

CORRECCION POR FENG SHUI

por
Ing. Roberto Piol Puppio
CIV 32.290 / SOITAVE 260

1.0 Justificación de esta Ponencia



Definitivamente el Feng Shui está de moda; cada día se ve en los periódicos mas cursos, mas especialistas, mas consultores. En internet, si usted le solicita al popular Motor de Búsqueda Google (www.google.com) información sobre “Feng shui”, el mismo le indicará que encontró 5,759,196 páginas-web sobre la materia. Pero, ¿Porqué este milenario arte chino viene a hacer furor en occidente 3000 años después?; y ¿Qué relación tiene con el avalúo inmobiliario?

Aunque parezca mentira, el Feng Shui es unos de los factores que ha fijado en el oriente el valor de los inmuebles desde hace 3,000 años; y aún lo sigue haciendo.

Fue después de la Segunda Guerra Mundial, de la Guerra de Corea y de la Guerra de Viet-Nam, que occidente (específicamente la costa oeste de los Estados Unidos) empezó a escuchar sobre el Feng Shui; y lo que mas le llamó la atención a los norteamericanos: *“Los orientales, sin ninguna causa (conocida entonces) estaban dispuestos a pagar por algunas propiedades, mas que su valor de mercado”*. Esto desconcertaba a los intermediarios, y cuando analizaron la razón de esta “excentricidad”, descubrieron que aquellos inmuebles “premium” tenían un buen Feng Shui.

Profesionales expertos en Tasación como Orell C. Anderson (Prince - Waterhouse Cooper), Sheida Hodge (General Electric), Randall Bell (Appraisal Institute), Carol Cannon (Chasse Manhattan), John Hartman (RE/MAX); han estudiado en profundidad el tema y concluyeron que existe un incremento o disminución del valor de un inmueble dependiendo de que el mismo tenga un buen o mal Feng Shui.

2.0 ¿Qué es el Feng Shui?



Las palabras Feng Shui significan “viento y agua”. Es una práctica mística que mezcla la sabiduría antigua con las tradiciones culturales chinas conformando un conocimiento que determina “guías” para diferentes situaciones.

El Chi es el concepto central en el que se basa el Feng Shui. El Chi puede traducirse como “aliento”, “viento” o “fuerza de vida”. El Chi es efímero, cósmico, es energía, es espíritu y es materia. El Chi fluye por todos lados como “líneas de energía”.

Si estas “líneas de energía” fluyen suavemente, ni muy rápido ni muy lento, hablaremos de un “Buen Chi” (en chino “Sheng Chi”). Sin embargo, si las mismas “líneas de energía” fluyen muy rápido o muy bruscamente, entonces hablamos de un “Mal Chi” (en chino “Shar Chi”).

Así como el “Buen Chi” se relaciona con la armonía, la salud, la prosperidad y la felicidad; al “Mal Chi” se le relaciona con la hostilidad, la enfermedad, la adversidad y el infortunio.

De esta manera podemos definir al Feng Shui como una serie de reglas y principios para regular el flujo del Chi en un inmueble, a fin de obtener el adecuado equilibrio entre las fuerzas de la naturaleza.

El Feng Shui, en China se practica cuando menos desde la Dinastía Tang (618 al 907 A.C.), se le considera su fundador al maestro Yang Yun-Sang (888 A.C.).

No todas las personas orientales creen en el Feng Shui y algunas podrían hasta sentirse insultados por asumirlo.

En Occidente, cada día mas gente cree en el Feng Shui, algunos lo han asumido como un nuevo “estilo de decoración” y otros como algo simplemente “que está de moda”.

El objetivo de este estudio, es simplemente lograr un correctivo al valor, que circunscriba una nueva tendencia en la preferencia por ciertos inmuebles.

3.0 Bases Teóricas del Método de Corrección por Feng Shui



Este trabajo se basa en los estudios de los siguientes expertos, que han analizado profundamente la correlación entre el Feng Shui y el Valor de los inmuebles en los Estados Unidos:

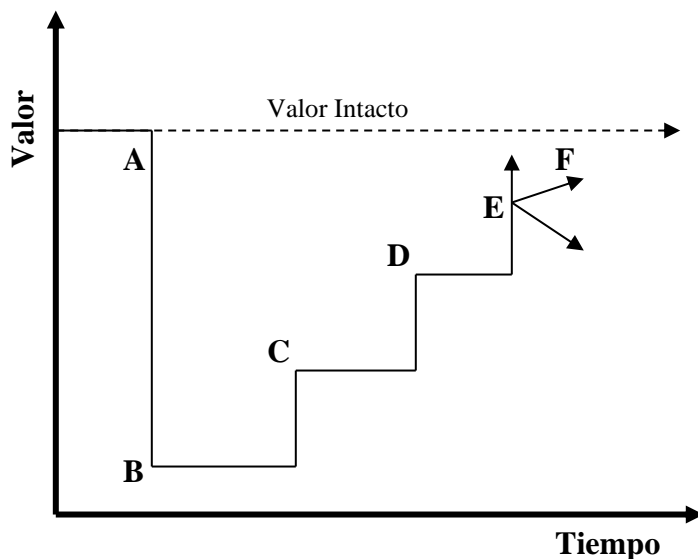
3.1 Randall Bell, MBA (Appraisal Institute): El Feng Shui, se clasifica dentro de la Clase II (Prima por Motivaciones no Relacionadas al Mercado) de la Tabla de Bell (Bell Chart) para la Valoración de Inmuebles bajo Condiciones Perjudiciales.

3.2 Orson C. Anderson, MBA (Prince Waterhouse Cooper): Un comprador que esté especialmente motivado por el Feng Shui, estaría dispuesto a pagar por un inmueble, hasta un 5% por encima de su valor de mercado.

3.3 Sheida Hodge, MBA (Profesional Training Worldwide): En el sur del Estado de California, el 70% de los compradores de descendencia oriental, consideran al Feng Shui para la compra de una propiedad.

4.0 La Corrección por Feng Shui es Adicional e Independiente del Mercado

4.1 El Modelo de Condiciones Perjudiciales: El Profesor Randall Bell, en su libro Real State Damages: An Análisis of Detrimental Conditions (Daños a Inmuebles: Un Análisis de Condiciones Perjudiciales); expone un Modelo de Condiciones Perjudiciales, donde el primer paso a considerar es el “Valor Intacto”, o sea el valor del inmueble como si no existiera la “Condición Perjudicial”. Este “Valor Intacto” se refleja como **Punto A** en el Gráfico. Una vez que ocurre o se descubre la “Condición Perjudicial”, el valor del inmueble cae hasta el **Punto B**, el



valor durante este período se considera como el mas bajo de la propiedad y se refleja como un significativo descuento en el probable precio de venta del bien (tal como está). Algunas condiciones perjudiciales requieren de una evaluación (técnica, ambiental o económica) a fin de determinar si el mismo es recuperable, en caso que la evaluación resultase favorable, el modelo reflejaría un incremento hasta el **Punto C**. Una vez comenzada la reparación del inmueble, el modelo registrará otro incremento hasta llegar al **Punto D**. El **Punto E** reflejará el Valor del inmueble una vez considerados los costos reparación. **El Punto F** refleja el “Riesgo del Mercado” o “estigma”y está representado por múltiples opciones: La Optimista, indica el retorno casi a su “Valor Intacto” y la Pesimista indica un valor por debajo del Punto E.

4.2 La Tabla de Bell: Dependiendo del tipo de “Condición Perjudicial”, se van generando diferentes gráficos, dependiendo de la relevancia o impacto del daño, evaluación, costos de reparación, etc. La Tabla Bell, organiza todas las “Condiciones Perjudiciales” en Diez (10) categorías estándar:

I.D.	CLASE	CONDICION
I	Sin Condición Perjudicial	Cualquier C.P. sin impacto en el mercado
II	Prima Sin Motivación de Mercado	Compradores especialmente motivados. Feng Shui . Cambios de zonificación
III	Condiciones de Mercado	Condiciones económicas. Devaluación monetaria. Recesión económica
IV	Condiciones Temporales	Demandas y embargos. Accidentes. Crímenes. Remates judiciales
V	Condiciones Impuestas	Detrimento del vecindario. Modificación de los alquileres. Depreciación física. Sitio histórico
VI	Condiciones de Construcción (Superestructura)	Defectos de construcción. Violación de las normas constructivas. Depreciación funcional
VII	Condiciones de Construcción (Suelos o Geotecnia)	Tipo de suelo. Filtraciones. Túneles. Fundaciones mal diseñadas
VIII	Condiciones Ambientales	Contaminación de suelos y aguas. Radiación. Contaminación por asbesto
IX	Condiciones Naturales	Desastres naturales. Inundaciones. Terremotos. Huracanes. Derrumbes
X	Condiciones Incurables	Cualquier C.P. severa que ocasione pérdida total del inmueble

4.3 Clasificación del Feng Shui dentro de la Tabla de Bell: El fenómeno del Feng Shui, se clasifica en la Tabla de Bell como **Clase II: Prima Sin Motivación de Mercado**. Su representación gráfica es la siguiente:

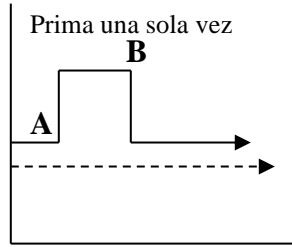


Gráfico Primario

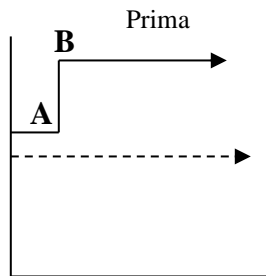


Gráfico Secundario

Como puede observarse en ambos gráficos, existe una Prima por encima del “Valor Intacto”, o sea el valor fijado por el mercado; sin embargo, en el gráfico primario se observa que la Prima se ocurre solo por una vez, y después de pasar un lapso de tiempo el Valor del inmueble regresa al “valor de mercado”; mientras que en el gráfico secundario la condición que generó la prima se mantiene sobre la vida del bien.

4.3 Conclusión: La corrección por Feng Shui, es adicional e independiente a los elementos o conceptos apreciados para determinar el Valor de Mercado de un inmueble.

5.0 Inmuebles con buen Feng Shui pueden alcanzar una Prima del 5% sobre el Valor del Mercado

5.1 Introducción de Orell C. Anderson¹: Feng Shui (Literalmente significa “Viento y Fuego”), en un antiguo sistema Chino de nociones sobre la conjugación entre la vida física y el ambiente de trabajo usando el concepto de armonía. Estas nociones, pueden impactar el valor de un terreno o edificación, ya sea habitacional o comercial, en sitios donde la preferencia de los compradores esté motivada por esta creencia.

Primas sobre el valor del mercado son pagadas por propiedades que tengan un buen Feng Shui; o visto de otra forma: Propiedades con un mal Feng Shui pueden sufrir un largo tiempo de ventas, recibir ofertas por un precio menor que el mercado o no ser consideradas por los compradores.

5.2 Las Observaciones de Orell C. Anderson: Las observaciones anteriores del Sr. Anderson, se basa en un gran número de casos de estudio. A continuación, a modo ilustrativo, se desarrollará el siguiente caso:

Parcela de Terreno Industrial:

El inmueble en estudio, se corresponde a una parcela de terreno rectangular, con un área de 122,425 sq-ft, con frente a 3 calles en una urbanización comercial / industrial. La parcela de terreno fue comprada en el Otoño de 1995 por 10.68 US\$/sq-ft y posee un Buen Feng Shui (Colinas al norte, pendiente ligera al sur que termina en un lago).

Analizando esta transacción, pareciera ser que dicho inmueble se vendió con una prima, al compararla con otras propiedades similares; por lo tanto, se desarrolló el siguiente método para determinar el valor

¹ Tomado del libro Real State Damages, escrito por Randall Bell, Pagina 52, editado por el Appraisal Institute en 1,999.

de la “supuesta prima” que disfruta el terreno por el hecho de tener un “buen” Feng Shui.

REFERENCIAL	UBICACIÓN	AREA (sq-ft)	FECHA	P.U. (Bs/sq-ft)	FAC.CORR.	VUC (Bs/sq-ft)
OBJETO	ANAHEIM	122,425	Otoño-95	10.68		
1	HUNTINGTON	26,160	Invierno-95	12.96	0.8398	10.88
2	SANTA ANA	54,711	Primavera-95	10.00	1.0098	10.10
3	ANAHEIM	142,267	Primavera-95	10.02	1.0000	10.02
4	HUNTINGTON	21,830	Invierno-94	12.00	0.8145	9.77
5	SANTA ANA	33,780	Primavera-94	9.92	1.0158	10.08
VALOR SOPORTADO POR LA DATA DEL MERCADO:					US\$/sq-ft	10.17
CALCULO DEL VALOR DE LA PRIMA POR FENG SHUI:						5.01%

La serie de referenciales sin corregir va desde 9.92 hasta 12.96 US\$/sq-ft. Los referenciales 1 y 4 son considerados superiores que el inmueble objeto, en términos de su ubicación y tamaño. El referencial 3 es considerado el mas similar y los referenciales 2 y 5 son considerados ligeramente inferiores.

El Valor del Mercado, una vez corregido los referenciales es de 10.20 US\$/sq-ft (Valor del Mercado). Al comparar este valor con el precio de venta de la parcela de terreno (10.68 US\$/sq-ft), se deduce que los propietarios pagaron un 5.01% sobre el valor del mercado.

5.3 Conclusiones de Orell C. Anderson: 1) Un comprador, estaría dispuesto a pagar por una propiedad con buen Feng Shui, hasta una cantidad de aproximadamente el Cinco por ciento (5%) sobre su Valor de Mercado. 2) Un propietario de inmueble con mal Feng Shui, tendrá dificultad de venderlo dentro de algunos años.

6.0 Implementación de la Metodología de Corrección

6.1 Bases Teóricas: Esta metodología está basada en las observaciones de los expertos precitados y la misma se basa en Tres (3) fundamentos básicos: a) El factor de corrección es adicional e independiente al comportamiento del mercado; b) La corrección por Feng Shui máxima será el Cinco por ciento (5%) del valor del mercado calculado por los métodos comúnmente aceptados en la ingeniería de

tasación y c) Solo formarán parte de esta corrección los elementos “incurables” que afectan al inmueble.

6.2 Remedios o Curas del Feng Shui²: Existen procedimientos para aliviar o disimular los defectos de Feng Shui balanceando el ying y yang³ de una propiedad, armonizando los Cinco (5) elementos⁴, atrayendo el “Buen Chi” o protegerse de la influencia del “Mal Chi”.

Estos remedios son los que comúnmente utilizan los especialistas en Feng Shui o geomantes para adaptar la decoración de un inmueble o ambiente en función de sus defectos.

Sin embargo, para esta monografía solo se estudiarán algunos defectos “incurables” o situaciones que por sus características topográficas, vecinales o constructivas no admiten modificaciones (o curas) y su presencia o no, son suficientes para que un inmueble se clasifique como de un buen o mal Feng Shui y deba ser corregido por este concepto.

6.3 Correcciones por Feng Shui: Para el campo de la Valuación Inmobiliaria, a fin de mantener la objetividad del método y de acuerdo a todas las investigaciones realizadas, se clasificarán los elementos que generan un buen o mal Feng Shui, y que por lo tanto requieren corrección, de la siguiente forma:

² Tomado del libro Feng Shui A guiede for Increased Real State to Asians, escrito por Sheida Hodge en 1998

³ Teoría Taoísta que divide al universo en Dos (2) fuerzas primarias opuestas. Por lo tanto el ambiente ideal será aquel donde exista un balance entre el Ying y Yang

⁴ Agua, Viento, Tierra, Aire y Fuego según la mitología china

a) Correcciones a considerar en Casas y Viviendas Unifamiliares:

a-1) Corrección por Topografía y Orientación Geográfica

- a-1-1) Topografía
- a-1-2) Orientación Geográfica de la entrada
- a-1-3) Pendiente de la Calle de acceso a la casa

a-2) Corrección por Forma y Ubicación

- a-2-1) Forma de la parcela o del inmueble
- a-2-2) Ubicación del inmueble dentro de la parcela

a-3) Corrección por cuerpos de agua y calles

- a-3-1) Corrientes de Aguas
- a-3-2) Cota de cuerpos de agua
- a-3-3) Calles, carreteras y autopistas

b) Correcciones a considerar en Edificios:

b-1) Corrección por Vecindario y Altura de los Edificios

- b-1-1) Homogeneidad de los edificios
- b-1-2) Ubicación de los edificios mas altos
- b-1-3) Armonía de alturas
- b-1-3) Altura del apartamento u oficina
(*Consideración especial: Local en P.B.*)

b-2) Corrección por Forma y Ubicación

- b-2-1) Forma de la parcela o del inmueble
- b-2-2) Ubicación del inmueble dentro de la parcela

b-3) Corrección por cuerpos de agua y calles

- b-3-1) Corrientes de Aguas
- b-3-2) Cota de cuerpos de agua

c) Casos Especiales: Defectos Absolutos⁵

c-1) Vista a un botadero de basura o relleno sanitario

c-2) Vista a un cementerio

c-3) Persona Fallecida en el inmueble

7.0 Planilla de Inspección



A fin de preservar la objetividad del método, seguidamente se presentan las Planillas de Inspección para Corrección por Feng Shui. Se presentan Dos (2) Juegos de Planillas distintas, una adaptada para casas, viviendas y similares; la otra adaptada para Edificios de apartamentos u oficinas, con un caso especial para los Locales Comerciales en Planta Baja.

7.1 Características Generales: Resulta muy difícil reducir a números un arte y mas aún si este es un “arte milenario”, donde se combinan elementos religiosos, observaciones físicas, estadística, supersticiones y muchos tipos de subjetividades y adaptaciones en el tiempo y en el espacio.

En estas planillas de fácil comprensión, se generará una puntuación del 0 al 3 por cada elemento de corrección a analizar.

7.2 Fuentes: Cada elemento a considerar, tiene un “Peso” dentro de su corrección. Este “Peso Relativo”, fue estimado en base a la importancia que le otorgan al mismo autores, artículos de prensa y Sitios Web consultados⁶.

La característica principal de los elementos aquí seleccionados para calcular la Corrección por Feng Shui, consiste en que en ellos coinciden casi todos los escritores y especialistas analizados.

⁵ También llamados Defectos de Mal Agüero o Mal Presagio, su sola presencia no permite ningún tipo de corrección por Feng Shui.

⁶ Consultar la Bibliografía al final de esta monografía

En los textos estudiados e Internet se abordan variados temas, pero principalmente los relacionados a la decoración y disposición de los muebles en una casa u oficina; dejando casi completamente desatendido a la correlación que existe entre el Valor de un Inmueble y su Feng Shui.

7.3 Obtención del Resultado: La Sumatoria de las diferentes puntuaciones por sus correspondientes Pesos Específicos, se definirá como “SUM”.

El Valor de Mercado del inmueble, debidamente calculado por la metodología Valuadora comúnmente aceptada y calculada de manera independiente: Se signará como V_m .

Se define PFS al Premium por Feng Shui, y se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$$PFS = \frac{SUM}{3} \times V_m \times 0.05$$

y representa el “sobre valor o premium” que crea un inmueble que posea Buen Feng Shui.

Por lo tanto el Valor del Inmueble (V_i), vendrá definido por:

$$V_i = V_m + PFS$$

8.0 Instrucciones y Comentarios a las Planillas de Inspección

Se pueden subdividir las Planillas de Inspección en Cuatro Grupos:

1º) Defectos de Mal Presagio: Se corresponde a la Planilla identificada como: “CORRECCION POR DEFECTOS ABSOLUTOS”; si se presenta en el inmueble algunos de los casos que allí se reflejan (Vista a un botadero de basura. Vista a un cementerio o alguna Persona fallecida dentro del inmueble) no existe corrección por Feng Shui y el por lo tanto no existirá Prima sobre el Valor del Mercado del inmueble.

2º) Corrección por Feng Shui a Casas y Viviendas Unifamiliares:

Se han agrupado para el cálculo de la PFS para casas, viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como otros tipos de inmuebles aislados o agrupados, preferiblemente en zonas sub-urbanas, o urbanizaciones de baja densidad donde no se acumulen edificios las siguientes Planillas de Inspección:

2-A) CORRECCION POR TOPOGRAFÍA Y ORIENTACIÓN GEOGRAFICA: Aquí se trata de determinar si los factores geográficos como son la topografía, orientación y pendiente alteran el flujo del Chi en el inmueble. Se ha tratado de reducir al mínimo las observaciones por este concepto a fin de minimizar la subjetividad al momento de la inspección.

2-B) CORRECCION POR FORMA DEL INMUEBLE Y UBICACIÓN EN LA PARCELA: Sobre la forma y ubicación del inmueble, existe una cantidad considerable de bibliografía, aquí se trató de definir dos conceptos importantes: Los inmuebles con formas regulares y simétricas tienen mejor Chi que los irregulares y la posición del inmueble sobre la parcela optimiza el flujo del Chi cuando la edificación está centrada (en teoría el patio posterior debe ser ligeramente mayor al anterior); y lo minimiza al estar la edificación desplazada (adosada a algún lindero). En virtud de la cantidad de ubicaciones y formas posibles, se inscribe espacios para que el tasador pueda considerar estos casos intermedios.

2-C) CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA Y CALLES, AVENIDAS O CARRETERAS: El buen o mal Chi se crea de acuerdo al flujo del mismo a través de un inmueble. Los ríos, arroyos, lagos, mar generan “flujos de materia” que afectarán al Chi. De la misma manera los automóviles y personas también generan un flujo al desplazarse por calles, carreteras, avenidas aceras etc.

En esta Planilla, se refleja la calidad el agua (limpia o aguas negras); la posición de los cuerpos de agua con respecto al inmueble; la cota

de los cuerpos de aguas con respecto a la cota del inmueble y especialmente la dirección del flujo de vehículos en las intersecciones.

3º Corrección por Feng Shui a Edificios de Apartamentos, Comercio y Oficinas: Para el cálculo del PFS de un edificio (y por extensión a los apartamentos, oficinas o comercios), se utilizan básicamente las mismas Planillas, sin embargo la Planilla CORRECCION POR TOPOGRAFÍA Y ORIENTACIÓN GEOGRAFICA será sustituida por las Planillas CORRECCION POR VECINDARIO I y CORRECCION POR VECINDARIO II; así mismo, la Planilla CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA Y CALLES, AVENIDAS O CARRETERAS se modifica.

3-A) CORRECCION POR VECINDARIO I: En esta Planilla, se considerará la homogeneidad de la Altura del Edificio Objeto de la Valuación con respecto a los vecinos, de manera que un vecindario homogéneo facilita el flujo del Chi y por lo tanto edificios muy bajos o muy altos con respecto a los circundantes traerá un mal Feng Shui al inmueble.

Un razonamiento similar al descrito en la Planilla CORRECCION POR TOPOGRAFÍA para Casas y Viviendas, reside en el hecho de que existan inmuebles vecinos mas altos o mas bajos que el edificio en estudio al frente o en su parte posterior (a la entrada principal), siendo un indicativo un mal o buen Feng Shui.

3-B) CORRECCION POR VECINDARIO II: Esta planilla está separada de la anterior, porque trae un nuevo concepto con respecto a los Locales Comerciales. En primer lugar se estudia la corriente del flujo del Chi en un edificio, siendo esta mayor mientras mas alto se encuentre el apartamento u oficina. Sin embargo esto no es aplicable a los Locales para Comercio en la Planta Baja.

En teoría para el caso de los Locales para comercio, se busca que los mismos se encuentren dentro de intersecciones que garanticen flujos de Chi desde variados puntos a que converjan en el Local. Pero también debe evitarse que la entrada del establecimiento comercial esté en línea recta con una calle o acera. Para estos casos el mejor

Feng Shui corresponderá a un local en esquina con entrada en ángulo que no quede alineado con ninguna calle o acera.

4º) Planillas de Cálculo: Una vez efectuada la inspección, determinado el Valor del Mercado y haber rellenado cuidadosamente cada Planilla de acuerdo al tipo de inmueble, se procederá a calcular el Premium por Feng Shui (PFS) y el Valor Corregido del Inmueble (Vi), mediante una de las Dos (2) Planillas (una correspondiente a Casas y Viviendas y la otra correspondiente a Edificios).

9.0 Conclusiones y Recomendaciones



En esta monografía, se ha querido mostrar que el Valor de un Inmueble no solo depende de sus características físicas, ubicación y otras variables medibles u observables; sino que ese Valor también dependerá de otros imponderables que oscilan desde el propio gusto personal hasta las tradiciones culturales de un pueblo.

El caso del Feng Shui es muy especial, primero por su tradición milenaria y después porque se puesto de moda en occidente y cada día hay mas y mas adeptos por este arte.

En realidad, es muy poco el Feng Shui que se ha tratado en este trabajo y lo poco que se menciona fue tratado de la forma mas imparcial posible a fin de garantizar la objetividad en la aplicación del método.

Mucha gente busca en el Feng Shui algo que no se menciona en este trabajo: Lograr un ambiente agradable. Pero en mi criterio, el valor de un inmueble destinado a que un ser humano pase la mayor parte del día (sea casa o negocio), debe ser directamente proporcional al "confort" que pueda ofrecer; y eso es también parte de la filosofía oriental.

Se han estudiado únicamente los casos que no se presten a dudas o confusiones o subjetividades al momento de la inspección. Pero esto solo es una parte diminuta de las técnicas de Feng Shui.

Ing. Roberto Piol Puppio
SOITAVE 260 / ASATCH 233 / UPAV 94
e-mail: rpiol@yahoo.com

Bibliografía:

ALEXANDER, Crhistopher: La estructura del medio ambiente.1980.
Tusquet.

BELL, Randall: Real State Demages. 1999. Appraisal Institute.

EITEL, Ernest J.: Feng Shui: The Science of Sacred Landscape in
Old China. 1984. Synergic Press.

GROVES, Deerham: Feng Shui and Western Buildings. 1991. Tynron
Press.

HODGE, Sheida: Feng Shui A Guide for Incresed Real State Sales to
Asian. 1988. Professional Trade World Wide.

LIP, Evelyn: Feng Shui: A Layman´s Guide to Chinnese Geomancy.
1987. Heian International.

SPEAR, William: Feng Shui. 1996.Edicione Robinbook.

TOO, Lilian: El libro minúsculo del Feng Shui. 1998. Konemann
Editores.

WALTERS, Dereck: Feng Shui: The Chinese Art of Designing a
Harmonious Environment. 1988. Simon & Schster.

Internet:

www.fengshui-association.org : Asociación de Feng Shui del Canadá

www.geocities.com/fengshui_xilu : Asociación de Feng Shui de Holanda

www.amfengshui.com : Asociación de Feng Shui de los Estados Unidos

www.fengshuisociety.org.uk : Asociación de Feng Shui del Reino Unido

www.fengshui88.nz : Asociación de Feng Shui de Nueva Zelanda

www.queen-fengshui.com : 3P Feng Shui Studio (Geomante experta de Hong Kong)

www.realfengshui.com : Real State Feng Shui (Inmobiliaria norteamericana)

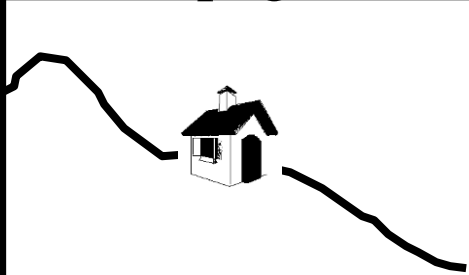
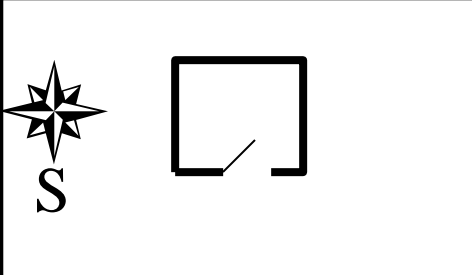
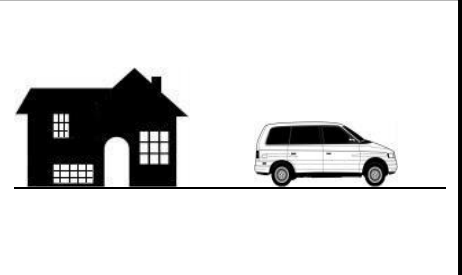
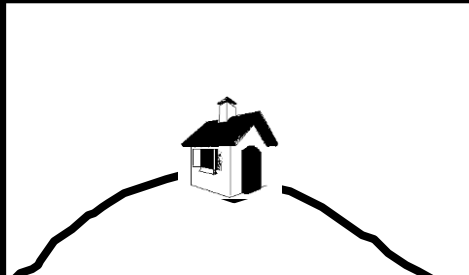
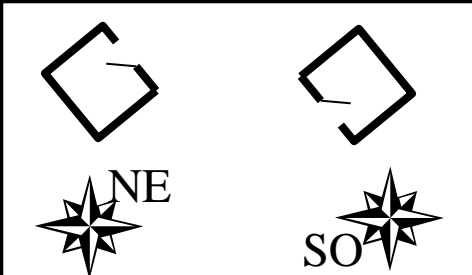
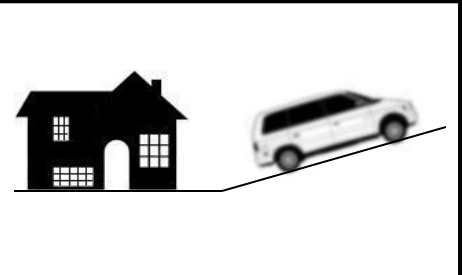
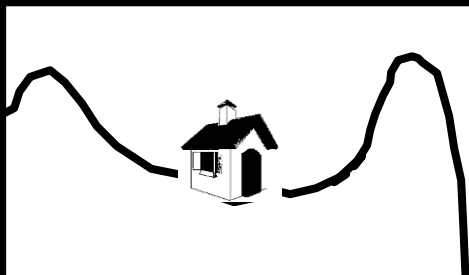
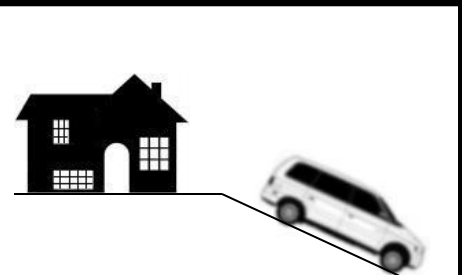
www.fengshui.com.au : Tienda especializada en Feng Shui (Austria)

www.fegshuisolutions.net : Geomente

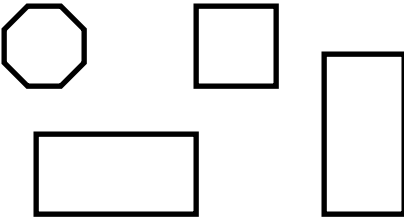
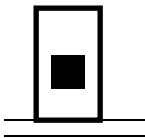

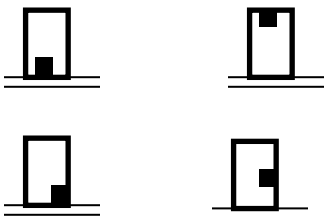
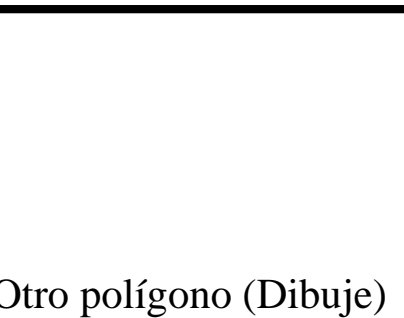
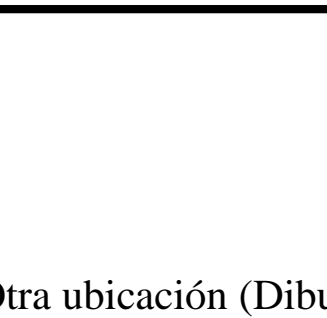
www.wofs.com : Tienda especializada en Feng Shui

	Corrección por Topografía y Ubicación Geográfica			Corrección por Forma y Ubicación		Corrección por Cuerpos de Agua, Calles y Avenidas		
	Topografía	Orientación	Pendiente	Forma	Ubicación	Corrientes de Agua	Cuerpos de Agua	Calles y Avenidas
Puntos								
Peso Relativo	11.11%	11.11%	11.11%	16.67%	16.67%	8.33%	8.33%	16.67%
Subtotal								
Sum	$Sum = \sum (Puntos \times Peso \text{ Relativo}) =$							
Vm	Valor del Mercado =							
PFS	$PFS = \frac{Sum}{3} \times Vm \times 0.05 =$							
Vi	$Vi = Vm + PFS =$							

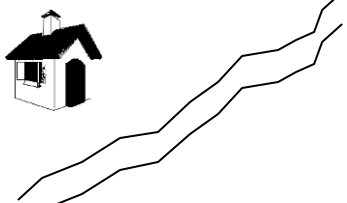

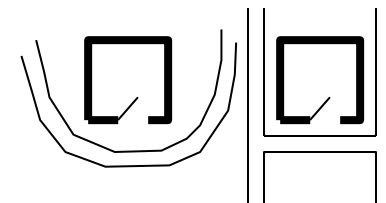
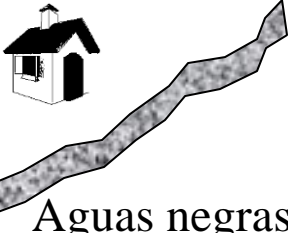
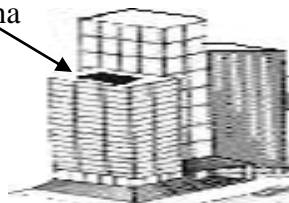
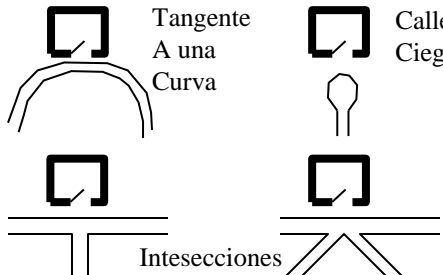
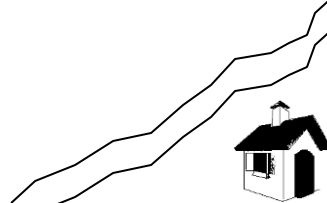
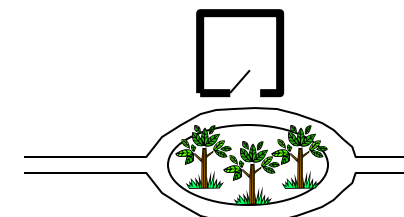
CORRECCION POR TOPOGRAFIA Y ORIENTACION GEOGRAFICA

Topografía	Orientación Entrada	Pendiente Calle
 Pendiente posterior al inmueble	Ptos. 3  Entrada al Sur	Ptos. 3  Plana o Semi-plana
 Cima de un cerro	Ptos. 0  Entrada al N.E o S.O	Ptos. 0  Subida Pronunciada
 Fondo de un valle o depresión	Ptos. 0 _ N _ E _ SE _ S _ O _ NO Otra orientación (Seleccione)	Ptos. 1  Bajada Pronunciada
PUNTACION:	PUNTACION:	PUNTACION:




CORRECCION POR FORMA DEL INMUEBLE Y UBICACIÓN EN LA PARCELA

Forma del inmueble	Ubicación en la Parcela
 Regular / Simétrica	 Patio Trasero > Delantero
 Irregular / Triangular	 Adosado a los linderos
 Otro polígono (Dibuje)	 Otra ubicación (Dibuje)
PUNTACION:	PUNTACION:

CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA Y CALLES, AVENIDAS O CARRETERAS

Corrientes de Agua	Cuerpos de Agua	Calles, Avenidas, Carreteras
 Aguas limpias al frente	 Piscina Agua mas baja que el inmueble	 Curva o calle envolvente
 Aguas negras (cualquier posición)	 Piscina Agua mas alta que el inmueble	 Tangente A una Curva Calle Ciega Intesecciones
 Agua en la parte posterior o lateral de la casa		 Plazoleta o isla arbolada
PUNTACION:	PUNTACION:	PUNTACION:

CORRECCION POR DEFECTOS ABSOLTO

Defectos de Mal Presagio	
 Vista a un botadero de basura	Ptos. 0
 Vista a un cementerio	Ptos. 0
 Persona fallecida en el inmueble	Ptos. 0
PUNTACION:	0

Si en el inmueble se presenta
Uno de estos Defectos Absolutos
No existe Corrección por Feng Shui

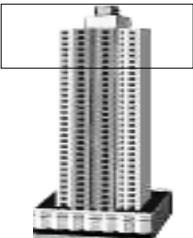
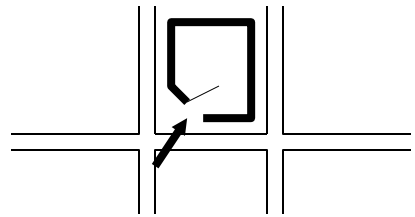
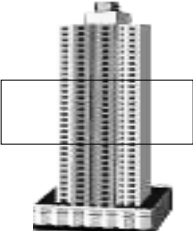
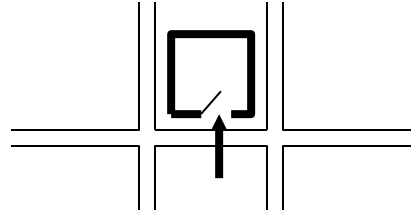
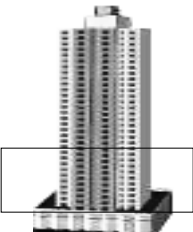
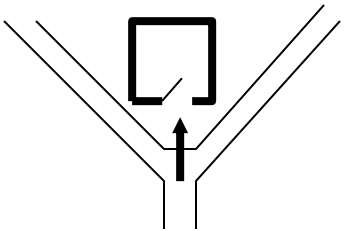
	Corrección por Vecindario, Altura y Ubicación de la Entrada				Corrección por Forma y Ubicación		Corrección por Cuerpos de Agua	
	Homogeneidad	Ubicación Edificios Altos	Altura del Apt. u Oficina	Entrada al Local	Forma	Ubicación	Corrientes de Agua	Cuerpos de Agua
Puntos								
Peso Relativo	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
Subtotal								
Sum	$Sum = \sum (Puntos \times Peso \text{ Relativo}) =$							
Vm	Valor del Mercado =							
PFS	$PFS = \frac{Sum}{3} \times Vm \times 0.05 =$							
Vi	$Vi = Vm + PFS =$							

CORRECCION POR VECINDARIO Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES (I)

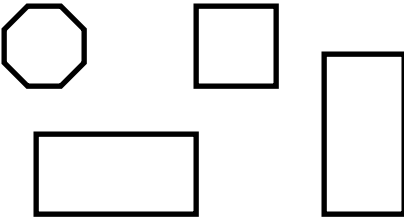
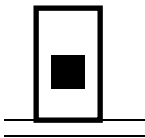

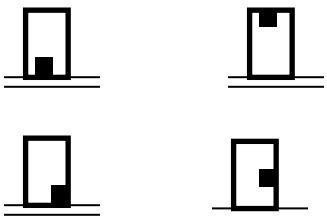


Homogeneidad de Edificios	Ubicación Edificios Altos
 Edificios homogéneos en altura	 Edificios mas altos en la parte posterior
 Edificios “encajonados”	 Edificios mas altos al frente
 Edificios “sobresalientes”	
PUNTACION:	PUNTACION:

CORRECCION POR VECINDARIO (II)

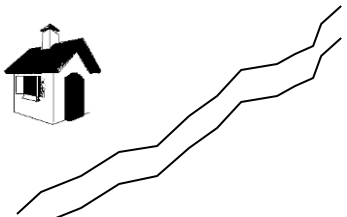

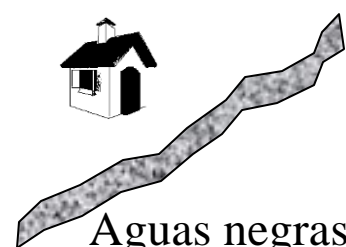
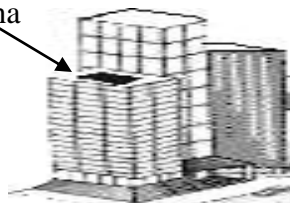
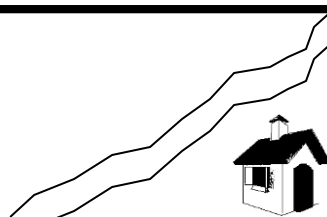
ALTURA Y ENTRADA DEL LOCAL

Altura del Apt. u Oficina		Entrada del Local en una intersección	
 Tercio Superior	Ptos. 3	 Entrada en ángulo	Ptos. 3
 Tercio Medio	Ptos. 2	 Entrada Lateral	Ptos. 1
 Tercio Inferior	Ptos. 1	 Entrada en línea con la calle	Ptos. 0
PUNTACION:		PUNTACION:	
No se Aplica a Locales		Solo para Locales	




CORRECCION POR FORMA DEL INMUEBLE Y UBICACIÓN EN LA PARCELA

Forma del inmueble	Ubicación en la Parcela
 Regular / Simétrica	 Patio Trasero > Delantero
 Irregular / Triangular	 Adosado a los linderos
 Otro polígono (Dibuje)	 Otra ubicación (Dibuje)
PUNTACION:	PUNTACION:

CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA

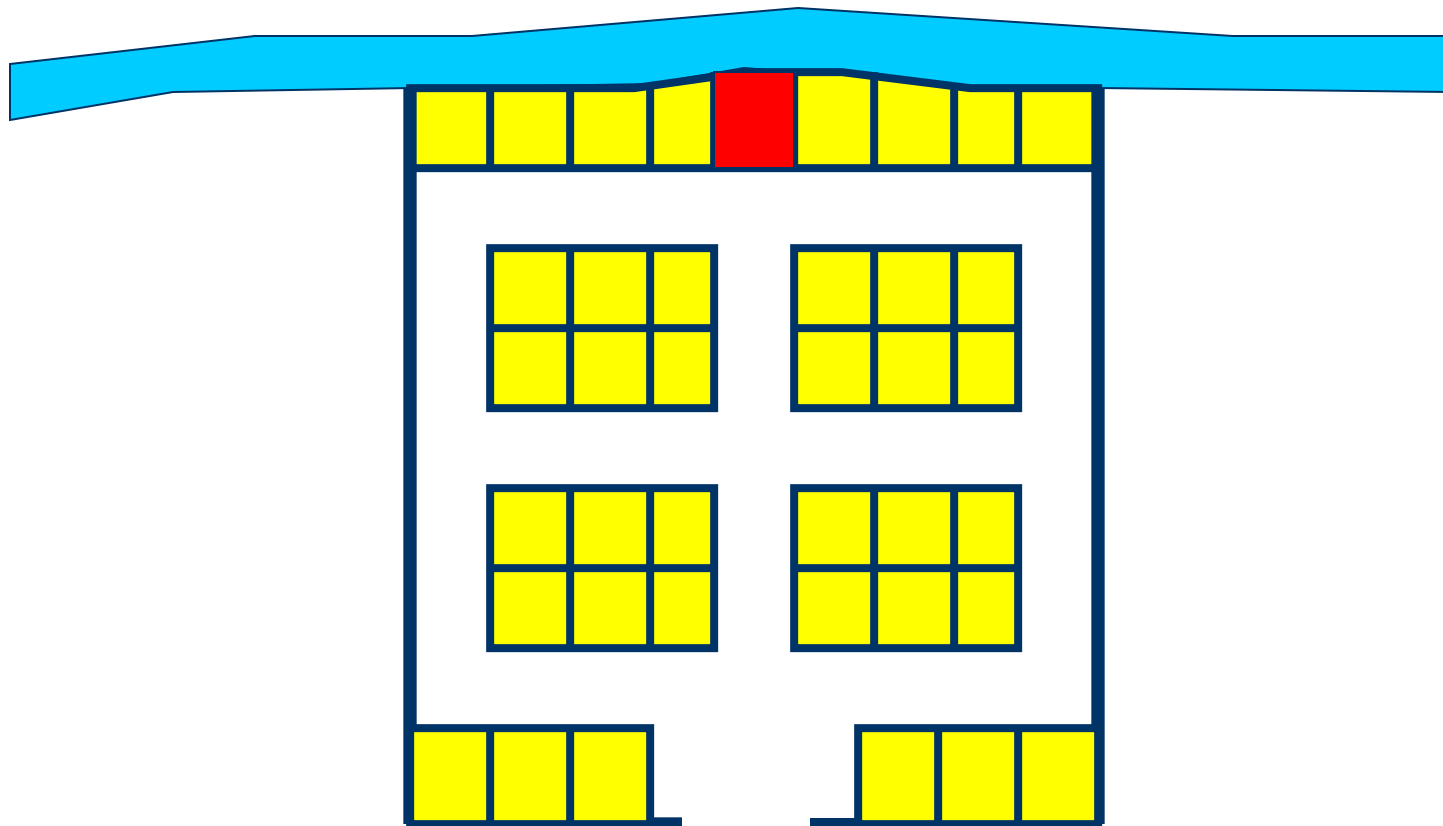
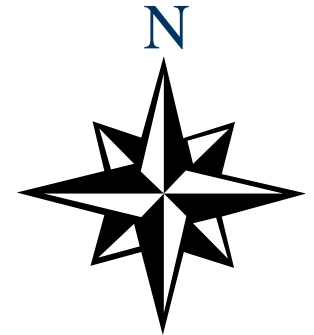
Corrientes de Agua		Cuerpos de Agua	
 <p>Aguas limpias al frente</p>	Ptos. 3	 <p>Piscina Agua mas baja que el inmueble</p>	Ptos. 3
 <p>Aguas negras (cualquier posición)</p>	Ptos. 0	 <p>Agua mas alta que el inmueble</p>	Ptos. 0
 <p>Agua en la parte posterior o lateral de la casa</p>	Ptos. 0		Ptos.
PUNTACION:		PUNTACION:	

CORRECCION POR DEFECTOS ABSOLTO

Defectos de Mal Presagio	
 Vista a un botadero de basura	Ptos. 0
 Vista a un cementerio	Ptos. 0
 Persona fallecida en el inmueble	Ptos. 0
PUNTACION:	0

Si en el inmueble se presenta
Uno de estos Defectos Absolutos
No existe Corrección por Feng Shui

Urbanización Brisa Linda:



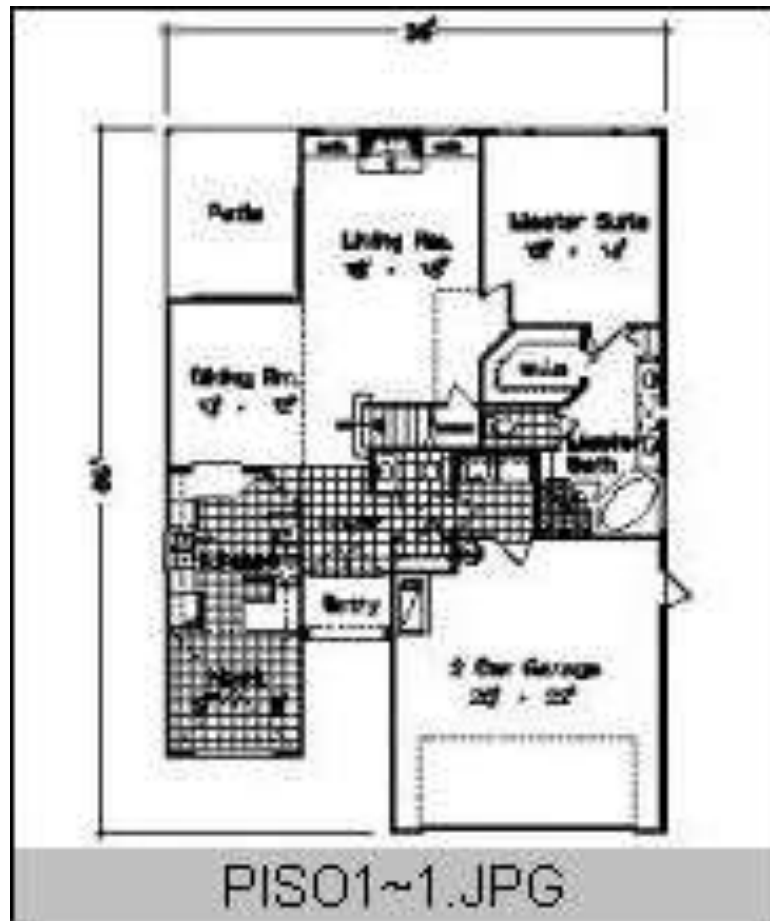
CANAL
NAVE-
GABLE

Entrada

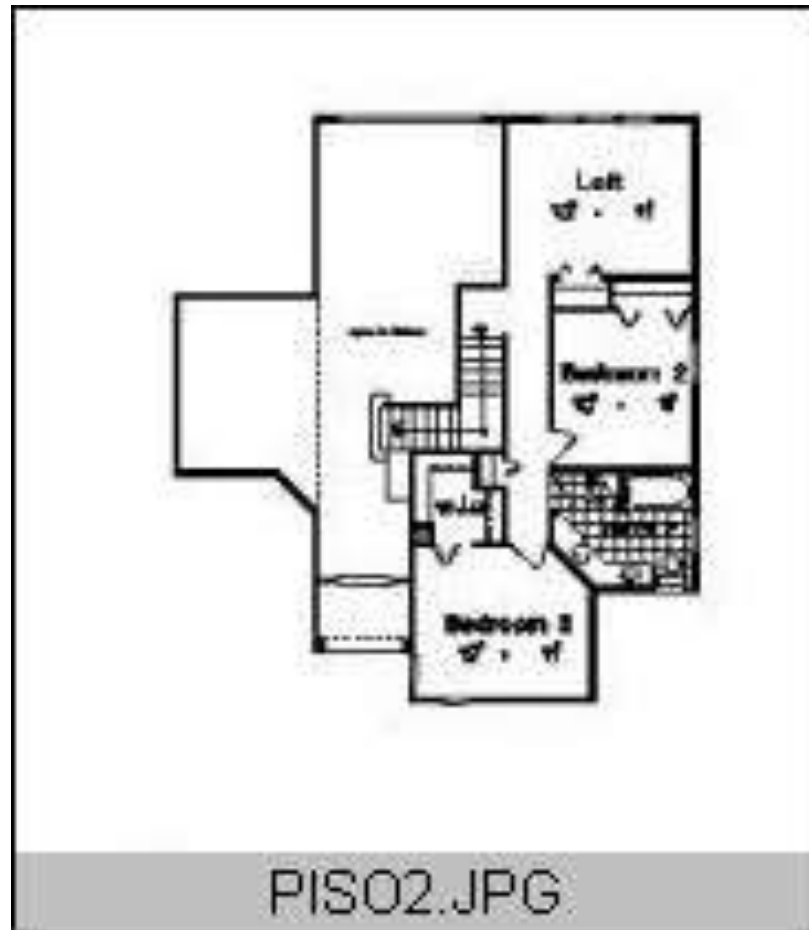
Inmueble Objeto del Avalúo:



Plano de Planta Baja:



Plano de Planta Alta:



Referenciales:

URBANIZACION: "BRISA LINDA"

REFERENCIALES: Viviendas Unifamiliares Aisladas (Nuevas)

PRECIO UNIT. Y	AREA TERR. X1	AREA CONST. X2	FECHA PROT. X3
900,000	543.00	186.00	20-Abr-03
912,500	520.00	186.00	24-Abr-03
912,000	527.50	190.00	17-May-03
923,500	529.75	186.00	01-Jun-03
952,500	530.00	190.00	30-Jul-03
985,000	520.00	190.00	03-Oct-03
998,550	533.75	186.00	03-Oct-03

Fecha Avalúo: 06-Mar-04

Inmueble Objeto del Avalúo:

DATOS DEL INMUEBLE A VALUAR

Area del Terreno (X1) =	522.25	M2
Area de la Casa (X2) =	186.00	M2
Fecha del Avalúo (X3) =	06-Mar-04	
Precio Unit. Casa (Y) =	?	Bs/M2

Regresión Lineal Múltiple:

Salida del MS-Excel (ESTIMACION.LINEAL)

	D	C	B	A
	550.099591	-2519.72153	-262.487113	-19243112.5
	27.6646033	990.342433	255.064319	1039513.11
R²	0.99298882	4591.20236	#N/A	#N/A
F	141.629312	3	#N/A	#N/A
	8956271868	63237417.2	#N/A	#N/A

Modelo de Regresión:

$$Y = A + B * X1 + C * X2 + D * X3$$

$$Y = -19243112.5 - 262.487113 * X1 - 2519.72153 * X2 + 550.099591 * X3$$

$k = 3$
$n = 7$
$F_0 = 9,28$
$F \gg F_0$

Matriz de Correlación:

	CONSTANTE	X1	X2	X3
CONSTANTE				
X1		1, 00		
X2		- 0, 19	1, 00	
X3		0, 07	0, 33	1, 00

No hay problemas de Multicolienaridad
entre las Variables Independientes

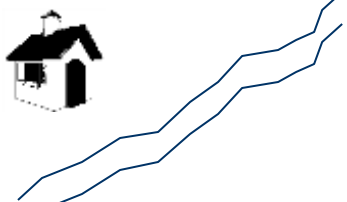

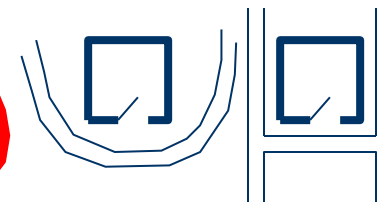

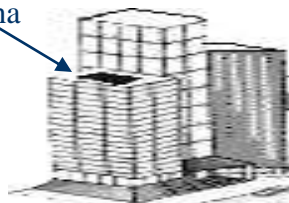

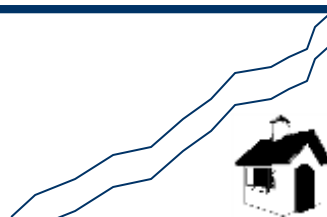

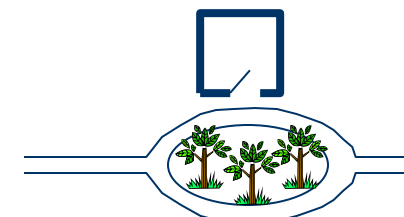
Valor del Inmueble:

CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

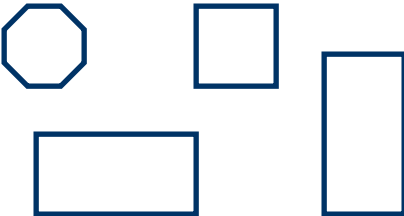
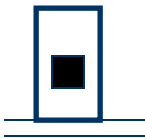

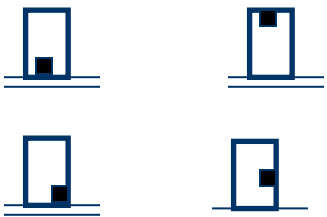
Area del Terreno (X1) =	522.25	M2
Area de la Casa (X2) =	186.00	M2
Fecha del Avalúo (X3) =	06-Mar-04	
Precio Unit. Casa (Y) =	1,083,525.01	Bs/M2

Valor de la Casa =	565,870,934.96	Bs.
--------------------	----------------	-----

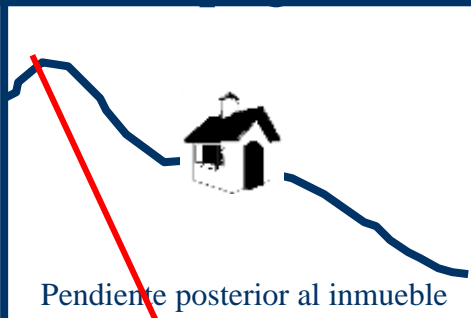

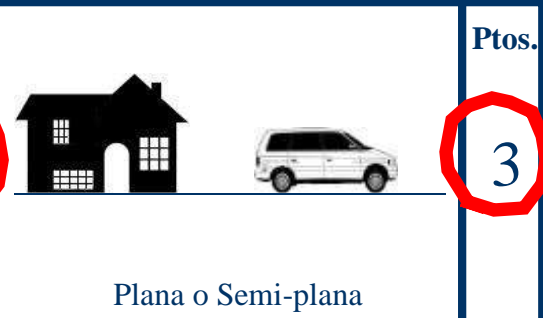
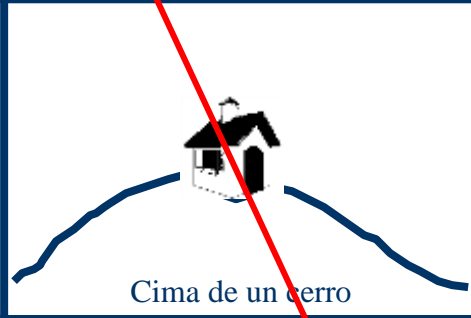


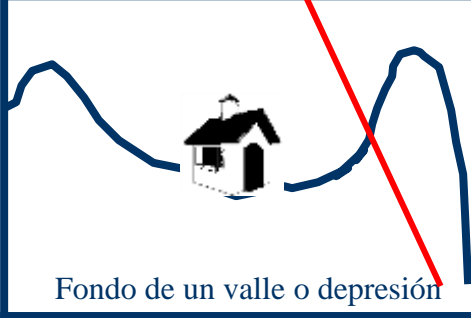

CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA Y CALLES, AVENIDAS O CARRETERAS

Corrientes de Agua	Cuerpos de Agua	Calles, Avenidas, Carreteras
 Aguas limpias al frente	 Agua mas baja que el inmueble	 Curva o calle envolvente
Ptos. 3	Ptos. 3	Ptos. 3
 Aguas negras (cualquier posición)	Piscina  Agua mas alta que el inmueble	 Intesecciones
Ptos. 0	Ptos. 0	Ptos. 0
 Agua en la parte posterior o lateral de la casa	 Piscina	 Plazoleta o isla arbolada
Ptos. 0	Ptos. 3	Ptos. 3
PUNTACION: 0	PUNTACION: 3	PUNTACION: 0

CORRECCION POR FORMA DEL INMUEBLE Y UBICACIÓN EN LA PARCELA

Forma del inmueble	Ubicación en la Parcela	
 Regular / Simétrica	 Patio Trasero > Delantero	Ptos. 3
 Irregular / Triangular	 Adosado a los linderos	Ptos. 0
Otro polígono (Dibuje)	Otra ubicación (Dibuje)	Ptos. 1
PUNTACION:	PUNTACION:	0

CORRECCION POR TOPOGRAFIA Y ORIENTACION GEOGRAFICA

Topografía	Orientación Entrada	Pendiente Calle
 <p>Pendiente posterior al inmueble</p>	Ptos. 3  <p>Entrada al Sur</p>	Ptos. 3  <p>Plana o Semi-plana</p>
 <p>Cima de un cerro</p>	Ptos. 0  <p>Entrada al N.E o S.O</p>	Ptos. 0  <p>Subida Pronunciada</p>
 <p>Fondo de un valle o depresión</p>	Ptos. 0 _ N _ E _ SE _ S _ O _ NO Otra orientación (Seleccione)	Ptos. 1  <p>Bajada Pronunciada</p>
PUNTACION: 0	PUNTACION: 3	PUNTACION: 3

	Corrección por Topografía y Ubicación Geográfica			Corrección por Forma y Ubicación		Corrección por Cuerpos de Agua, Calles y Avenidas		
	Topografía	Orientación	Pendiente	Forma	Ubicación	Corrientes de Agua	Cuerpos de Agua	Calles y Avenidas
Puntos	0	3	3	0	3	0	3	0
Peso Relativo	11.11%	11.11%	11.11%	16.67%	16.67%	8.33%	8.33%	16.67%
Subtotal	0.00	0.33	0.33	0.00	0.50	0.00	0.25	0.00
Sum	$Sum = \sum (Puntos \times Peso \text{ Relativo}) = \mathbf{1,41}$							
Vm	Valor del Mercado = 565,870,934.96							
PFS	(1.93%)	$PFS = \frac{Sum}{3} \times Vm \times 0.05 =$						13,297,966.97
Vi	$Vi = Vm + PFS = \mathbf{579,168,901.93}$							

Casas - Viviendas