

Agrupamiento de inmuebles

9 variables para dividir el conjunto de entrenamiento.

- Categorización (GPS, nivel socio-economico, tipo de inmueble)

Entrada	Campo en base de datos	Tipo
LONGITUD	LONGITUD	
LATITUD	LATITUD	
TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	CAT_TIPO_INMUEBLE	1 TERRENO 2 CASA HABITACIÓN 3 CASA EN CONDOMINIO 4 DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO 5 OTRO
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA (CLAVE)	CVE_NIVEL_INFRAESTR_URBANA	1 No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2 2 Cuenta con agua potable, drenaje y luz en la zona 3 Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2 4 Cuenta con gas natural y vigilancia privada además de los servicios del nivel 3.
NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO (CLAVE)	CVE_NIVEL_EQUIPAMIENTO_URBANO	1 CUANDO EN LA ZONA EXISTAN DOS ELEMENTOS O MENOS DEL NIVEL 2. 2 CUANDO LA ZONA CUENTE CON IGLESIA, MERCADO O COMERCIOS, ESCUELAS Y PARQUES Y JARDINES. 3 CUANDO LA ZONA TENGA LOS ELEMENTOS DEL NIVEL 2 MÁS ACCESO O ESTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO 4 CUANDO EN LA ZONA SE ENCUENTREN LOS ELEMENTOS DEL NIVEL 3 MÁS HOSPITALES Y BANCOS, MÁS OTROS EQUIPAMIENTOS
CLASE GENERAL DEL INMUEBLE	CVE_CLASE_INMUEBLE	0 No aplica 1 Mínima 2 Económica 3 Interés Social 4 Media 5 Semilujo 6 Residencial 7 Residencial Plus 8 Residencial Plus + Única
USO DE LAS CONSTRUCCIONES (CLAVE)	CVE_USO_CONSTRUCCION	0 NO APLICA 1 HABITACIONAL 2 INDUSTRIAL 3 COMERCIAL 4 MIXTA 5 OTRO
GRADO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA	GRADO_TERMINACION_OBRA	
AVANCE DE OBRA	AVANCE_OBRA_PRIVATIVAS	

Calidad y conservación del proyecto

8 variables de las cuales:

- 5 sobre edad y vida útil
- 2 sobre conservación
- 1 sobre calidad

Entrada	Campo en base de datos	Tipo
FACTOR RESULTANTE	FACTOR_RESULTANTE_PRIVATIVAS	xs:decimal(10,2)
FACTOR DE EDAD	FACTOR_EDAD_PRIVATIVAS	xs:decimal(10,2)
FACTOR DE CONSERVACIÓN	FACTOR_CONSERVACION_PRIVATIVAS	xs:decimal(10,2)
ESTADO DE CONSERVACIÓN	CVE_ESTADO_CONSERVACION	0 NO APLICA 1 RUINOSO 2 MALO 3 REGULAR 4 BUENO 5 MUY BUENO 6 NUEVO 7 RECIENTEMENTE REMODELADO
EDAD	EDAD_PRIVATIVAS	xs:numeric
VIDA UTIL TOTAL DEL TIPO	VIDA_UTIL_TOTAL_TIPO_PRIVATIVAS	xs:numeric
VIDA UTIL REMANENTE	VIDA_UTIL_REMANENTE_PRIVATIVAS	xs:numeric
CALIDAD DEL PROYECTO	CVE_CALIDAD_PROYECTO	0 NO APLICA 1 FUNCIONAL 2 NO FUNCIONAL 3 ADECUADO A SU EPOCA

Desarrollo urbano adyacente:

5 variables

Entrada	Campo en base de datos	Tipo
DENSIDAD DE POBLACIÓN	CVE_DENSIDAD_POBLACION	0 NO APLICA 1 NULA 2 ESCASA 3 NORMAL 4 MEDIA 5 SEMIDENSA 6 DENSA 7 FLOTANTE
CLASE GENERAL DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA	CVE_CLASE_GENERAL_INMUEBLES_ZONA	0 No aplica 1 Mínima 2 Económica 3 Interés Social 4 Media 5 Semilujo 6 Residencial 7 Residencial Plus 7 Residencial Plus + 8 Única
NIVEL SOCIOECONOMICO EN LA ZONA	CVE_NIVEL_SOCIO_ECONOMICO_ZONA	0 No aplica 1 E Más bajo 2 D Bajo 3 D+ Medio Bajo 4 C Medio 5 C+ Medio Alto 6 A/B Alto
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	CVE_CLASIFICACION_ZONA	0 No aplica 1 Habitacional de lujo 2 Habitacional de primer orden 3 Habitacional de segundo orden 4 Habitacional de tercer orden 5 Habitacional de interés social 6 Habitacional de popular 7 Habitacional de campestre 8 Comercial de lujo 9 Comercial de primer orden 10 Comercial de segundo orden 11 Comercial de tercer orden 12 Industrial 13 Mixta habitacional y comercial 14 Mixta industrial y comercial 15 Mixta habitacional e industria vecina 16 Mixta habitacional y servicios 17 Mixta industrial y servicios
NUMERO_ DE NIVELES DEL TIPO	NUMERO_NIVELES_TIPO_COMUNES	xs:numeric

Dimensiones de superficies privadas:

8 variables

Entrada	Campo en base de datos	Tipo
NO. DE ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	NUMERO_ESTACIONAMIENTOS	xs:numeric
NO. RECAMARAS	NUMERO_RECAMARAS	xs:numeric
FRESULTANTE	FRE	xs:decimal(10,4)
SUPERFICIE DEL TERRENO DE LA VIVIENDA	SUPERFICIE_TERRENO	xs:decimal(10,2)
SUPERFICIE VENDIBLE	SUPERFICIE_VENDIBLE	xs:decimal(10,2)
SUPERFICIE TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	SUPERFICIE_TOTAL_CONSTRUCCIONES_PRIVATIVAS	xs:decimal(10,2)
SUPERFICIE	SUPERFICIE_PRIVATIVAS	xs:decimal(10,2)
SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE_CONSTRUIDA	xs:decimal(10,2)

Dimensiones de superficies comunes:

2 variables

Entrada	Campo en base de datos	Tipo
SUPERFICIE	SUPERFICIE_COMUNES	xs:decimal(10,2)
SUPERFICIE ACCESORIA	SUPERFICIE_ACCESORIA	xs:decimal(10,2)

Estudio de mercado:

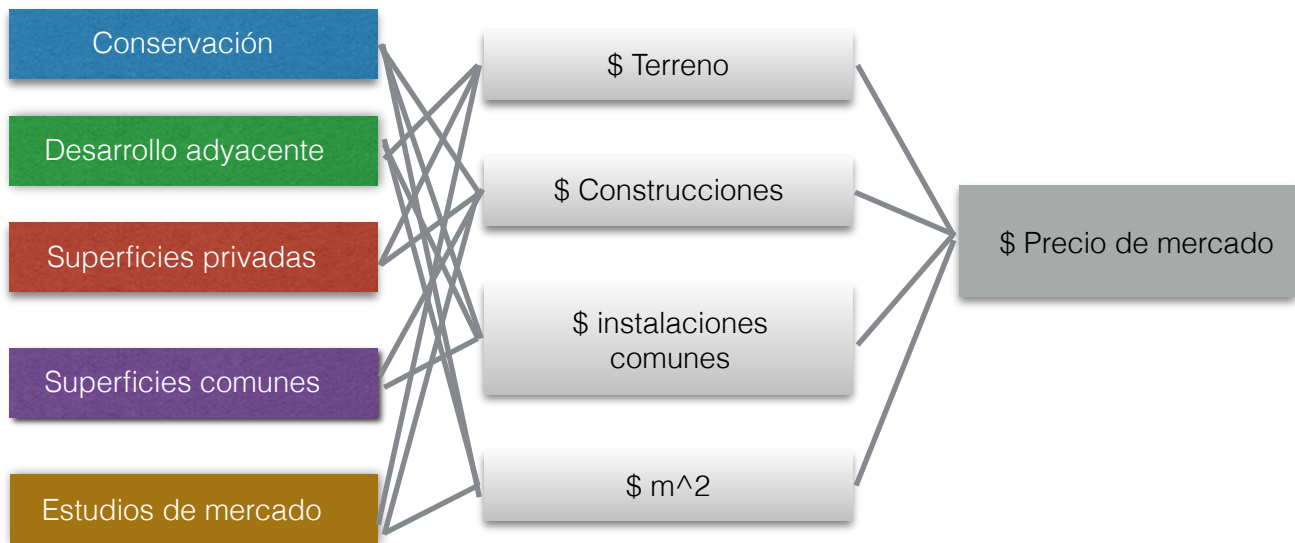
3 variables

Entrada	Campo en base de datos	Tipo
IMPORTE ENFOQUE DE INGRESOS	IMPORTE_ENFOQUE_INGRESOS	xs:decimal(10,2)
RENTA UNITARIA M2	IM_RENTAS_RENTAUNITARIA_M2	xs:decimal(10,2)
IMPORTE TOTAL DEL ENFOQUE DE COSTOS	IMPORTE_TOTAL_ENFOQUE_DE_COSTOS	xs:decimal(10,2)

Salidas:

Salida	Campo en base de datos
VALOR TOTAL DEL TERRENO	TOTAL_VALOR_TERRENO
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	VALOR_TOTAL_CONSTRUCCIONES_PRIVATIVAS
VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALÚO M2	IM_VENTAS_VALOR_UNITARIO_APLICABLE_AVALUO_M2
IMPORTE TOTAL INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEM. ACCESORIOS COMUNES	IMPORTE_TOTAL_INSTALACIONES_ACCESORIOS_COMPLEMENTARIAS_COMUNES
IMPORTE INDIVISO INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEM. ACCESORIOS COMUNES	IMPORTE_INDIVISO_INSTALACIONES_ESPECIALES_OBRAS_COMPLEMENTARIAS_Y_ELEMENTOS_ACCESORIOS_COMUNES
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	IMPORTE_VALOR_CONCLUIDO

Regresiones individuales:



Modulo de entradas requerido	# de campos	Salida
Desarrollo urbano adyacente	5	VALOR TOTAL DEL TERRENO
Dimensiones de superficies privadas	8	
Dimensiones de superficies comunes	2	
Referencias de mercado	3	

Modulo de entradas requerido	# de campos	Salida
Dimensiones de superficies privadas	8	VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS
Calidad y conservación del proyecto	8	

Modulo de entradas requerido	# de campos	Salida
Tamaño comunes	2	IMPORTE TOTAL INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEM. ACCESORIOS COMUNES
Calidad del proyecto	8	
Desarrollo urbano adyacente	5	

Modulo de entradas requerido	# de campos	Salida
Calidad y conservación del proyecto	8	VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALÚO M2
Desarrollo urbano adyacente	5	
Referencias de mercado	3	

Regresiones modulares:

Modulo de entradas requerido	# de campos	Salida
Calidad del proyecto	8	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
Desarrollo urbano adyacente	5	
Dimensiones de superficies privadas	8	
Dimensiones de superficies comunes	2	
Referencias de mercado	3	