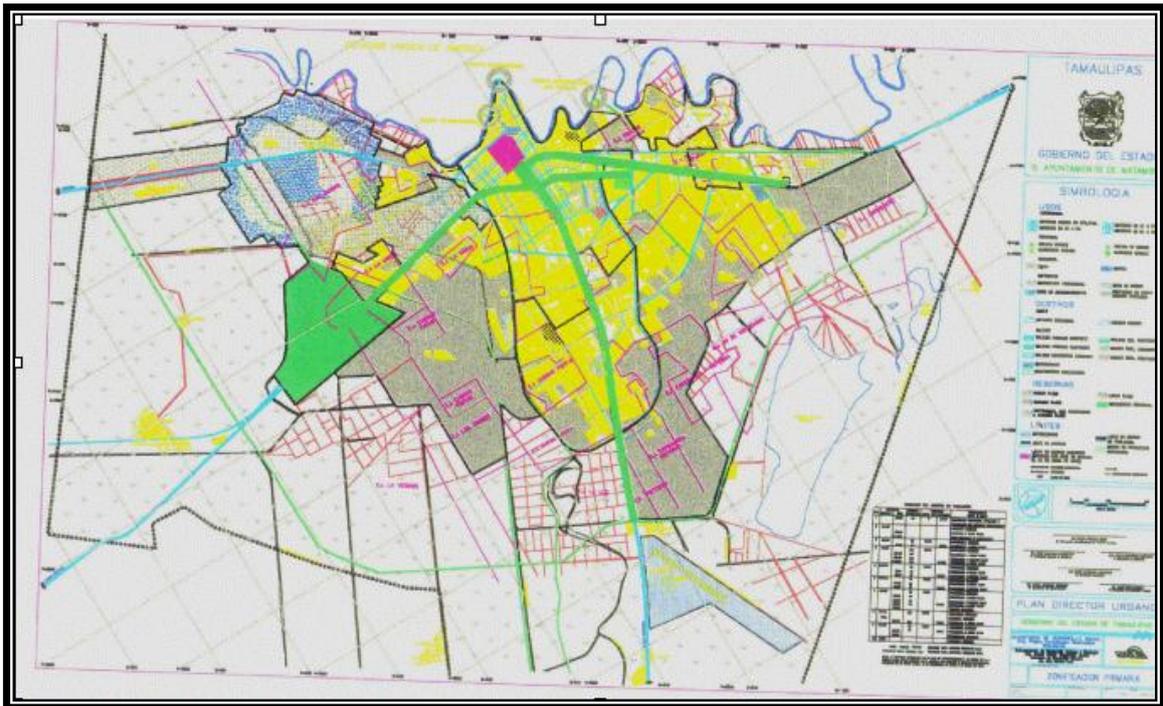


Imagen 3.2 Plano de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, denotando vías de comunicación, áreas de diferentes rubros. (Fuente: IMPLAN y Plan Director Urbano : Plano Oficial Vigente 1994. (1,200 Has.))

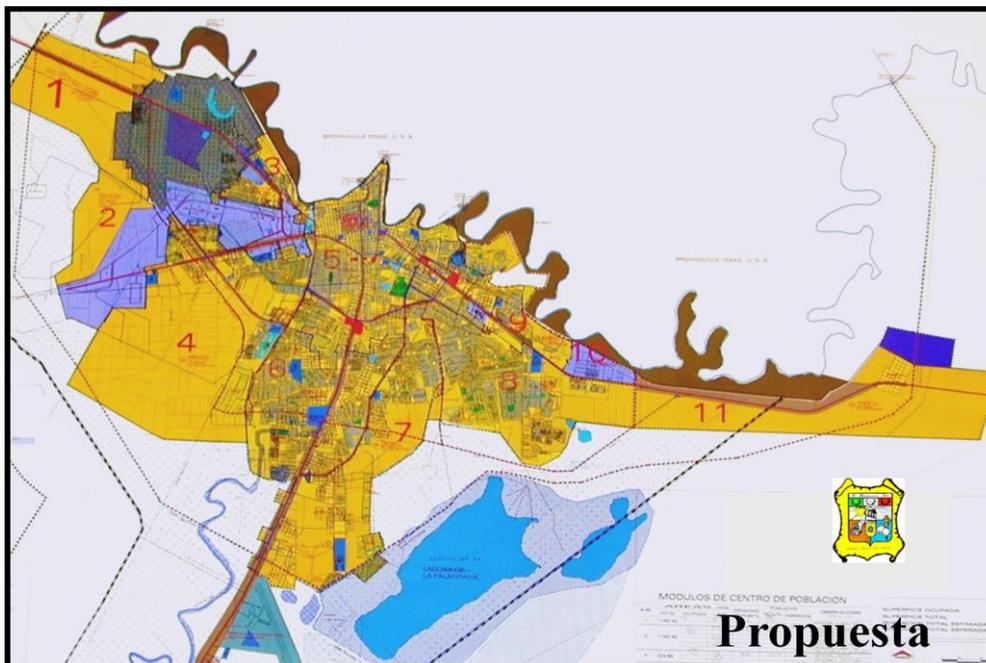
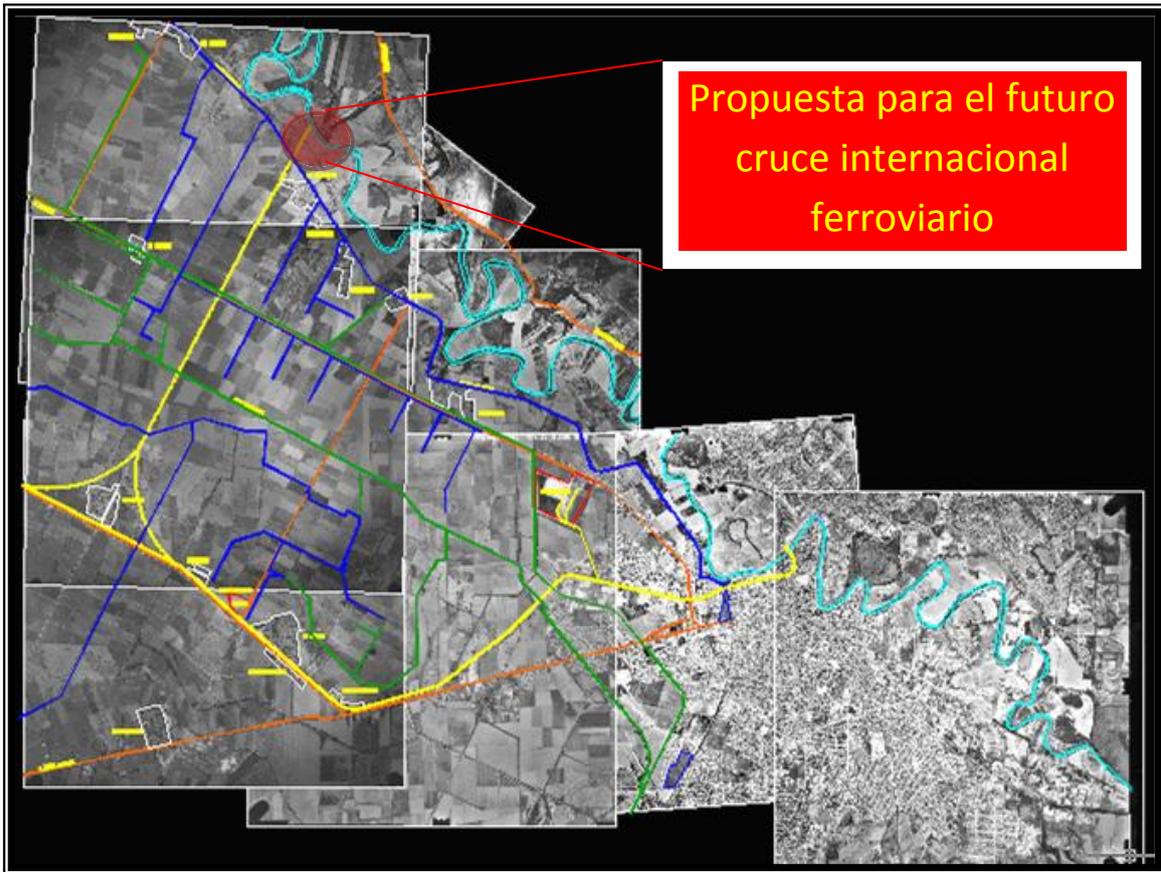


Imagen 3.2 Plano de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, denotando vías de comunicación, áreas de diferentes rubros y aumento demográfico. (Fuente: IMPLAN: Propuesta 2020. (1,400 Has.))



**Imagen 3.3 Plano de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, localización final del puente ferroviario internacional. (Fuente: IMPLAN )**

### **3.2 Situación Problemática.**

Una de las causas por la cual escogí este tema es porque en este sector zona dorada de la ciudad de Matamoros Tamaulipas el principal problema que tienen son los movimientos diarios del ferrocarril, llámese estacionado o en movimiento, estos procesos que efectúa el ferrocarril además de los problemas que causa el hecho de sus constantes pasos tanto de la unión americana hacia México como de México a la unión americana, además, existe el problema social del saqueo a los furgones del ferrocarril, que es muy notorio, pues la sociedad que habita este sector, está cansada de sufrir actos vandálicos, robos y de tener problemas con las personas dedicadas a esa forma de llevar la vida a base de pleitos, alevosías, que son gente sin escrúpulos, que una vez que ven una propiedad sola y sin propietarios la penetran sin temor a que haya problemas.

### 3.2.1 Vías FCC ( ver apéndices A Y B)

#### Vía del ferrocarril- Existente localizada en la calle Hidalgo 6ta y 7t (Matamoros, Tamps)

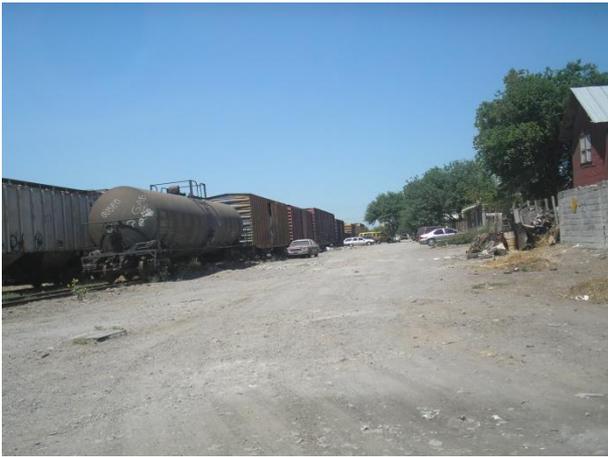


Nótese en las condiciones que se encuentra el lado norte y el lado sur de la vía del ferrocarril, dañando así la concepción urbanística de la zona dorada, con tiempos de espera de los automovilistas, que superan las dos horas, además se contempla un ambiente de vendedores ambulantes de diferentes mercancías ya sean refrescos, frutas, anteojos, fritangas y gente dedicada a pedir ayudas o limosnas, además se hacen trifulcas entre los automovilistas por ganarse los lugares de fila hacia Brownsville, y cuando el ferrocarril llega a querer pasar la línea divisoria se estaciona en la calle sexta que es una de las principales arterias para el paso libre a



Brownsville y empieza a hacer sus movimientos de cambios de vagones en el mismo acceso.

Por lo mismo, el lado norte no se conserva limpio puesto que las autoridades municipales, como limpieza pública, parques y jardines no le prestan atención ya que se encuentra invariablemente atravesado el ferrocarril y no hay oportunidad de emprender una limpieza general como se puede apreciar en las fotos de abajo:



Nótese el descuido de limpieza y la pavimentación en los extremos de esta fotografía donde por razones obvias no entran las autoridades municipales hacer dicha limpieza pasando la responsabilidad a la empresa ferroviaria, y a la empresa ferroviaria no le interesa hacer ese tipo de limpieza permanente también por razones obvias. en este caso los afectados son tanto los vecinos de ese sector como los habitantes que van en su automóvil a desplazarse hacia la zona poniente u oriente de este sector.



### 3.2.2 Edificio Drive Inn.



Este edificio que en años pasados albergara a uno de los restaurantes más famosos de la frontera norte de matamoros Tamaulipas y de la frontera sur de estados unidos reconocido internacionalmente, el famoso restaurant, Drive inn, el cual fue comprado por un inversionista particular, el cual tenía interés en hacer un gran casino que incluye restaurant, pista de baile, bar, casino, el cual quedo estancado por situaciones inexplicables debido a la reciente crisis e inseguridad que impera en nuestra ciudad. el edificio, va de acuerdo a la arquitectura prevaleciente en el resto de nuestro centro histórico prevaleciente hasta hoy, que hace una conjugación armónica, arquitectónicamente hablando ya que el propietario de este edificio no escatimo ni en recursos ni en tiempo para ejecutar este precioso edificio (nótese el aspecto que se tiene al frente de esta foto, en la cual no hay escenografía limpia pues la vía del ferrocarril y sus alrededores la devalúan.



**VISTA AÉREA RESTAURANT  
DRIVE INN**

**Imagen 3.4 Fotografía aérea del Antiguo Restaurant Drive Inn (Fuente: Google Earth)**

### 3.2.3 Restaurante Papagayo.



Este restaurante llamado “el papagayo” data desde 1940 y siempre fue un restaurante de clase media pero muy frecuentado por toda clase de personas, hoy debido al problema que existe con el paso del ferrocarril, y los sucesos acontecidos que he explicado con anterioridad, ha disminuido notablemente su clientela, y no tiene el mismo interés el público en llegar a comer. , existiendo así, muy poco costeable el tenerlo abierto al público. Según conversaciones que personalmente he tenido en varias ocasiones con él propietario, ya que es amigo mío de muchos años. Nótese en los edificios que están atrás de el restaurante que conservan los anuncios de “se renta”, y no es posible, por lo mismo, el hecho de que pase el ferrocarril, entorpece la entrada y salida a la vecina ciudad de Brownsville, y viceversa.



**VISTA AÉREA RESTAURANT  
PAPAGAYO**

**Imagen 3.5 Fotografía aérea del Restaurant Papagayo (Fuente: Google Earth)**



Estos edificios corresponden a maquiladoras que estuvieron en funciones en los años 70tas, y se vieron afectadas debido a varias cosas, crisis económica, la industria china o japonesa desbanco a México con las economías que tuvieron a bien presentar estos países, los entonces propietarios se vieron obligados algunos a huir dejando adeudos a los trabajadores de la industria maquiladora por lo cual los líderes en funciones tuvieron que ejercer demandas judiciales en contra de los directivos de dichas empresas, y así los propietarios de estos edificios se vieron obligados a entregar las propiedades a cambio de los adeudos que se tenían con los sindicatos.

Lo anterior lo hago para acentuar que los dueños de las maquiladoras en cuestión dejaron los edificios en perfecto estado de funcionalidad y como se puede apreciar en casi todos los edificios el vandalismo invadió a los edificios quitándoles las cubiertas superiores, ventanas, pisos, etc., etc.(ver apéndice C )





Este cabaret que en los años 70's llevo el nombre de "charadas", era un lugar muy concurrido y con música muy especializada órgano que aparentemente hablaba, se bailaba, había restaurante y jamás tenía problemas de inseguridad. El edificio que está arriba a la derecha es un edificio donde había un restaurante de mariscos llamado el "Mocambo" que también era muy frecuentado por clientes asiduos a este tipo de comida. En la actualidad se mantienen sin rentabilidad y completamente cerrados.(ver apéndice D)



En la primera foto de arriba corresponde a la discoteca "Golden House" con un repertorio de música en vivo y pista de baile luminosa obviamente por los años 70's, la frecuentaban personas de todo estados unidos y Canadá, por su ambiente tranquilo y la diversión que ella emanaba.

En la foto de arriba a la derecha corresponde a un bar que se abrió hace poco años pero por el mismo problema fue clausurado.

Como se lee en este apéndice con fecha más reciente y en el mismo diario oficial periódico el bravo, ahora se está retractando a lo que publico en el apéndice "a" que estaba estancado el proyecto del movimiento de vías, es por ello, que toda la población está en espera de que se cumpla este proyecto que ha estado estancado durante decenas de años.

Las propiedades particulares, están pasando un problema grave debido a que ya están construidos varios edificios que están sin rentabilidad y los dueños están pasando por una crisis económica debido al mismo problema, ya que ellos hicieron con anterioridad su inversión tomando en cuenta que se iba a realizar el proyecto de hacer muchos años de el movimiento de las vías del ferrocarril, no siendo así y por lo tanto sus inversiones están estancadas.



La foto de abajo corresponde al famosísimo Mustang club, (cuyo propietario era el señor José Carretero Balboa y su gerente general era el señor Miguel Olivares del Castillo ambos ya fallecidos) un lugar donde la gran mayoría de los clientes eran personas de todo estados unidos donde se bailaba a música de disco a través de una pista de 485 luces que se prendía y apagaba electrónicamente y con los altos y bajos del piano u órgano que en ese tiempo 70's se usaba la cubierta de esa pista tenía un acrílico de  $\frac{3}{4}$ " de diámetro en la cual se disfrutaba hasta altas horas de la madrugada el ambiente que prevalecía, sin problemas de seguridad puesto que la policía y el departamento de turismo estaban de la mano para evitar problemas que se pudiesen suscitar.



La foto del lado derecho, arriba, corresponde al terreno donde se ubico el famoso restaurante "tío nacho" donde se servían exquisitos patillos mexicanos y había música de mariachis permanentemente, sus precios eran muy accesibles y la gran mayoría de ellos clientes eran personas que venían de estaos unidos, posteriormente fue adquirido por el señor Marte Martínez García y se edifico un periódico. y por obvias razones este periódico fue clausurado.

### 3.2.4 Edificios y terrenos de Gobierno, obsoletos.



En estos edificios que por ende le van a pertenecer al gobierno municipal porque son edificios ya obsoletos en esta tesis de análisis inmobiliario de la zona dorada de la ciudad de matamoros, Tamaulipas, pretendo realizar un mega proyecto de una gran plaza de toros y sus cuestras "jaripeos, charrerías, etc." además juegos infantiles y desde luego los famosos antros, que serán observados por las autoridades municipales para que no se abuse de los horarios para cerrar y abrir dichos negocios.

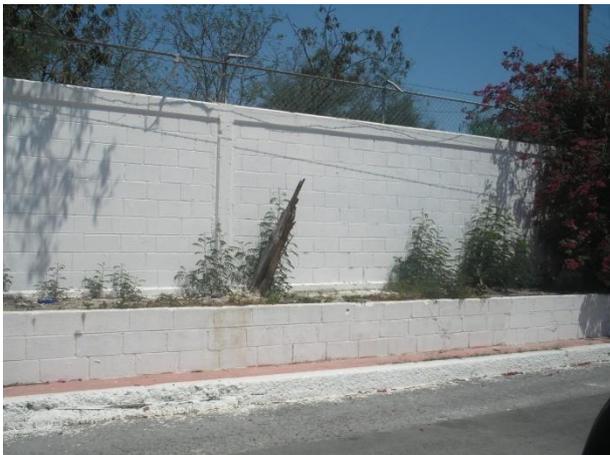


Se impulsara notablemente el turismo para que las divisas que hemos perdido sean recuperadas y nuestros vecinos de estados unidos puedan venir con mucha seguridad y disfrutar de lo que el turismo mexicano los va a proveer.

se utilizaran las rutas fiscales que en un tiempo funcionaron para el pago de los impuestos tanto de México a estados unidos como de estados unidos a México, estas están situadas hacia el lado norte y creo que rehabilitándolas y remodelándolas podrán tener un uso exclusivo para los turistas de ambos lados de la frontera.



Estos terrenos corresponden a las rutas fiscales que fueron usadas para el pago de los impuestos por exportaciones tanto de México a estados unidos como de estados unidos a México, por ahí entraban los tráiler que iban de México a estados unidos o viceversa.



Esta barda corresponde a una de las rutas fiscales de los tráiler que iban de México a estados unidos, que en mi proyecto se utilizara para que el turismo tanto de estaos unidos como el de México vallan y vengan sin mayor dificultad.

El campo de juego que aparece en la foto superior derecha será convertido en un mega proyecto de la plaza de toros y parques de diversiones para niños así como lugares de esparcimiento, etc., etc.

Camino devastado que en un tiempo fue llamado Ruta Fiscal que se usaba como Ruta o Camino para que los Tráileres la usaran para hacer el Pago Fiscal de Impuestos de Importación o Exportación , según se requiriera., por el Puente Ferroviario denominado Viejo.



Nótese en esta foto , el camino hoy, que antes fue la Ruta Fiscal , que llevaba a los camiones y trailers al Puente Ferroviario denominado Viejo.



### 3.3 Descripción y caracterización del caso de estudio.

La definición probabilista del concepto de valor la han interpretado algunos como una demostración del carácter subjetivo de la valoración; si el valor no existe en la realidad, sino sólo los precios, es tan sólo una construcción subjetiva de nuestra mente: *una estimación de lo*

*que el precio debería ser, una opinión en suma.* Interpretación que descansa en una *concepción subjetivista* del concepto de *probabilidad*. Los filósofos de la ciencia han criticado esta interpretación subjetiva de la probabilidad, según la cual ésta no es otra cosa que la medida de nuestro grado de conocimiento o creencia (o de duda) en una cosa.

Frente a dicha concepción subjetiva de probabilidad, algunos autores han sugerido una interpretación *objetiva*, propensivista, derivada de una interpretación *estadística* de la probabilidad, en tanto en cuanto frecuencia inicial o intrínseca de la realidad.

Fuente : Josep Roca Cladera.

**En el caso de Análisis Inmobiliario de la zona dorada de Matamoros, Tamaulipas, no puede ser solo una estimación de lo que el precio debería ser, una opinión en suma, no en este caso, la revalorización también consiste en lo que haya que invertírsele para que esta, la plusvalía sea mayor.**

### **3.3.1 Medio Físico.**

Las propiedades particulares, están pasando un problema grave debido a que ya están construidos varios edificios que están sin rentabilidad y los dueños están pasando por una crisis económica debido al mismo problema, ya que ellos hicieron con anterioridad su inversión tomando en cuenta que se iba a realizar el proyecto de hace muchos años de el movimiento de las vías del ferrocarril, no siendo así y por lo tanto sus inversiones están estancadas.

### **3.3.2 Medio Socio Económico y aspectos demográficos.**

El municipio de Matamoros forma parte de una de las tres regiones geoeconomicas del estado de Tamaulipas denominada zona fronteriza y se caracteriza por un dinámico crecimiento demográfico y económico. La razón es por su proximidad con los Estados Unidos, hacia donde no solo la frontera si no todo el país orienta una parte importante de su actividad de intercambio comercial, financiero y turístico.

En ella se han localizado el mayor numero de maquiladoras, resultado de negociaciones y acuerdos, atrayendo a la población y generando otras actividades productivas asociadas a dicho dinamismo.

### **3.3.3 Aspectos Demográficos.**

En relación al estado de Tamaulipas el municipio de Matamoros ocupa el segundo lugar con 364,384 habitantes después de la zona conurbada de Tampico Madero Altamira con 563,834 habitantes. En la zona fronteriza, matamoros ocupa el primer lugar, seguido de los municipios de Reynosa y Nuevo Laredo. ( 27 de Septiembre de 2001 ). Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Matamoros.

Aunque los orígenes del poblamiento de Matamoros se remonta a la época colonial, no fue sino hasta las primeras décadas del siglo XX que la ciudad se consolidó como tal. En 1930 Matamoros contaba con 24,955 habitantes.

20 años después su población se había triplicado hasta alcanzar los 73,746 habitantes. En 1970 era de 186,146 habitantes y en 1980 de 238,840, lo que representa una tasa de crecimiento en dicho periodo de 2.42%. Entre 1990 y 1995, Matamoros creció a una tasa de 3.69% para llegar a los 364,384 habitantes.

Fuente: Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 27 de Septiembre de 2001.

**Zona dorada de la Ciudad de Matamoros Tamaulipas**, este sector tiene una superficie aproximada de 92 Hectareas, el cual en los años 70's, y 80's fue uno de los sectores más privilegiados turísticamente hablando, ya que hubo un desarrollo económico y turístico muy significativo en cuanto a las famosas discotecas, llamadas hoy antros así como en el aspecto aduanal se instalaron un sin número de agencias aduanales que vinieron a detonar la economía aduanera, por su cercanía con las instalaciones y edificios federales pertenecientes a la SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

### **3.3.4 Medio Urbano.**

La traza de la ciudad de Matamoros se remonta a sus orígenes. En la actualidad se encuentra estructurada en 10 distritos territoriales denominados módulos cuyo uso predominante es el habitacional, aunque también sobresale el industrial. Esta organización busca incorporar los terrenos baldíos de considerable extensión, lotes particulares susceptibles de formar parte de la mancha urbana y las propiedades ejidales que ya colindan con las zonas urbanas, especialmente en las zonas sur, suroeste y oeste de la ciudad.

Según el patrón de crecimiento de los años 60 y 70 en las ciudades fronterizas, Matamoros no ha sido la excepción y su crecimiento urbano ha sido en paralelo al crecimiento registrado por la población.

Entre 1990 y 1995, la población creció en 20%, en tanto que el número de manzanas se incrementó en 18.3%, lo que significa que tanto población como superficie urbana crecieron proporcionalmente.

La densidad de población en suelo urbano registrada en 1988 es de 6,502 hab/Km<sup>2</sup>, contra 121.8 hab/Km<sup>2</sup> en suelo municipal, lo que confirma la urbanización de la población y el potencial de suelo disponible en resto del territorio municipal.

El problema fundamental de su expansión territorial ha sido la desigual integración territorial que caracteriza su estructura urbana. No obstante que dicha integración es continua y uniforme, presenta fugas hacia las zonas sur suroeste y oeste por construir las tendencias de más reciente expansión. Si bien es cierto que las dos primeras parecen correctas, la tercera no lo es así por incluir terrenos bajos y propensos a ser inundados, así como por poner en riesgo de desaparición áreas de valor ecológico próximas a la mancha urbana. La débil integración de

las áreas de mas reciente urbanización se encuentra asociada a la carencia de un sistema vial que permita una mayor funcionalidad para el conjunto de la ciudad.

Por otro lado, entre 1970 y 1990, el crecimiento de la mancha urbana, esto es la incorporación de suelo urbano al centro de población se dio en dos sectores: el de uso industrial con las instalaciones de las maquiladoras y la creación de parques industriales, y el habitacional, con el nacimiento de asentamientos irregulares que llegaron a representar el 30% del total de suelo para uso habitacional.

La oferta de servicios de infraestructura que está a cargo de oficinas municipales (agua potable, alcantarillado, alumbrado público, pavimento, rastros, centros deportivos y recreativos, panteones, seguridad pública y bomberos) se acerca a su punto de equilibrio, pero la dinámica demográfica y la creciente inmigración, el bajo nivel de oferta de vivienda y la consecuente proliferación de invasiones de terrenos, hacen que la demanda de servicios supere constantemente al nivel de la oferta.

Esta presión constituye a su vez una fuerza que obliga al incremento constante del presupuesto municipal lo que se traduce en presiones adicionales sobre las participaciones federales y estatales, y la necesidad de incrementar la recaudación de productos y derechos e impuestos municipales, como el impuesto predial.

Fuente: Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 27 de Septiembre de 2001.

**Zona dorada de la Ciudad de Matamoros Tamaulipas**, este sector tenía sus vialidades bien definidas por lo mismo, su gran potencial turístico, económico y el orden aduanero ya que representaban muchas utilidades en los tres órdenes turístico, económico y el orden aduanero.

Debido al crecimiento demográfico de la ciudad este sector se vio ahorcado por el trafico frenado a causa del paso del ferrocarril de Matamoros a Brownsville y viceversa, haciendo sus movimientos propios en el tramo de la calle 6ta hacia la 21 pues eran movimientos propios de las líneas ferroviarias, siguiendo así hasta esta fecha como lo expongo anteriormente con imágenes fotográficas.

### **3.4 Análisis Inmobiliario.**

Analizando la problemática es del orden urgente tomar cartas en este asunto ya que ese sector de casi 92 Hectáreas se ha visto muy afectado social, económicamente y turísticamente, ya que la fluidez del tráfico es frenada por el paso del ferrocarril hacia Estados Unidos y viceversa, además el hecho de que los vagones de ferrocarril estén en ese sector invita a la delincuencia a hacer mal uso, y robo de las mercancías que vienen en tránsito. En el ámbito turístico no existe captación de divisas puesto que por la inseguridad existente tanto en ese sector como en la ciudad, ningún inversionista le apuesta a tener negocios en este sector. Y hay un grupo de ellos que si apostó a construir un centro comercial como lo enuncio en el apéndice "G".

Es necesaria la Coordinación con los tres órdenes de Gobierno y los propietarios de los terrenos y propiedades de este sector, para poder llevar a cabo este Proyecto, tan anhelado tanto por ellos, como por un servidor, ya que como antes lo expongo, para mí sería muy sustancioso llegar a feliz término con la revalorización o aumento en Plusvalía de esos terrenos y propiedades, y que yo he vivido desde los años 70's, en el ámbito de la construcción de las Discos , llamadas así en esa época, Agencias Aduanales, y Restaurantes, además de tener una sociedad Digna que ha sido muy afectada por Las Circunstancias, y no ha sido evaluada por nuestras autoridades , ya que intervienen los tres órdenes de gobierno, y mientras el Gobierno Federal, no elimine la vía del Ferrocarril, el Gobierno del Estado , no puede dar el apoyo para que el Gobierno Municipal, haga uso de esos Recursos para llevar a cabo las pretensiones de los Mega Proyectos que tanto han sido anhelados por los vecinos y propietarios de los terrenos y Edificios de ese Sector.

Es necesario solucionar de una manera extra urgente, que los terrenos que le pertenecieron al Gobierno Federal, como lo que son, las oficinas e instalaciones que ocupo la Oficina Federal de Hacienda y Patios de decomiso de autos de la Aduana Fronteriza, pasen a ser propiedad del gobierno municipal, para poder así desarrollar, el o los Proyectos que se han estado estudiando, para así desarrollarlos.

### 3.4.1 Valores Actuales.

Tipo	Zona	Descripción / ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
215	Zona	Melchor Ocampo	300.00
216	Zona	Mercado de Abastos	300.00
217	Zona	México	300.00
218	Zona	México Agrario	350.00
219	Zona	Miguel Hidalgo	400.00
220	Zona	Modelo	700.00
221	Zona	Moderna	700.00

CUADRO DE VALORES, APLICANDO LA REVALORIZACIÓN O AUMENTO EN PLUSVALÍA YA CON LOS MEDIOS HECHOS PARA EL AUMENTO DE LAS PROPIEDADES EXISTENTES.

**Imagen 3.6. Tabla de los valores por m2 de terreno por zonas de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas (Fuente: Periódico Oficial de la Federación)**

### 3.4.2 Valores Futuros Revalorizados.

Tipo	Zona	Descripción / ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
215	Zona	Melchor Ocampo	300.00
216	Zona	Mercado de Abastos	300.00
217	Zona	México	300.00
218	Zona	México Agrario	350.00
219	Zona	Miguel Hidalgo	400.00
220	Zona	Modelo	700.00
221	Zona	Moderna	<b>2,100.00</b>

**Imagen 3.7. Tabla de los valores por m2 de terreno por zonas de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas (Fuente: Periódico Oficial de la Federación)**

La Zona de la colonia Moderna aumentara su valor a un 300% puesto que enmarca la Ave. Las Américas, próxima a construirse, además los centros comerciales que ahí se desarrollaran y la entrada del puente denominado “Puente Viejo”.

#### Zona centro

Comprende: al Norte con calle Hidalgo y Av. Constitución hasta Av. Tamaulipas, al Oriente con la Av. Tamaulipas hasta la Priv. 10 de Mayo continuando con la calle Primera hasta la calle Canales, al Sur con la calle Canales de la calle Primera hasta la calle Sexta, continuando sobre la calle Diagonal Cuauhtémoc hasta la Av. Manuel Cavazos Lerma y al Poniente con la Av. Manuel Cavazos Lerma, de Diagonal Cuauhtémoc hasta la calle Hidalgo (vías de FFCC).

#### CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

Corredor	Calle	Valor por m <sup>2</sup> Frente de calle
	<b>AV. HIDALGO</b>	
590	de la 5 a la 8	<b>\$ 3,000.00</b>
591	de la 12 a la 21	<b>1,500.00</b>

**Imagen 3.8. Tabla de los valores por m2 de terreno por zonas de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas (Fuente: Periódico Oficial de la Federación)**

La Ave. Hidalgo de la 5ta a la 8va aumentara su valor en un 200% puesto que seguirá la Ave. Las Américas su curso hasta la ave. Cavazos Lerma y por el lado de la zona centro llevara ese mismo aumento obviamente con el retiro de las vías de ferrocarril y las nuevas vialidades.

#### 3.4.3 Objetivo.

El objetivo de este estudio claramente lo expreso, en revalorar tanto los terrenos como las propiedades existentes a través de las diferentes metodologías existentes de tasación o valoración que el mayor objetivo es rescatar todos y cada uno de los terrenos y propiedades existentes en este sector, que pueden ser nuevamente utilizados para darle arquitectónicamente otro entorno tanto urbanístico, social, histórico y a la vez darle la proyección a los valores existentes, en el sentido social se aumentaría el nivel de vida de los habitantes de dicho sector, una vez hechos los estudios de metodologías inmobiliarias de revalorización.

#### 3.4.4 Mapa de la zona dorada con los valores actuales.

Esta imagen, muestra el aumento en porcentaje de los valores por metro cuadrado de los predios que conforman lo que antiguamente era la Zona dorada.

El aumento es generado por el impulso que generaría el reactiva miento del turismo en esa zona, con el cambio de las vías de ferrocarril se generaría mas flujo vehicular, elevando el valor tanto en comercio como habitacional. En este análisis justifico como el valor de estos predios se elevarían aproximadamente su valor en un 200%, con la reestructuración de la infraestructura, como de los comercios, limpieza de áreas verdes y con la construcción del Mega proyecto La Monumental Plaza de Toros, que generaría mas afluencia de personas nacionales y extranjeras.

MAPA DE LA ZONA DORADA DE LA CIUDAD DE MATAMOROS, TAMAULIPAS, CON LOS VALORES FUTUROS, YA REVALORIZADOS, DANDO LOS ASPECTOS POR LOS CUALES SE REVALORIZARA ESA ZONA.



### 3.4.5 Valores Futuros ya Revalorizados.

Tipo	Zona	Descripción / ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
215	Zona	Melchor Ocampo	300.00
216	Zona	Mercado de Abastos	300.00
217	Zona	México	300.00
218	Zona	México Agrario	350.00
219	Zona	Miguel Hidalgo	400.00
220	Zona	Modelo	700.00
221	Zona	Moderna	2,100.00

Imagen 3.9. Tabla de los valores por m2 de terreno por zonas de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas (Fuente: Periódico Oficial de la Federación)

La Zona de la colonia Moderna aumentara su valor a un 300% puesto que enmarca la Ave. Las Américas, próxima a construirse, además los centros comerciales que ahí se desarrollaran y la entrada del puente denominado "Puente Viejo".

### Zona centro

Comprende: al Norte con calle Hidalgo y Av. Constitución hasta Av. Tamaulipas, al Oriente con la Av. Tamaulipas hasta la Priv. 10 de Mayo continuando con la calle Primera hasta la calle Canales, al Sur con la calle Canales de la calle Primera hasta la calle Sexta, continuando sobre la calle Diagonal Cuauhtémoc hasta la Av. Manuel Cavazos Lerma y al Poniente con la Av. Manuel Cavazos Lerma, de Diagonal Cuauhtémoc hasta la calle Hidalgo (vías de FFCC).

### CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

Corredor	Calle	Valor por m <sup>2</sup> Frente de calle
	<b>AV. HIDALGO</b>	
590	de la 5 a la 8	<b>\$3,000.00</b>
591	de la 12 a la 21	<b>1,500.00</b>

Imagen 3.10. Tabla de los valores por m2 de terreno por zonas de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas (Fuente: Periódico Oficial de la Federación)

La Ave. Hidalgo de la 5ta a la 8va aumentara su valor en un 200% puesto que seguirá la Ave. Las Américas su curso hasta la ave. Cavazos Lerma y por el lado de la zona centro llevara ese mismo aumento obviamente con el retiro de las vías de ferrocarril y las nuevas vialidades.

Aquí se muestra una copia del Periódico Oficial del Gobierno del Estado , donde hace saber a la opinión pública ,los valores de los terrenos por zonas., con fecha del 1dediciembre del 2010. En este caso están ya los valores futuros ya revalorizados.

Tipo	Zona	Descripción / ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
215	Zona	Melchor Ocampo	300.00
216	Zona	Mercado de Abastos	300.00
217	Zona	México	300.00
218	Zona	México Agrario	350.00
219	Zona	Miguel Hidalgo	400.00
220	Zona	Modelo	700.00
221	Zona	Moderna	<b>2,100.00</b>

Imagen 3.11. Tabla de los valores por m2 de terreno por zonas de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas (Fuente: Periódico Oficial de la Federación).

## CAPITULO IV

### 4.1 Conclusiones.

A mi muy personal criterio considero que mi proyecto de tesis llamado ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA ZONA DORADA DE LA CIUDAD DE MATAMOROS, TAMAULIPAS, no solo trata de la revalorización de las propiedades, no, habla de formar una sociedad más pura que estuvo estancada durante tantos años que , por razones obvias no se le puso atención a este tipo de sociedad, además arquitectónicamente hablando ,se desarrollara un mega proyecto turístico que viene engrandecer el estatus social tanto de los habitantes de esa zona como del turismo externo, además, se solucionarían urbanísticamente hablando los accesos y las vías, habrá una gran avenida que empieza desde el puente denominado “viejo” hasta la avenida Lic. Manuel Cavazos Lerma, que llevara por nombre la avenida las Américas, esto, urbanísticamente viene a enaltecer no solamente a este sector, no, viene a enaltecer a la ciudad de matamoros, Tamaulipas tan mal definida y tan olvidada turísticamente hablando (por razones obvias).

Yo aunque no soy nacido en esta ciudad le tengo especial afecto pues he pasado mi niñez mi pubertad, mi adolescencia, y ahora como arquitecto he trabajado con mucho cariño en diferentes obras que me han dado un recuerdo inolvidable. Además de haber trabajado en esta ciudad, trabaje en esta zona en la realización tanto de DISCOTECAS, antes llamadas así, como en el área de ADUANAS, construí, AGENCIAS Aduanales. Mi familia ha sido creada y han estudiado en esta ciudad, yo considero que debemos defender nuestro patrimonio que es esta Heroica, Leal e Invicta, ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Fuera de todos los comentarios negativos con respecto a que las obras por concepto de remoción de la futura avenida las Américas hacia otro lugar incluyendo el puente ferroviario que estará situado hacia el poniente de la ciudad, en esta publicación que vamos a ver hecha por el periódico oficial El Bravo, creemos y estimamos que para este año darán inicio dichas obras, lo anterior para tener una grata y verdadera imagen de nuestra actual administración presidida por el Ing. Alfonso Sánchez Garza, el cual ha definido la certeza a través de sus colaboradores y del gobierno del estado, que se ha movido a nivel federal este tipo de obra.

**Nota Aclaratoria:** Cada tema tiene su conclusión.

### 4.2 Recomendaciones.

A mi criterio los resultados que saldrán de este proyecto serán muy loables tanto para nuestra ciudad como para las ciudades vecinas, así también para la sociedad tanto de

Matamoros, Tamaulipas como de la ciudad de Brownsville y del propio sector de la zona dorada de Matamoros, Tamaulipas, ya que se incrementara una nueva razón de vivir con diferentes eventos de tipo turístico, comercial, de diversión tanto en niños como en adultos y llevando una nueva vida que como lo he comentado antes estaba olvidada de ese sector de nuestra ciudad. Esperando que las autoridades tanto federales como estatales y municipales crean en este proyecto para llevar a cabo una nueva vida placentera tanto en las familias que ahí habitan como en los turistas que nos visitaran.

Con este tema creo muy entendible, espero tener una grata respuesta de parte de dichas autoridades puesto que este hecho viene a enaltecer un gran sector de nuestra ciudad que se formara como un desarrollo turístico sin haberse pensado en realizar. Anticipadamente doy las más grandes felicitaciones a todos los propietarios de este sector para que se lleve con mucho aprecio y con mucho sentir para llegar a la evolución y total cambio, revaluación o plusvalía de sus propiedades.

## CAPITULO V

### 5.1 Bibliografía

Referencias Generales.

## CAPITULO I

### 1. FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA.

#### 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

##### 1.1.1. LIMITE ESPACIAL.

- **Redacción personal por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez.**

##### 1.1.1.1. FOTOS DEL FUTURO CENTRO COMERCIAL.

- **Proyecto Centro Comercial en el sector de la zona dorada, con obra negra terminada, Matamoros, Tamaulipas. Diseño: Arq. Jesús de la Garza Andarza**

##### 1.1.2. LIMITE TEMPORAL.

- **De las memorias vividas desde los años 1970- 1980 por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez**

##### 1.1.2.1. LIMITACIONES DE ORDEN ECONÓMICO.

- **Redacción personal por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez.**

#### 1.1.2.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.

- **Joseph Roca Cladera ,Barcelona, España, 1987 ,Manual de Valorizaciones Inmobiliarias, Ariel Economía.**

#### 1.2 OBJETIVOS Y PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.

- **Joseph Roca Cladera ,Barcelona, España, 1987 ,Manual de Valorizaciones Inmobiliarias, Ariel Economía.**
- **Elizondo López Arturo, 2002, Metodología de la Investigación, p38. International Thomson Editores, S.A. de C.V.**
- **S/A, S/F, Plusvalía, Plusvalía, 27 de Noviembre de 2010, <http://www.eco-finanzas.com/diccionario/P/PLUSVALIA.htm>**
- **S/A,S/F,Plusvalía,27deNoviembrede2010,<http://usuarios.multimania.es/christianlr/01d51a93b410e5819/01d51a94560bf5a1d.html>**

#### 1.2.1. GENERALES.

- **Joseph Roca Cladera ,Barcelona, España, 1987 ,Manual de Valorizaciones Inmobiliarias, Ariel Economía.**

#### 1.3 MARCO HISTÓRICO.

- **De las memorias vividas desde los años 1970- 1980 por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez**

#### 1.4. MARCO GEOGRÁFICO.

#### 1.5. MARCO LEGAL.

- **Director Arq. Jose Luis de la Garza Melendez, 27 de Septiembre de 2001, Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, C. Matamoros, Tamaulipas.**

#### 1.5.1. PROBLEMA CIENTÍFICO.

- **Corina Guillermina Ocequeda Mercado, Agosto del 2002, Metodología de la Investigación, , Instituto Tecnológico de Matamoros, 1era impresión**

## CAPITULO II

### 2. MARCO TEÓRICO O ARGUMENTACIÓN TEÓRICA.

#### 2.1 CONCEPTOS Y CONOCIMIENTOS.

#### 2.2 TEORÍAS BÁSICAS DEL CONOCIMIENTO.

- **Roberto Hernandez Sampieri, Carlos Hernandez Collado, Pilar Baptista Lucio, Ultima Edición 2006, México, Df. Metodología de la Investigación, Cuarta Edición, McGraw-Hill/Interamericana Editores S.A. de C.V.**

#### 2.3. TEORÍAS.

##### 2.3.1. LOS PRECURSORES DE LA ECONOMÍA BÁSICA.

##### 2.3.2. LOS FISIÓCRATAS Y LA RENTA DE LA TIERRA.

##### 2.3.3. LA APORTACIÓN TEÓRICA DE ADAM SMITH.

#### 2.4. ESTUDIOS ESPECÍFICOS PARA LA REVALORIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES.

##### 2.4.1. PASOS A SEGUIR EN EL TEMA A DESARROLLAR LA REVALORIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES.

- **Joseph Roca Cladera ,Barcelona, España, 1987 ,Manual de Valorizaciones Inmobiliarias, Ariel Economía.**

#### 2.5. MÉTODOS.

- **Roberto Hernandez Sampieri, Carlos Hernandez Collado, Pilar Baptista Lucio, Ultima Edición 2006, México, Df. Metodología de la Investigación, Cuarta Edición, McGraw-Hill/Interamericana Editores S.A. de C.V.**

##### 2.5.1. DESCRIPCIÓN CIENTÍFICA DEL OBJETO DE ESTUDIO O INVESTIGACIÓN.

##### 2.5.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

##### 2.5.3. EL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN.

- **Joseph Roca Cladera ,Barcelona, España, 1987 ,Manual de Valorizaciones Inmobiliarias, Ariel Economía.**

## CAPITULO III

### 3. ESTUDIO DEL CASO.

#### 3.1 ANTECEDENTES.

- **De las memorias vividas desde los años 1970- 1980 por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez**

##### 3.1.1. ÁREA COMERCIAL.

##### 3.1.2. COMERCIOS EN PEQUEÑO.

##### 3.1.3. ZONA HOTELERA.

- **Redacción personal por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez.**

## DESARROLLO URBANO.

- **De las memorias vividas desde los años 1970- 1980 por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez**

### 3.1.5. PLANEACIÓN.

### 3.2. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.

#### 3.2.1. VÍAS FCC.

#### 3.2.2. EDIFICIO DRIVE INN.

#### 3.2.3. RESTAURANTE PAPAGAYO.

#### 3.2.4. EDIFICIOS Y TERRENOS DE GOBIERNO OBSOLETOS.

- **Redacción personal por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez.**

### 3.3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL CASO DE ESTUDIO.

- **Joseph Roca Cladera ,Barcelona, España, 1987 ,Manual de Valorizaciones Inmobiliarias, Ariel Economía.**

#### 3.3.1. MEDIO FÍSICO.

#### 3.3.2. MEDIO SOCIO ECONÓMICO Y ASPECTOS DEMOGRÁFICO.

#### 3.3.3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

#### 3.3.4. MEDIO URBANO.

- **Director Arg. Jose Luis de la Garza Melendez, 27 de Septiembre de 2001, Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, C. Matamoros, Tamaulipas.**

### 3.4. ANALISIS INMOBILIARIO.

#### 3.4.1. VALORES ACTUALES.

#### 3.4.2. VALORES FUTUROS REVALORIZADOS.

#### 3.4.3. OBJETIVO.

#### 3.4.4. MAPA DE LA ZONA DORADA CON LOS VALORES ACTUALES.

#### 3.4.5. VALORES FUTUROS YA REVALORIZADOS.

- **Redacción personal por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez.**

## CAPITULO IV

### 4.1. CONCLUSIONES.

- **De las memorias vividas desde los años 1970- 1980 por el Arquitecto Jesús Sergio Lozano Jiménez**

## CAPITULO V

### 5.1. BIBLIOGRAFÍA.

- **Autores diversos.**

## CAPITULO VI

### 6.1. ANEXOS O APÉNDICES.

- **APÉNDICES A, B, C, D, F, Periódico EL BRAVO de Matamoros Tamaulipas.**
- **APÉNDICES E Y G Periódico EL EXPRESSO de Matamoros Tamaulipas.**

## CAPITULO VI

### 6.1 Anexos o Apéndices.

#### APÉNDICE “A Y B”

Publicaciones diversas en distintos medios de comunicación con promesas del futuro engrandecimiento de la zona dorada de matamoros, Tamaulipas.



Imagen 6.1 y 6.2. Publicación con fecha de 20 de Noviembre de 2010 en el periódico oficial EL BRAVO de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.(Fuente: Periódico EL BRAVO)

En la prensa oficial de matamoros el periódico el bravo se dio a conocer el hecho de que estaba estando el proyecto de retirar las vías del ferrocarril pero como todos los medios siempre dicen lo que "oyen".

Lo anterior por qué explicare que será un hecho el cambio de vías y la construcción de un nuevo puente ferroviario al poniente de la ciudad, he aquí, los problemas que ocasionan las vías de ferrocarril actualmente.

Si este proyecto de cambiar las vías del ferrocarril donde están situadas es muy probable que reaccionen las maquiladoras o edificios que fueron maquiladoras y se hagan inversiones de tan manera que se puedan hacer otro tipo de negocios y donde los empleados sindicales se van haber favorecidos.

## APÉNDICE "C"

■ **ALBAÑILES** | Más de 100 personas tendrán empleo

# Proyecto ferroviario ayuda al sindicato

▲ Julia Espinosa | El Bravo  
jespinosa@elbravo.com.mx

Con el inicio de la construcción del proyecto ferroviario el Sindicato de Albañiles se recuperará de la falta de empleo que tiene desde hace tiempo, pues los agremiados tendrán trabajo para un año y medio durante la edificación del puente y de la reubicación de las vías del tren.

**Empresas ganadoras**  
Después de que el Sindicato de Albañiles esperó durante años el inicio de la construcción del proyecto ferroviario, el día de ayer comenzó la movilización por la consultora COCOAL, ganadora de la licitación para la construcción del puente ferroviario, y la TRADECO, quien se ocupará de la reubicación de las vías.

El secretario general de dicho sindicato, Alfredo González, expresa que desde el año pasado estaban esperando que diera inicio la construcción del puen-

te ferroviario, pero que estaba entre que sí se hacía o no, y el año terminó sin llevarse a cabo nada de lo que dijeron las autoridades correspondientes. Sin embargo Alfredo González menciona que llegó el inicio de la construcción, en donde se tiene contemplado que trabajen más de 100 albañiles. Con la cantidad de empleo que generará el proyecto ferroviario se cree que el sindicato se recupere y pueda seguir ofreciendo empleo a los agremiados.

**Sin empleo durante 2010**  
"El año pasado fue el más crítico para nosotros al no tener empleo, las personas se des-

esperaban porque no sabían cómo hacer frente a la crisis que tenían, pues entre deuda o necesidades no se daban abasto con el salario que tenían ya que no era continuo", dijo el secretario general del Sindicato de Albañiles. La consultora COCONAL y la empresa TRADECO son una fuente de empleo para los albañiles que desde hace tiempo no encuentran trabajo, que tienen meses o tal vez semanas sin tener ingresos y a los cuales se les beneficiará con la oportunidad de tener un empleo de largo plazo, pues según información de las autoridades municipales de Fomento Económico, el fin de la construcción del proyecto

ferroviario será a principios del 2012.

**Aumento de trabajo**  
Después de dos años que tiene el Sindicato de Albañiles sin tener trabajo suficiente para los agremiados, se cree que con el inicio del proyecto ferroviario la situación mejore y más personas puedan obtener trabajo y un salario digno para poder cubrir sus necesidades. "Estamos contentos porque nos llega más trabajo y creemos que durante el presente año nos irá mejor, pues económicamente los trabajadores tendrán un repunte y podrán cubrir parte de sus deudas", finalizó Alfredo González. ◻

### LAS CLAVES DE LA NOTICIA

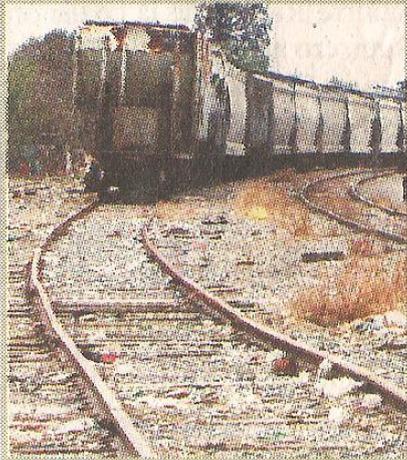
<b>Albañiles recuperarán empleo con la construcción ferroviaria</b> El Sindicato de Albañiles se recuperará de la falta de empleo que tuvo durante algún tiempo, con la construcción del puente ferroviario y la reubicación de las vías del ferrocarril.	<b>Empresas ganadoras de las licitaciones inician construcción</b> Las empresas ganadoras de las licitaciones, COCONAL y TRADECO, iniciaron la construcción del proyecto ferroviario, una de dichas compañías se encargará de la edificación del puente ferroviario.	<b>El proyecto ferroviario finalizará en los primeros meses del 2012</b> La construcción del puente ferroviario está planeada para el año 2012, mientras tanto los albañiles tendrán trabajo para aproximadamente más de un año, en donde estarán laborando más de 100 personas.
--	---	---



imagen 6.3 Publicación con fecha de 16 de Febrero de 2011 en el periódico oficial EL BRAVO de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.(Fuente: Periódico EL BRAVO)

## APÉNDICE “D”

BARRIENTOS | EL BRAVO



Urge su salida del área urbana.

■ Ferrocarril

### Afirman que vías serán retiradas

José Ma. Barrientos • El Bravo.- Diputado federal se apegará a la encomienda de insistir al nuevo titular de la SCT a nivel nacional para que voltee a ver la situación que por años ha venido padeciendo Matamoros con respecto a las vías del ferrocarril. ○

PRIMERA 4

ones

- EDUARDO VALLE (No MÁS IMPUNIDAD) A.5
- PORFIRIO MUÑOZ LEDO (BARBARIE EN...) A.5
- DIEGO PETERSEN FARAH (EL SOMBRERO...) A.5

LÍNEA DIRECTA 816 01

Imagen 6.4 Publicación con fecha de 23 de Enero de 2011 en el periódico oficial EL BRAVO de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.(Fuente: Periódico EL BRAVO)

**ACABAN 100 AÑOS DE CONCESIÓN; EL PUENTE VIEJO YA ES NUESTRO**

En esta foto el diario Expresso publica que se han cumplido los 100 años de concesión para la empresa norteamericana “Brownsville and matamoros bridges” cabe hacer mención que este puente es una obra de ingeniería puesto que se abrió por la mitad para que pasaran los barcos que venían de la ciudad de nuevo Laredo Tamaulipas esto

fue en épocas de Don Venustiano Carranza y se dice que Don Venustiano Carranza fue quien lo inauguro, así que este puente viene a ser un elemento mas de atracción turística dentro del mega proyecto.

## APÉNDICE "E"



Imagen 6.5 Publicación con fecha de 20 de Enero de 2011 en el periódico oficial EXPRESO de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.(Fuente: Periódico EXPRESO)

## APÉNDICE "F"

EL BRAVO | H. Matamoros, Tamaulipas, México Domingo 2 de Enero de 2011

▣ **LIBRAMIENTO** | El 10 de enero se colocará la primera piedra para comenzar el proyecto que terminará en 2012

# Inician este mes obras ferroviarias

Julia Espinosa | El Bravo

**S**igue en pie el proyecto del libramiento ferroviario, dando inicio a dicha construcción el próximo 10 de enero, en el cual se pondrá la primera piedra para dar luz verde a la obra, según informó el secretario general de Fomento Económico y del Empleo municipal, Guillermo Rico Leal.

### Empresas ganadoras

El proyecto del libramiento ferroviario, que consiste en la reubicación de vías y en la construcción del puente, dará inicio en el presente mes, en donde las empresas ganadoras y autoridades de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) visitarán la ciudad con la finalidad de colocar la primera piedra, con la cual se dará inicio a dicho plan y que ha tenido que esperar varios años para que se lograra materializar. El coordinador del proyecto,

Arturo de las Fuentes, con las autoridades del condado de Cameron, estuvieron haciendo un recorrido en el lugar de la obra para finiquitar los últimos detalles antes de que se dé inicio a la construcción. Las empresas ganadoras de las licitaciones que se dieron a conocer semanas atrás son dos y pertenecen a la República Mexicana, la compañía que estará trabajando con la reubicación de vías es TRADECO y se ubica en San Luis Potosí, y la que construirá el puente

se llama COCONAL y es del Distrito Federal.

### Contratos por firmar

Es el 5 de enero que firmarán los contratos con las constructoras que estarán a cargo de esta labor, quienes están ofreciendo calidad y una preparación para que se les permita participar y puedan contribuir con la edificación de una obra que ayudará a numerosas personas, sobre todo en el empleo, y mejorará la imagen de la ciudad.

"Este proyecto sigue, no nos detendremos, y finalizará en la fecha que estamos estableciendo, que es aproximadamente en el primer trienio del año 2012, pues dicha obra se estará construyendo todo el siguiente año", dijo Guillermo Rico Leal. En el año 2012 se termina la construcción del libramiento ferroviario, y está establecido que se quiten las vías de ferrocarril que están ahora, y se pondrán en pláticas diversos proyectos que la siguiente administración tiene. ○

### LAS CLAVES

**A pesar de que la construcción estaba en duda, se hará en un mes**

Estaba en duda que la construcción del proyecto ferroviario se llevara a cabo, sin embargo, el secretario de Fomento Económico y del Empleo, Guillermo Rico Leal, menciona que es el próximo 10 de enero que dará inicio.

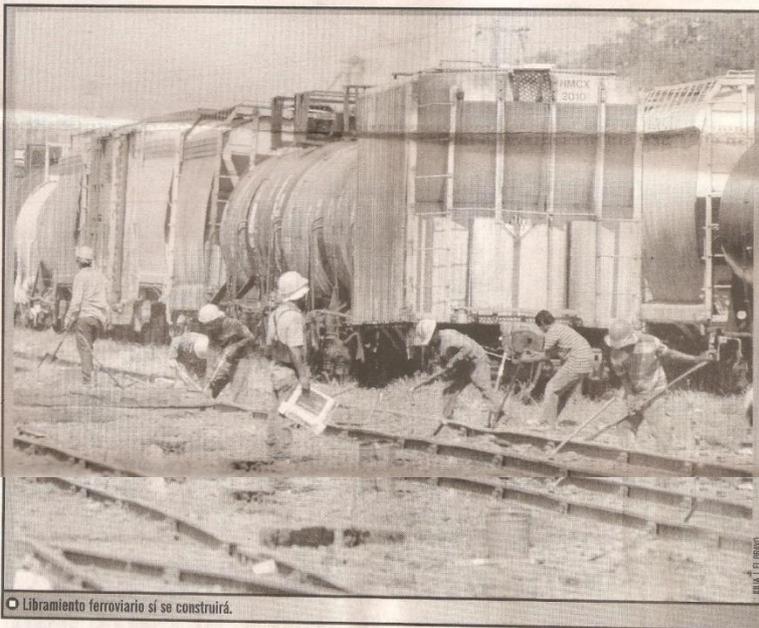
**Empresas ganadoras se preparan para dar inicio al proyecto**

Tanto la maquinaria, como las personas que participarán, se están preparando para la edificación del libramiento ferroviario por parte de las empresas ganadoras, las cuales son mexicanas, una pertenece a San Luis Potosí y la otra al D.F.

**Constructoras ofrecen a empresas calidad y buen desarrollo**

Las empresas pertenecientes al

Las empresas pertenecientes al ramo de la construcción están ofreciendo a las compañías que tienen a cargo las obras, calidad y desarrollo, para que puedan ser elegidas y contribuir para que más personas de dicho rubro tengan empleo por todo un año.



▣ Libramiento ferroviario sí se construirá.

Imagen 6.6 Publicación con fecha de 02 de Enero de 2011 en el periódico oficial EL BRAVO de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.(Fuente: Periódico EL BRAVO)



Imagen 6.7 Publicación con fecha de 16 de Febrero de 2011 en el periódico oficial EXPRESO de la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.(Fuente: Periódico EXPRESO)

**ESTIMADOS MAESTROS, ASESORES DE TESIS Y SINODALES DE ESTE EXAMEN PROFESIONAL:**

**CON ESTE TRABAJO CONCLUYO MI TESIS SOBRE LA RE-VALORIZACIÓN DE LA ZONA DORADA DE LA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS, CON ERRORES Y ALGUNAS DUDAS AL RESPECTO, PERO ESTE TRABAJO HA SIDO REALIZADO CON MUCHO CARIÑO Y CON GRAN CALIDAD HUMANA, YA QUE ESTE TEMA TRATA DE SACAR ADELANTE UNA SOCIEDAD QUE HA ESTADO EN EL OLVIDO POR RAZONES CIRCUNSTANCIALES, OJALA Y QUE ESTE SUEÑO SE CONVIERTA EN UNA REALIDAD., MI AGRADECIMIENTO A TODOS LOS INVOLUCRADOS EN ESTE TRABAJO.**