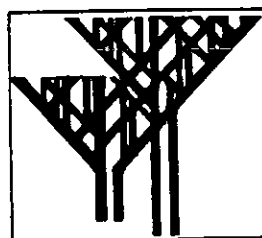


00147
2
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIDAD DE VALUACION INMOBILIARIA



T E S I S

**Interrelación entre Uso Habitacional / Intensidad de Uso
y los Valores del Suelo, en el PROGRAMA PARCIAL POLANCO**
Análisis de las colonias Chapultepec Morales y Bosque de Chapultepec

215097.

Arq. Ma. del Carmen León Velasco

México, D.F., Ciudad Universitaria, agosto de 1998



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

00147

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIDAD DE VALUACION INMOBILIARIA**

**Interrelación entre Uso Habitacional / Intensidad de Uso
y los Valores del Suelo, en el PROGRAMA PARCIAL POLANCO**
Análisis de las colonias Chapultepec Morales y Bosque de Chapultepec

T E S I S
para obtener el Grado de
Especialista en Valuación Inmobiliaria
que presenta
Arq. Ma. del Carmen León Velasco

México, D.F., Ciudad Universitaria, agosto de 1998

Director de Tesina

Dr. Fernando Greene Castillo

Sinodales Propietarios

M. en Fil. Carlos Morales Schechinger

Ing. Eduardo Ramírez Favela

Sinodales Suplentes

Mtra. Esther Maya Pérez

Dr. Alfonso Torres Roqueñi

I N D Í C E

	<i>Capítulo</i>	<i>Página</i>
I.-	INTRODUCCION	01
II.-	MARCO URBANO	02
III.-	CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANALISIS	20
IV.-	INVESTIGACION	25
V.-	ANALISIS	26
VI.-	CONCLUSIONES	28
VII.-	LIMITACIONES	34
VIII.-	BIBLIOGRAFIA	35

INDICE de ILUSTRACIONES

- FIG. 01** Interpretación de Teoría de Von Thünen
- FIG. 02** Teoría de los Círculos Concéntricos
- FIG. 03** Teoría de Hoyt o Sectorial
- FIG. 04** Teoría de Harris y Ullman o de los Núcleos Múltiples
- FIG. 05** Teorías de Alonso y Richardson
- FIG. 06** Interpretación de Teorías de Alonso y Richardson
- FIG. 07** Teoría del Desarrollo Axial
- FIG. 08** Localización y Extensión de la Cuenca de México
- FIG. 08A** La Nueva Megalópolis
- FIG. 09** Municipios del Estado de México Conurbados al D. F. (1995)
- FIG. 10** Distrito Federal y Area Urbana (1982)
- FIG. 11** Crecimiento Horizontal de la Ciudad de México
- FIG. 12** Uso del Suelo en el Area Metropolitana (1988)
- FIG. 13** Centro de la Ciudad de México (1973)
- FIG. 13A** Centro de la Ciudad de México (1998)
- FIG. 14** Formas de Vivienda en la Aglomeración de México
- FIG. 15** Sector Vivienda Residencial en la Ciudad de México
- FIG. 16** Polanco en 1945
- FIG. 17** Polanco en 1945
- FIG. 18** Análisis Comparativo Polanco – Ciudad de México
- FIG. 19** Usos de Suelo: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Deleg. M. Hidalgo
- FIG. 20** Tabla de Usos de Suelo: Colonias Chapultepec Morales y Bosque de Chapultepec
- FIG. 21** Localización de las Colonias del Estudio
- FIG. 22** Localización de la Muestra de Inmuebles
- FIG. 23** Ejemplo de Formato de Ficha de Investigación

INTRODUCCION

El objetivo principal de este trabajo es valorar en qué rango interactúan el uso habitacional y su intensidad de uso con los valores registrados para la tierra en dos colonias incluidas en el PROGRAMA PARCIAL- Polanco. Se plantea la siguiente hipótesis: *para el suelo con uso habitacional y diversas modalidades de intensidad de uso, el valor de la tierra está en función del incremento de la intensidad de uso.* Las colonias analizadas fueron Chapultepec Morales y la Bosque de Chapultepec; en ellas, además de diferencias de estructura urbana, existen usos e intensidades de uso de suelo diferentes, variando en cada una la proporción de éstos. Estas diferencias fueron las que me parecieron interesantes para ser estudiadas.

Es también objetivo de este trabajo valorar algunas de las repercusiones que ha tenido la creación del PROGRAMA PARCIAL- Polanco (antes REDEC) en el valor del suelo con uso habitacional.

I.- MARCO URBANO

II.1.- Antecedentes II.2.- Teorías Socioeconómicas de la Ciudad II.3.- Crecimiento de la Ciudad de México
II.4.- Polanco II.5.- El PROGRAMA PARCIAL Polanco

El capítulo de **Marco Urbano** proporciona, en un primer lugar, antecedentes sobre los conceptos de valor y de renta de la tierra. A continuación, se plantean algunas de las Teorías Socioeconómicas que se han ocupado de explicar el desarrollo de las ciudades; pudiendo llegar a definir, a grandes rasgos, que el valor de la tierra en las ciudades responde, básicamente, a los siguientes factores:

- Distancia al punto de máximo valor.
- Cantidad de urbanización.
- Estatus de la colonia.
- Usos de suelo predominantes.
- Intensidades de uso predominantes. 1

Enseguida, se revisa, de una manera general, el proceso de crecimiento de la Ciudad de México y se analizan someramente la problemática del suelo y de la vivienda. Se explica la segregación socioespacial de nuestra Ciudad, para después analizar la conformación de los distritos de vivienda residencial cargados hacia la zona poniente de la Ciudad. Así mismo, se incluye una especulación sobre el punto de máximo valor en la Ciudad de México y cómo afecta esto a la zona de Polanco en sus precios del suelo.

En los apartados sobre Polanco, se tocan puntos que permiten entender las características de este distrito, motivo del presente estudio; estos puntos son: antecedentes históricos y urbanos, características económicas y de estructura urbana y las connotaciones del PROGRAMA PARCIAL- Polanco.

III.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANALISIS

III.1.- Definición General de Mercado III.2.- Definición General de Mercado de Terrenos Urbanos III.3.- Definición General de Mercados de Vivienda Residencial III.4.- Definición General de Control del Uso del Suelo

En el siguiente capítulo, o sea **Consideraciones previas al Análisis**, se tocan puntos importantes sobre mercados en general, mercados de terrenos urbanos, mercados de vivienda residencial y conceptos sobre control de uso de suelo. Se consideró de relevancia incluir estos temas como apoyo al análisis que se realizó.

IV.- INVESTIGACION

II.1.- Antecedentes II.2.- Fichas de investigación

Se continúa con el apartado correspondiente a la **Investigación**, donde se explican características específicas de las diversas colonias que conforman la zona de Polanco, así como los parámetros tomados en cuenta para desarrollar el análisis del muestreo elegido.

V.- ANALISIS

Premisas del análisis: ubicación del estudio, características de la zona, hipótesis del estudio, elementos de análisis, principales actores del mercado inmobiliario, características generales del mercado inmobiliario en la zona, niveles de ingresos de la zona, análisis de usos, razón para elegir esta zona para el estudio, es apetecible o no, lo que hay alrededor de lo apetecible, resultados.

VI.- CONCLUSIONES

VI.1.- Notas preliminares sobre los resultados obtenidos VI.2.- Explicación al valor de la tierra en Polanco, con base a Teorías Socioeconómicas de la Ciudad VI.3.- Conclusiones Generales

VII.- LIMITACIONES

Básicamente, las limitantes al estudio son las siguientes:

- el objeto "suelo" como tema de estudio por considerar que es el elemento en el que radica el valor del inmueble, así mismo, el estudio es sobre el suelo con uso habitacional.
- el análisis de las deducciones a la renta de los inmuebles no es a profundidad.
- no se consideran objeto de este estudio las posibles relaciones matemáticas entre los valores de suelo de las avenidas y las calles interiores de las colonias.
- el análisis se limita a dos de las colonias que conforman la zona de Polanco, la Chapultepec Morales y la Bosque de Chapultepec.

VIII.- BIBLIOGRAFIA

1 Flores Peña, Sergio Greene Castillo, Fernando CORRELACION-HOMOLOGACION de AREAS de VALOR en el D.F. Tesorería del Departamento del Distrito Federal. México, D.F., México, 1992.

- I.- **MARCO URBANO**
- II.1.- **Antecedentes.**
- II.2.- **Teorías Socioeconómicas de la Ciudad.**
- II.3.- **Crecimiento de la Ciudad de México.**
- II.4.- **Polanco.**
- II.5.- **El PROGRAMA PARCIAL Polanco.**

II.1.- **Antecedentes.**

Con el fin de dar una visión general sobre el significado del valor y de la renta de la tierra, conceptos útiles para entender los tópicos que se manejan en las Teorías Socioeconómicas de la Ciudad, se incluyen a continuación algunas ideas al respecto (de los siglos XVIII y XIX).

LOS FISIOCRATAS

Los primeros escritos sobre el tema de la renta de la tierra de los pensadores de la corriente fisiócrata, se los debemos a Quesnay (1694-1774) y Mirabeau (1715-1789). Sostenían que el trabajo y el capital agrario (no el proceso del intercambio) eran los únicos productores de excedente social o producto neto; a su vez, planteaban que dicho excedente era consumido en la fase de la circulación por las clases improductivas (los artesanos, el clero, los gobernantes, etc.). 2

Según los Fisiócratas, la renta de la tierra es la forma monetaria de este excedente que representa el único excedente verdadero que se obtiene en una sociedad.

Se puede decir, entonces, que reconocían la calidad del trabajo productivo de crear un producto de un costo mayor a la suma de los costos empleados para su producción, aunque sostenían que esto sucede solamente en el sector agrícola. También afirmaban que la diferencia que hace productiva una actividad en comparación con otra, no viene del trabajo sino de la fertilidad de la tierra que es un don natural, ya que el mismo trabajo aplicado en la industria resulta estéril. Entonces, el trabajo se vuelve solamente el medio para obtener el excedente social que ofrece la naturaleza en forma de los productos agrícolas.

Sin embargo, en la Teoría de los Fisiócratas no encontramos una ley del valor ni una teoría sobre la renta de la tierra. El valor se plantea en términos físicos y la renta surge, de manera análoga, de un factor natural (la tierra) y no económico, y se determina por el nivel de los precios de los productos que son considerados como dados y presupuestos en el sistema de producción. Por consiguiente, no existen argumentos que expliquen el origen de la renta y su relación con el precio del producto.3

JEAN BAPTISTE SAY

Jean Baptiste Say (francés, 1767-1832). Es mejor conocido por su ley de mercados que postula que la Oferta crea su propia Demanda. Él atribuyó la existencia de crisis, por lo tanto, no a una deficiencia en la Demanda sino a la sobreproducción de algunos mercados y a la baja producción de otros. Él creía que este desbalance puede autoajustarse, porque aquellos productores que están sobreproduciendo tienen que colocar su excedente de producción para ajustarse a las preferencias de los consumidores; ya que de no hacerlo así, se verán forzados a salir del negocio.

La Ley de J.B.Say permaneció como una tendencia central de la Economía ortodoxa hasta la Gran Depresión de 1930. Una implicación obvia de la Ley de J.B.Say es que el sistema capitalista se auto-regula, así entonces no hay necesidad de intervenciones gubernamentales en los asuntos económicos.

Aportaciones de J.B.Say a la Teoría Neoclásica o Marginalista.- La idea básica, en la Teoría de Distribución Neoclásica, es que los ingresos son ganados en la producción de productos y servicios y que el valor del factor productivo refleja su contribución al producto total. Aunque esta premisa fundamental ya había sido reconocida desde el principio de siglo XIX por J.B.Say, su desarrollo fue impedido por la dificultad de discernir sobre los aportes de varios elementos. En cierto modo, todos son necesarios para el resultado final; sin su convergencia no habría producto y sin capital el resultado final sería mínimo. 4

DAVID RICARDO

David Ricardo (inglés, 1772-1823), en su Teoría de la Renta del Suelo Agrícola, plantea que la renta surge por la necesidad de invertir diferentes cantidades de trabajo directo e indirecto para producir mercancías similares en tierras de diferente calidad (diferentes niveles de fertilidad o una localización desventajosa, por ejemplo).

Dice David Ricardo ... " Si toda la tierra tuviese las mismas propiedades y además fuera ilimitada en cantidad y uniforme en calidad, no se cobraría nada por su uso, a menos que poseyese ventajas peculiares debidas a su localización. Sólo porque la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad, y porque a medida que la población progresa se requiere cultivar tierra de inferior calidad o menos ventajosamente situada, siempre se paga renta por usarla"... 5

2 Fidel Liberman, Carlos. ELEMENTOS DE RENTA URBANA. División de Ciencias y Artes para el Diseño, U.A.M./Atzacapatzalco; México, D.F., México, 1988. Pag. 13

3 Boumazos Marcou, Etychia. LA RENTA DE LA TIERRA Y SU PAPEL EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. Tesis para obtener el Título de Maestra en Urbanismo. U.N.A.M., Facultad de Arquitectura; México, D.F., 1990. Págs. 9 y 10.

4 THE NEW ENCYCLOPAEDIA BRITANNICA. VOL.-X, Pag. 492 y VOL.-XVII, Pag. 962. Encyclopaedia Britannica Inc. The University of Chicago. 15 th edition; Chicago, E.U.A., 1990. (traducción libre)

5 Boumazos Marcou, Etychia. Op. Cit. Pag. 18.

En otras palabras, entre todos los "valores" de una mercancía producida en diferentes tierras, Ricardo define como bueno el valor más alto. De esta manera, el resto de las tierras, mejores que la peor, que requieren menos trabajo para la producción de la mercancía generan un exceso de ganancia. Esta "plus-ganancia" es, según Ricardo, la cantidad de la que se apropia el terrateniente en forma de renta; mientras que el capitalista arrendatario, también obtiene una ganancia.

KARL MARX

Para Marx (alemán, 1818-1883), el origen de la renta está en las relaciones sociales existentes y no en las cualidades físicas del terreno: *"... La fertilidad no es una cualidad natural como podría creerse; está íntimamente vinculada a las relaciones sociales modernas"*...

Además agrega: *"... La renta es un resultado de las relaciones sociales en las que se lleva a cabo la explotación de la tierra... La renta debe su origen a la sociedad y no al suelo"*...

Recordemos que en el momento histórico que a Marx le toca vivir, son tres las clases sociales que conviven: los asalariados, los capitalistas (propietarios de los medios de producción) y los terratenientes (propietarios de la tierra). Marx se propone dar una explicación a la renta afirmando que forma parte del valor de un producto, resultado de la participación del trabajo. Observa que la renta de la tierra representa la forma bajo la cual la propiedad privada se realiza económicamente (o sea, produce valor). ⁶

En el proceso de producción, Marx dice que la renta se deduce de la plusvalía destinada al capitalista para ser apropiada por el terrateniente, sin que éste último haya aportado nuevos valores por medio del trabajo. El papel del terrateniente es pasivo, la renta que recibe no participa en el proceso de igualación de la tasa media de ganancia, representando así la renta una plusvalía que se pierde.

Distingue este autor dos tipos de renta básicamente:

a) **Diferencial.-** Esta denominación de renta, aportada por Marx, coincide en muchos puntos con la teoría de la renta de Ricardo. Sin embargo, Marx sí reconoce como factores interrelacionados con la renta, a las instituciones, los cambios tecnológicos y los conflictos económicos generales. Así, la renta se eleva o se disminuye en función del cultivo y del progreso tecnológico (y no aumenta forzosamente con el crecimiento poblacional -teoría Ricardiana-).

Renta diferencial I.- Se refiere a la renta obtenida de aquella tierra o terrenos que son considerados mejores por estar más próximos a los mercados urbanos, a diferencia de los terrenos que tienen una mala ubicación y que no son tan fértiles. Por lo tanto, los terrenos con mejor ubicación y mayor fertilidad, se apropian de una renta.

Renta diferencial II.- Es la obtenida por inversiones sucesivas de capital en la producción agrícola (por consiguiente en terrenos agrícolas). En el caso de las ciudades, se sigue la misma tendencia: pues los terrenos urbanos más caros son aquellos que han tenido una mayor inversión de capital, mejor infraestructura y equipamiento urbano y por lo tanto, más renta. ⁷

b) **Absoluta.-** Esta renta se distingue de la diferencial porque no debe su existencia a las diferencias de productividad y se da hasta en los peores terrenos.

Marx llegó a la denominación de este tipo de renta, a través de cuestionarse que pasaría con los terrenos de peor calidad y condiciones, cuando todos los terrenos explotables estuviesen ocupados, la demanda de productos agrícolas se incrementase y por lo tanto, fuese necesario buscar más terrenos. Surgiría entonces la necesidad de tomar, inclusive, aquellos terrenos de menor calidad. Pero el aumento de la demanda de productos con una oferta fija provoca la elevación de los precios de éstos, lo que significa una mayor ganancia que la media y permite la extracción de una renta hasta en los terrenos de peor calidad. Este tipo de renta que surge del aumento de los precios y se paga en todo terreno, es la renta absoluta.

La cantidad de la renta absoluta fluctúa entre el precio del mercado (que es igual al costo de producción en las peores condiciones) y el valor del producto. Depende también de la situación entre Oferta y Demanda y de la extensión del cultivo. Esta cantidad es fija para todos los terrenos y se paga por encima del diferencial.

La renta absoluta provoca la elevación de los precios de los productos.

El poder monopolístico del grupo de terratenientes sobre la tierra, respaldado por la institución de la propiedad privada, se expresa con el retiro de las tierras del mercado hasta que sus propietarios reciban una renta mínima igual a la ganancia media generada en todos los sectores. Entonces, se puede decir que la renta absoluta se debe al monopolio de la tierra y desaparece con su eliminación.

La renta no está producida por la tierra, sino por el trabajo empleado en ella. La renta es, por lo tanto, plusvalía y forma parte del valor de los productos. Sin embargo, tiene una característica especial que la distingue de otro tipo de plusvalías (como, p.ej., las generadas en las industrias): no participa en la igualación de la tasa media de ganancia ya que no se reinvierte en el sector productivo.

La esencia de la renta absoluta es, por lo tanto, plusvalía agrícola. Por esta razón, el valor del producto constituye un tope para la misma. Si la renta no tuviese relación alguna con el valor, entonces el precio de venta -elevado por causa del pago de la misma- no tendría límite alguno y surgiría un precio monopolístico que generaría una renta de este tipo.

c) **Monopólica.-** Cuando el precio de renta se eleva sin límites, la renta que arroja la diferencia entre el costo de producción y el precio monopolístico, se llama monopolística. Está determinada por las condiciones del mercado o las necesidades y solvencia de los compradores. Por otra parte, se observa que surge por razones que no dependen del terrateniente (que en este caso, asume un papel pasivo). Además de lo anterior, es importante hacer notar que la renta monopolística no afecta al precio de mercado de los productos, sino al contrario, el precio monopolístico de estos productos es la causa de su existencia. ⁸

⁶ Ibid. Pág. 21.

⁷ Maya Pérez, Esther. LA ENSEÑANZA DEL URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOCIOLOGÍA URBANA. Tesis para obtener el Título de Maestra en Urbanismo. U.N.A.M., Facultad de Arquitectura; México, D.F., 1986. Págs. 77 y 78.

⁸ Bourmazos Marcou, Eftychia. Op. Cit. Págs. 23-25 y 28-30.

2.- Teorías Socioeconómicas de la Ciudad.

TEORIA DE VON THUNEN

Johan Heinrich von Thünen (alemán, 1783-1850) es el primer economista de la corriente neoclásica que se ocupa de la problemática de la *característica única* de la tierra de ser un recurso natural escaso, no reproducible por el capital. La teoría neoclásica de la renta es una evolución de la teoría ricardiana. J. H. von Thünen hace la suposición de que todas las tierras situadas en torno a un Mercado (Ciudad) son de la misma calidad y traza círculos tomando como centro el Mercado. Los terrenos que están en los círculos cercanos, tendrán menores gastos de transporte hasta el centro. Estos gastos irán elevándose conforme las localidades se alejen del Mercado. El ahorro en costos de transporte que tendrán los terrenos más cercanos se pagará al (o a los) propietario(s) de los mismos en forma de renta.

El precio del mercado de la tierra está definido por el costo de producción en los terrenos más alejados, en donde el costo de transporte es máximo y la renta es igual a cero. Conforme las localizaciones se van acercando al mercado, los costos de transporte van disminuyendo y las rentas aumentando hasta llegar a las rentas máximas más próximas al centro. ⁹

J. H. von Thünen describió los círculos y su producción de la siguiente manera:

Centro: Pequeño mercado o centro comercial.

Primer círculo: Horticultura.

Segundo círculo: Actividades silvícolas.

Tercer círculo: Cultivos rotatorios, p.ej., cultivo de cereales.

Cuarto círculo: Ganadería, actividades pecuarias. ¹⁰

En resumen, en sus análisis sobre el valor de la tierra, von Thünen dice que "los precios de una región están en función de su distancia al Mercado". Como se ve, en esta Teoría, el punto con mayor valor es el Centro, que, en este caso es el Mercado. En la medida en que aumenta la distancia del Mercado, va disminuyendo el precio de la tierra. ¹¹

VER FIGURA Num. 01 -

TEORIAS MARXISTAS DE LA RENTA URBANA

Sobre la base de los estudios de Marx y Engels (sobre rentas agrícolas), diversos autores han hecho adaptaciones de éstos para emitir una teoría contemporánea sobre renta urbana. Básicamente, estas teorías están constituidas en los análisis de las diferencias de precios y suelos en un contexto urbano, bajo el Sistema Capitalista. El suelo se maneja como un BIEN FUNDAMENTAL y MONOPOLIZABLE; en cuanto más escaso es, es más caro también.

El suelo o la tierra se convierte en una mercancía sujeta a operaciones de compraventa; es escaso; es monopolizable; es estrictamente necesario, puesto que cada actividad económica requiere de un suelo con un uso tipificado y específico y es de costo elevado. ¹²

Sin embargo, cabe decir que no tiene sentido tratar de encontrar una correspondencia perfecta entre los clásicos tipos de renta generados bajo condiciones específicas en el sector agrícola y las tipologías que se dan en el urbano. Aún así, los autores que han desarrollado sus teorías a partir de la teoría marxista, usan las mismas categorías de renta indicando las diferencias que se contemplan al aplicarlas al contexto de las ciudades.

Absoluta.- En el contexto urbano, hablamos de renta absoluta refiriéndonos a la que surge por el ejercicio del poder monopolístico sobre la tierra del grupo de propietarios. Existen algunas situaciones básicas por las que se alcanzan este tipo de rentas:

1. - Retiro del mercado de las tierras hasta que el propietario obtenga la renta que él considere apropiada. Generalmente, esta renta tiene como "piso" la tasa de interés bancario vigente. Aunque, en primera instancia, esta actitud del propietario individual parece ilógica, en realidad acaba beneficiándolo a él y a todos los demás, puesto que contribuye a elevar los precios de las rentas de forma general.

2. - Especulación, cuando los terratenientes controlan una franja exterior de terrenos, en los límites urbanos. La conservan fuera del mercado hasta que el área urbana sobrepase sus límites, e inclusive los terrenos mencionados, y así los propietarios se benefician con la localización relativa que adquieren sus predios.

3. - Las políticas urbanas en materia de suelo pueden elevar artificialmente los precios de la tierra, beneficiando a los propietarios.

Monopólica.- Surge de tres condiciones básicamente...

1. - El monopolio es una característica intrínseca del espacio urbano dado que las diferentes empresas, al desplazarse en el espacio, desplazan también a su mercado. Esta condición les permite ubicarse en lugares donde pueden reducir sus costos de producción, sin que ello signifique una reducción en el precio del producto, dado el control que ejercen en su mercado. Parte de estas ganancias será pretendida por el terrateniente, generándose así la renta monopólica [Chamberlin: 1948].

2. - El origen de la renta monopólica se encuentra en las características particulares de cada predio, en la condición de heterogeneidad de la tierra urbana que puede significar ganancias extraordinarias a una actividad económica en particular que, en una cierta ubicación, consigue una posición dominante en el mercado. El propietario, al darse cuenta del uso de suelo "deseable" de su predio para una cierta actividad económica, ejercerá un poder monopolístico sobre su propiedad, logrando así una ganancia extraordinaria producto del control

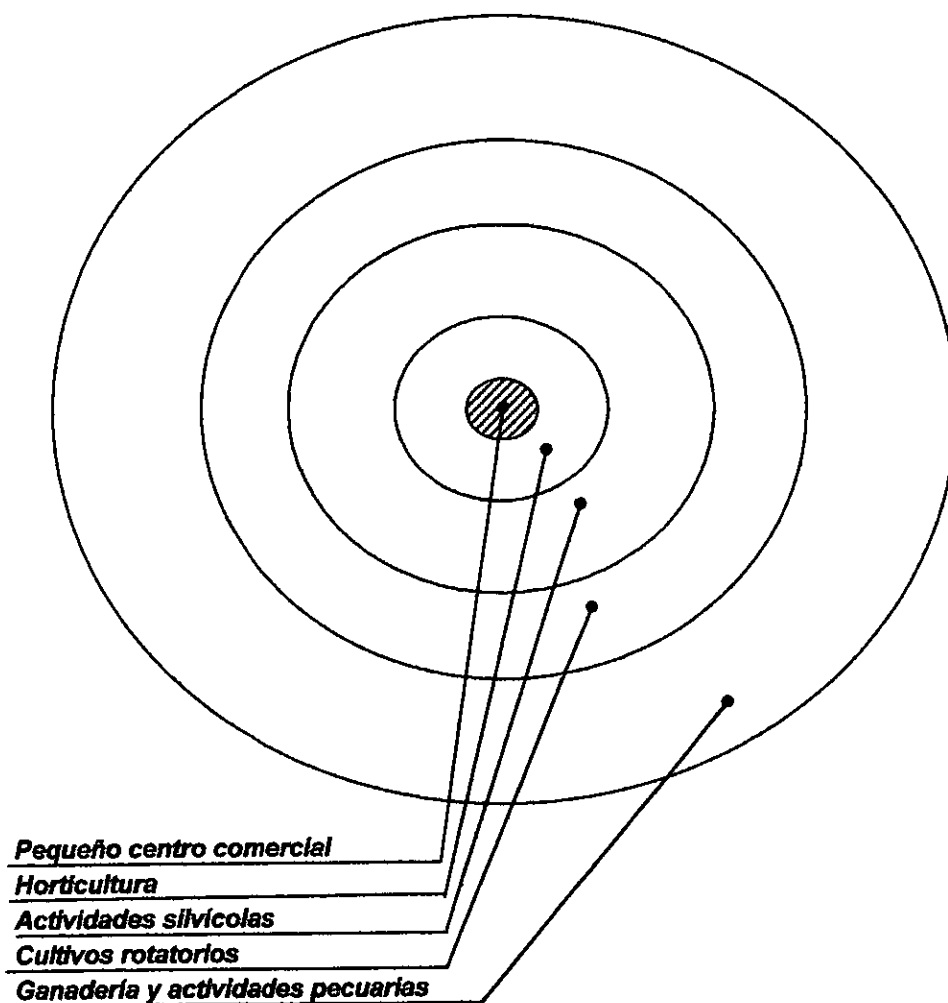
⁹ Ibid. Págs. 31 y 32.

¹⁰ Morales Schechinger, Carlos. *Apuntes para la Materia USOS DEL SUELO y ESTRUCTURA URBANA. Especialidad de Valuación Inmobiliaria, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado. U.N.A.M., México, D.F., México, 1997*

¹¹ Greene Castillo, Fernando. *Apuntes para la Materia de CATASTRO. Especialidad de Valuación Inmobiliaria, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado U.N.A.M., México, D.F., México, 1997*

¹² Maya Pérez, Esther. *Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA. Especialidad de Valuación Inmobiliaria, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado U.N.A.M., México, D.F., México, 1997.*

Interpretación de TEORIA DE VON THÜNEN



Fuente: Morales Schechinger, Carlos. Apuntes para la Materia

USOS DEL SUELO y ESTRUCTURA URBANA. Especialidad de Valuación Inmobiliaria;

Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado. U.N.A.M.; México, D.F., México, 1997.

absoluto que le otorga la propiedad privada [Walker:1975].

3. - Una posición que sintetiza los puntos anteriores sería la siguiente. Tomemos la situación de las zonas "centro" de las grandes ciudades, que han pasado de ser centros de producción de plusvalía, en el siglo XIX, a centros de circulación de plusvalía en este siglo; es decir, la producción y el comercio son desplazados de las zonas céntricas para albergar servicios bancarios, financieros, oficinas de gobierno, oficinas privadas, etc. En este caso, las empresas forman un mercado con un alto contenido simbólico que trae consigo un nuevo ingrediente de valor para estos terrenos. Por otra parte, se señala que en esos "centros", también existen propietarios especuladores que logran ganancias muy grandes al ejercer su poder monopolístico [Harvey:1977]. ¹³

De manera general, se puede decir que los teóricos de la Renta Urbana nos hablan también de la existencia de diferentes rentas que van generando los terrenos dependiendo de su localización, características de infraestructura, condiciones físicas y medio natural. Existen así dos tipos de **Rentas diferenciales**:

Renta diferencial I: Se da cuando se tienen terrenos diferentes y una cantidad igual de capital invertido. En términos generales, sería el equivalente a la fertilidad del campo; en los terrenos urbanos se pagaría por: altura sobre el nivel del mar, clima, forma, proporción, *construibilidad* o condición de poder construir encima, capacidad de carga, tamaño, agua, orientación, vistas, colindancias, etc. Es entonces que el propietario cobra una renta por todo lo anterior. ¹⁴

Renta diferencial II: En pocas palabras, se da cuando se tienen terrenos iguales, pero diferentes cantidades de capital invertido en ellos. El propietario no sólo renta/vende las características propias de su terreno (las mencionadas arriba), sino también por todo el capital invertido (punto de vista agrícola). Desde el punto de vista urbano, se cobra por drenaje, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, vialidades, infraestructura, etc. ¹⁵

Ejemplos de estas rentas, se pueden dar para **Renta diferencial I:** terrenos de la periferia urbana, con condiciones no óptimas de infraestructura ni condiciones físicas aptas para llevar a cabo inversiones inmobiliarias. Y para **Renta diferencial II:** terrenos cerca de la mancha urbana, con infraestructura y con buenas condiciones físicas. ¹⁶

TEORIA DE HAIG

Robert Haig (1926), plantea que la renta está en función de los costos de transporte; si éstos disminuyen, surge la renta de la tierra. Si se supone que los niveles de ingresos y de gastos de la población se mantienen constantes, el demandante final paga una renta que es igual al ahorro en costos de transporte. Si por el contrario, se elevan los niveles de ingresos y costos constantes, tenemos por consecuencia que la localización incide directamente en la formación de la renta del suelo urbano. ¹⁶

TEORIA DE Jean LOJKINE

Lokjine (1971) pone énfasis en el proceso de segregación urbana, entendida como una manifestación de la renta urbana. Según este autor, existen tres factores que, predominantemente, conforman los precios del suelo urbano. Son a saber:

1.- La oposición entre los precios del suelo del "Centro", más elevados que los de la periferia.

2.- La separación creciente entre zonas de vivienda exclusivas de capas sociales acomodadas y las destinadas a los sectores populares.

3.- Una polarización generalizada de las "funciones urbanas", diseminadas en zonas geográficamente distintas y cada vez más especializadas: distritos de oficinas, de comercios, de vivienda, de industria, etc. En otras palabras, lo que se ha sistematizado con el nombre de "zoning". Es decir, en el uso desigual del suelo, se inserta directamente la renta diferencial. ¹⁷

ESCUELA ECOLOGICA CLASICA DE CHICAGO

Antecedentes.- Por principio, podemos mencionar que en los Estados Unidos, es donde más se ha profundizado en los estudios de Ecología y Sociología Urbanas. Los resultados arrojados por estos análisis han cristalizado en diversas teorías que tratan de explicar la problemática urbana. Entre las teorías más conocidas sobre la materia, destacan *las que se valen de esquemas descriptivos ideales*:

1. La teoría de los círculos concéntricos.

2. La teoría de los sectores de círculos.

La Teoría de los Círculos Concéntricos fue promulgada por Ernest W. Burgess y apareció por primera vez publicada en el libro que escribió junto con Robert E. Park, *The City* (Chicago, 1925)

Es importante mencionar que los estudios de la Escuela Ecológica Clásica de Chicago constituyen los primeros análisis de los fenómenos sociales de la ciudad intentando aplicar las bases de una ciencia natural a la organización social urbana.

A pesar de las advertencias hechas por el mismo Ernest W. Burgess sobre las aplicaciones de su Teoría, en el sentido de ser aplicables en cierto grado a las grandes ciudades norteamericanas, pero no extensivas a cualquier tipo de comunidades, los estudios realizados por estos autores contribuyeron grandemente a sentar las bases de análisis sociológicos urbanos en Latinoamérica, en la segunda mitad del siglo XX; es más, aún hoy en día, se considera que sus aportaciones son aplicables a la ciudad actual.

La Ciudad en el esquema Ecologista.- El orden ecológico de la ciudad es el resultado de un conjunto de procesos de interacción específicos: *competencia, conflicto, adaptación y asimilación*. La diferenciación que se da entre los miembros de una comunidad urbana particular, por la llegada de nuevos elementos, significa competencia que, a escala social, asume la forma de conflicto. El organismo social

¹³ Boumazos Marcou, Eftychia. Op. Cit. Pags. 37-41

¹⁴ Morales Schechinger, Carlos. Op. Cit.

¹⁵ Maya Pérez, Esther. Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA., Op. Cit.

¹⁶ Fidel Liberman, Carlos. Op. Cit. Pag. 15

¹⁷ Ibid. Pag. 48

selecciona sus mejores miembros y se dan problemas de adaptación de los mismos hasta lograr ser asimilados por el orden social. Para el grupo autor de esta Teoría, **predominio** y **sucesión** constituyen otros dos procesos complementarios a los anteriores; son funciones dependientes de la competencia y actúan para establecer y mantener el orden comunitario. Se presupone una conformación del espacio urbano con base a un marco de diferenciación funcional de **expansión**, **sucesión** y **concentración**. La realidad urbana es dinámica, pasa por una primera fase de inestabilidad y desestructuración, para luego dar paso a una fase sucesiva de relativa estabilidad y estructuración. ¹⁸

Los principales procesos manejados por el conjunto de los estudiosos de la Ecología Urbana son:

Concentración.- aumento de la densidad de una población en un espacio y momento determinados.

Centralización.- especialización funcional de una actividad o de una serie de éstas sobre un mismo espacio con su articulación jerarquizada con el conjunto del territorio regional.

Descentralización.- Conjunto de procesos de movilidad de la estructura urbana con consiguientes funciones de circulación en sentido amplio.

Segregación.- Proceso mediante el cual el contenido social del espacios se hace homogéneo dentro de una unidad y se diferencia fuertemente respecto a unidades exteriores generalmente por la distancia social derivada del sistema de estratificación.

Invasión-Sucesión.- Conceptos que se refieren al movimiento por el que una nueva población o actividad se introduce en un espacio previamente ocupado siendo rechazada por el asentamiento anterior, integrada o sucediéndole como dominante en la unidad ecológica así pretendida. ¹⁹

Teoría de los Círculos Concéntricos de Ernest W. Burgess.- Según este autor, el típico proceso de expansión de la ciudad puede ser ilustrado de una manera muy cercana a la realidad a través de un esquema de círculos concéntricos numerados para designar, tanto las zonas sucesivas de extensión urbana como los tipos de áreas diferenciadas en el proceso de expansión.

El diagrama propuesto representa la "reconstrucción" ideal de las tendencias a expandirse radialmente de cualquier ciudad, a partir de su "Centro" o distrito central de negocios (como el estudio fue hecho basándose en la ciudad de Chicago, el distrito central es la zona llamada "The Loop") (**círculo I**). Alrededor de la zona central, se encuentra normalmente un área de transición, la cuál ha sido invadida por negocios también y por industria ligera (**círculo II**). Una tercer área corresponde a la zona habitada por trabajadores de las industrias, quienes han salido del **círculo II** ó área en deterioro, pero desean seguir viviendo cerca de sus centros de trabajo (**círculo III**). Más allá de este tercer círculo, se encuentra un área residencial de departamentos de lujo y barrios privilegiados y "restringidos" con viviendas (**círculo IV**). El quinto círculo está conformado por zonas suburbanas y ciudades satélites (**círculo V**).

-VER FIGURA Num. 02 -

El esquema así presentado, a juicio de su autor, pone de manifiesto claramente el fenómeno de la **expansión**; o sea, la tendencia de cada zona a extender su área invadiendo el siguiente perímetro. Este aspecto de la expansión puede ser llamado **sucesión**. En el cuadro estudiado para la ciudad de Chicago, Burgess afirma que las cuatro zonas estuvieron contenidas en su etapa primaria en el núcleo o área central o primer círculo, que antes de caer en un proceso de deterioro estuvo inclusive habitado por las mejores familias de la ciudad. ²⁰

El cambio del uso de suelo no es el único factor que da la pauta del crecimiento de las ciudades (expansión-sucesión). De hecho, la expansión genera la concentración y la descentralización y, por ende, cambios en la organización social. Entendemos por concentración el hecho de la ubicación preferencial de las actividades económicas, políticas y sociales que rigen la vida urbana en el centro de la ciudad; esto trae como consecuencia la formación de subcentros comerciales que dependen del gran centro financiero y comercial. Así mismo, el valor del precio del suelo sufre una revalorización en el centro de la ciudad y los precios se establecen en función de un gradiente respecto a las áreas sucesivas que conforman el espacio urbano. ²¹

Podemos resumir las características, dividiendo los patrones de la siguiente manera:

HACIA el CENTRO	HACIA la PERIFERIA
MAS inmigrantes	MENOS inmigrantes
MAS pobreza	MENOS pobreza
MAS enfermedades	MENOS enfermedades
MAYOR accesibilidad a los centros de trabajo	MENOR accesibilidad
MAYOR densidad de población	MENOR densidad de población
MAYOR renta	MENOR venta
MAYOR densidad de construcción	MENOR densidad de construcción ²²

Crítica.- Es criticable de este modelo de ciudad, la característica de ser estático: el desarrollo de las ciudades no fue así y no ha continuado siendo así. En realidad, cuando este estudio fue publicado, representó una fotografía de la situación de algunas ciudades de Estados Unidos.

Otra característica criticable es que no toma en cuenta los accidentes geográficos, la localización de las fábricas y de las vías del ferrocarril, que pueden distorsionar el esquema. La teoría de Burgess también contradice el tipo de expansión de muchas ciudades a lo largo de grandes arterias de circulación, lo que da lugar a formaciones urbanas de estrella. Tampoco resuelve esta Teoría el caso de las ciudades con varios centros, como las grandes urbes con diversos núcleos comerciales. ²³

¹⁸ Maya Pérez, Esther. Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA., Op. Cit.

¹⁹ Castells, Manuel. LA CUESTION URBANA. Siglo Veintiuno Editores, S.A. México, D.F., México, 1983. Págs. 146

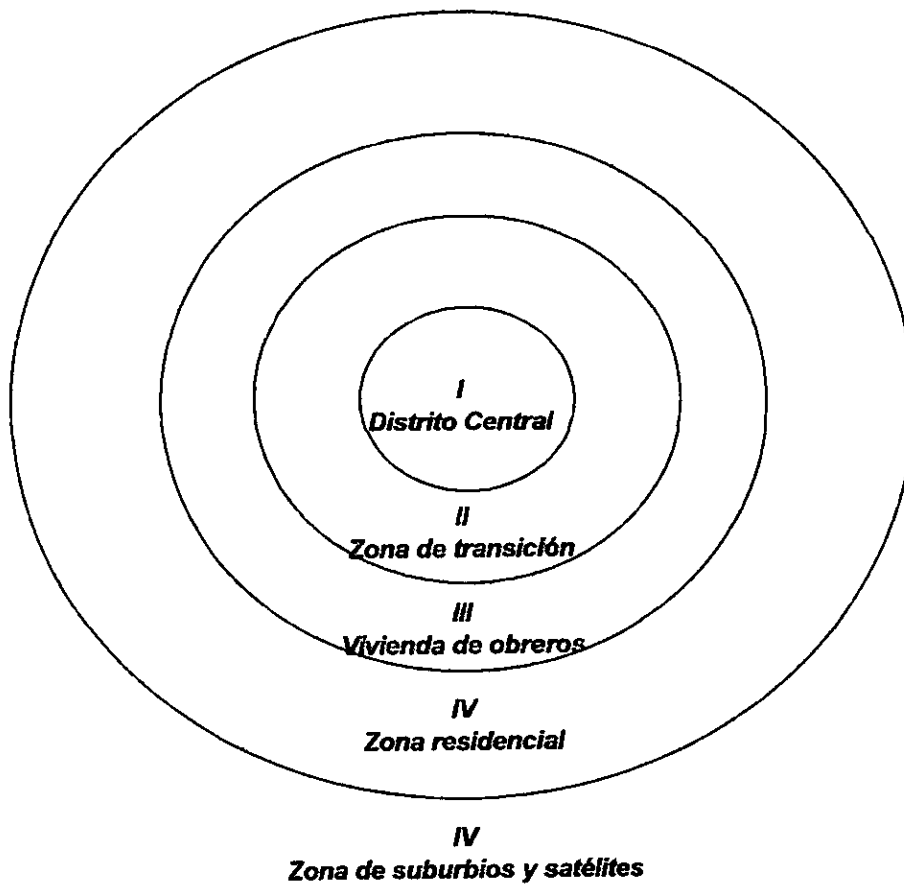
²⁰ Park, Robert E., Burgess, Ernest W., McKenzie, Roderick D. THE CITY The University of Chicago Press, E.U.A., (reprint) 1984 (traducción libre) Págs. 47-62

²¹ Maya Pérez, Esther. Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA., Op. Cit.

²² Morales Schechinger, Carlos. Op. Cit.

²³ Chueca Goitia, Fernando. BREVE INTRODUCCION AL URBANISMO. Alianza Editorial; Madrid, España, 1985. Pag. 225

TEORIA DE LOS CIRCULOS CONCENTRICOS



Fuente: Park, Robert E., Burgess, Ernest W., McKenzie, Roderick D. THE CITY
The University of Chicago Press, E.U.A., (reprint) 1984

TEORIA DE HOYT

Homer Hoyt desarrolló, en 1939, la Teoría Sectorial. Según ella, la ciudad se expande de manera circular desde un centro comercial y de negocios. En lugar de hacerlo en círculos concéntricos, lo realiza por sectores de círculo, correspondiendo cada sector a distritos especialmente caracterizados social y económicamente. El fundamento de esta Teoría está en que una determinada zona residencial, por ejemplo, se encuentra entre zonas de diferente condición y, por lo tanto, no tiene otra posibilidad de crecimiento que no sea hacia el exterior.

Explica Hoyt: *"Los barrios residenciales de renta elevada deben casi necesariamente moverse hacia la periferia de la ciudad. Los ricos rara vez vuelven sus pasos atrás en busca de las casas deterioradas que antes dejaron. A cada lado de ellos, suele existir un área de rentas intermedias, de modo que no pueden moverse hacia los costados. Como representan el grupo más alto, no existen casas superiores abandonadas por otro grupo y deben construir nuevas en lugares vacantes. En general, el terreno disponible suele estar justo en los límites, porque, previniendo la tendencia, los especuladores la han reservado, elevando su valor hasta un grado que lo hace inaccesible a los otros grupos. De aquí, la tendencia natural de las zonas de rentas altas a trasladarse a la periferia de la ciudad, en el mismo sector donde comenzó su localización"* [Homer Hoyt: 1939]. 24

La Teoría Sectorial adolece de las mismas carencias de la Teoría de los Círculos Concéntricos: básicamente, flexibilidad para adaptarse a los complejos mecanismos sociales que se interrelacionan en una ciudad. Ignora cualquier factor que pueda modificar el esquema ideal que se plantea, como son los accidentes naturales y/o las valores culturales-simbólicos-ideales que las sociedades refieren a determinados lugares. Tanto la Teoría Sectorial como la Teoría de los Círculos Concéntricos, enfocan el problema "ecológico" de las ciudades desde un punto de vista demasiado determinista; según sus autores, estos esquemas manifiestan ciertas fuerzas naturales, según las cuáles, la sociedad se segrega y se ajusta al espacio. 25

-VER FIGURA Num. 03 -

TEORIAS EMPIRICO RACIONALISTAS

Antecedentes.- Como ya se mencionó, en los Estados Unidos, es donde se ha estudiado más profundamente la Ecología y la Sociología Urbanas. Aparte de las teorías que se valen de esquemas descriptivos ideales (como las teorías de los círculos concéntricos y de los sectores), existen otras que se han llamado Empírico-Racionalistas, que tratan de superar el determinismo geométrico en que tienden a caer las primeras; sin perder el tono ecologista, los teóricos de estas posturas introducen factores racionalistas en el análisis desde el momento en que admiten la existencia de ciertos principios reguladores que influyen la ordenación espacial urbana.

De manera general, se puede decir que éstas tratan de explicar el fenómeno de adaptación de las sociedades urbanas al espacio físico por medio de conceptos económicos, como la competencia y la selección económica. Para estos teóricos, los grupos sociales se apropian del espacio que mejor conviene a sus intereses con un costo mínimo.

Autores.- En estas teorías, también se parte de la existencia de un núcleo o corazón urbano, en donde nacen las principales arterias de circulación. Este es el lugar al que le otorgan la "mayor accesibilidad", donde el mayor número de individuos confluye y se relacionan para pactar diversas transacciones. Se considera que cada individuo o grupo, está inmerso en una lucha por conseguir ese punto de "mayor accesibilidad", siendo el resultado de esa disputa, un proceso selectivo en el cada cual se acomoda según su capacidad de competencia.

Entre los autores de estas teorías están McKenzie y Ratcliffe. El primero, plantea que... *"bajo todas las formas de segregación urbana, encontramos factores de beneficio y renta (income and rent)"*. . . Si cada individuo o grupo busca el punto de "mayor accesibilidad", y, lógicamente, éste espacio tiene una disponibilidad limitada, observaremos que la medida de alcanzarlo esta en función de su capacidad económica. Estos sitios resultan ventajosos en la medida en que facilitan una mayor diferencia entre el beneficio que producen y el costo que suponen para un determinado propósito; si esta diferencia existe, con relación a tal función, actividad, empresa, etc., éste será el lugar menos costoso y, por lo tanto, el que ocupará tal función, actividad, empresa, etc. El espacio cumplirá sus fines idóneos con la mayor eficacia; cada sistema social, por ende, lucha por conseguir el emplazamiento menos costoso.

Ratcliffe explica lo anterior de la siguiente manera: *"El proceso de ajuste de la estructura urbana, con vistas a una eficiente utilización del suelo se produce a través de la competencia de los diversos usos para los diversos emplazamientos. El uso que pueda extraer el mayor beneficio de un sitio dado será el más afortunado postor. El desarrollo de esta actividad competitiva produce una configuración espacial de los usos del suelo, organizada para realizar de la manera más eficiente las funciones económicas que caracterizan a la vida urbana"* [Ratcliffe: 1939]

Según estas doctrinas, el suelo es un agente productivo que, unido a otros agentes, puede ser aplicado a diversos usos que dependen del grado de productividad que puede extraerse; aquel uso que obtenga el mayor beneficio, será el preferido. Por ejemplo, digamos que algunos de los usos que mejor aprovechan la accesibilidad de las zonas céntricas, son el comercio al menudeo, las oficinas públicas, los hoteles etc; también podemos apreciar que las industrias obtienen mayores beneficios de los lugares bien provistos de medios de comunicación (ferrocarril, puertos, carreteras, etc.) y, por lo tanto, se asientan cerca de esta infraestructura.

McKenzie también habla de áreas con usos bien definidos en las grandes ciudades y les llama, en términos eco-sociológicos, "áreas naturales". Estas zonas comprenden otras sub-zonas o sub-conjuntos y, todos a la vez, forman parte de la estructura orgánica completa (o formación u organización ecológica) de un distrito o de una comunidad. Sugiere que estas "áreas naturales" pueden definir términos de valores de suelo, siendo el punto de valor más alto aquel que represente el "centro" de la formación (no necesariamente debe coincidir con el centro geográfico, puede ser el centro económico o el centro cultural); mientras tanto, los puntos de valor más bajos estarán localizados en la periferia de la formación o sobre los límites entre dos formaciones adyacentes. 27

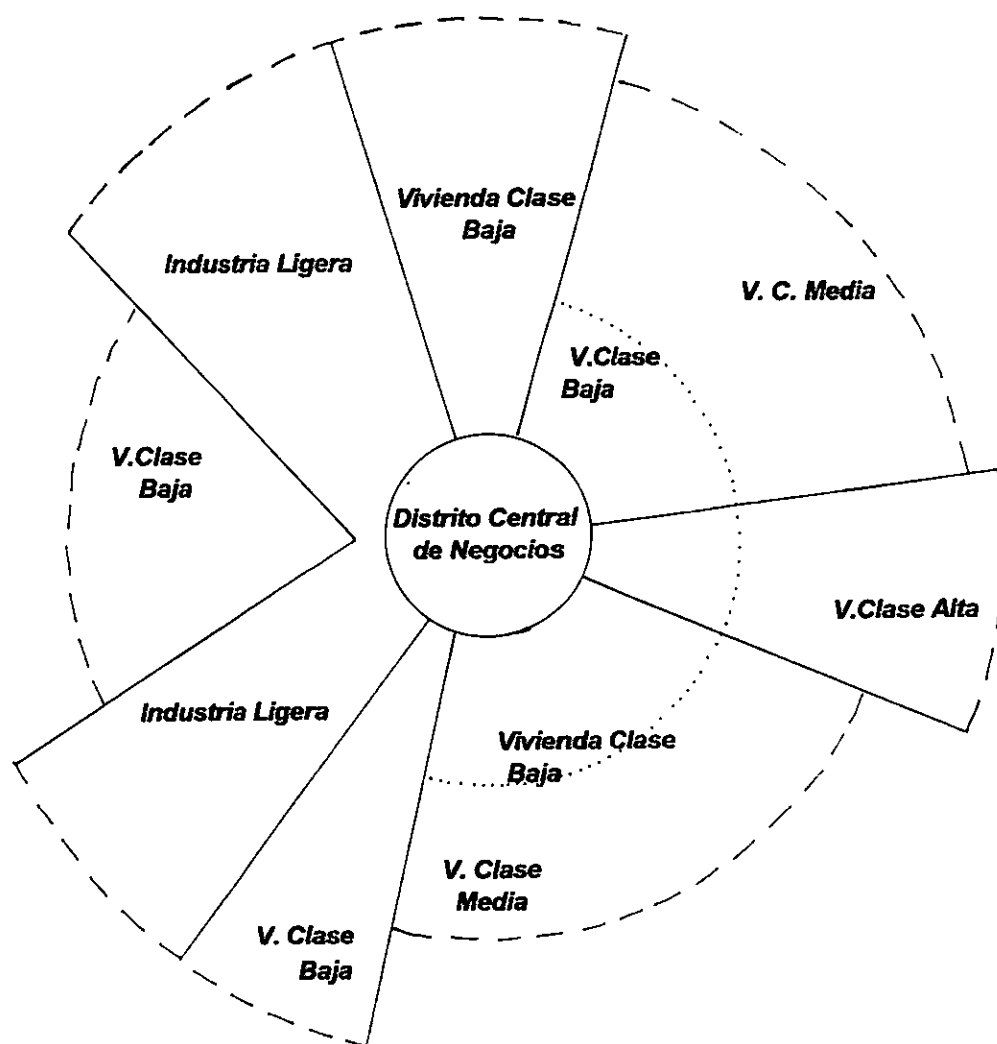
24 Chueca Goitia, Fernando. Op. Cit. Págs. 230-231

25 Ibid. Pag. 232

26 Park, Robert E., Burgess, Ernest W., McKenzie, Roderick D. Op. Cit. Págs. 73-77

27 Ibid. Pag. 78

TEORIA DE HOYT 6 SECTORIAL



Fuente: Chueca Gaitia, Fernando BREVE INTRODUCCION AL URBANISMO
 Alianza Editorial, Madrid, España, 1985.

Crítica.- Es objetable la posición de estos autores que tratan de probar que los resultados de este proceso obedecen a un orden natural y estable. Lo que están probando en realidad, es que en la libre competencia, los diversos sistemas socioeconómicos se procurarán la máxima utilidad como entidades independientes y que su relación mutua es simplemente contractual. Mientras no se pruebe lo contrario, no puede asegurarse que de la libre competencia, nace una estructura ecológica natural y estable. 28

TEORIA DE HARRIS y ULLMAN

En su teoría de los núcleos múltiples, Harris y Ullman (1945) intentan combinar el desarrollo de coronas y la división funcional de la ciudad, tomando en cuenta el despliegue espacial de cada función como una serie de procesos separados. Esta teoría continúa de alguna manera con las propuestas de la Escuela de Chicago, pero también trata de salvar lo ignorado por los estudios de Burgess porque se dan cuenta -Harris y Ullman- que las nuevas áreas metropolitanas difícilmente pueden analizarse sujetándose solamente a lo propuesto con la teoría de los círculos concéntricos. 29

Estos autores aseveran que las ciudades, y sus diversos distritos, se conforman alrededor de diversos centros, que coinciden con el centro del asentamiento original (pueblo más antiguo o mayor), asentamientos más recientes (pueblo menos viejo o menor), instalaciones fabriles antiguas (p.ej., una mina vieja), nuevos distritos comerciales, etc. 30

-VER FIGURA Num. 04 -

TEORIA DE ALONSO Y RICHARDSON

Richardson inicia el análisis de la ubicación dentro de los centros urbanos, tomando el ejemplo de una *compañía "X"* dedicada a la producción de bienes de consumo o de prestación de servicios, que en una ciudad centralizada (es decir, aquella que cuente con un único centro de negocios y comercio), tiene que tomar decisiones de localización, poniendo en la balanza el mercado potencial y las ventajas de accesibilidad al estar cerca de dicho centro contra los altos costos de renta por la citada ubicación. 31

En 1964, Alonso emite una teoría que intenta explicar el fenómeno mencionado, adoptando el concepto de "funciones de renta en oferta". Estas son curvas que nos muestran como la renta de la tierra puede variar en función de la distancia de ubicación respecto del centro de negocios; así, la citada *compañía "X"* tratará de obtener los mismos beneficios a costa de la ubicación. La *compañía "X"* intentará localizarse en el sitio donde la renta efectiva de la tierra sea igual a la renta que la *compañía "X"* está dispuesta a pagar para asegurarse a sí misma los mayores rendimientos posibles. Si nosotros asumimos que la renta efectiva de la tierra en cada ubicación está determinada, e ignoramos las restricciones de las dimensiones de los sitios, la *compañía "X"* se localizará donde la función de la renta sea tangencial al punto más bajo posible de la curva de las rentas ofertadas (*si los beneficios son el residuo que queda después del pago de los costos de operación, entre más baja sea la renta, mayores serán dichos beneficios*).

Las curvas de las rentas ofertadas van decreciendo en la medida en que los réditos disminuyen y los costos de operación (incluyendo los costos de transporte) se incrementan en función de la distancia; de esta manera, las rentas en oferta deben caer si la distancia al centro de negocios aumenta, para mantener los beneficios constantes. 32

-VER FIGURA Num. 05 -

En el modelo de Alonso, la renta del suelo (que refleja la disponibilidad limitada de tierra en el centro de una ciudad y la demanda de terrenos) distribuye las actividades económicas espacialmente de acuerdo a sus necesidades de accesibilidad. Habrá una concentración de edificios cerca del centro, pero estarán restringidos a ciertos giros que necesiten ser accesibles (directa o indirectamente) a la mayor cantidad de personas. Por ejemplo, instituciones con funciones especializadas tenderán a localizarse en el centro de negocios; pero, por otro lado, plantas industriales con necesidades de grandes extensiones de terreno, buscarán la manera de ubicarse en la periferia.

El mayor defecto de este análisis estriba en la premisa de asumir la existencia de un solo centro en las ciudades, sobre todo si ya ha sido afirmado y reconocido que en las ciudades grandes existen varios puntos focales importantes, varios polos de atracción que actúan como centros de concentración de actividad. Estos núcleos pueden agruparse jerárquicamente, dando como resultado una estructura de picos de renta dentro de la ciudad. Estos picos influyen sobre el establecimiento de los diversos giros, atrayéndolos o repeliéndolos, y promoviendo la conglomeración de ciertos usos (los mismos o complementarios) en particular.

Otro elemento importante a considerar es el de la repulsión entre ciertas actividades y usos de suelo, un caso típico es el extremo entre la ubicación que se elige para las zonas residenciales de lujo y el que toman las plantas de industria pesada.

Tanto el fenómeno de la aglomeración como el de la repulsión de actividades dentro de las ciudades, reflejan muy explícitamente el deseo de accesibilidad y los efectos de las altas rentas que consigue la tierra en las zonas centrales urbanas. 33

Algunos puntos a destacar de la teoría de Alonso son los siguientes:

- El punto de máximo valor no necesariamente coincide con el Centro de la Ciudad.
- Solamente existe un punto de máximo valor.
- En los bordes de las ciudades es donde se dan los precios del suelo más bajos.

-VER FIGURA Num. 06 -

28 Chueca Goitia, Fernando. Op. Cit. Pags. 232-235.

29 Castells, Manuel. Op. Cit. Pags. 144-145

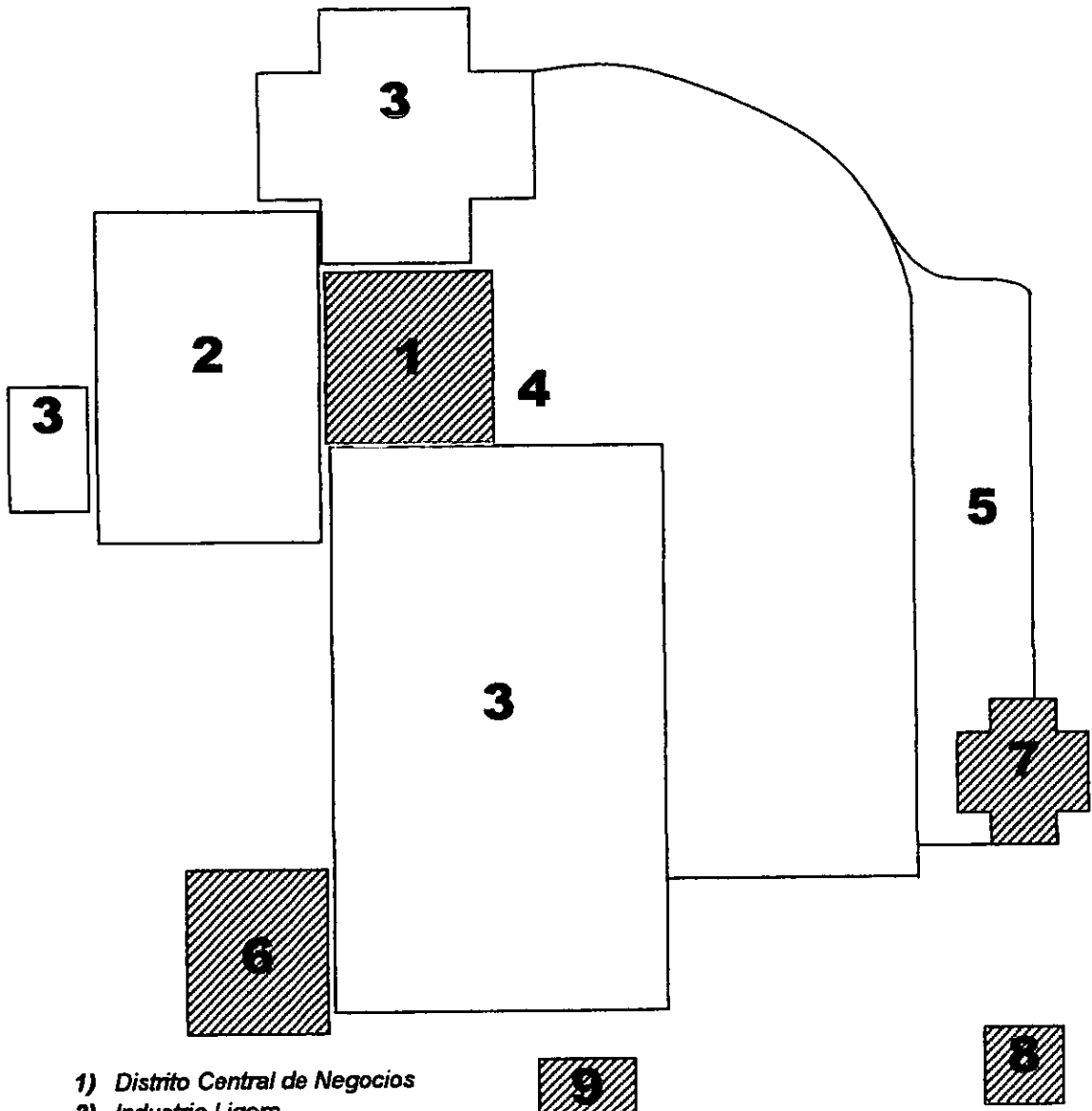
30 Morales Schechinger, Carlos. Op. Cit.

31 Richardson, Harry W. ELEMENTS OF REGIONAL ECONOMICS Penguin Books, Inglaterra, (reprint) 1973 (traducción libre) Pag. 84

32 Richardson, Harry W. Op. Cit. Pag. 85

33 Ibid Pag. 86

Fuente: Chueca Goitia, F. BREVE INTRODUCCION AL URBANISMO. Alianza Editorial; Madrid, España, 1985

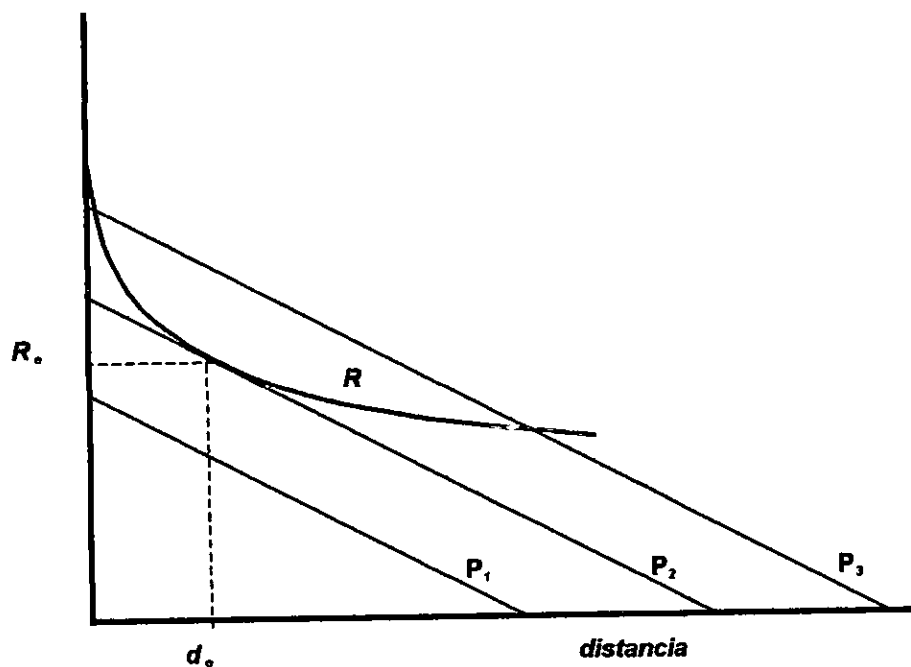


- 1) Distrito Central de Negocios
- 2) Industria Ligera
- 3) Vivienda Clase Baja
- 4) Vivienda Clase Media
- 5) Vivienda Clase Alta
- 6) Industria Pesada
- 7) Distrito Secundario de Negocios
- 8) Suburbio Residencial
- 9) Suburbio Industrial
- NUCLEO

**TEORIA DE HARRIS
y ULLMAN ó de los
NUCLEOS MULTIPLES**

Fuente: Richardson, H. W. ELEMENTS OF REGIONAL ECONOMICS Penguin Books, Inglaterra, (reprint) 1973

renta unitaria



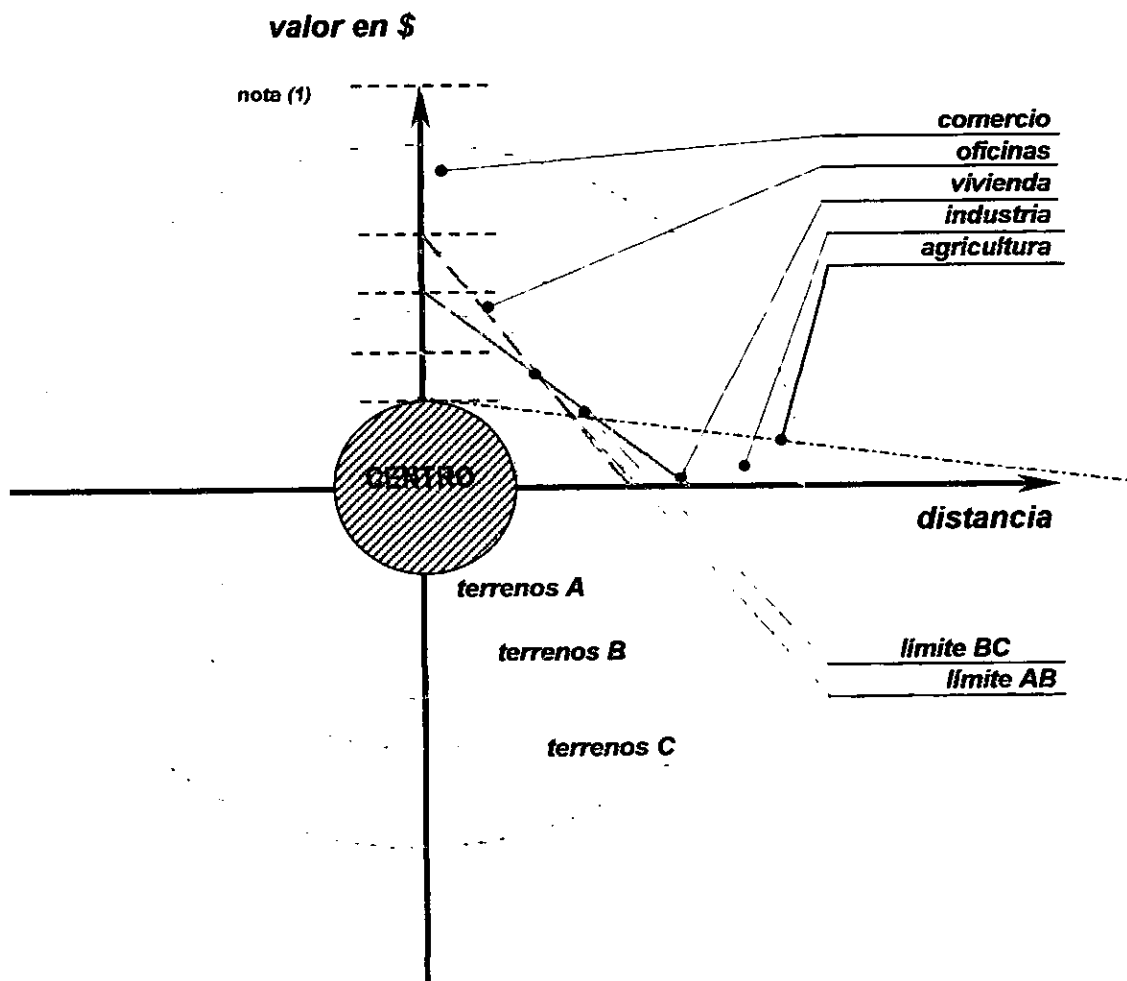
En esta figura, la función R representa el hecho de que la renta del suelo disminuye en la medida que se incrementa la distancia del Centro de la ciudad. La posición de equilibrio está en d_0 , donde la función de la renta es tangencial a la curva de la renta ofertada P_2 .

TEORIAS de ALONSO y RICHARDSON

Fuente: Morales Schechinger, Carlos. Apuntes para la Materia

USOS DEL SUELO y ESTRUCTURA URBANA. Especialidad de Valuación Inmobiliaria;

Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado. U N A M., México, D.F., México, 1997



nota (1): Las líneas horizontales indican los precios que están dispuestos a pagar los diversos usos según las distancias al Centro.

Interpretación de TEORIAS DE ALONSO y RICHARDSON

Aunque Alonso no habla de usos específicos (sólo los clasificó bajo las letras A, B y C), para fines prácticos, les asignamos los siguientes usos:

ZONA I: Oficinas corporativas de grandes empresas transnacionales y nacionales, hoteles y restaurantes de lujo, vivienda de super lujo *pueden estar todos los anteriores o faltar algunos*. De manera general, se puede decir que ahí se ubican todos los que están dispuestos a pagar altos precios por el uso del suelo en el "Centro de Atracción"

ZONA II: Hoteles y restaurantes de primera, vivienda de clase media alta,

ZONA III: Comercio de diario o básico, vivienda de clase media.

ZONA IV: Industrias, vivienda de clases bajas.

Comentarios.-Ya en una ciudad grande (no necesariamente del tamaño de la Ciudad de México), existen múltiples puntos de máximo valor. La homogeneización de los precios y la aparición de las cadenas de tiendas contribuye a que se den los procesos de descentralización; y por lo tanto, surjan los subcentros urbanos y nuevos puntos de máximo valor.

Los bordes de las ciudades no se comportan de la misma manera en cuanto a sus precios (por ejemplo, no es lo mismo la salida a la Carretera a Cuernavaca que la salida a la Carretera a Pachuca).³⁴

Es criticable el hecho de que Alonso parte de la premisa de que todos los terrenos están en las mismas condiciones.

OTRAS TEORIAS

Podemos decir que, para hacer un estudio más cercano a la realidad, es mejor acercarse a Teorías como la del **DESARROLLO AXIAL**, que retoma el concepto de los círculos concéntricos pero señala que éstos se van "desparramando" sobre las vías de comunicación importantes.

Más aun, podemos decir que hoy en día, y en mayor grado, las ciudades no se organizan por zonas concéntricas sino por sectores, a lo largo de una vía de comunicación.³⁵

-VER FIGURA Num. 07 -

CONCLUSIONES A LOS CAPITULOS: II.1.- Antecedentes y II.2.-Teorías Socioeconómicas de la Ciudad

El haber revisado, en términos generales, los principales postulados de algunas de las teorías sociales, ecológicas y económicas que han intentado dar una explicación al crecimiento de las ciudades, al valor de la tierra y/o al fenómeno de la renta urbana, nos permite tener un panorama bastante amplio de estos singulares fenómenos. Más adelante, se utilizarán algunas de estas teorías para intentar explicar el crecimiento de la Ciudad de México y sus consecuencias, específicamente en el valor de la tierra de las colonias de Polanco que se estudian.

A manera de conclusiones, consideremos que el valor del suelo, en circunstancias generales, está en función de las siguientes variables:

1. Condiciones físicas de la zona.
2. Medio natural de la zona.
3. Características de construibilidad de las tierras.
4. Usos de suelo predominantes.
5. Intensidades de uso predominantes.
6. Vías de comunicación importantes cercanas o lejanas.
7. Cantidad de urbanización o infraestructura en la zona.- La urbanización produce aumentos en el valor de la tierra.
8. Distancia al punto de máximo valor o de mayor accesibilidad.
9. Localización en relación al área de mayor valor de la ciudad.
10. Estatus de la colonia.- Análisis del nivel socioeconómico de los habitantes y, por ende de la colonia. Posible de medirse, en cierta proporción, tomando en cuenta lo siguiente: materiales de construcción que privan en la colonia (qué calidad tienen, cómo están usados); si se nota que los inmuebles de la zona tienen mantenimiento periódico; la edad de la colonia y en qué etapa de su ciclo económico se encuentra (surgimiento, crecimiento, consolidación, madurez, deterioro, cambio radical de uso, reciclamiento / resurgimiento); con que Bancos y en qué cantidad cuenta la colonia; etc. Lo básico es entender la estructura urbana en función de los ingresos de los habitantes de una zona determinada.
11. Cuestiones ambientales.- Se puede decir que el precio del suelo de un predio se eleva en función de estar en zonas menos contaminadas, donde haya servicio regular de recolección de basura, cercanas a áreas verdes importantes y lejanas a distritos industriales.

Me parece interesante agregar más información sobre la naturaleza de los "nodos" de una ciudad. Los nodos son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen los focos intensivos de los que parte o los que se encamina. Pueden ser confluencias, sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas, momentos de paso de una estructura a otra. O bien, pueden ser sencillamente concentraciones importantes porque son la condensación de un determinado uso o carácter físico, como pueden ser una esquina o una plaza donde se reúnen las personas Algunos nodos constituyen el foco y epítome de un barrio, sobre el que irradian su influencia [Lynch: 1960].³⁶ Por supuesto, existen nodos que tienen a la vez, rasgos de confluencias y de concentraciones. Un

³⁴ Greene Castillo, Fernando. Op. Cit.

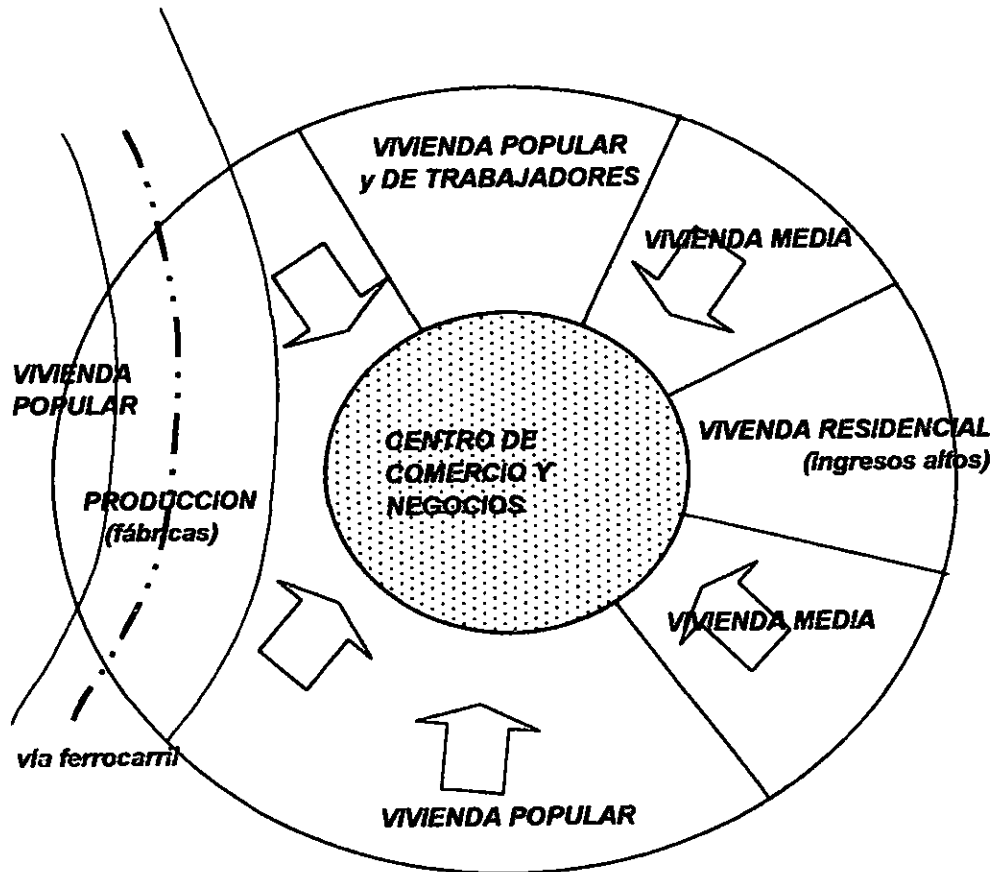
³⁵ Morales Schechinger, Carlos. Op. Cit.

³⁶ Lynch, Kevin. La Imagen de la Ciudad. Colección Punto y Línea, Editorial Gustavo Gili, México. México, D.F., 1985.

Fuente: Morales Schechinger, Carlos. Apuntes para la Materia

USOS DEL SUELO y ESTRUCTURA URBANA. Especialidad de Valuación Inmobiliaria;

Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado. U.N.A.M.; México, D.F., México, 1997.



TEORIA DEL DESARROLLO AXIAL

nodo puede convertirse en un "nodo de valor" o punto de valor.

Respecto de los puntos de valor, se estima que irradian valor pero en una esfera limitada que va a depender, entre otras cosas, de la distancia, de las barreras naturales o construidas cercanas, de las características intrínsecas del punto de valor (si es una avenida importante y elegante, si es una estación del metro, si es comercio, si es plaza pública, etcétera). Las limitantes al uso de suelo (como por ejemplo lo son los PROGRAMAS PARCIALES), impiden que un punto de máximo valor presione a la alza los precios del suelo en grandes extensiones.

II.3.- Crecimiento de la Ciudad de México

Dinámica de crecimiento de la Z.M.C.M.- A partir de 1940, al cobrar auge el proceso de industrialización, se configura y se acelera la expansión metropolitana de la Ciudad de México. En este año, la ZMCM (Zona Metropolitana de la Ciudad de México) tenía una población de 1.8 millones de habitantes y en 1980 alcanzó los 16.4 millones. Esto es así porque esta zona experimentó entre 1940 y 1970 una acelerada tasa de crecimiento demográfico superior a la tasa promedio general del país; en este espectacular incremento demográfico jugó un papel importante la migración, cuya aportación fue del 68% en la primera década señalada, disminuyó al 30% en la siguiente y entre 1960 y 1970 se dio del 42%.

En cuanto a la expansión espacial de la metrópoli, a *grosso modo*, hasta 1930 el 98% de la población residía sobre 137.76 km.² que entonces tenía la Cd. de México y sólo el 2% vivía en Coyoacán y Atzacapotzalco. Hacia 1950, la expansión territorial de la Cd. de México avanzó todavía sobre el propio Distrito Federal; aunque ya para entonces había integrado a algunos municipios colindantes del Estado de México, representando éstos menos del 5% de la población de dicha zona.

Para 1960, incluía, excepto las delegaciones de Milpa Alta y Tláhuac, casi todo el Distrito Federal así como los municipios de Naucalpan (1), Tlalnepantla (2), Ecatepec (3), y Chimalhuacán (4) del Edo. de México. Entre 1960 y 1970 es absorbida también la delegación de Tláhuac del D.F., lapso en el que se incorporan también los municipios de Coacalco (5), Cuautitlán (6), Cuautitlán Izcalli (7), Huixquilucán (8), Netzahualcóyotl (9), Tultitlán (10), Zaragoza (11) y La Paz (12). En 1990, según delimitación oficial, la **ZMCM -ver Nota(*)-** comprende el D.F., 53 municipios del Estado de México y uno de Hidalgo y ocupa una superficie de 7,860 km.²; en tanto que el área urbana continua, conocida como la **zona conurbada**, abarca las 16 delegaciones del D.F., los 12 municipios arriba mencionados y numerados del Estado de México y cinco más incorporados en los últimos años: Chalco (13), Chicoloapan (14), Ixtapaluca (15), Nicolás Romero (16) y Tecamac (17). Refiriéndose a esta misma, cubre un área aprox. de 1,242 km.², de los cuales corresponden 602 km.² al D.F. y 640 km.² al Estado de México, estimándose que en ella viven alrededor de 18 millones de personas.

-VER FIGURAS Nums. 08,09 y 10 -

Resumiendo, el acelerado crecimiento urbano de la ZMCM registra 3 períodos desde principios de este siglo hasta la fecha: el primero hasta 1930, el segundo de 1930-1950 y el tercero de 1950 a nuestros días **-VER FIGURA Num. 11 -**. Cabe hacer notar que la participación del D.F. en la población total de la ZMCM ha registrado un continuo descenso ya que de representar más del 93% en 1960, bajó hasta el 64% en 1980.

Nota(*): El área urbana es el área habitada o urbanizada, con usos del suelo de naturaleza urbana (no agrícola) y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física. La zona metropolitana de una ciudad es la extensión territorial que incluye a la ciudad central y a las unidades político-administrativas contiguas a ésta (o a otras unidades pertenecientes a la mencionada zona metropolitana) que tienen características metropolitanas (por ejemplo, sitios de trabajo y lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas) y que mantienen una interrelación socioeconómica directa, constante y de cierta magnitud con la ciudad central (o con el área urbana). O sea, que la zona metropolitana constituye una envolvente del área urbana [Unikel: 1972]. 37

Problemática del uso habitacional del suelo en la Ciudad de México.- Este uso de suelo es cada vez más caro y escaso. La expansión de la Ciudad de México, desde sus principios, se dio sobre suelos de carácter agrícola, ejidal y comunal, modificando su uso hacia zonas urbanas. Entre 1940-1950, el 87% del crecimiento del área urbana en el D.F. se dio sobre terrenos privados, mientras que entre 1970 y 1976 éstos sólo representaron el 33.5% de la nueva superficie.

Estos terrenos fueron destinados en su mayoría a uso habitacional para fraccionamientos (desarrollados con capital privado y por el Estado) y para conjuntos de vivienda en reservas territoriales propiedad del mismo Estado. Las colonias populares también han contribuido al crecimiento de la mancha urbana, a través de su proceso de consolidación iniciado como invasión de grupos organizados en terrenos privados estatales y ejidales. 38

-VER FIGURA Num. 12 -

Diversas modalidades de acceso a la tierra.- En ciudades como México, Guadalajara y Monterrey, los diferentes mecanismos de acceso al suelo han regulado sus procesos de urbanización actuando en la formación de colonias populares.

En particular, en la Cd. de México, destacan por su importancia las áreas que han surgido para fraccionamientos regulares y también aquellas que alojan fraccionamientos clandestinos e invasiones.

1. **Fraccionamientos regulares.-** Han aparecido como mecanismo formal destinado a la creación de nuevas áreas de habitación, se ofrecen con equipamiento, legalmente y ofertadas para mercados con capacidad económica de pago.
2. **Fraccionamientos irregulares.-** Se han generado a partir de las características irregulares de la tierra y del acelerado crecimiento y

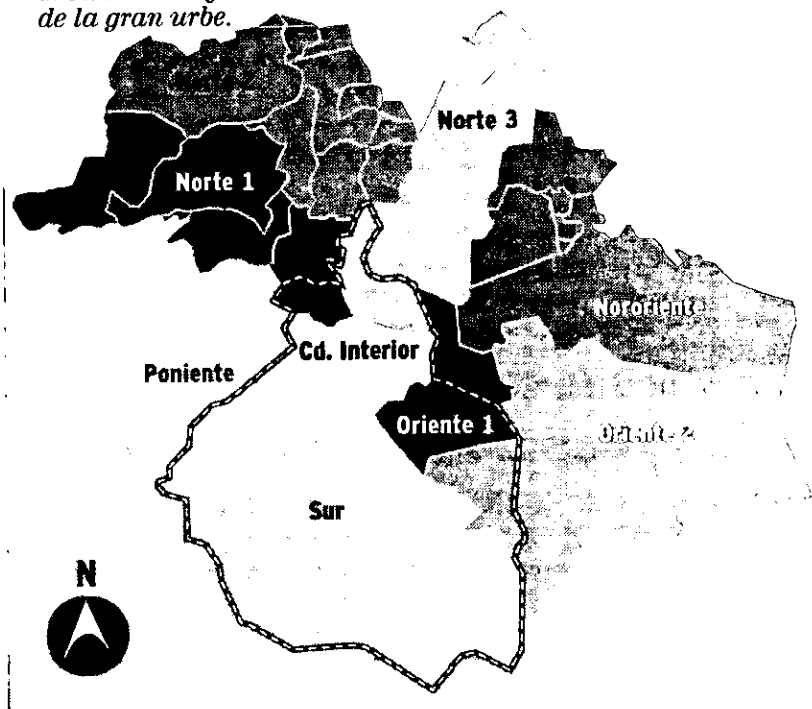
37 Maya Pérez, Esther. Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA., Op. Cit.

38 Ibid

Fuente: Periódico REFORMA, Sección B: Ciudad y Metrópoli, Pág. 8, viernes 31 de octubre de 1997, México, D.F.

La nueva megalópolis

■ Cuatro delegaciones constituirían la ciudad interior de la gran urbe.



La proyección

■ Crecimiento poblacional de la megalópolis de la región centro, escenario programático

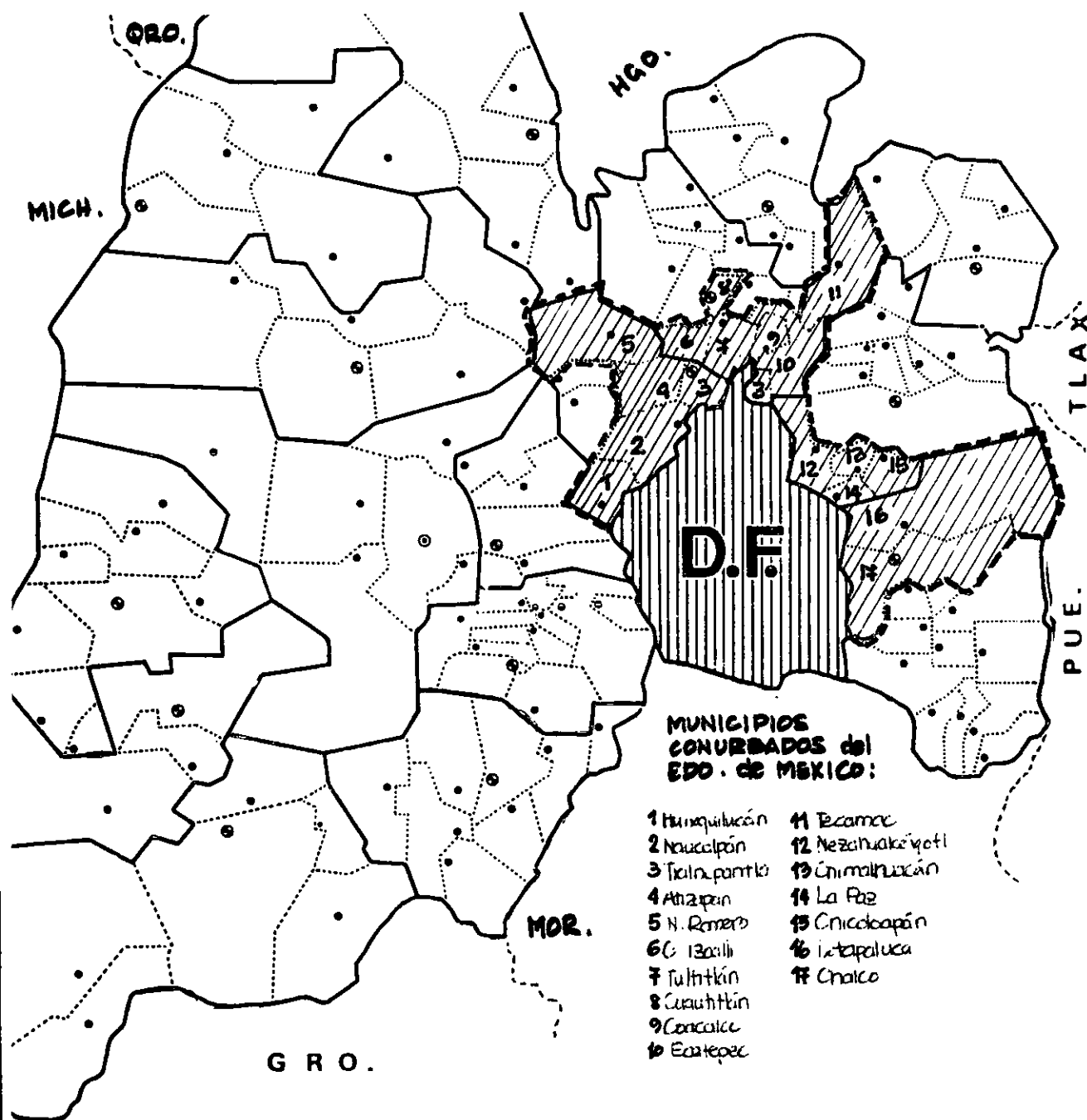
1970	1995	2000	2020	
DF	6.8	8.5	9.2	9.7
58 Municipios Edomex	2.4	8.6	10	12.1
Total Valle de México	9.2	17.1	18.7	21.8
Corona de Ciudades	2.8	6.2	7.3	12
Megalópolis	12	23.3	26	33.8
País	48.2	91.6	100.3	130.5

Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del DF

LA NUEVA MEGALOPOLIS

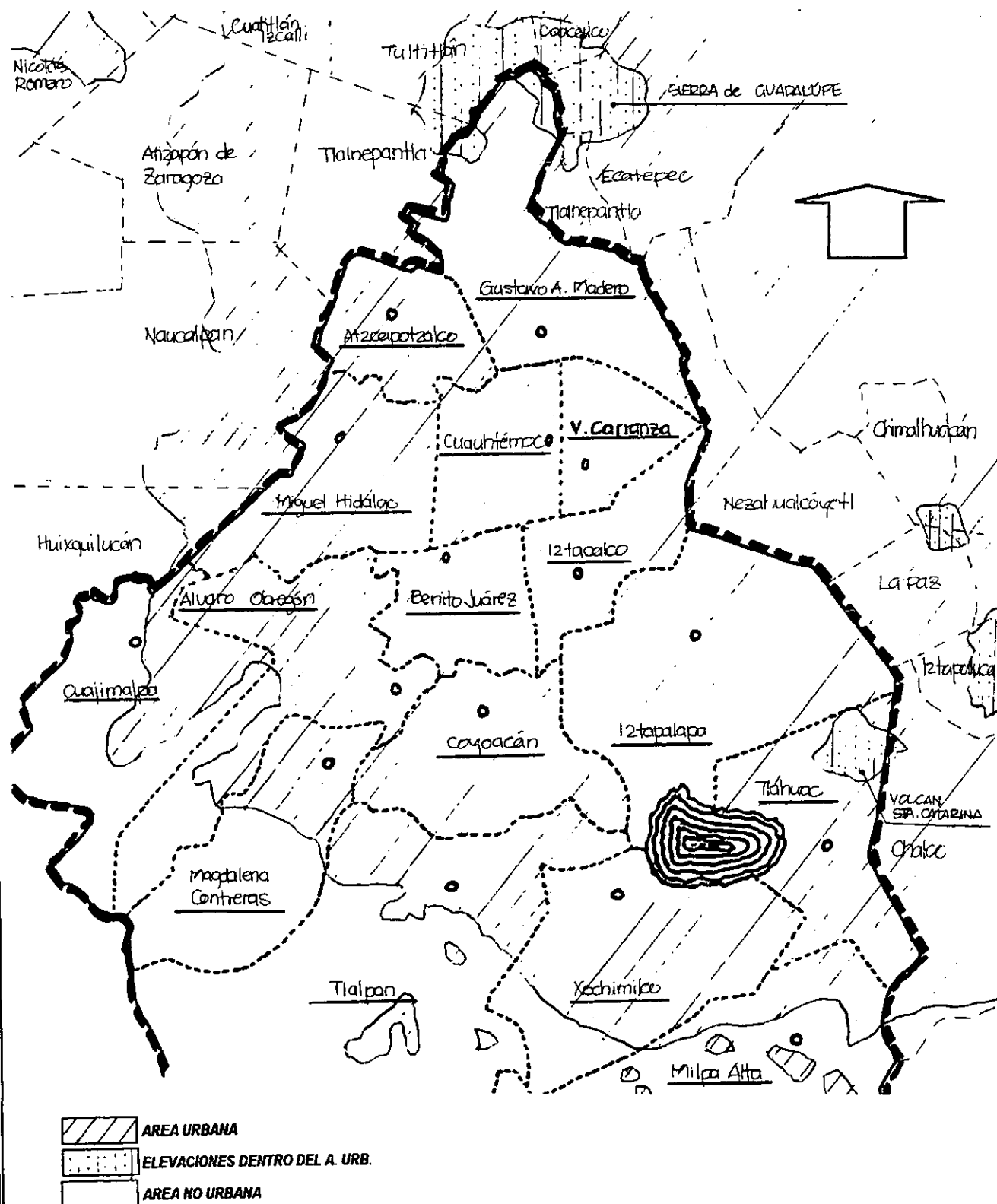
Fuente: Colegio de México y Departamento del Distrito Federal. ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO Ed. Plaza y Valdés, Méx D.F. 1988

MUNICIPIOS DEL EDO. DE MEXICO CONURBADOS AL DISTRITO FEDERAL (1995)



Fuente: Colegio de México y Departamento del Distrito Federal ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO Ed. Plaza y Valdés, Méx.D.F. 1988

DISTRITO FEDERAL Y AREA URBANA (1982)



Fuente: Bataillon & Rivière D'Arc. LA CIUDAD DE MEXICO SEP, México, D.F., México, 1973

CRECIMIENTO HORIZONTAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

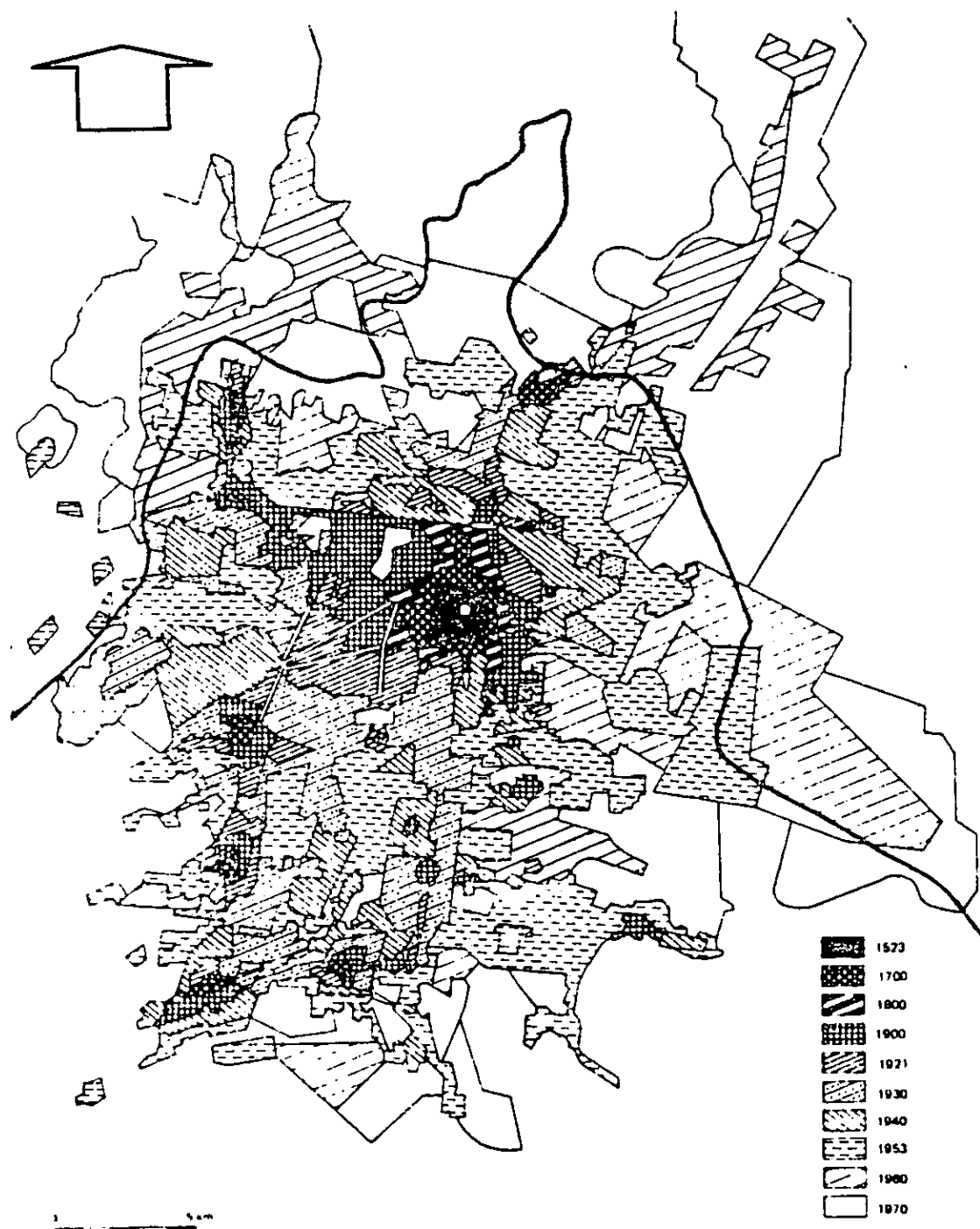


Figura 3. Crecimiento horizontal.

concentración urbanas, que usan esta manera de apropiación del espacio como una opción habitacional. Los fraccionadores realizan la operación clandestina e ilegalmente, vendiendo lotes sin servicios y sin los permisos requeridos; esto, a la larga, acarrea graves conflictos entre vendedores y fraccionadores. Los problemas que surgen con la tenencia de la tierra tienen su origen en que, frecuentemente, un mismo lote es vendido a diferentes personas, éste es vendido sin título de propiedad y es cobrado inclusive a precio mayor a lo pactado al inicio de la operación. El sistema judicial no resuelve estos problemas y por lo tanto adquieren un carácter político con la intervención del Estado como conciliador entre las partes conflictuadas. Cuando los colonos presionan, el resultado es el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, esto es, el otorgamiento de títulos de propiedad para los colonos. La ocupación de la tierra por medio de este mecanismo propicia la organización de los colonos para presionar por conseguir los servicios básicos (agua, drenaje, energía eléctrica, pavimentación de calles, etc.).

3. **c) Invasiones.**- Están constituidas por la ocupación ilegal de tierra en contra o sin la aprobación del propietario. La invasión de tierras ejidales y comunales ha sido una de las maneras en que se han originado algunas colonias populares de la Ciudad de México. De hecho, el 66% ³⁹ de la ZMCM ha crecido irregularmente a través de invasiones, asentamientos ilegales, etc. Las tierras comunales fueron dotadas a los campesinos desde la Colonia, y confirmadas o restituidas a ellos gracias a la Reforma Agraria si las habían perdido antes de la Revolución. Pertenecen a núcleos agrarios con dos modalidades de propiedad privada: la que se da entre distintos grupos de campesinos que no forman parte del mismo núcleo agrario y la que se da como propiedad común entre miembros del mismo grupo agrario. Los miembros del grupo agrario son propietarios de la tierra porque para cambiar su uso o bien de propietario, las autoridades tienen que recurrir a la expropiación de las tierras ejidales y comunales (art. 51 de la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971). Anterior a 1971, las tierras ejidales podían transformarse en tierras urbanas a través de la permuta también. Entre 1940 y 1960, 4,600 hectáreas fueron permutadas de propiedad ejidal a propiedad privada en la ZMCM para asentamientos residenciales como el Pedregal de San Ángel, las zonas residenciales de Churubusco y Taxqueña, en el D.F. y Tecamachalco y Ciudad Satélite, en el Estado de México. Cuando el Gobierno no tiene jurídicamente la capacidad para legalizar la invasión, lo que hace es reconocer una organización de colonos que reparten (venden) los terrenos. El comisario ejidal, como miembro de la "Asamblea", representa los intereses de la mayoría y se llevan a cabo la venta de las tierras; esta operación legalmente es desconocida hasta el momento de producirse la regularización. En ese proceso, las autoridades "expropián" la tierra por causa de utilidad pública; sin embargo, este concepto de utilidad pública es poco claro: establece ciertos usos del suelo que "de por sí justifican la expropiación como la explotación o conservación de un servicio público, apertura o ampliación de carreteras y calles, crecimiento de centros de población previstos, etc.", todo lo cual sin duda se presta a beneficiar a particulares fundamentalmente. Por su parte, el manejo que se le ha dado a los ejidos ha sido la oportunidad de muchos grupos de población urbana de acceder al suelo de manera informal, fenómeno que va aparejado con el surgimiento de muchas colonias populares.

Procesos de urbanización y vivienda.- El problema de la vivienda, del acceso al suelo urbano y un conjunto de aspectos ligados a ello han adquirido proporciones importantes en el crecimiento urbano expansivo de la Ciudad de México. Durante los quince últimos años, ha sido muy clara la tendencia de la oferta de la vivienda de ubicarse en los municipios conurbados del Estado de México por factores como, entre otros, la disponibilidad de suelo barato para construir vivienda barata. Las formas de producción de vivienda en México se han dado principalmente a través de:

- 1. -Encargo.- por ejemplo, Pedregal, Del Valle, Lomas, Bosques, Polanco.
- 2. -Autoconstrucción.- por ejemplo, Chalco, Cuajimalpa, Santo Domingo.
- 3. -Promoción pública.- por ejemplo, Cuautitlán Izcalli, CTM, Unidad Independencia, Tlaltelolco.
- 4. -Promoción privada.- por ejemplo, Cuautitlán, Del Valle, Cuajimalpa.

El viejo Centro y su explosión.-Tradicionalmente, el viejo Centro de México, es decir, los barrios situados alrededor del Zócalo y de la Alameda, han sido asiento de las actividades administrativas, comerciales y de negocios. Sin embargo, en un momento dado, en los años cincuenta, el comercio de lujo, las sucursales de los grandes almacenes del Centro, las agencias de viajes, los hoteles grandes y de lujo, empezaron a retirarse del Centro; se fueron estableciéndose hacia el Oeste, en dirección del Bosque de Chapultepec, entre las Avenidas Insurgentes y Paseo de la Reforma, formando la famosa Zona Rosa.⁴⁰

Buen número de empresas comerciales se fue mudando a uno y a otro lado de los grandes ejes de circulación, el Paseo de la Reforma y la Avenida Insurgentes. Puede decirse que, de modo general, lo han ido haciendo en dirección de los barrios residenciales desahogados donde el nivel de consumo es elevado.

Hacia 1940, lo esencial del crecimiento urbano (orientado primeramente hacia el Oeste y el Noroeste, a lo largo del Paseo de la Reforma y en dirección hacia Tacuba o Tacubaya; después hacia el Sur, según el eje de la Av. de los Insurgentes) corresponde a los fraccionamientos de casas habitación lujosas hacia el Oeste, en las Lomas de Chapultepec, y destinadas, en otros lugares, a las clases medias que comienzan a desarrollarse. La actividad comercial, primero lentamente agrupada en el viejo Centro Colonial, comienza a emigrar hacia los grandes ejes más recientes: Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes.

Entre 1940 y 1960, sobretudo, la inmensa ciudad empezó a tomar su amplitud actual. Los fraccionamientos de clase media toman el primer lugar, mientras que los más antiguos de los barrios más modestos se degradan a su vez, convirtiéndose en tugurios. Algunos de los "pueblos" engullidos por el crecimiento de la Metrópoli, se proletarian en las proximidades de las colonias industriales (Norte y Oriente de la Ciudad) o, al contrario, adaptan sus "quintas" para transformarlas en viviendas de lujo modernas (fenómeno que se presenta, p. ej., en Coyoacán o en San Ángel, al Sud-poniente). Los antiguos "pueblos" desarrollan y diversifican sus antiguas zonas de mercado y comercio, transformándolas en nuevos centros comerciales.

³⁹ Ibid

⁴⁰ Bataillon, C. Rivière D'Arc, H. LA CIUDAD DE MEXICO. Trad. C. Montemayor/J. Anaya Colecc. SEPSETENTAS; SEP., México, D.F., México, 1973. Pag. 79

Los barrios de comercio y de negocios toman el Paseo de la Reforma hasta el Bosque de Chapultepec, e invaden la Av. de los Insurgentes hacia el Sur. Poco antes de 1960, el centro de negocios y de comercio expande sus dimensiones; se da por una parte, la conquista definitiva del eje de la Av. de los Insurgentes, y por otra, la recuperación, en el viejo centro y su periferia, de terrenos cuyos viejos inmuebles fueron demolidos y sustituidos por edificios de oficinas, rascacielos de vidrio y acero a lo largo del Paseo de la Reforma. Podemos entonces decir que el surgimiento de nuevos centros de comercio y de negocios, trasladó el centro de negocios o distrito de mayor deseabilidad comercial del Centro Histórico hacia el Poniente y el Sur de la Ciudad. 41

-VER FIGURA Num. 13 -

Desarrollo de franja o sector habitacional residencial hacia el poniente de la Ciudad de México.-En el Porfiriato, a medida que los barrios del Centro iniciaron un proceso de degradación para recibir a las clases populares más numerosas, las capas acomodadas se fueron instalando en los nuevos barrios del Nor-poniente. Esas nuevas colonias no son ya barrios organizados alrededor de una iglesia, sino fraccionamientos homogéneos (colonias) de mansiones acaudaladas y lujosas. Con la expansión del espacio urbano, los medios de transporte surgen y van mejorando poco a poco; los trenes eléctricos dan servicio, en algunos ejes principales, hacia las villas de la parte occidental del Valle de México -Tacuba, Tacubaya, San Angel- donde las familias adineradas adquieren o construyen sus casas de campo o quintas.

El crecimiento urbano expansivo, la segregación de actividades económicas y de la misma población que se fue ubicando en diferentes áreas accesibles en términos de los distintos tipos de suelo destinados al uso habitacional 42, trajo consigo las grandes zonas diferenciadas al interior de la ciudad, mostrando una clara diferenciación de la población según sus niveles de ingreso. Se puede hablar entonces, de la localización de zonas habitacionales residenciales cargada hacia la zona poniente y Sud-poniente de la Ciudad; 43 si consultamos un mapa del D.F., puede verse como las colonias de la parte Oeste y Sudoeste del Centro, es decir, colonias como Polanco, Anzures, Lomas, a lo largo de P. de la R., Juárez, Condesa, Hipódromo, Narvarte, del Valle, Roma, Nápoles, Escandón, etc., de un lado y otro de Insurgentes hasta el Río Churubusco, igual que la colonia Lindavista, al noroeste de la Ciudad, son claramente zonas de un nivel social elevado y privilegiadas. (Nota: estos "sectores" de habitación de clase alta y media alta en el Oeste y Sudoeste de la Ciudad no son, sin embargo, 100% homogéneos ya que presentan algunos puntos donde se han entretreído con asentamientos de vivienda de clase baja). 44

Lo anterior da pie para hacer una reflexión sobre la clara segregación socioespacial que muestra la distribución territorial de la población en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Así, mientras los sectores medios y altos se han localizado en el poniente y sur de la Ciudad, los sectores de menores recursos se han ubicado hacia el Norte y el Oriente. 45

-VER FIGURA Nums. 14 y 15-

CONCLUSIONES AL CAPITULO: II.3.-Crecimiento de la Ciudad de México

El crecimiento acelerado de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se ha dado, básicamente, en tres periodos en este siglo; siendo el primero el que va de 1900-1930, el segundo de 1930-1950 y el tercero de 1950 a la fecha. La ZMCM es la envolvente de la zona conurbada; las características de la primera son (a 1990):

- Extensión.- 7,860 km².
 - Elementos.- El D.F., 53 municipios del Estado de México y uno de Hidalgo.
- Las características de la zona conurbada son (a 1990):
- Población.- 18 millones de personas.
 - Extensión.- 1,242 km².
 - Elementos.- 16 delegaciones del D.F. y 17 municipios del Edo. De México.

El suelo con uso habitacional es caro y escaso; por lo tanto, muy deseable. El crecimiento de la Ciudad de México ha sido sobre terrenos sin vocación urbana, en la mayor parte de los casos, lo que ha repercutido en costos altos para dotarlos de infraestructura y, a la larga, contribuir a elevar sus precios en el mercado. La mayor parte del suelo en la Ciudad de México tiene uso habitacional.

En las grandes ciudades mexicanas (Cd. De México, Guadalajara, Monterrey), los procedimientos de acceso al suelo regulan a su vez, los procesos de urbanización. En el caso de la Ciudad de México, tienen un peso específico similar, por su importancia y por su extensión, tanto los fraccionamientos regulares como las invasiones y fraccionamientos irregulares.

La creación de un fraccionamiento como Polanco, en la década de los cuarenta, obedece al proceso de un fraccionamiento regular; o sea, áreas de habitación ofrecidas con equipamiento, legalmente y ofertadas para mercados con capacidad económica de pago.

Si retomamos las principales formas de producción de vivienda que se dan en México (Encargo, Autoconstrucción, Promoción pública y Promoción privada), nos encontramos que cada una tiene su correspondiente área en la ciudad donde ha encontrado terrenos con las características ad-hoc para dichos enclaves; es decir, el tipo de terrenos cuyos precios pueden ser absorbidos por los diversos proyectos habitacionales. Podemos retomar la idea de los "sectores" y ver claramente cómo las zonas habitacionales residenciales se han localizado en el segmento Poniente y Sud-poniente, las zonas habitacionales para personas con los ingresos más bajos hacia el Oriente y Sud-Oriente y las zonas habitacionales medias hacia el Norte.

El distrito central o de negocios, originalmente y por muchos años, exclusivamente localizado en el Centro Histórico de la Ciudad, vio, en este siglo, en un momento en la década de los cincuenta, el traslado de los usos comerciales más lujosos hacia el Oeste y Sur de la Ciudad, usando para ello nuevos emplazamientos sobre dos grandes arterias de circulación: el Paseo de la Reforma y la Avenida de los Insurgentes. Podemos entonces decir que el surgimiento de nuevos centros de comercio y de negocios, trasladó el centro de negocios o

41 Bataillon, Claude. *Rivièrè D'Arc, Hélène*. Op. Cit. Pags. 31-32

42 Maya Pérez, Esther. *Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA.*, Op. Cit.

43 Bataillon, Claude. *Rivièrè D'Arc, Hélène*. Op. Cit. Pag. 19

44 Ibid. Pag. 83

45 Maya Pérez, Esther. *Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA.*, Op. Cit.

Fuente: Bataillon & Rivière D'Arc LA CIUDAD DE MEXICO SEP, México, D.F., México, 1973

CENTRO DE LA CIUDAD DE MEXICO

(desplazamiento del centro de negocios y puntos de alto valor del suelo, hacia 1973)

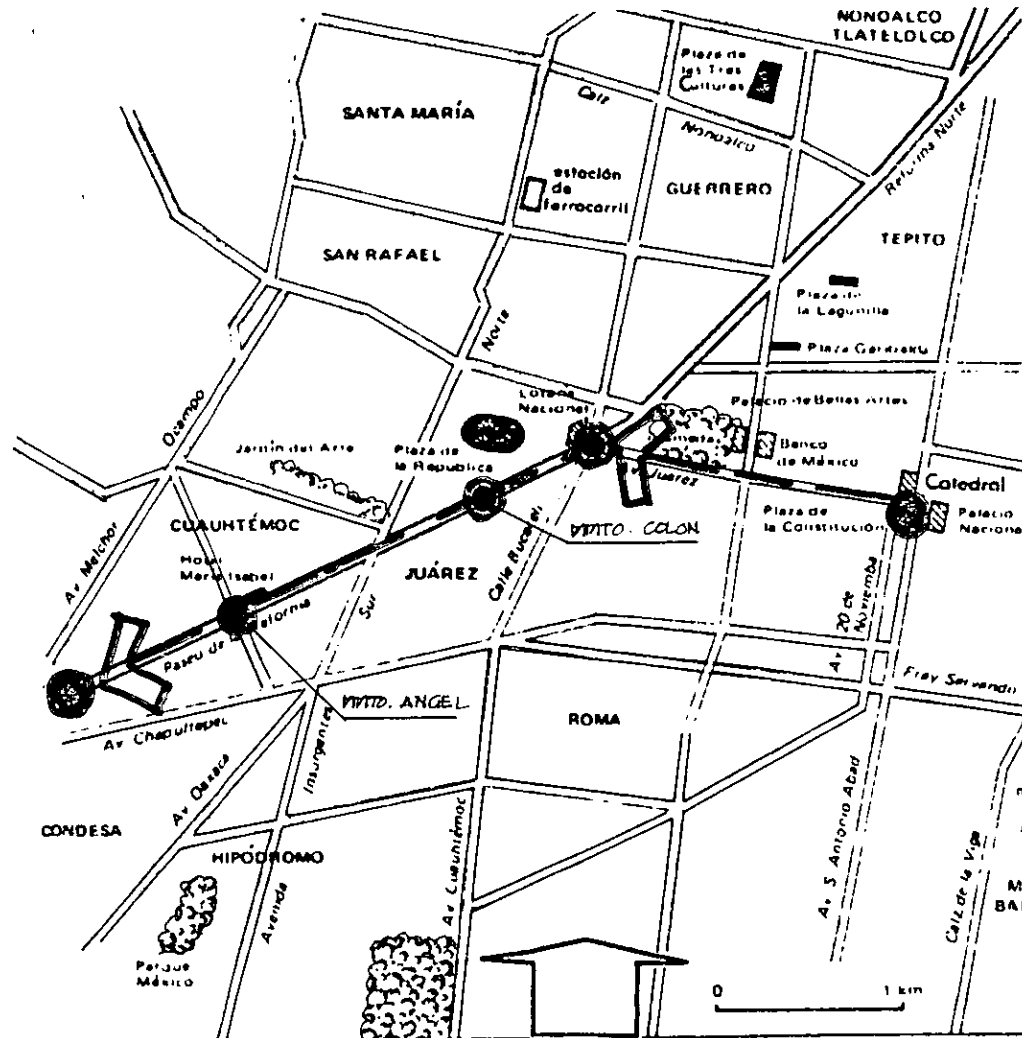
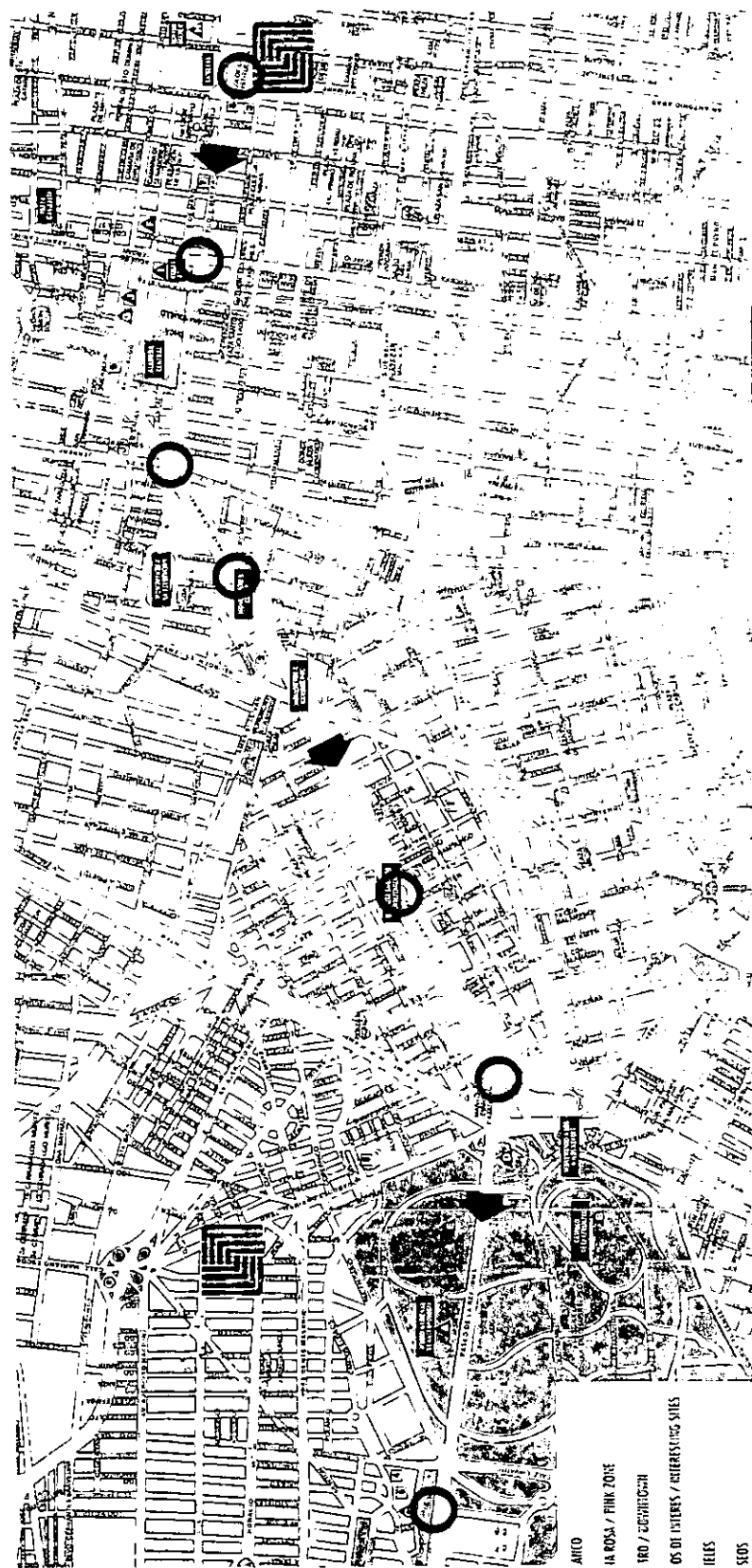


Figura 10. Centro de México.

CENTRO DE LA CIUDAD DE MEXICO

(especulación sobre desplazamiento del centro de negocios y puntos de más alto valor del suelo, 1998)



Fuente: Bataillon & Rivière D'Arc. LA CIUDAD DE MEXICO. SEP, México, D.F., México, 1973.

FORMAS DE VIVIENDA EN LA AGLOMERACION DE MEXICO

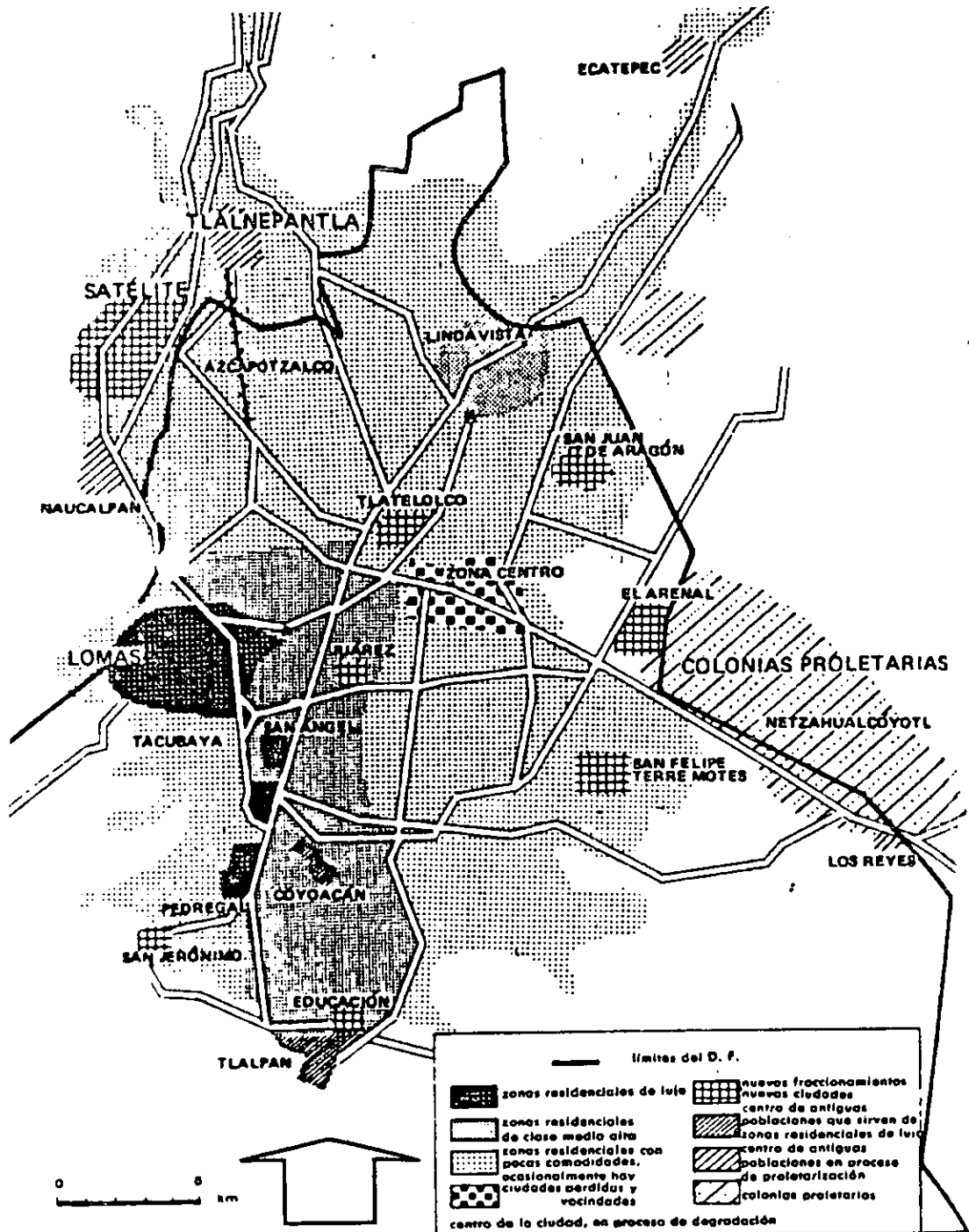
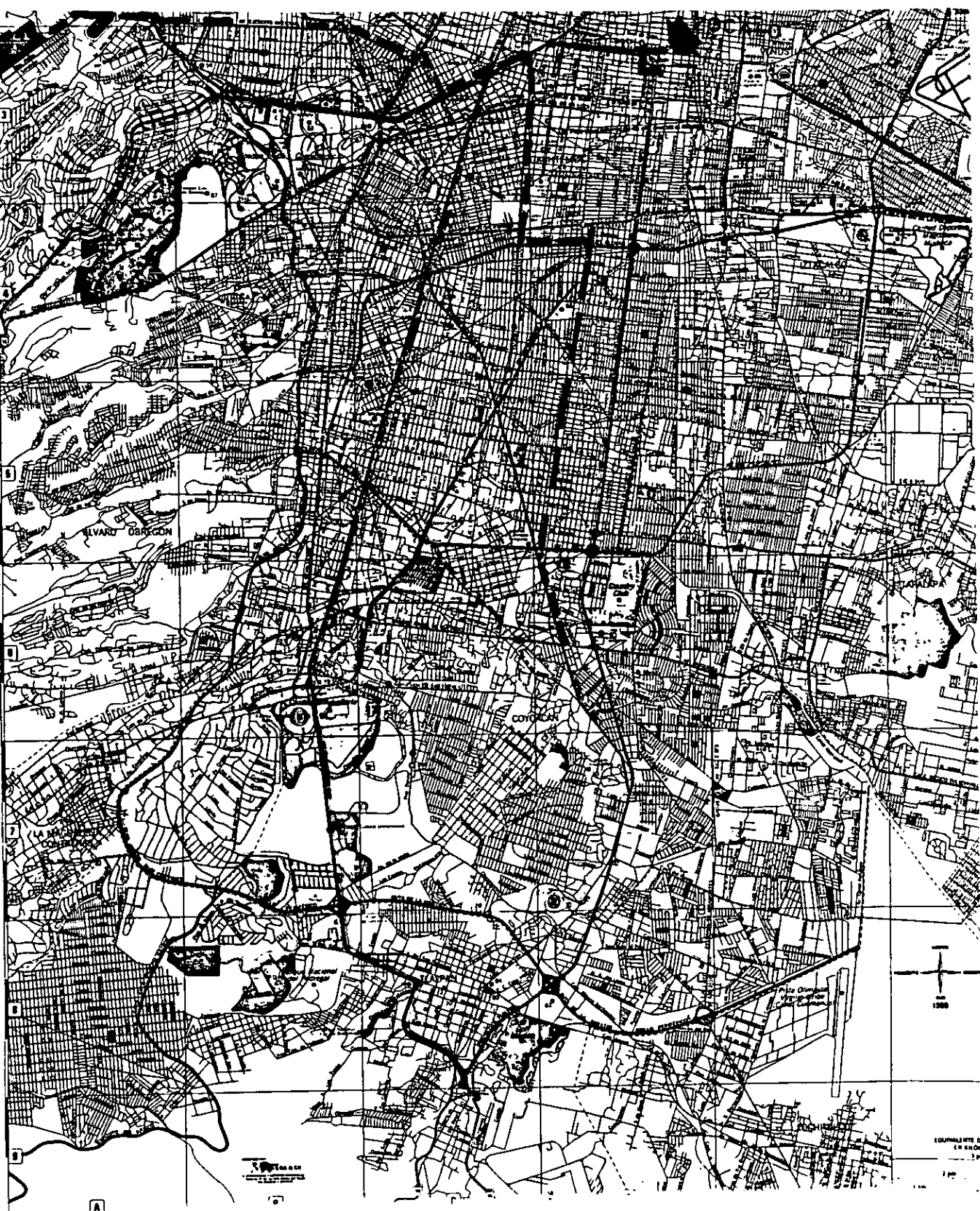


Figura 12. Formas de vivienda en la aglomeración de México.

SECTOR VIVIENDA RESIDENCIAL en la Cd. de MEXICO



COLONIAS VIVIENDA RESIDENCIAL

VIAS IMPORTANTES: Paseo de la Reforma e Insurgentes

LIMITE VIRTUAL DE SECTOR DE VIVIENDA RESIDENCIAL

distrito de mayor deseabilidad comercial del Centro Histórico hacia el Poniente y el Sur de la Ciudad; e inclusive agregar, también "expulsó" del Centro los valores de suelo más altos.

Si especulamos un poco respecto a lo anterior, según el Dr. Fernando Greene Castillo, el predio de más alto valor en la Ciudad de México estaba, en los últimos años, en el lugar donde se pretendía construir el edificio más alto del País (la Torre Aguila de 60 pisos), frente a la Glorieta del Angel; sin embargo, al no poderse concretar la construcción de dicho edificio, podemos continuar especulando se localice en una de las siguientes ubicaciones: en la zona hotelera de lujo sobre Paseo de la Reforma, a la altura de Polanco, o en el lugar donde estaba el Cine CHAPULTEPEC, donde se está construyendo un edificio de lujo de oficinas. De todas maneras, ambas opciones contribuyen a confirmar la aseveración respecto del desplazamiento del punto de máximo valor en la Ciudad de México, del Centro hacia el Oeste.

Para efectos del estudio que es motivo de esta tesina, lo anterior es importante en los siguientes puntos:

- contribuye a la explicación de la deseabilidad de Polanco como zona receptora de usos comerciales y de oficinas de alto nivel.
- aclara la tendencia de la gente en la zona mencionada, a buscar mejores lugares de habitación, cediendo sus propiedades a los usos que puedan pagar los precios altos con que se cotizan.
- en base a la teoría del punto del máximo valor, si ese punto se encuentra en Polanco, es explicable porque, dentro del universo del mercado de predios, los precios del suelo en Polanco están, por lo general, en los estratos más altos y máximos.

II.4.- Polanco.

Delimitaciones y características geográficas.- La colonia Polanco, tal como se conoce ahora, está en realidad conformada por varias colonias de nombres diversos: Polanco Chapultepec, Polanco Reforma, Bosque de Chapultepec, Chapultepec Morales, Los Morales, Los Morales Sección Palma, Los Morales Sección Alameda, Palmitas, Palmas Polanco y Del Bosque. Sin embargo, por convención y por costumbre, se conoce por Polanco a la zona que está limitada al Norte por la Av. Ejército Nacional, al Oriente por la Calz. Mariano Escobedo, al Sur por el Bosque de Chapultepec y el Paseo de la Reforma y al Poniente por el Anillo Periférico.

Polanco forma parte en la actualidad de la Delegación Política Miguel Hidalgo, creada en 1970, a partir de la división de la zona central del Distrito Federal en 4 delegaciones políticas. La Delegación Miguel Hidalgo está dividida en 5 zonas, la tercera corresponde a Polanco y Anzures que constituyen un poco más del 10% de la población de la delegación. Las otras cuatro zonas son: la primera, Tacuba y su zona de influencia; la segunda, es Tacubaya y su entorno; la cuarta está constituida por las colonias Periodista, Irrigación, Lomas Hemosa y entornos; la quinta corresponde a las Lomas de Chapultepec y su zona de influencia.

Polanco se encuentra al Sur de la Delegación Miguel Hidalgo, ocupa una superficie de 348.10 hectáreas, tiene una población de 30,942 habitantes y densidad habitacional de 98 hab./ha. 46

La zona que ocupa Polanco está comprendida dentro de la Zona II en la clasificación en que se encuentra dividido el Distrito Federal, dependiendo del tipo de suelo. Estas zonas son a saber: I, Lomas; II, de Transición: depósitos profundos a 20 mts. de profundidad o menos, constituida predominantemente por estratos arenosos y limoarenosos intercalados con capas de arcilla lacustre de espesor variable desde decenas de cm. hasta pocos metros; y la zona III, Lacustre.

Antecedentes históricos.- Entre las urbanizaciones más antiguas del sector poniente del Valle de México, están Tacuba y Tacubaya. La primera estaba separada de la Ciudad de México por el Río Consulado y no fue conurbada hasta el Porfiriato con la introducción del tranvía; hacia el sur, Tacuba colindaba con tierras agrícolas que eran regadas por los ríos Consulado, San Joaquín y de los Morales. Es en esta última zona donde estaba ubicada la Hacienda de los Morales, cuyos terrenos, fraccionados en lotes, por allá de los años treinta, dieron lugar al nacimiento de la colonia residencial conocida como Polanco.

Esta colonia, con Anzures y las Lomas de Chapultepec - en esos tiempos, Chapultepec Heights, - fueron tomando el lugar que Tacubaya tenía entre las zonas residenciales elegantes y exclusivas, en el siglo XIX y principios del XX, en la Ciudad de México. Así, en los años cuarenta y cincuenta, se inició la importancia de Polanco y las Lomas como lugares de residencia de familias de rancio abolengo, diplomáticos y políticos y como asiento de embajadas. -VER FIGURAS Nums. 16 y 17-

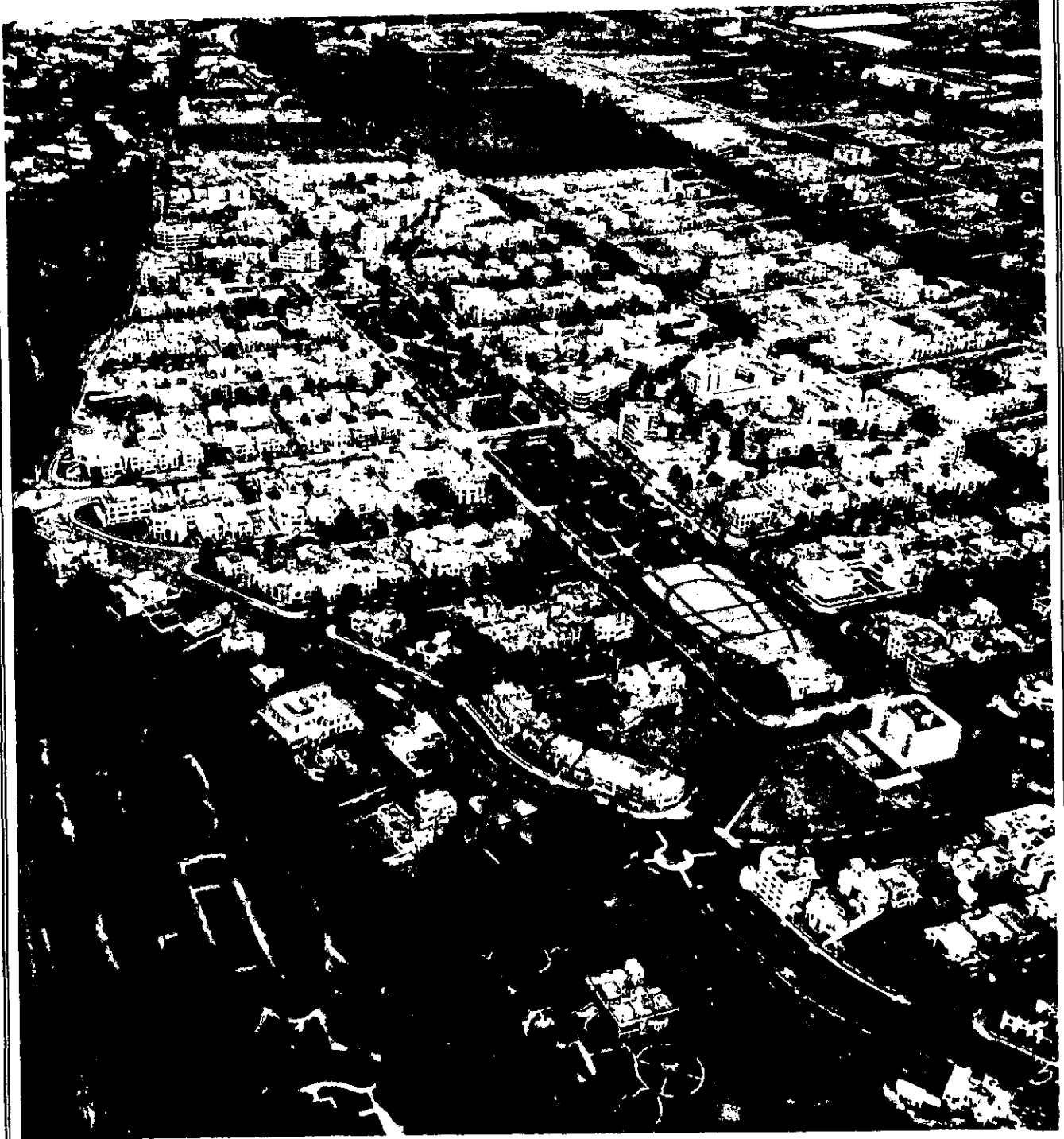
Polanco se ha ido convirtiendo, desde los ochenta, en el lugar de ubicación de restaurantes y boutiques de lujo. De hecho, Polanco contiene en sí una combinación especial de centros culturales, museos, comercios, oficinas, restaurantes, cafés, almacenes y hoteles, manteniéndose también como zona habitacional; sin embargo, esto que resulta muy atractivo e interesante por una parte, por otra, ha ocasionado problemas en la zona en cuanto a vialidad, criminalidad, contaminación, sustitución de uso de suelo habitacional por usos mixto o comercial, deterioro urbano, etc. Por ello, tanto los colonos de Polanco como el gobierno del Distrito Federal se encargaron de la creación de la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) hoy, PROGRAMA PARCIAL- Polanco en un intento de regular y controlar este crecimiento (Ver más adelante el inciso correspondiente).

Características de vivienda y equipamiento urbano.- Polanco, junto con la zona de las Lomas de Chapultepec, conforman la zona TRES de la delegación, en cuanto a su tipología de imagen urbana. Se caracteriza esta zona, llamada de altos ingresos, por tener áreas de vivienda unifamiliar en colonias y fraccionamientos que son representativos de épocas y estilos arquitectónicos de los años 30 y 40.

Como se mencionó ya en el inciso anterior, Polanco había estado caracterizada tradicionalmente como área residencial de estratos altos y medios; hace aproximadamente quince años, se inició en su parte oriente y sur-oriente principalmente, una transformación del uso de suelo habitacional hacia usos intensos comerciales y de oficinas. Esto ha provocado que la fisonomía de la colonia haya cambiado radicalmente a causa de la

POLANCO en 1945

Fuente: Revista EL OBELISCO, Núm. Diciembre-Enero 1986, México, D.F. Pág. 9



POLANCO en 1945

Fuente: Revista EL OBELISCO, Núm. Noviembre-Diciembre 1986, México, D.F. Pág. 49



sustitución de las casas unifamiliares originales - las "famosas" estilo Colonial Califomiano y Art Decò, entre otras - por edificios de varios niveles para oficinas, servicios, comercios y condominios.

A pesar de la aparente densificación provocada, las densidades reales de la zona se han mantenido relativamente bajas: promedio de 98 habitantes por hectárea. En cuanto a espacio construido por habitante, condiciones estructurales, servicios, la vivienda en esta zona sigue ofreciendo una calidad por encima del promedio, a pesar de los problemas de congestión, falta de estacionamiento y contaminación ambiental provocados por el crecimiento de actividades comerciales y administrativas.

Polanco participa del lugar preponderante que tiene la Delegación Miguel Hidalgo en cuanto a los servicios que proporciona a toda la ciudadanía; de hecho, Polanco es una zona superavitaria en todos los servicios de equipamiento y de infraestructura. En sus inmediaciones, se encuentran el Bosque de Chapultepec, nueve museos de los más importantes de la Ciudad de México, se localiza el Auditorio Nacional y los teatros que le rodean, campos deportivos y hospitales, etc. Así mismo, con la apertura de la Línea 7, cuenta ya también con una estación de Metro (de hecho, la Delegación Miguel Hidalgo cuenta con tres líneas de Metro - la 1, la 2 y la 7 ya mencionada - y con un total de 16 estaciones).

Polanco, un típico ejemplo de desarrollo inmobiliario.- Polanco surgió en la década de los cuarenta como una zona residencial de primera, continuando su desarrollo y saturación habitacional hasta los sesenta. Es frecuente observar predios originales de hasta 2000 m², ocupados en sus inicios por residencias de magnas proporciones. Esta imagen habitacional de primera se conserva hasta principios de los setenta, cuando en nuestra ciudad se empieza a acelerar el crecimiento urbano, las demandas de oficinas y comercios ya no se dan exclusivamente en el primer cuadro de la ciudad o en la ya existente Zona Rosa.

Por otra parte, la localización de Polanco dentro de la ciudad resulta totalmente favorecedora: Paseo de la Reforma, para comunicar hacia el centro y el poniente de la ciudad; el Periférico para ligarse con el norte y el sur. Su colindancia con el Bosque de Chapultepec, le otorga amortiguamiento urbano y vistas agradables. Por la generosidad espacial de sus predios, aunada a ubicación urbana y accesibilidad privilegiadas, el área de Polanco empezó a experimentar una rápida plusvalorización de sus inmuebles a partir de mediados de los setenta. Ello condujo al inicio de una transformación del uso de suelo habitacional a uso de suelo comercial de oficinas de primer nivel.

Bajo estas circunstancias, los fenómenos de plusvalía, transformación de usos de suelo y alta densidad de uso, han significado que en la actualidad el sector Polanco sea una de las zonas más codiciadas de la Ciudad, teniendo como resultado que casas de gran volumen de construcción sean de baja rentabilidad si son usadas para uso habitacional unifamiliar. Es precisamente a raíz de esto que a partir de finales de los setenta y principio de los ochenta, se ha producido el cambio de uso habitacional unifamiliar a oficinas, comercios y condominios verticales de lujo. **47 -VER FIGURA Num. 18-**

Aspectos Demográficos.- Es hasta 1970 que se constituye la Delegación Miguel Hidalgo, puesto que antes formaba parte de los cuatro Cuarteles Centrales de la Ciudad de México; por lo tanto, es a partir de ese año que se cuenta con cifras poblacionales.

En 1970, la Delegación contaba con 605,560 habitantes (el equivalente al 8.81% de la población total del D.F.). Para 1980, la población en la Delegación registró un decremento del 1.87%, puesto que registro un total de 501,334 habitantes. Para los censos de 1990, se tiene como resultado una población de 404,868 personas, lo que representa un 2.13% menos de la cifra del censo de 1980. Para 1995, fue registrada una población de 364,398 habitantes; la tasa de decremento fue de 2.08%, lo que significa que la tendencia de migración continúa pero a una tasa menor.

Las causas de estos decrementos las encontramos en fenómenos como la sustitución de usos habitacionales, la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y una fuerte presión inmobiliaria como parte de la dinámica urbana del Paseo de la Reforma. Con estas cifras poblacionales, se puede catalogar a la Delegación Miguel Hidalgo como zona de expulsión de población.

TASAS DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL

PERIODO	DELEGACIONAL (%)	DISTRITO FEDERAL (%)
1970-1980	-1.87	1.5
1980-1990	-2.13	0.26
1990-1995	-2.08	0.59

Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del D.F., 1996

El fenómeno de pérdida de la población ha representado 246,603 habitantes menos que en 1960; este fenómeno originado por múltiples causas tales como la concentración de equipamiento metropolitano, obras viales, etc., ha traído consigo aumento en los valores del suelo, la terciarización de las actividades (especialmente en zonas como Anzures, Polanco, Lomas, San Miguel Chapultepec, Escandón, etc.) en las cuáles las construcciones no se están usando como en sus orígenes. Es decir, se van quedando abandonadas como vivienda y son sustituidas en su uso por comercio ú oficinas, con consecuencias tales como aumento de población flotante, demandas de estacionamiento y sub-utilización de equipamientos básicos que han generado un decremento en la calidad de vida de esas colonias. **48**

Según las tendencias de crecimiento poblacional retomadas del Programa General de Desarrollo Urbano, el ritmo demográfico de la Delegación seguirá reduciéndose y perdiéndose población. De acuerdo a las tendencias, las zonas que han reportado pérdida de residentes han sido San Miguel Chapultepec, Escandón, Polanco, Anzures, Verónica Anzures, Tlaxpana y Santo Tomás, en donde se ha dado la mayor transformación de usos habitacionales hacia comercios y en especial, oficinas y servicios.

47 Ochoa, Alberto. OFERTA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE MEXICO: Sector Polanco-Anzures. Revista ENTORNO INMOBILIARIO, Sección Valor Inmobiliario; Año 2- Número 11, Septiembre-Octubre de 1994. México, D.F. Págs. 22-26

48 DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE DELEGACION MIGUEL HIDALGO. Op. Cit. Págs. 21-22-23

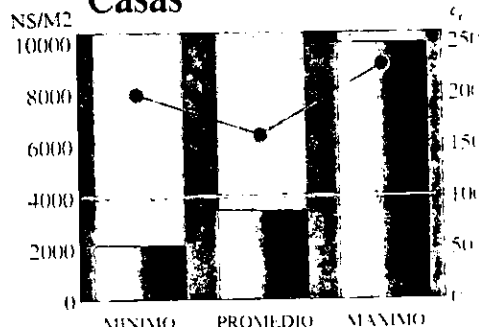
ANÁLISIS COMPARATIVO POLANCO ~ CIUDAD DE MEXICO

Fuente: OFERTA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE MEXICO: Sector Polanco-Anzures. Revista ENTORNO INMOBILIARIO, Sección Valor Inmobiliario; Año 2-Número 11, Septiembre-Octubre de 1994. México, D.F. Pág. 24

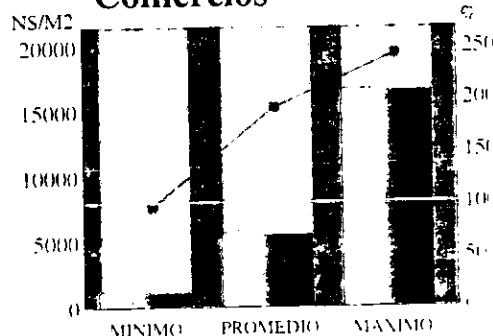
Análisis comparativo Anzures - Polanco

Costos por metro cuadrado y porcentaje de valor respecto al resto de la ciudad de México por tipo de inmueble.

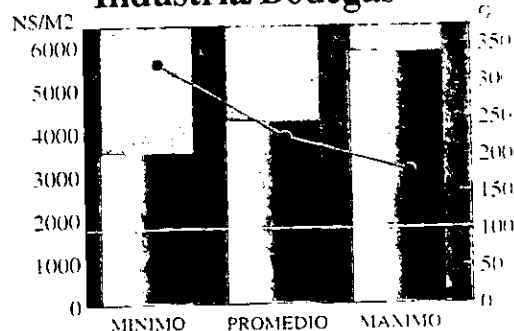
Casas



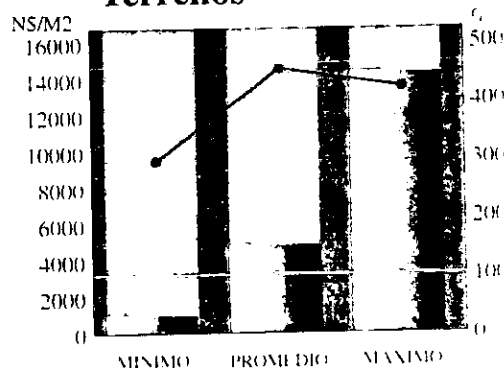
Comercios



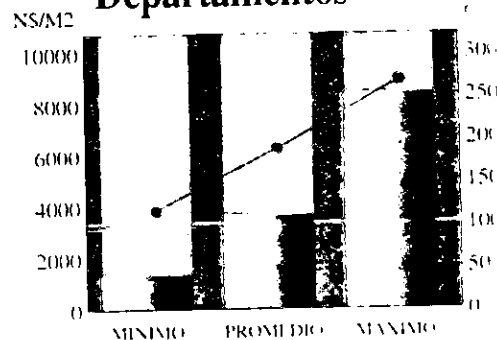
Industria/Bodegas



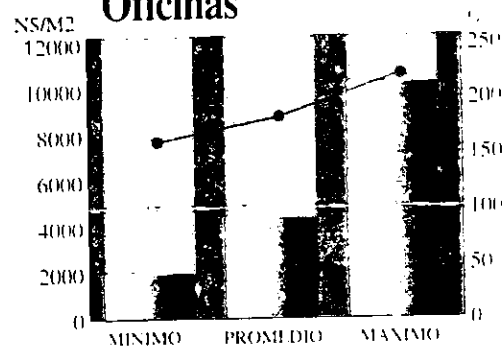
Terrenos



Departamentos



Oficinas



■ COSTOS EN VENTA (NS/M2)
 — % DE VALOR RESPECTO AL RESTO DE LA CIUDAD DE MEXICO (O.F. = EDO. DE MEXICO)
 EN EL 100% EL VALOR EN LA ZONA ANZURES-
 POLANCO ES IGUAL AL DEL RESTO DE LA CIUDAD

CRECIMIENTO TENDENCIAL DE LA POBLACION

AÑO	POBLACION (miles de habitantes)	% CON RESPECTO AL D.F.	DENSIDAD habs./ ha.
1970	605.5	8.8	
1980	501.3	6.2	127.7
1990	404.8	8.0	87.7
1995	364.4 (b)	6.9	78.7
2000 (a)	364.9	7.0	78.7
2010 (a)	365.2	6.8	78.7
2020 (a)	365.4	6.7	78.8

(a)Fuente: Escenario Tendencial Programa General de Desarrollo Urbano

(b) Censo de Población 1995, INEGI.

Esta tendencia nos indica que continuará la expulsión de población y las secuelas serán:

- desocupación de inmuebles existentes.
- sub-utilización de la capacidad instalada de infraestructura/servicios/vivienda/industria.
- especulación con el suelo urbano de la Delegación, deterioro general del entorno.
- privilegio a las necesidades de la población flotante que trabaja en la M. Hidalgo en detrimento de las de los habitantes.
- se acentuará el carácter de paso de la Delegación.
- de no dar alternativas al establecimiento de oficinas y giros comerciales, continuará la presión sobre colonias como Polanco, Anzures, Las Lomas, etc. para ubicarse en ellas, aunque sea clandestinamente. 49

CONCLUSIONES AL CAPITULO: II.4.-Polanco.

Polanco es una región de la Delegación Miguel Hidalgo conformada por varias colonias(Polanco Chapultepec, Polanco Reforma, Bosque de Chapultepec, Chapultepec Morales, Los Morales, Los Morales Sección Palma, Los Morales Sección Alameda, Palmitas, Palmas Polanco y Del Bosque). La zona en cuestión se originó a partir de los años cuarenta como un fraccionamiento de primer nivel para albergar las residencias de familias de rancio abolengo.

Sin embargo, con el paso de los años y el desplazamiento del centro de negocios del Centro Histórico hacia el Poniente de la Ciudad, Polanco se ha visto presionada para cambiar su uso de suelo de, predominantemente, habitacional unifamiliar en los cuarenta y habitacional plurifamiliar en algunas zonas en los setenta, hacia uso comercial y de oficinas en los ochenta y noventa. Por ello, tanto los colonos de Polanco como el gobierno del Distrito Federal se encargaron de la creación de la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL- Polanco en un intento de regular y controlar este crecimiento.

La ubicación de las colonias que conforman Polanco en el tejido urbano de nuestra ciudad, es privilegiada; ya sea por su cercanía a los diversos distritos comerciales y de negocios, por las vías de acceso importantes que la rodean o por la cantidad de infraestructura instalada con la que cuenta la zona. Todo lo anterior ha inciado una transformación del uso de suelo habitacional a uso de suelo comercial de oficinas de primer nivel. Bajo estas circunstancias, los fenómenos de plusvalía, transformación de usos de suelo y alta densidad de uso, han significado que en la actualidad el sector Polanco sea una de las zonas más codiciadas de la Ciudad.

Un punto importante a destacar es el hecho de que la zona de Polanco haya sufrido un despoamiento en los últimos años a causa de la sustitución de los usos habitacionales por usos comerciales y de oficinas.

II.5.- EI PROGRAMA PARCIAL Polanco. 50, 51

Definición de las anteriormente llamadas ZEDEC (ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMAS PARCIALES.- Los Programas de Mejoramiento, denominados también Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (hoy, PROGRAMAS PARCIALES), son un instrumento normativo, emanado del Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales que conforman el Sistema de Planeación de la Ciudad de México.

Las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (hoy, PROGRAMAS PARCIALES), son instrumentos normativos de apoyo a la planeación de la Ciudad de México, aprobadas e incorporadas por primera vez dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional en su versión 1987. -VER FIGURAS Nums. 19 y 20-

Su propósito es llevar a cabo la planeación urbana a mayor detalle en zonas específicas de la Ciudad que presentan una

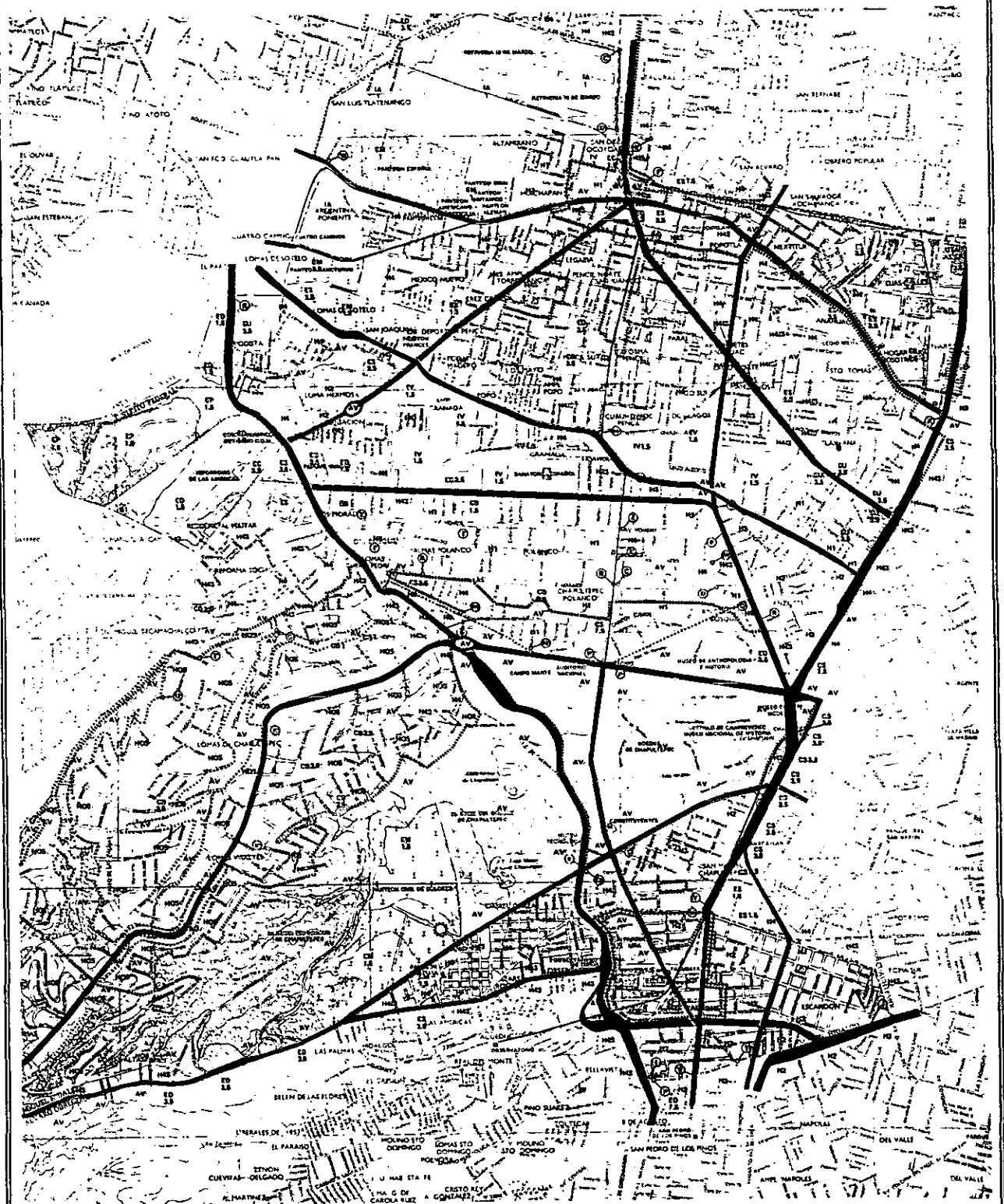
49 Ibid. Pags.50-51

50 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo. Versión 1997.D.D.F., México, D.F., México.

51 DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE DELEGACION MIGUEL HIDALGO Op. Cit.

USOS DE SUELO: Programa Delegacional Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo. Versión 1987.

Fuente: Colegio de México y Departamento del Distrito Federal ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO
Capítulo 7 (Fascículo 8) Págs. 297 Editorial Plaza y Valdés, México, D.F., 1988



USOS DE SUELO: Programa Delegacional Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo. Versión 1997.

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo Versión 1997 D.D.F., México, D.F.

USOS DE SUELO: Programa Delegacional Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo. Versión 1997.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC POLANCO DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO

- SINBOLOGIA**
-  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO
 -  ZONAS DE USO MIXTO (ZUM) - ZONAS DE USO MIXTO

NOTA:
EL PRESENTE PLANO CONTIENE LAS CORRECCIONES SOLICITADAS
POR LOS SEÑORES DELEGADOS EL DIA DE LA FERIA Y ASIGNADAS EN
MINUTA DE ACUERDO DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 1997.



TABLA DE USOS DE SUELO PARA
LAS COLONIAS CHAPULTEPEC MORALES
Y BOSQUE DE CHAPULTEPEC

23.- El PROGRAMA PARCIAL Polanco

problemática de uso de suelo, en virtud de que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional vigente, ya no responde a los requerimientos y necesidades de los vecinos de la zona, utilizando principalmente cartografía urbana actualizada en una escala 1:2,000, donde se permite establecer propuestas zonales y/o a nivel predio.

Resumiendo, en cuanto a la administración del uso del suelo, el surgimiento de las ZEDEC obedece a la preocupación vecinal de que tanto modificaciones e incrementos a la densidad, así como usos condicionados y derechos adquiridos, no obedecen a procedimientos claros para los particulares, por lo cual el reclamo vecinal fue aclarar y fundamentar estos procedimientos vía la creación de la Normatividad para las ZEDEC.

El PROGRAMA PARCIAL Polanco.- Representa, aproximadamente, el 10% de la superficie de la Delegación Miguel Hidalgo. Se encuentra limitada de la siguiente manera: al Norte, por la Av. Ejército Nacional; al Oriente, por la Calz. Mariano Escobedo; al Sur, por el Bosque de Chapultepec y el Paseo de la Reforma y al Poniente, por el Anillo Periférico.

El PROGRAMA PARCIAL Polanco está conformada por varias colonias de nombres diversos: Polanco Chapultepec, Polanco Reforma, Bosque de Chapultepec, Chapultepec Morales, Los Morales, Los Morales Sección Palma, Los Morales Sección Alameda, Palmitas, Palmas Polanco y Del Bosque.

La institución de la ZEDEC Polanco se inició a petición de las organizaciones de vecinos de las colonias citadas para que, a partir de este instrumento se pudiera establecer un uso de suelo que sustituyera al actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano, versión 1987; en virtud de que la zonificación que le asignaba el Programa Parcial 1987, era de características mixtas, permitiéndose usos diferentes al habitacional, lo cual afectaba en forma negativa la vialidad y las características habitacionales de la colonia.

Proceso de oficialización.- En virtud de que se cumplen todas las formalidades que establece la Ley como son la firma del documento citado por el Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y por el Delegado del Departamento del Distrito Federal donde, específicamente, se ubica la ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO); su publicación en el *Diario Oficial de la Federación* y en la *Gaceta Oficial del D.D.F.* y, finalmente, su inscripción en el registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del D.F., se puede decir que las anteriormente llamadas ZEDEC (ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMAS PARCIALES- son obligatorias para particulares y autoridades.

Descripción del Normatividad establecida para las antes ZEDEC (ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO) - hoy, PROGRAMAS PARCIALES.- Inicialmente, se estableció el Marco Jurídico que sustenta el Acuerdo en el que se declara la existencia de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (hoy, PROGRAMAS PARCIALES) y se aprobó la normatividad para el mejoramiento y rescate de las zonas específicas. A continuación, se establecieron los considerandos que motivaron declarar necesario el Programa de Mejoramiento de la zona de Polanco; posteriormente, se esclareció la problemática de la zona, señalando qué usos eran necesarios conservar y consolidar, cuáles alentar y cuáles era necesario proteger. Una vez señalada la problemática existente, se declaró la Zona Especial de Desarrollo Controlado POLANCO y se establecieron los límites de aplicación; así como las bases generales y particulares de la zona con respecto a su desarrollo futuro.

Normas complementarias generales.- Se refieren a toda la zona de estudio y son, a saber:

- ✓ Normas de estacionamiento
- ✓ Porcentaje de áreas libres
- ✓ Alturas sobre nivel de banqueteta
- ✓ Áreas verdes inalterables
- ✓ Fusión de predios

Normas complementarias particulares.- Se aplican en forma específica a predios o manzanas en el área de estudio y son, a saber:

- ✓ Usos de suelo
- ✓ Alturas sobre nivel de banquetas
- ✓ Porcentaje de área libre
- ✓ Accesos y salidas por vialidades principales
- ✓ Restricciones

Es importante destacar que, dentro de este punto, caen predios con frentes a vialidades importantes que están obligados a observar un uso y una normatividad especial en un tramo determinado. Es también de relevancia el mencionar que los lotes cuyo uso actual sea el de equipamiento, recibirán un tratamiento especial, destacando la factibilidad o particularidad del incremento a sus actuales instalaciones.

Proceso de regularización de usos existentes.- Los usos existentes son aquellos cuyo funcionamiento es anterior a la puesta en vigor de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, en este caso la de Polanco. Esto nos refiere a la figura de los DERECHOS ADQUIRIDOS, que se ampara en la prohibición de aplicar en forma retroactiva ninguna Ley (art. 14 Constitucional y art. 5 del Código Civil). En virtud de lo anterior, se instituye un procedimiento mediante el cual se crea un grupo de trabajo formado por personal de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, de la Delegación Miguel Hidalgo, y por los representantes de las organizaciones de vecinos de Polanco. Estas personas han estado encargadas de regularizar todos aquellos giros que acrediten tener Derechos Adquiridos conforme a los siguientes documentos:

- ✓ Carta compromiso.
- ✓ Acta notarial en la que se certifiquen: un documento superior a 1982, otro documento de 1987 o de 1988, otro más reciente (máximo 2 meses) y el testimonio de los miembros de la Asociación de Residentes, que certifiquen que el giro o actividad en cuestión ha estado en funcionamiento a partir de determinada fecha hasta el día del testimonio.
- ✓ Recibo de pago de derechos, efectuado en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal para el trámite de la constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.
- ✓ Escritura Pública con el uso de suelo asentado.

- ✓ Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- ✓ Inscripción en la Tesorería del Distrito Federal
- ✓ Copia de Identificación Oficial
- ✓ Permisos y/o Licencias legalmente obtenidos en su oportunidad, donde se ampare la construcción y/o el uso.

Normas Complementarias y Restricciones de la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL- POLANCO.-

✓ **LICENCIA DE USO DE SUELO.-**

Deberá tramitarse antes de la licencia de construcción y la requieren únicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios señalados en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para los usos de suelo autorizados en el PROGRAMA PARCIAL- Polanco.

✓ **ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION.-**

Por ser una declaratoria específica, el artículo 28 del Reglamento de Zonificación del Distrito Federal, no es aplicable a los inmuebles localizados en la ZEDEC Polanco.

✓ **SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.-**

En la zona de Polanco, no se aplicará el Acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidades.

✓ **SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES.-**

Dentro del perímetro del PROGRAMA PARCIAL Polanco, no se autoriza la aplicación de los acuerdos de incremento a la vivienda de interés social, de tipo medio y residencial (19-juni-1987 y 6-dic-1989) ni el incremento a las intensidades de construcción. Los predios señalados con zonificación ES (Equipamiento de servicios, administración, salud, educación y cultura) y SU (Subcentro Urbano), serán asimilados de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987. La intensidad de construcción quedará de acuerdo a lo que señala el Plano de Usos de Suelo del PROGRAMA PARCIAL- Polanco.

✓ **FUSION DE PREDIOS.-**

Por fusión de predios debe entenderse la unión, en uno solo, de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro del PROGRAMA PARCIAL- Polanco, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos de suelo permitidos, éstos se mantendrán vigentes para cada uno de los terrenos originales. Cuando la fusión involucre terrenos de diferentes alturas permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios implicados. Se exceptúa de lo anterior los predios con frente a Rubén Darío.

✓ **ESTACIONAMIENTOS.-**

Con el fin de minimizar los problemas de estacionamiento en la Zona de Polanco, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en su art. 80, se deben cumplir los siguientes lineamientos:

Tipo de edificación	Numero requerido de cajones de estacionamiento
Habitacional vivienda de 150-200m ² construidos	2 por vivienda
Más de 200m ²	3 por vivienda
Habitacional plurifamiliar hasta 200m ²	2 por vivienda
Más de 200 y hasta 250m ²	3 por vivienda
Más de 250m ²	4 por vivienda
Administración privada	1 por c/27.5m ² construidos
Venta de artículos en general	1 por c/30m ² construidos
Restaurantes s/venta de bebidas alcohólicas	1 por c/15m ² construidos
Restaurantes c/venta de bebidas alcohólicas	1 por c/7.5m ² construidos

Los cajones de estacionamiento se deben originar en el predio donde se origina la necesidad. Para los usos no comprendidos, se aplica lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente. La proporción de cajones será de un 60% de cajones grandes y un 40% de cajones chicos; la proporción de cajones para minusválidos se sujeta a lo señalado en el art. 80, fracción IX, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Se exceptúan de estos requerimientos a las viviendas en RENTA que se constituyan en régimen de condominio.

✓ **SUBDIVISION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.-**

Para las viviendas construidas y ubicadas en la zona habitacional, se permitirá la subdivisión interior de las viviendas actuales en departamentos con un mínimo de 150 m² de superficie, cada uno sin indivisos; excepto para la zona comprendida entre Presidente Mazaryk, Spencer, Rubén Darío y Arquímedes en donde la superficie mínima por vivienda deberá ser de 200m². Lo anterior siempre y cuando se respete en lo esencial la estructura básica de la construcción existente y cumpla con los cajones de estacionamiento. Se permitirá la ampliación de construcción en un máximo de 15% de la superficie original.

✓ **RESPECTO A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.-**

Dentro del perímetro de la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL- Polanco, para las zonas señaladas con una restricción de altura de hasta 9.0m., se podrá optar por los usos de acuerdo a lo que les permite la Tabla de Usos del Suelo autorizada por la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL- Polanco; siempre y cuando se respete la estructura básica del inmueble y cumpla con los cajones de estacionamiento señalados. Cuando algunas de estas construcciones de uso habitacional sea demolida sin autorización, la nueva edificación solamente podría ser habitacional con una superficie igual o menor a la anterior.

✓ **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A CAMPOS ELISEOS, ENTRE JULIO VERNE Y MOLLIERE.-**

El área mínima de vivienda será de 250m² construidos. Podrán construir hasta 36.0 m s.n.b., excepto el predio ubicado En la esquina de Campos Eliseos y Calderón de la Barca, cuya altura será la indicada en el plano. Estos predios deberán dejar libre de construcción una superficie mínima de 35% del predio. A partir del nivel de 9.0m de altura, se deberá dejar el 15% de altura total como restricción en la colindancia norte.

✓ **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A RUBEN DARIO.-**

El área mínima por vivienda será de 250 m², sin contar indivisos.

Superf. terreno	Superf. libre de construcc.	Altura máx. s.n.b.
Hasta 500m ²	20%	9.0 m
Más de 500 y hasta 3000m ²	35%	36.0 m
Más de 3000m ² y hasta 10000m ²	40%	66.0 m
Más de 10000m ²	45%	30 niveles

La superficie de construcción por desarrollar, a partir de los 9.0m de altura o tres niveles s.n.b., será el equivalente al 35% del área del predio. En la zona habitacional unifamiliar, para predios mayores a los 10,000m², se podrán construir 30 niveles de altura; podrán establecerse suites corporativas de servicio a ejecutivos, como parte del uso complementario a la vivienda, bajo aprobación del Departamento del Distrito Federal, en hasta un máximo de 12000m² y 12 niveles de altura. Los predios que tenga colindancias a otras calles, deberán respetar una restricción jardinada de 5.0m libres al frente., pudiendo construir a partir de esta restricción, en una franja de 3.0m, hasta 9.0 m de altura. En la siguiente franja de 3.0 m , hasta una altura de 18.0m; en los siguientes 3.0 m, hasta una altura de 27m; a partir de los 14m mencionados (5+3+3+3=14), se podrá construir con la altura máxima permitida.

Los predios con colindancias a otros predios, deberán dejar una restricción de 5.0m, como mínimo, a partir de los 9.0m de altura/3 niveles; cuando tengan construidas edificaciones ciegas al límite del terreno, se podrá construir en forma colindante sin respetar esta restricción.

Para fusiones con predios posteriores, se deberá contar con un frente mínimo a Rubén Dario de 40 m.

Todos los desarrollos deberán tener su acceso exclusivamente por Rubén Dario; sobre calles adyacentes, sólo se permitirán accesos de servicio o de emergencia.

✓ **RESTRICCIONES SOBRE ARQUIMEDES.-**

Los predios cuya superficie sea mayor a los 500m², podrán construir hasta en una altura de 36 m/12 niveles señalada en la zonificación, debiendo dejar en la colindancia oriente-poniente (cuando coincida con vivienda unifamiliar) una franja jardinada de 5.0m

✓ **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA DIVERSAS ZONAS.-**

Los predios de uso habitacional-vivienda mayor a 150m² construidos, ubicados en las zonas delimitadas por Av. Ejército Nacional, Arquímedes, Molliere, Campos Eliseos; Presidente Mazaryk, Arquímedes y Spencer deberán respetar una restricción jardinada de 3.0m al frente. Los predios en esquina deberán respetar dicha restricción en ambos frentes

En la zona comprendida entre Horacio, Molliere, Mazaryk, Esopo y Ferrocarril de Cuernavaca, se deberá respetar una restricción jardinada de 4.0m al frente y 3.0m hasta 2/3 del fondo en una colindancia lateral. Los predios en esquina deberán respetar los 4.0m en ambos frentes.

Los predios con frente al Periférico, deberán respetar una restricción de 10m al frente para circulación vehicular de servicio y áreas de ascenso/descenso, evitando estorbar la circulación en las laterales del Periférico.

Los predios con frente al Presidente Mazaryk, en el tramo comprendido entre Plinio y Spencer, en ambos paramentos, deberán respetar una restricción de construcción de 3.0m al frente para área jardinada. Se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, lo único vigente es lo marcado por la reglamentación de la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL- Polanco. Las áreas de restricción destinadas a áreas jardinadas, no podrán usarse para estacionamiento.

Los predios colindantes a las líneas del MERO, deberán solicitar las restricciones correspondientes a la Comisión de Vialidad y Transporte Urbano (COVITUR).

Los predios en esquina localizados sobre las avenidas Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Presidente Mazaryk, Arquímedes, Ruben Dario y Campos Eliseos deberán proporcionar su acceso solamente por el predios que tienen sobre estas calles; deberán proporcionar un área de acumulación que evite el taponamiento de la circulación sobre las avenidas, de acuerdo a cada uso, pero no menor a tres autos grandes.

✓ **AREAS LIBRES DE CONSTRUCCION.-**

Con el objeto de recargar los mantos acuíferos, se deberá permitir la filtración del agua de lluvia al subsuelo en áreas libres (preferentemente como áreas verdes y sólo si es necesario, pavimentarlas con materiales permeables) regidas bajo lo siguiente para cada predio:

Zonificación secundaria	Superf. del predio	Porcentaje de área libre
Habitacional con vivienda mayor a 150 y hasta 200m ² construidos	Cualquier superficie	35%
Todas las demás zonas secundarias	Hasta 500m ²	20%
	Entre 500 y 2500m ²	25%
	Más de 2500m ²	30%

✓ **ALTURAS.-**

Las alturas máximas permitidas serán las estipuladas en el Plano de Usos de Suelo del PROGRAMA PARCIAL- Polanco.

Se excluyen de esta limitación, los techos inclinados con un máximo de 30°, donde la altura máxima se considerará hasta el techo bajo de la losa, a las instalaciones de los cubos de elevadores y escaleras o equipos de servicios autorizados.

✓ **RESTAURANTES CON/SIN VENTA DE LICORES, CENTROS NOCTURNOS, BARES Y VIDEOBARES.-**

En Av. Presidente Mazaryk, en el tramo comprendido entre Arquímedes y Plinio, en ambos paramentos, los restaurantes que se ubiquen deberán contar con estacionamientos en el mismo predio, o máximo en el predio contiguo.

Los restaurantes con o sin venta de licores, centros nocturnos, bares y videobares están permitidos en aquellas zonas donde el Plano de Usos de Suelo del PROGRAMA PARCIAL- Polanco lo permita. Sin embargo, los restaurantes con o sin venta de licores, centros nocturnos, bares y

videobares que se pretendan instalar en las siguientes zonas: Habitacional-Comercial de la Quinta Sección, habitacional plurifamiliar con comercio en PB, habitacional plurifamiliar u oficinas con comercio en PB y de servicios turísticos, sólo podrán hacerlo si sus proyectos forman parte de un proyecto integral con más usos y su acceso sea el mismo del conjunto y no tengan acceso peatonal directo de la calle.

Para el caso de los predios con frente a Av. Ejército Nacional y Calz. Mariano Escobedo, se exceptúa lo anterior, pudiendo tener instalación individual y acceso directo de la calle.

✓ LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION.-

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o de iniciar un trámite de permiso o licencia en el PROGRAMA PARCIAL- Polanco, previamente se deberá obtener la constancia o el certificado de zonificación de uso de suelo, alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicione el aprovechamiento de un predio o de un inmueble, en las oficinas del Registro del Plan (Programa) Director.

✓ USOS DE SUELO NO ESPECIFICADOS.-

Para obtener información acerca de cualquier uso de suelo que no se considere suficientemente especificado en la Tabla de Usos de Suelo del PROGRAMA PARCIAL- Polanco, se podrá solicitar el dictamen ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

✓ USOS TOLERADOS.-

En 1987, se contemplaba que en 1991, se revisaría si los usos tolerados, fueron o no permitidos conforme a algún plan o programa anterior, a través del mecanismo de modificación o incoformidad o si se justifican por derechos legítimamente adquiridos, con el objeto de ser verificados y, en su caso, regulados. Lo anterior bajo la vigilancia de un grupo formado por autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, representantes de colonos y propietarios.

Problemática en el otorgamiento de licencias .- 52 Polanco se ha convertido en objeto de disputa entre autoridades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, inversionistas, habitantes y organizaciones de colonos de las colonias que forman esta zona.

A raíz del control de uso de suelo impuesto por el establecimiento de la ZEDEC -documento firmado en 1993 por las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo y los representantes de colonos-, el otorgamiento de licencias de construcción para uso comercial de suelo, en zonas estrictamente destinadas a uso habitacional, se ha visto plagado de irregularidades. Se han presentado, según los representantes de colonos, encubrimiento, ambigüedad y discrecionalidad en la concesión de permisos.

Polanco, como es sabido, ha tenido un desmesurado crecimiento mercantil en los últimos años; se sabe que los precios, por uso de suelo comercial, llegan a cotizarse hasta en \$USD 4,000/m². A partir de la creación de la ZEDEC POLANCO, la situación se polarizó: por un lado, tenemos a las agrupaciones de colonos preocupadas en conservar Polanco y en vigilar que los estatutos de la ZEDEC se cumplan; y por otro, están los propietarios e inversionistas interesados en lucrar con la "deseabilidad" de Polanco, no importando lo que la ZEDEC diga (los representantes de colonos afirman, inclusive, que es la SEDUVI quien apoya a éstos últimos).

Como ya se explica arriba, las ZEDEC son instrumentos normativos aprobados e incorporados al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Regional, desde su versión 1987. Su principal objetivo es realizar la planeación urbana con mayor detalle en zonas de la capital que presentan una problemática específica de uso de suelo.

Las ZEDEC -hoy, PROGRAMAS PARCIALES- cuentan con fundamentación jurídica, puesto que fueron publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* y en la *Gaceta Oficial del D.D.F.* Hasta diciembre de 1996, se contaba con 28 ZEDEC en suelo urbano y 27 en suelo denominado de conservación.

Las ZEDEC establecen un organigrama en el que señalan los diferentes tipos de uso de suelo para los que está destinado cada sector de la colonia que están regulando. Se supone que, a partir de la suscripción de estos documentos, no se permite la construcción de comercios donde hay uso habitacional.

Sin embargo, existen los denominados **derechos adquiridos**; mecanismo por el cual, si el propietario de un predio tiene uso de suelo comercial registrado antes de que se firmara la ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO), puede reclamarlos y construir con el mismo uso que tenía, aunque se encuentre en una zona donde solo hay viviendas.

Las autoridades de la **SEDUVI** dicen que toda autorización de licencia es revisada; sin embargo, los representantes de colonos han notado que, por medio de las Ventanillas que esta entidad tiene en los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles, se han otorgado permisos que no cumplen con la Ley. A partir de enero de 1996, a raíz de la aprobación de la LEY DE DESARROLLO URBANO por la Asamblea de Representantes del D.F., la SEDUVI recibió la facultad, entre otras de otorgar las licencias de uso de suelo que requieran manifestación de impacto urbano, en lo referente a aquellos desarrollos mayores a 10,000 m².

Cabe aclarar, dicen las autoridades, que las licencias de uso de suelo de impacto urbano se otorgan siempre y cuando los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano lo permitan. Si éstos NO lo aceptan, y el área dónde estén los terrenos es considerada de valor ambiental o espacio abierto dedicado a áreas verdes, no pueden realizar los desarrollos. Pero en donde los Programas lo determinen, indudablemente que a la SEDUVI le corresponde la responsabilidad de la autorización, para lo cual hay un procedimiento para llenar los requisitos correspondientes.

La SEDUVI, advierte que los PROGRAMAS PARCIALES, son, definitivamente, instrumentos acordados -en su momento, por las autoridades del D.D.F.- que se respetan. La Ley de Desarrollo Urbano recoge estas figuras en el artículo sexto transitorio y la misma Ley señala, al pie de la letra, que las antes ZEDEC (ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMAS PARCIALES- serán incorporadas a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y éstos sometidos a consulta pública para su confirmación, modificación o cancelación.

Las autoridades de la SEDUVI señalan que, en un 99% de los casos, los problemas se han dado en los casos de las constancias de derechos adquiridos. También puntualizan que los permisos que otorgan los Colegios de Ingenieros y Arquitectos, sólo los expiden para viviendas nuevas; aunque dicen que actualmente, ambos colegios, ya no expiden licencias, salvo en los casos de que se requieran manifestación de

impacto urbano.

El procedimiento de solicitud para establecer un comercio requiere que el interesado presente en la demarcación la autorización de uso de suelo con las características de su predio. La delegación transfiere esa solicitud a la SEDUVI y ésta consulta a diferentes dependencias para conocer su opinión sobre el abastecimiento de agua, transporte y otros servicios. Con base en ello, se manifiesta la aprobación o negativa y se le contesta a la Delegación. De resultar positivo, la Delegación informa al interesado con lo que este se encuentra en condiciones de gestionar la licencia de construcción.

Inicia la edificación del inmueble y ya terminada tiene que dar aviso a las autoridades para que juntos revisen si cumple con todos los requisitos. Posteriormente, solicita una licencia de funcionamiento a la delegación y, si la autoridad pertinente determina que cumple con las disposiciones de seguridad, comienza a operar.

Por su parte, las autoridades de la **Delegación** puntualizan que ésta sólo se encarga de expedir autorizaciones de uso de suelo que no requieran manifestaciones de impacto urbano y licencias de construcción. Aseveran que se hacen inspecciones periódicamente para revisar que no se estén construyendo comercios en predios con uso habitacional; de ser así, se procede a clausurar las obras. Sin embargo, reconocen que la SEDUVI, en ciertos casos, otorga permisos y las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo no son notificadas; para la Delegación, esto no quiere decir que la SEDUVI rebasa a las autoridades de la Delegación puesto que ellos son también autoridad. Más allá de esto, las autoridades enfatizan que, cuando esto sucede, tienen una relación institucional y respetuosa con las instancias de SEDUVI para la revocación de la licencia; entonces, se solicita la revocación de la licencia, justificando con el uso de suelo y con las condiciones que se saben no permiten el establecimiento mercantil donde hay una zona eminentemente habitacional.

Queda por analizar lo que dicen las **organizaciones de colonos**. Algunos aseguran que la ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) es un documento aparentemente bien hecho, pero que ha sido superado o rebasado por la SEDUVI. Afirman, que hay predios en que se inicia una obra exclusivamente con la aprobación de la SEDUVI, y ni vecinos ni delegación tienen nada que ver.

Inclusive dicen que la adquiriría fuerza jurídica si se incorporara al Reglamento de Construcción de la SEDUVI; porque, tal cómo está es un acuerdo vecinal que no tiene fuerza.

Dicen que el documento ayuda, en parte, pero no ordena; dicen que no están en contra del desarrollo urbano, pero si quieren que se cumplan los acuerdos vecinales que se llevaron a cabo conjuntamente con las autoridades. Con aquello de la detección de problemas, anomalías y faltas, aseguran que, inclusive, lo único que se ha logrado es ser comparsa de la demarcación. Han visto también que, entre mas trabas pongan los vecinos para que no se de mal uso al suelo, se duplica, se triplica la tarifa de uso de suelo. Existen otros que afirman que están orgullosos de su ZEDEC, que *la van a defender toda la vida*.

Uno de los principales problemas que se tienen con SEDUVI es el de las Ventanillas en los Colegios de Ingenieros y Arquitectos: ha ocurrido que se llega a aprobar un uso de suelo en esa Secretaría, ésta de deslinda y responsabiliza a cualquiera de los Colegios. Esto crea confusión entre los vecinos y realmente no saben quien es el responsable de la autorización: o es la delegación o es el SEDUVI. Afirman que si SEDUVI no tiene la capacidad, entonces que no otorgue permisos y que debería existir una sola vía para el otorgamiento de permisos. Además, consideran que es necesario que en el Reglamento de Construcción estuvieran incluidos los acuerdos que se hicieron en la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL-.

III.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANALISIS

III.1.- Definición General de Mercado

III.2.- Definición General de Mercado de Terrenos Urbanos

III.3.- Definición General de Mercados de Vivienda Residencial

III.4.- Control del Uso del Suelo

III.1.- Definición General de Mercado

Es el área dentro de la cual, los vendedores y compradores de una mercancía mantienen estrechas relaciones y llevan a cabo abundantes transacciones acerca de ella, de tal modo que los distintos precios a que se realizan tienden a unificarse. En él, o bajo su influencia, se combinan las valoraciones individuales dando como resultante el valor objetivo, social o de cambio bajo su forma de **precio**. Un mercado será tanto más perfecto en la medida en que ofrezca mayores facilidades para el establecimiento rápido de un sólo precio en toda su extensión.

Los mercados pueden enfocarse desde el punto de vista geográfico, obedeciendo entonces a su extensión física de territorio; o desde el punto de vista social, funcionando en relación a un determinado grupo o grupos, más o menos organizados, de personas que están en íntimo contacto de naturaleza mercantil.

De lo anterior se deduce que:

- en un país o en una ciudad grande, puede haber tantos mercados como ramas importantes del comercio haya.
- esos mercados pueden o no tener locales físicos.
- la extensión geográfica de cada mercado dependerá, en mucho, de la naturaleza de las mercancías.

impacto urbano.

El procedimiento de solicitud para establecer un comercio requiere que el interesado presente en la demarcación la autorización de uso de suelo con las características de su predio. La delegación transfiere esa solicitud a la SEDUVI y ésta consulta a diferentes dependencias para conocer su opinión sobre el abastecimiento de agua, transporte y otros servicios. Con base en ello, se manifiesta la aprobación o negativa y se le contesta a la Delegación. De resultar positivo, la Delegación informa al interesado con lo que este se encuentra en condiciones de gestionar la licencia de construcción.

Inicia la edificación del inmueble y ya terminada tiene que dar aviso a las autoridades para que juntos revisen si cumple con todos los requisitos. Posteriormente, solicita una licencia de funcionamiento a la delegación y, si la autoridad pertinente determina que cumple con las disposiciones de seguridad, comienza a operar.

Por su parte, las autoridades de la **Delegación** puntualizan que ésta sólo se encarga de expedir autorizaciones de uso de suelo que no requieran manifestaciones de impacto urbano y licencias de construcción. Aseveran que se hacen inspecciones periódicamente para revisar que no se estén construyendo comercios en predios con uso habitacional; de ser así, se procede a clausurar las obras. Sin embargo, reconocen que la SEDUVI, en ciertos casos, otorga permisos y las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo no son notificadas; para la Delegación, esto no quiere decir que la SEDUVI rebase a las autoridades de la Delegación puesto que ellos son también autoridad. Más allá de esto, las autoridades enfatizan que, cuando esto sucede, tienen una relación institucional y respetuosa con las instancias de SEDUVI para la revocación de la licencia; entonces, se solicita la revocación de la licencia, justificando con el uso de suelo y con las condiciones que se saben no permiten el establecimiento mercantil donde hay una zona eminentemente habitacional.

Queda por analizar lo que dicen las **organizaciones de colonos**. Algunos aseguran que la ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) es un documento aparentemente bien hecho, pero que ha sido superado o rebasado por la SEDUVI. Afirman, que hay predios en que se inicia una obra exclusivamente con la aprobación de la SEDUVI, y ni vecinos ni delegación tienen nada que ver.

Inclusive dicen que la adquiriría fuerza jurídica si se incorporara al Reglamento de Construcción de la SEDUVI; porque, tal cómo está es un acuerdo vecinal que no tiene fuerza.

Dicen que el documento ayuda, en parte, pero no ordena; dicen que no están en contra del desarrollo urbano, pero si quieren que se cumplan los acuerdos vecinales que se llevaron a cabo conjuntamente con las autoridades. Con aquello de la detección de problemas, anomalías y faltas, aseguran que, inclusive, lo único que se ha logrado es ser comparsa de la demarcación. Han visto también que, entre mas trabas pongan los vecinos para que no se de mal uso al suelo, se duplica, se triplica la tarifa de uso de suelo. Existen otros que afirman que están orgullosos de su ZEDEC, que *la van a defender toda la vida*.

Uno de los principales problemas que se tienen con SEDUVI es el de las Ventanillas en los Colegios de Ingenieros y Arquitectos: ha ocurrido que se llega a aprobar un uso de suelo en esa Secretaría, ésta de deslinda y responsabiliza a cualquiera de los Colegios. Esto crea confusión entre los vecinos y realmente no saben quien es el responsable de la autorización: o es la delegación o es el SEDUVI. Afirman que si SEDUVI no tiene la capacidad, entonces que no otorgue permisos y que debería existir una sola vía para el otorgamiento de permisos. Además, consideran que es necesario que en el Reglamento de Construcción estuvieran incluidos los acuerdos que se hicieron en la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL-.

III.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANALISIS

III.1.- Definición General de Mercado

III.2.- Definición General de Mercado de Terrenos Urbanos

III.3.- Definición General de Mercados de Vivienda Residencial

III.4.- Control del Uso del Suelo

III.1.- Definición General de Mercado

Es el área dentro de la cual, los vendedores y compradores de una mercancía mantienen estrechas relaciones y llevan a cabo abundantes transacciones acerca de ella, de tal modo que los distintos precios a que se realizan tienden a unificarse. En él, o bajo su influencia, se combinan las valoraciones individuales dando como resultante el valor objetivo, social o de cambio bajo su forma de **precio**. Un mercado será tanto más perfecto en la medida en que ofrezca mayores facilidades para el establecimiento rápido de un sólo precio en toda su extensión.

Los mercados pueden enfocarse desde el punto de vista geográfico, obedeciendo entonces a su extensión física de territorio; o desde el punto de vista social, funcionando en relación a un determinado grupo o grupos, más o menos organizados, de personas que están en íntimo contacto de naturaleza mercantil.

De lo anterior se deduce que:

- en un país o en una ciudad grande, puede haber tantos mercados como ramas importantes del comercio haya.
- esos mercados pueden o no tener locales físicos.
- la extensión geográfica de cada mercado dependerá, en mucho, de la naturaleza de las mercancías.

Características del mercado perfecto.-

- Vende productos uniformes.
- Es transparente: todo mundo tiene acceso a la información.
- Es fluido.
- Es unitario: hay un sólo mercado.
- Es concurrente.
- Está libre de presiones.
- Contiene un equilibrio entre OFERTA y DEMANDA.: no existen monopolios ni oligopolios.

Tipos de mercados.- De manera general, se pueden englobar los mercados en la siguiente clasificación:

1.- **Mercado extenso.-** Depende de...

- la mayor o menor demanda; a mayor demanda, el mercado es más extenso,
- la mayor o menor facilidad para describirlos; a mayor facilidad de descripción, los géneros pueden ser comprados y vendidos a mayores distancias,
- la proporción entre valor y volumen; entre más grande es el valor y menor es el volumen, el mercado es más extenso.
- la mayor o menor durabilidad; si es más durable, resiste viajes largos y, por lo tanto, permite que el mercado se extienda.
- por lo tanto, los mercados son más amplios en la medida en que las mercancías que se manejen dentro de ellos sean de gran demanda, fáciles de describir, fáciles de transportar y durables (p.ej., los bonos, las acciones, los títulos de crédito).

2.- **Mercado equilibrado.-** Depende del lapso que se concede a las fuerzas de la OFERTA-DEMANDA para que se equilibren. La naturaleza del equilibrio y las causas de tal determinación dependen de la amplitud del período en que se desarrollan los fenómenos de mercado que se estudian.

- Lapso mínimo: la OFERTA está limitada a existencias de mercancía lista.
- Lapso corto: la OFERTA se ve influida por el costo de producción de la mercancía.
- Lapso largo: la OFERTA depende del costo de producción de la mercancía MAS los costos de producción del equipo y maquinaria y de la fuerza de trabajo involucrados en la producción de la primera.

3.- **Mercados por competencia.-**

Competencia libre: se da cuando...

- a).- el número de vendedores es tan grande y la cantidad de mercancía con que cada uno contribuye a la OFERTA total tan pequeña que, ninguno de ellos, puede influir individualmente en el precio para modificarlo hacia arriba o hacia abajo.
- b).- el número de compradores es muy grande y muy pequeña la fracción que a cada uno corresponde de la DEMANDA total de la mercancía que, ninguno, puede influir sustancialmente en el precio.
- c).- todos los vendedores ofrecen lo mismo (productos tipificados) y le es indiferente al comprador a quien elija para comprarle.
- d).- no hay coacción alguna que impida, ni a vendedores ni a compradores, llevar a cabo las operaciones que deseen.

Competencia monopolística: estructura del mercado en la que hay muchos vendedores que ofrecen bienes que son sustitutos cercanos, pero no perfectos; en este tipo de mercado, cada vendedor puede influir en cierta medida en el precio de su producto.

Monopolio puro: no existe la competencia; desde la perspectiva de la OFERTA,, existe un sólo vendedor de un artículo sin sustitutos ni cercanos ni lejanos.

Oligopolio puro: situación de competencia imperfecta en la que una industria está dominada por un número pequeño de oferentes.

Monopsonio puro: no existe la competencia; desde la perspectiva de la DEMANDA, existen un sólo comprador y vendedores sin la posibilidad de encontrarles otros mercados a sus productos.

Oligopsonio puro: situación de competencia imperfecta en la que una industria está dominada por un número pequeño de demandantes o compradores.⁵³

Tipos de mercados para los bienes raíces 54.- Los mercados -y sus sub-mercados- inmobiliarios se pueden comportar e identificarse dentro de alguna de las clasificaciones anteriores.

Sin embargo, considero que cabe señalar, de manera sucinta, las principales características (generales) del mercado inmobiliario, para entenderlo mejor:

- Diverso: vende productos diversos.
- Fragmentado: no existe un sólo tipo de mercado.
- Es opaco: la información está en manos de unos cuantos y no es fácil conseguirla.
- Es viscoso: es difícil entrar y salir de él.
- No es concurrente.
- Está muy presionado.
- No contiene un equilibrio entre OFERTA y DEMANDA.: existen monopolios y oligopolios.
- No es un mercado competitivo puro.

53 Zamora, Francisco. TRATADO DE TEORIA ECONOMICA. Sección de Obras de Economía, F.C.E. México. México, D.F., 1980.

54 Morales Schechinger, Carlos. Op. Cit.

III.2.- Definición General de Mercado de Terrenos Urbanos ⁵⁵

Por principio, podemos enumerar someramente algunas de las características de los terrenos como bienes raíces:

- Son inamovibles.- La ubicación es la esencia del valor de un terreno.
- Son irreproducibles.
- Son indestructibles.
- Son imprescindibles.
- Son de muy largo uso y de poco intercambio.
- Tienen múltiples significados.
- Pertenecen a mercados "viscosos" (es difícil entrar y salir de este tipo de mercados).

En el marco de una definición básica de MERCADO DE TERRENOS URBANOS ⁵⁶, podemos decir que:

- están ubicados al interior de las ciudades
 - cuentan con una mayor o menor cantidad de servicios urbanos integrados
 - están debidamente normados por las autoridades en lo concerniente al uso del suelo y a las restricciones para su aprovechamiento
 - son objeto de operaciones sucesivas de compraventa y arrendamiento, en tanto permanecen como terrenos desocupados
- Ya que sus características los hacen a todos diferentes, son estas precisamente las que obligan al potencial comprador o arrendador a evaluar su decisión de operación; las características a las que me refiero son, básicamente, ubicación y entorno, forma y dimensiones, orientación, disposiciones de ordenamiento urbano y ecológico y potencial de aprovechamiento.

III.3.- Definición General de Mercados de Vivienda Residencial

Es importante recordar que las formas de producción de vivienda en México se han dado principalmente a través de ⁵⁷:

- **1.Encargo.-** Por ejemplo, Pedregal, Del Valle, Lomas, Bosques, Polanco. Las modalidades básicas de este tipo de modo de producción de vivienda son: no entran inicialmente al mercado de venta o de alquiler, son construidas de acuerdo a los gustos y necesidades del propietario, no hay ganancia ni recuperación de costos puesto que son autoconsumibles, el usuario tiene el control financiero más no el técnico, pueden llegar a entrar al mercado inmobiliario cuando se hacen sustituibles o se tiene una urgencia económica.
- **2.Autoconstrucción.-** Por ejemplo, Chalco, Cuajimalpa, Santo Domingo. Las características principales de este modo de producción de vivienda son: las construcciones están orientadas al autoconsumo, no hay ganancia ni recuperación de costos, no existe control técnico ni financiero y, en particulares circunstancias, pueden entrar al mercado inmobiliario (sobre todo, conforme se van consolidando los asentamientos).
- **3.Promoción pública.-** por ejemplo, Cd. Nezahualcóyotl, Cuautitlán Izcalli, CTM, Unidad Independencia, Tlaltelolco. Entre sus características se pueden mencionar: son construcciones en las que se renuncia a la ganancia desde un principio, ya que el motivo de su realización está en la resolución de necesidades sociales; se tiene el "control" financiero, pero dado que existen los subsidios, el resultado económico pasa a segundo plano; desde un principio están en el mercado inmobiliario en venta/alquiler.
- **4.Promoción privada.-** por ejemplo, Cuautitlán, Del Valle, Cuajimalpa, Polanco. Sobre esta modalidad de construcción de vivienda se puede decir lo siguiente: si existe ganancia puesto que son viviendas que se ofrecen en venta o renta desde su origen, se fabrican en serie; se tiene el control financiero y, a veces, también el técnico; es necesario que sea rentable, si no, no se construye.

Centrándonos en nuestro tema de estudio y recapitulando sobre lo escrito para los modos de producción de vivienda por encargo y promoción privada en sus categorías de vivienda residencial, prioritarios en las colonias analizadas, pasemos a profundizar esta información. En términos de mercados, por vivienda residencial se entiende aquella que se produce para satisfacer la demanda de un grupo formado por individuos o familias que tienen capacidad económica; sea por acumulación de ahorros, herencias o por tener ingresos medios y altos. El mercado de vivienda residencial puede subdividirse en dos: **mercado de vivienda residencial nueva y mercado de vivienda residencial no nueva.**

Las viviendas son inmuebles que difieren entre sí por su ubicación, por las técnicas constructivas empleadas en su edificación y por los procesos productivos que les dan origen. Conforme son usadas, sus características evolucionan o cambian en rangos distintos: básicamente, en lo referente a su intensidad de uso y mantenimiento y a la transformación de su entorno social y económico; cuando el entorno cambia de tal manera que una zona habitacional se torna comercial o de servicios, algunas viviendas pasan al mercado de oficinas y comercios o hasta al de terrenos, cuando una construcción es obsoleta y se opta por tirararla porque el inmueble vale más como predio.

A continuación se hará la diferenciación para mejor entender como se comportan los **mercado de vivienda residencial nueva y mercado de vivienda residencial no nueva.** ⁵⁸

⁵⁵ Ibid

⁵⁶ Ramírez Favela, Eduardo. VALUACION O PROGNOSIS INMOBILIARIA. Div. de Estudios de Posgrado, Fac.Arquitectura, U.N.A.M; México, D.F., México, 1997. Pags. 48-49

⁵⁷ Morales Schechinger, Carlos. Op.Cit.

⁵⁸ Ramírez Favela, Eduardo. Op. Cit. Pags.60-67

Características de la Demanda, Motivaciones, Crédito a los demandantes, Financiamiento

Mercado de vivienda residencial nueva

La demanda es de dimensión pequeña, se reduce conforme aumenta el precio, tiende a ser permanente.

Demanda de vivienda no urgente, compra por mejorar estatus.

No es relevante empleo para acceder a créditos, es importante capacidad de compra del individuo o familia; por ello, pierden importancia niveles de empleo en el País para conformación del perfil de demanda de este tipo de vivienda.

Surge PREVENTA, que combina alto poder de compra de familias demandantes con límites bajos de créditos bancarios; bancos pierden importancia en su participación por introducción de PREVENTA.

Mercado de vivienda residencial no nueva

La demanda busca aprovechar la infraestructura, entorno socioeconómico, condiciones físicas, normatividad de ordenamiento urbano y ventajas financieras.

No es relevante el empleo para acceder a créditos.

La demanda para esta clase de inmuebles no es fácilmente encasillable; dado que además de requerimientos económicos determinados, están exigencias y gustos particulares, a veces, siguiendo modas, otras respondiendo a otros razonamientos.

Características de la Oferta / Motivaciones / Normatividad técnica Oferta / Estándares de productividad / Proceso de producción / Utilidad / Valores del suelo / Estrategias comercialización

Mercado de vivienda residencial nueva

Corresponde a promotores la iniciativa, se aseguran la respuesta en un nicho de mercado identificado por medio de estudios mercadológicos.

Normatividad relativamente definida, se hace mayor énfasis en calidad (materiales/proyecto).

Producto no admite los beneficios de las economías de escala. Estándares de productividad se pierden a medida que aumentan precios. Se tiene cierta certidumbre en riesgos (jurídicos, seg. estructural, instalaciones propias, previsión de desastres naturales, etc.) al ser obra nueva.

Utilidad: se manejan mayores % a medida que aumentan precios. Al incrementarse precio final, proyectos soportan terrenos con mayores precios; se escogen ubicaciones, legales en uso, aceptadas por demanda y se eligen soluciones verticales que puedan absorber alto precio de vivienda residencial nueva y de elementos como elevadores.

Estrategias comercialización complejas, integran pral.mente, perfil producto (ubicación/calidad/precio) con publicidad/planes financiamiento. La venta depende, en gran %, de cap. de respuesta de oferta a expectativas subjetivas de la Demanda.

Mercado de vivienda residencial no nueva

Viviendas físicamente diferentes (dimensiones, edad, mercados de vivienda nueva; en su construcción, cumplieron c/ Normatividad Técnica de su momento. También participan viviendas construidas para encargo. Vendedor sale al mercado p/sustitución o p/urgencia financiera.

Se enfrenta comprador con gama más diversa de riesgos con compra de vivienda de estas características.

Probablemente, propiedades inmersas en problemas de uso de suelo, donde zonas habitacionales se estén transformando en zonas comerciales/oficinas. Puede estar la zona en proceso de convertirse en una ZEDEC o ya serlo; en este caso, vecinos inversionistas y autoridades pueden encontrarse en especulaciones, jalneos ó aceptación de la ZEDEC.

Viviendas se vuelven obsoletas, algunos vendedores distorsionan mercado con pretensiones absurdas. Algunos agentes económicos tienen conocimientos, otros actúan en el mercado 1 ó 2 veces en su vida y tienen conductas poco sistemáticas.

Características del Mercado / Comportamiento del Mercado en crisis económico-financiera / Formación de precios

Mercado de vivienda residencial nueva

En ciudades grandes, se acerca al mercado perfecto. En ciudades medias o pequeñas, el mercado tiende a hacerse oligopólico.

En situaciones críticas, se reduce la demanda, se multiplican los traspasos por Incapacidad de pago, se multiplican las ventas por urgencias económicas, entran en competencia los mercados de vivienda residencial nueva y los de no nueva, o mercados secundarios de vivienda, de renta y de venta.

En formación de precios, influye el costo de producción, pero más determinadamente, participan: ubicación, proyecto arquitectónico, financiamiento, estímulos publicitarios, estatus, gustos, etc.

Mercado de vivienda residencial no nueva

Difícil que el individuo o empresa asuma posiciones de control de precios, por lo que tiende a ser un mercado perfecto. Dificultad para identificar corrientes de mercado, en virtud de las diferencias entre inmuebles, por lo tanto, en precios y en los tiempos en que se dan las operaciones de compraventa. Se genera una oferta extraordinaria, se encuentran "ahorcados" muchos vendedores y se desploman los precios a raíz de la reducción de la demanda (los precios se van por debajo aún de los costos de adquisición). Precios dictaminados en gran medida por conducta del vendedor, que generalmente, actúa con poca experiencia, sobrevaluando su propiedad y minimizándole defectos. La mayoría de los compradores también carecen de experiencia y conocimientos y presentan conductas, muchas veces, irracionales e ingenuas; en conjunto, sus conductas chocan con las de los vendedores.

III.4.- Control del Uso del Suelo⁵⁹

El control del uso del suelo se da para regular problemáticas específicas de aprovechamiento de predios. Se plantea en los Planes de Desarrollo Urbano (regulando usos, destinos, reservas y provisiones) y se plasma en zonificaciones determinadas.

Un plan de control de uso de suelo permite aprovechamientos del suelo (USOS) determinados, regula la INTENSIDAD de dichos aprovechamientos e indica las formas físicas de éstos. Cuando la zonificación se hace por parámetros o estándares, lo que hace en realidad es condicionar usos; sin embargo, esto complica el otorgamiento de permisos porque implica que quien los autorice sea alguien competente y preparado (desgraciadamente, esto es difícil en nuestra Ciudad).

Principalmente, podemos decir que lo que se persigue puede ser, por un lado, la conservación de privilegios y la segregación social (motivos excluyentes); o por otro, la eficiencia de los servicios y de la infraestructura instalada (motivos incluyentes).

Ejemplos de instrumentos reguladores del uso del suelo tenemos:

- Leyes Agrarias
- Reglamentos de Salubridad
- Reglamentos de Construcción
- Leyes Ecológicas
- Leyes de fraccionamientos, condominios, fusiones
- Leyes sobre Patrimonio Histórico
- Planes de Desarrollo Urbano

Los Planes de Desarrollo Urbano, han impulsado, conservado, controlado el crecimiento de núcleos de población, afectando en este sentido al mercado inmobiliario; pero como no se han respetado, la parte zonificadora de los Planes al interior de las ciudades es la que realmente afecta a los mercados inmobiliarios.

Se han planteado, básicamente dos esquemas en el control de uso de suelo mediante los Planes de Desarrollo; estos son:

Esquema de decisiones basadas en reglas sencillas.- Tienden hacia esquemas de controles específicos; planes y zonificaciones muy sencillas tienen mayor impacto sobre el mercado inmobiliario, porque la gente puede entender y manejar mejor y más rápidamente los conceptos.

Esquema de decisiones basadas parámetros y estándares.- Tienden hacia esquemas de controles generales; entre más complejos y sofisticados son los criterios, el impacto de éstos en el mercado inmobiliario tiende a nulificarse porque es difícil para el "público" conocer y asimilar los criterios mencionados.

Se puede resumir el comportamiento de los mercados inmobiliarios, en términos de la OFERTA-DEMANDA, de la siguiente manera:

- Cuando la oferta baja y la demanda sube, se dan, potencialmente, un mercado especulativo y prácticas monopólicas.
- Cuando la oferta baja y la demanda también lo hace, el mercado se estabiliza a la baja.
- Si la oferta sube y la demanda permanece baja, los valores se van a la baja, el mercado se deprime y se va deteriorando paulatinamente.
- Si la oferta sube y la demanda también, el mercado se estabiliza a la alza.

Por efectos de control del suelo⁶⁰ podemos mencionar que sucede lo siguiente:

1.-Con **Uso Permitido Bajo**...

- Cuando el uso de suelo actual es bajo y el uso potencial es bajo, el mercado se mantiene estable a la baja.
- Cuando el uso de suelo actual es bajo y el uso potencial es alto, puede ocurrir que aparezcan mercados especulativos y prácticas monopólicas y los precios se incrementen.
- Cuando el uso de suelo actual es alto y el uso potencial es bajo, las áreas ricas presionan a la pobres.
- Cuando el uso de suelo actual es alto y el uso potencial es alto, pueden darse caída lenta de valor, semicongelamiento, deterioro, presión a cambiar el uso de suelo.

2.-Con **Uso Permitido Alto**...

- Cuando el uso de suelo actual es bajo y el uso potencial es bajo, el mercado sufre un semicongelamiento.
- Cuando el uso de suelo actual es bajo y el uso potencial es alto, se da un incremento abrupto de los precios.
- Cuando el uso de suelo actual es alto y el uso potencial se mantiene bajo, se dan crisis por enfrentamiento, invasión de terrenos, si gana la invasión los precios se desploman.
- Cuando el uso de suelo actual es alto y el uso potencial es alto también, se nivela el mercado.

⁵⁹ Morales Schechinger, Carlos. Op Cit.

⁶⁰ Ibid

IV.- INVESTIGACION

II.1.- Antecedentes.

II.2.- Fichas de investigación.

II.1.- Antecedentes.

Decidí no basar mi estudio completo en la zona entera de Polanco por responder cada una de las colonias que la integran a problemáticas diferentes. A saber, podemos decir que, a grandes rasgos, las colonias mencionadas tienen las siguientes características:

Polanco Chapultepec.- Alberga zona hotelera, zona de habitación unifamiliar preponderantemente; dentro de sus límites se encuentran el tramo de Mazaryk más caro y exclusivo, la zona comercial vieja alrededor del Pasaje Polanco y el Parque Luis G. Urbina o del Reloj.

Polanco Reforma.- Zona de habitación unifamiliar preponderantemente, con fuertes presiones para albergar oficinas en estas casas de los 30 y 40. También se localiza en esta colonia la Iglesia de San Agustín y su parque.

Bosque de Chapultepec.- Zona con uso predominantemente unifamiliar y que alberga el corredor de vivienda plurifamiliar de alto nivel localizado sobre Rubén Darío.

Chapultepec Morales.- Zona predominantemente de vivienda plurifamiliar y de oficinas y comercios.

Los Morales.- Dentro de sus límites se encuentran las instalaciones de la Cruz Roja; es un área de vivienda plurifamiliar de alta densidad y de edificios de oficinas y comercios.

Los Morales Sección Palmas y Palmas Polanco.- Son asiento de vivienda plurifamiliar de altas densidades; a últimas fechas han cobrado más importancia por localizarse en sus inmediaciones el exclusivo Centro comercial Molliere 222 (el nuevo centro comercial y de oficinas cuya ancla es El Palacio de Hierro).

Los Morales Sección Alameda.- Zona super exclusiva de vivienda unifamiliar que se ha conservado como una isla de tranquilidad y de uso habitacional, resistiendo las presiones de los usos que la rodean; en parte, su calle principal es Cicerón, una de las más bonitas de la zona.

Palmitas.- Asiento de vivienda unifamiliar, oficinas y comercios; dentro de su perímetro se localizan el Conservatorio Nacional de Música y las instalaciones de la Embajada de Cuba.

Del Bosque.- Es un área de vivienda plurifamiliar de alta densidad y de edificios de oficinas y comercios.

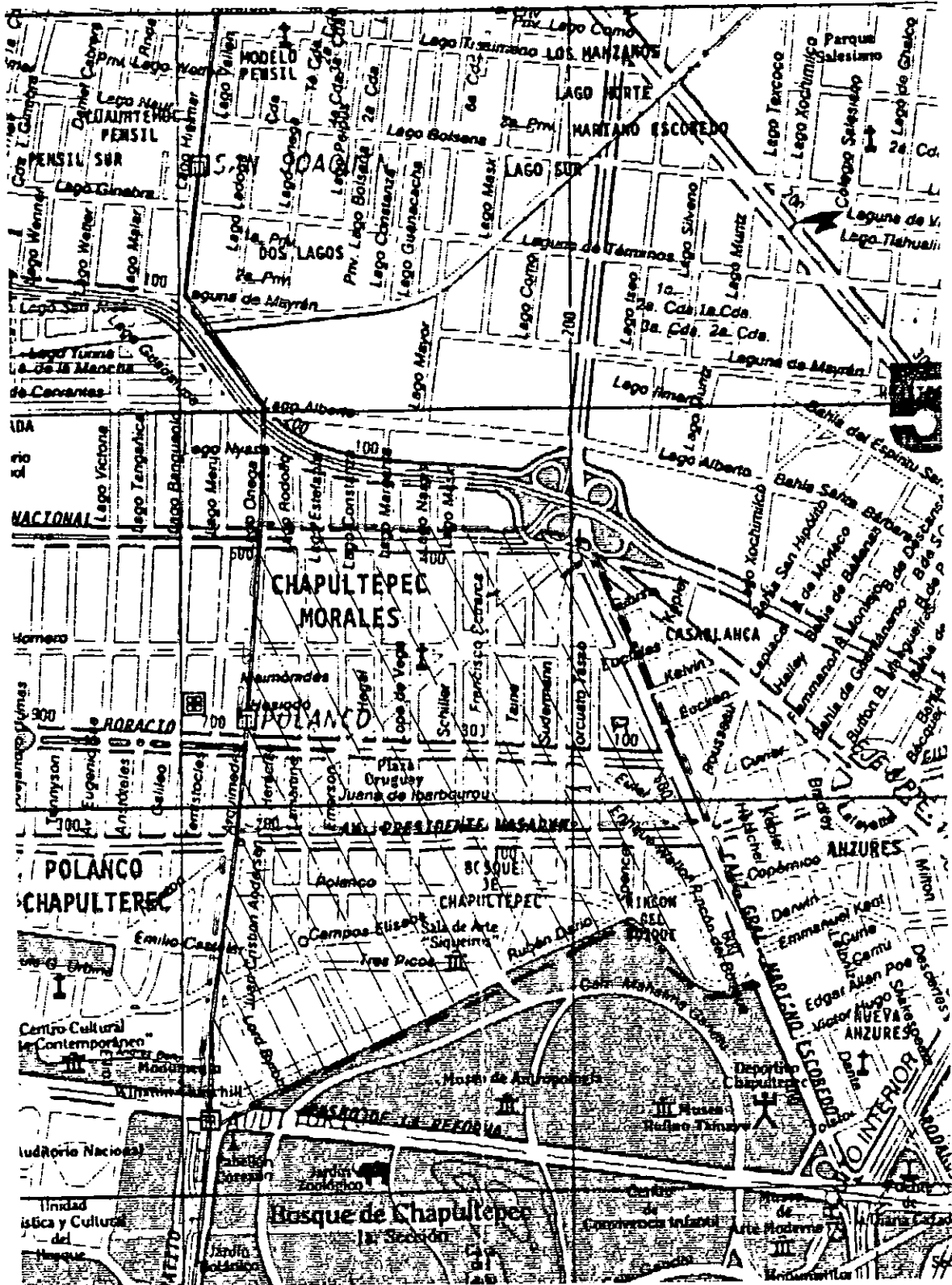
Como ya fue mencionado, objetivo principal de este trabajo es valorar algunas de las repercusiones que ha tenido la creación del PROGRAMA PARCIAL- Polanco en el valor del suelo con uso habitacional, y sus diversas modalidades de intensidad de uso. Para dicha tarea, se eligió tomar dos de las colonias que integran la zona de Polanco: la Chapultepec Morales y la Bosque de Chapultepec; en ellas, además de diferencias de estructura urbana, existen usos de suelo diferentes, variando en cada una la proporción de éstos. Estas diferencias, enumeradas a continuación, son:

CONCEPTO	Col. Chapultepec Morales	Col. Bosque de Chapultepec
Localización	PROGRAMA PARCIAL Polanco.	PROGRAMA PARCIAL Polanco.
Límites	N, Ejército Nal; E, M. Escobedo; S, Mazaryk; W, Arquimedes.	N, Mazaryk; E, M. Esc.; S, Rubén Darío; W, Arquimedes.
Uso de suelo predominante actualmente	H. Plurif./24 m snb./8nivs (promedio) Edifs. de ofnas. y comercios.	H. Unifamiliar/9 m snb./3 nivs.
Uso de suelo predominante según ZEDEC	H. Plurif./12m snb./4nivs.	H. Unif./9 m snb./3 nivs y H. Plurifamiliar De hasta 30 nivs. Sobre Rubén Darío.
Estacionamientos	No existen suficientes.	No hay problemas.
Oficinas y comercios	Representan, aprox. , un 25% del uso actual.	Representan, aprox. , un 10% del uso actual.
Infraestructura localizada en la colonia	METRO Polanco, Liverpool Polanco	B. Chapultepec, Museos, Embajadas, etc.
Calidad vida	Decreciente.	Estable y creciente.
Población flotante	25% de la población total.	10 % de la población total.

Aparte de las diferencias ya mencionadas entre las colonias sujeto del estudio, se observó que la colonia Bosque de Chapultepec presenta las siguientes características importantes que la diferencian y particularizan:

- el Bosque de Chapultepec está muy cerca.
- el uso comercial no ha invadido la colonia, de hecho, está prohibido (como ya se recordará, es uno de los motivos de que se creará la ZEDEC Polanco).
- la colonia es mucho más tranquila y exclusiva; de hecho es el asiento de desarrollos inmobiliarios como los de Rubén Darío (se tiene el dato de que el m² VENTA de deptos. en las Torres Rojas de César Pelli es de \$USD 2000- 16500 \$MEX/m²).

LOCALIZACION DE LAS COLONIAS DEL ESTUDIO



LOCALIZACION DE LA MUESTRA DE INMUEBLES



[illegible]

COLONIA CHAPULTEPEC MORALES: TERRENOS EN VENTA

#	Dirección	Colonia	Corredor	Interior	Sup. Predio	Oferta original	Área original	Oferta ajustada	Área ajustada	VALOR m² suelto	Uso suelo ZEDEC	Mejor Uso
1	Arquimedes 189	ChMo	SI	--	468	5,957,000	12,750	4,941,615	10,559	12,981	H, Pluri, 36m snb/12 niv	B constr ruñosa
2	Arquimedes 214	ChMo	SI	--	370	4,717,500	12,750	3,908,832	10,559	13,536	H, Pluri, 36m snb/12 niv	B constr ruñosa
3	Arquimedes 216	ChMo	SI	--	370	4,717,500	12,750	3,908,832	10,559	13,552	H, Pluri, 36m snb/12 niv	B constr ruñosa
4	Wazaryk esq. Schiller	ChMo	SI	--	2,000	127,500,000	63,750	60,714,286	30,357	16,217	Hab./Comerc, alt. max. 9m/3 niv	Badlo
5	Schiller 224	ChMo	--	SI	400	3,400,000	8,500	3,083,900	7,710	3,501	H, Pluri, 12m snb/4 niv	Badlo
6	Hielodo 542	ChMo	--	SI	240	1,615,000	6,729	1,398,268	5,826	3,395	H, Pluri, 12m snb/4 niv	Badlo

COLONIA BOSQUE de CHAPULTEPEC: TERRENOS EN VENTA

#	Dirección	Colonia	Corredor	Interior	Sup. Predio	Oferta original	Área original	Oferta ajustada	Área ajustada	VALOR m² suelto	Uso suelo ZEDEC	Mejor Uso
1	Wazaryk esq. Spencer	BoCh	SI	--	940	30,362,000	92,300	26,401,739	28,087	16,217	Hab./Comerc, alt. max. 9m/3 niv	Uso intamedio
2	Lamartine 412	BoCh	--	SI	320	2,720,000	8,500	2,092,308	5,538	926	Habitacional 9m snb/3 niv	Badlo
3	Polanco y L. De Vega	BoCh	--	SI	458	4,250,000	9,279	3,854,875	8,417	926	Habitacional 9m snb/3 niv	Badlo
4	Christian Andaran	BoCh	--	SI	620	6,324,000	10,200	4,632,967	7,473	926	Habitacional 9m snb/3 niv	Badlo

#	Dirección	Colonia	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	Oferta original	Oferta ajustada	Superficie ajustada DMB	VALOR Promedio VNR	VALOR Promedio ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC
1	ARQUIMEDES 150	ChMo	SI	-	300	300	2,455,000	8,217	2,235,828	7,453	5,318	H. P.urb. 36m enb/12 r/v	2	Desaprovechado
2	ARQUIMEDES 154	ChMo	SI	-	309	360	2,800,000	7,222	2,153,269	5,981	4,794	H. P.urb. 36m enb/12 r/v	2	Desaprovechado
3	ARQUIMEDES 180	ChMo	SI	-	308	285	2,540,000	9,922	2,303,855	8,989	5,803	H. P.urb. 36m enb/12 r/v	2	Desaprovechado
4	HORACIO 320	ChMo	SI	-	607	820	8,852,500	10,564	7,182,200	8,788	6,522	H. P.urb. Comercio PB, 12m enb/4 r/v	2	Desaprovechado
5	NEWTON 123	ChMo	SI	-	340	223	2,375,000	10,825	2,883,413	9,637	6,151	H. P.urb. Comercio PB, 12m enb/4 r/v	2	Desaprovechado
6	TAINE 143	ChMo	-	SI	167	260	2,095,000	11,220	2,322,981	9,292	9,304	H. P.urb. 12m enb/4 r/v	2	Uso informado
7	TAINE 151	ChMo	-	SI	475	262	4,125,000	14,628	3,416,149	12,114	5,882	H. P.urb. 12m enb/4 r/v	2	Uso informado

COLONIA BOSQUE DE CHAPULTEPEC: CASAS EN VENTA

#	Dirección	Colonia	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	Oferta original	Oferta ajustada	Superficie ajustada DMB	VALOR Promedio VNR	VALOR Promedio ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC
1	CAMPOS ELISEOS 115	BoCh	-	SI	333	400	3,325,000	9,633	3,323,429	9,271	7,333	Habitacional 8m enb/3 r/v	2	Uso informado
2	LOPE DE VEGA 409	BoCh	-	SI	668	715	4,300,000	8,814	3,581,077	4,631	4,403	Habitacional 8m enb/3 r/v	3	M.3M1
3	EMERSON-POLANCO	BoCh	-	SI	2000	2000	21,250,000	10,625	17,297,517	8,649	7,188	Habitacional 8m enb/3 r/v	2	Uso informado
4	LAMARTINE 619	BoCh	-	SI	757	500	9,100,000	13,200	6,190,416	12,381	7,214	Habitacional 8m enb/3 r/v	2	Uso informado
5	TRES PICOS 63	BoCh	-	SI	485	723	4,675,000	6,404	4,066,217	5,569	5,377	Habitacional 8m enb/3 r/v	2	Uso informado
6	RINCON BOSQUE 9	BoCh	SI	-	1050	850	12,750,000	15,000	10,119,048	11,905	7,511	H. P.urb. 18m enb/4 r/v	2	Desaprovechado

COLONIA CHAPULTEPEC MORALES: CASAS EN RENTA

#	Dirección	Colonia	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	Alquiler Renta	Superficie ajustada (M2)	VALOR Promedio VNR	VALOR Promedio ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	
1	ARQUIMEDES 85	ChMo	SI	-	482	357	2,639,517	7,192	4,444	12,933	H. P.urb. 36m enb/12 r/v	2	Desaprovechado	2	Desaprovechado
2	HOMERO 329	ChMo	SI	-	925	420	1,532,941	4,832	722	9,824	H. P.urb. Comercio PB, 12m enb/4 r/v	2	Uso informado	2	Uso informado
3	SUDERMAN 303	ChMo	-	SI	180	380	523,235	2,745	2,342	3,068	H. P.urb. 12m enb/4 r/v	2	Uso informado	2	Uso informado
4	TAINE 218	ChMo	-	SI	400	400	3,098,235	7,721	5,983	3,381	H. P.urb. 12m enb/4 r/v	2	Uso informado	2	Uso informado

COLONIA BOSQUE DE CHAPULTEPEC: CASAS EN RENTA

#	Dirección	Colonia	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	V. Capital Renta	Valor ajustado NMD	VALOR Promedio VNR	VALOR Promedio ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso suelo ZEDEC	Uso informado	Uso informado	
1	EMERSON Y POLANCO	BoCh	-	SI	2000	2000	8,831,776	4,416	3,197	777	Habitacional 9m enb/3 r/v	2	Uso informado	2	Uso informado
2	TRES PICOS 24	BoCh	-	SI	200	280	2,059,824	7,353	5,644	758	Habitacional 9m enb/3 r/v	2	Uso informado	2	Uso informado
3	LAMARTINE 413	BoCh	-	SI	520	600	5,534,118	9,224	8,273	759	Habitacional 9m enb/3 r/v	2	Uso informado	2	Uso informado
4	RINCON BOSQUE 59	BoCh	SI	-	220	220	1,900,452	8,633	5,167	5,816	H. P.urb. 18m enb/6 r/v	2	Desaprovechado	2	Desaprovechado
5	RUBEN DARIO 143	BoCh	SI	-	265	330	2,000,000	5,556	4,059	24,249	H. P.urb. 38-66m enb/12-22 r/v	3	Desaprovechado	3	Desaprovechado

COLONIA CHAPULTEPEC MORALES: DEPTOS. EN VENTA

#	Dirección	Colonia	Edad	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	Oferta original	Sim² original	Oferta ajustada	Sim² ajustado INMB	VALOR m² suelo VN	VALOR m² suelo RES	Uso suelo ZEDEC	Num. niveles const	Modelo/ Uso
1	Lope de Vega 217-302	ChMo	19	—	SI	345	67	530,000	7,895	438,923	6,538	16,664	2,642	H. Pluri, 12m snb/4 niv	10 nivel 1 plus	
2	Lope de Vega 217-303	ChMo	19	—	SI	345	92	760,000	8,261	628,400	6,841	20,705	2,642	H. Pluri, 12m snb/4 niv	10 nivel 1 plus	
3	Lope de Vega 244	ChMo	30	—	SI	600	190	1,100,000	5,789	968,522	5,034	16,332	2,083	H. Pluri, 12m snb/4 niv	12 nivel 1 plus	
4	Lope de Vega 330	ChMo	25	—	SI	810	330	2,600,000	7,879	2,251,082	6,821	17,744	2,037	H. Pluri, 12m snb/4 niv	13 nivel 1 plus	
5	Mármolides 536	ChMo	—	—	SI	180	180	1,774,000	9,856	1,407,937	7,822	25,228	2,708	H. Pluri, 12m snb/4 niv	9 nivel 1 plus	
6	Sudamán 130	ChMo	22	—	SI	336	146	1,250,000	8,562	1,041,667	7,135	29,314	2,662	H. Pluri, 12m snb/4 niv	10 nivel 1 plus	
7	Sudamán 140	ChMo	20	—	SI	300	146	800,000	5,479	662,526	4,538	23,491	8,576	H. Pluri, 12m snb/4 niv	9 nivel 1 plus	
8	Newton 181	ChMo	35	SI	—	480	110	630,000	7,273	692,641	6,297	10,712	9,922	H. Pluri, Comerc PB, 12m snb/4 niv	5 nivel 1 plus	

COLONIA BOSQUE DE CHAPULTEPEC: DEPTOS. EN VENTA

#	Dirección	Colonia	Edad	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	Oferta original	Sim² original	Oferta ajustada	Sim² ajustado INMB	VALOR m² suelo VN	VALOR m² suelo RES	Uso suelo ZEDEC	Num. niveles const	Modelo/ Uso
1	Campos Eliseos 63-1A	BoCh	—	SI	—	216	212	3,740,000	17,642	2,849,524	13,441	96,162	12,062	H. Pluri, 36m snb/12 niv	12 nivel 1	
2	Campos Eliseos 63-1A	BoCh	25	SI	—	775	320	3,400,000	10,625	2,312,925	7,228	83,365	30,856	H. Pluri, 36m snb/12 niv	19 nivel 1 plus	
3	Spencer 428	BoCh	40	SI	—	315	300	2,309,000	7,763	1,774,476	5,915	30,758	12,520	H. Pluri, 36m snb/12 niv	6 nivel 4	
4	Campos Eliseos 154	BoCh	30	—	SI	300	206	2,032,500	10,109	1,724,638	8,372	66,568	62	Habitacional 9m snb/3 niv	9 nivel 1 plus	
5	Lamarina 729	BoCh	25	—	SI	600	221	1,965,000	8,846	1,619,048	7,308	11,964	153	Habitacional 9m snb/3 niv	8 nivel 1 plus	
6	Talms 422	BoCh	40	—	SI	363	153	1,190,000	7,778	944,444	6,173	15,373	542	Habitacional 9m snb/3 niv	4 nivel 1 plus	
7	Torcuato Tasso 411	BoCh	18	—	SI	364	280	2,720,000	9,714	2,580,476	9,262	43,765	(418)	Habitacional 9m snb/3 niv	14 nivel 1 plus	

COLONIA CHAPULTEPEC MORALES: DEPTOS. EN RENTA

#	Dirección	Colonia	Edad	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	VplCapit Rentas	\$m² ajustado INMB	VALORm² suelo VNR	VALORm² suelos RES	Uso suelo ZEDEC	Mum. niveles const	MaxMejor Uso
1	Horacio 112	ChMo	35	SI	--	1200	240	381,012	1,588	(2,538)	13,478	HaburOraCom PB, 24m snb18 niv	11	nivel 1 plus
2	Lope de Vega y Horacio	ChMo	28	SI	--	440	400	1,270,041	3,175	911	10,264	H.Purif, Comerc PB, 12m snb4niv	11	nivel 1 plus
3	Newton 197	ChMo	25	SI	--	300	120	605,386	5,045	5,054	9,720	H.Purif, Comerc PB, 12m snb4niv	6	nivel 1 plus
4	Suderman 304	ChMo	30	SI	--	875	250	1,397,045	5,588	20,200	9,256	H.Purif, Comerc PB, 12m snb4niv	8	nivel 1 plus
5	Lope de Vega 217-302	ChMo	19	--	SI	345	67	404,941	6,044	14,068	2,642	H.Purif, 12m snb4 niv	10	nivel 1 plus
6	Lope de Vega 217-402	ChMo	19	--	SI	345	67	404,941	6,044	14,068	2,458	H.Purif, 12m snb4 niv	10	nivel 1 plus
7	Lope de Vega 230	ChMo	23	--	SI	600	320	1,457,787	4,556	17,542	1,817	H.Purif, 12m snb4 niv	16	nivel 1 plus
8	Lope de Vega 330	ChMo	25	--	SI	810	330	1,491,980	4,521	7,702	2,037	H.Purif, 12m snb4 niv	13	nivel 1 plus
9	Lope de Vega 333	ChMo	23	--	SI	180	170	791,659	4,657	14,866	2,516	H.Purif, 12m snb4 niv	11	nivel 1 plus
10	Suderman 130	ChMo	22	--	SI	336	146	846,694	5,799	31,747	2,473	H.Purif, 12m snb4 niv	10	nivel 1 plus
11	Suderman 136	ChMo	22	--	SI	480	450	2,073,363	4,608	19,115	2,435	H.Purif, 12m snb4 niv	10	nivel 1 plus
12	Suderman 143	ChMo	25	--	SI	450	280	2,095,568	7,484	13,863	2,861	H.Purif, 12m snb4 niv	5	nivel 1 plus
13	Torcuato Tasso 325	ChMo	40	--	SI	1,480	190	651,955	3,431	1,656	2,826	H.Purif, 12m snb4 niv	5	nivel 1 plus

COLONIA BOSQUE DE CHAPULTEPEC: DEPTOS. EN RENTA

#	Dirección	Colonia	Edad	Corredor	Interior	Sup. Predio	Sup. Construida	VplCapit Rentas	\$m² ajustado INMB	VALORm² suelo VNR	VALORm² suelos RES	Uso suelo ZEDEC	Mum. niveles const	MaxMejor Uso
1	Campos Eliseos 69-1A	BoCh	25	SI	--	775	320	1,583,318	4,948	22,720	10,213	Hab Purif, 36m snb12 niv	19	nivel 1 plus
2	Campos Eliseos 69-1B	BoCh	25	SI	--	775	320	1,583,318	4,948	22,720	10,213	Hab Purif, 36m snb12 niv	19	nivel 1 plus
3	Campos Eliseos 69-7B	BoCh	25	SI	--	775	320	1,490,182	4,657	13,985	10,213	Hab Purif, 36m snb12 niv	19	nivel 1 plus
4	Campos Eliseos 73	BoCh	15	SI	--	504	270	1,778,058	6,585	43,006	10,817	Hab Purif, 36m snb12 niv	13	nivel 1 plus
5	Rincón del Bosque 19	BoCh	33	SI	--	350	327	1,214,822	3,715	16,335	3,859	H.Purif, 18m snb16 niv	19	nivel 1 plus
6	Campos Eliseos 154	BoCh	30	--	SI	300	206	971,858	4,718	23,144	11,193	Habitacional 9m snb3 niv	9	nivel 1 plus
7	Campos Eliseos 161	BoCh	40	--	SI	550	306	593,516	1,942	79	432	Habitacional 9m snb3 niv	5	nivel 1 plus
8	Campos Eliseos 170-1	BoCh	25	--	SI	550	295	1,056,368	3,588	1,941	153	Habitacional 9m snb3 niv	8	nivel 1 plus
9	Campos Eliseos 170-5	BoCh	25	--	SI	550	295	1,141,377	3,869	2,563	153	Habitacional 9m snb3 niv	8	nivel 1 plus
10	Lamartina 725	BoCh	23	--	SI	600	373	2,216,645	5,946	20,743	(126)	Habitacional 9m snb3 niv	11	nivel 1 plus
11	Lope de Vega 509	BoCh	10	--	SI	1,184	380	2,878,760	7,576	23,769	(312)	Habitacional 9m snb3 niv	13	nivel 1 plus
12	Torcuato Tasso 411	BoCh	18	--	SI	364	280	1,507,922	5,385	11,390	(418)	Habitacional 9m snb3 niv	14	nivel 1 plus

ADECUACION: HOMOGENEIDAD CON LA ZONA		DENOMINACION
Más del M/M/uso (*)	110%	nivel 1 plus
M/M/U	100%	nivel 1
Baldío	90%	nivel 2
Baldío c/constr ruinas	80%	nivel 3
Uso intermedio	70%	nivel 4
Desaprovechado	60%	nivel 5
(*) (por tener un aprovechamiento del uso de suelo superior al actual)		

USOS DE SUELO DE LA COLONIA CHAPULTEPEC MORALES (según ZEDEC)
H, Plurif, Comerc PB, 12m snb/4niv
H, Plurif, 36m snb/12 niv
Hab./Comerc, alt.max. 9m/3 niv
H, Plurif, 12m snb/4 niv

USOS DE SUELO DE LA COLONIA BOSQUE DE CHAPULTEPEC (según ZEDEC)
Habitacional 9m snb/3 niv
H, Plurif, 36-66m snb/12-22 niv
H, Plurif, 18m snb/6niv

IV.2.- Fichas de investigación

• DISEÑO, CONTENIDOS Y RESULTADOS.-

Se realizaron investigaciones directas de mercado para terrenos, casas, departamentos, vaciando dicha información en fichas diseñadas para contener datos relevantes al análisis que se persigue: uso de suelo actualmente autorizado por el PROGRAMA PARCIAL-, uso de suelo real, aprovechamiento conforme a la revisión de su máximo y mejor uso.

Ya que una muestra de este tipo necesita ser variada en su composición y porque se perseguía encontrar rangos de valor con desviaciones mínimas, se buscó incluir datos sobre los tres tipos de bienes raíces mencionados arriba, en las ofertas de venta y renta encontradas, haciendo la distinción de lo encontrado al interior de las colonias y de lo encontrado sobre corredores de valor.

• CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS.-

1. - Se optó por no dar una importancia prioritaria al número de recámaras, de baños y a los conceptos generales del programa arquitectónico de las casas habitación de esta colonia por considerar que no son factores que condicionen la compra o renta de inmuebles de este tipo. El razonamiento que se siguió se basó en las características del cliente para estas casas que, en la actualidad, corresponde a una corporación privada o pública que quiere instalar sus oficinas ahí, reformando estas casas. Es muy difícil que se dé el caso de familias que quieran vivir en casas de este tipo por las desventajas que tienen respecto a otras en el mercado (costos altos, programa arquitectónico obsoleto, alto costo de remodelación, ruido, congestionamientos, mejores opciones en fraccionamientos nuevos, etc.)

2. - Con el fin de obtener más coincidencias en los grupos de edades, se eligió agruparlos de la siguiente manera:

0-14	A	15-29	B	30-44	C	45-59	D				
De otra manera, se tendrían menos coincidencias por grupos de edad, ya que en vez de ser 4 grupos se llegaba hasta 6:											
0 a 10	AA	11 a 20	BB	21 a 30	CC	31 a 40	DD	41 a 50	EE	51 a 60	FF

3. - Se está considerando que una parte de Campos Elíseos, la que tiene frente al Bosque De Chapultepec y uso de suelo/ Habitacional Plurifamiliar, 36 m snb/ 12 niveles, si corresponde a corredor. Al resto de la avenida, la sección que corre por el interior de la colonia, no se le consideran estas características, ya que su uso de suelo es Habitacional Unifamiliar, 9 m snb/ 3 niveles.

4. - De entrada, se está considerando que el precio pactado (o sea, en el que se cierra una operación inmobiliaria) no es igual al precio de oferta, y éste, a su vez, tampoco es igual al total de los costos de construcción. Y, finalmente, todo lo anterior, en la mayoría de los casos, no se asemeja a la apreciación que tiene el propietario de su inversión en bienes raíces: **PRECIO PACTADO no es igual PRECIO OFERTA no es igual COSTOS CONSTRUCCION no es igual APRECIACION PROPIETARIO.**

Por lo tanto, se eligieron porcentajes de ajuste para cada oferta encontrada; el porcentaje elegido varió en cada oferta de acuerdo a la información recabada.

5. - Para cada inmueble, dependiendo del caso, se eligió la siguiente metodología a fin de obtener precios de suelo:

Valor unitario directo	Valor unitario por distribución de costo	Valor unitario por residual estático
Terrenos	Casas	Terrenos
	Departamentos	Casas
		Departamentos

A continuación, se procedió a agrupar los valores encontrados (de todos los tipos de inmuebles) dentro de las colonias de acuerdo a su ubicación dentro de éstas: interior o corredor. Así mismo, se obtuvieron los valores promedio, mínimo, máximo, desviaciones estándar y coeficientes de desviación.

6.- La paridad peso/dólar USA considerada fue de: \$8.50 / dólar USA.
(VER ANEXO DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACION)

V.- ANALISIS

Se decidió hacer el análisis en base a las siguientes premisas:

- **UBICACIÓN DEL ESTUDIO:** Colonias Chapultepec Morales y Bosque de Chapultepec; Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F.
- **CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:** Polanco surgió en la década de los cuarenta como una zona residencial de primera, continuando su desarrollo y saturación habitacional hasta los sesenta. Esta imagen habitacional de primera se conserva hasta principios de los setenta, cuando en nuestra ciudad se empieza a acelerar el crecimiento urbano, las demandas de oficinas y comercios ya no se dan

exclusivamente en el primer cuadro de la ciudad o en la ya existente Zona Rosa. Después de los sismos de 1985, la zona de Polanco sufrió fuertes presiones inmobiliarias para alojar la gran cantidad de oficinas y comercios que tuvieron que abandonar el Centro de la Ciudad; aunado a esto, se aceleró la dinámica urbana, al prolongarse Paseo de la Reforma hacia el poniente de la Metrópoli y acrecentar su papel de eje urbano de primera importancia, promoviendo que Polanco se fuese perfilando como distrito comercial y de servicios, con la posibilidad real de ir dejando atrás su configuración como asentamiento de vivienda unifamiliar (originalmente) y vivienda plurifamiliar para sectores de población de ingresos económicos altos. También ha contribuido a colocar a la zona de Polanco en la situación en la que se encuentra, el proceso reciente de crecimiento económico de la ciudad de México hacia la zona poniente y sudponiente. En estos términos, la zona de Polanco se coloca como un sector intermedio entre la zona central (también conocida como "ciudad interior") y los nuevos asentamientos de alto nivel, como Santa Fe y las zonas corporativas y habitacionales de Bosques y Cuajimalpa. En otras palabras, por la generosidad espacial de sus predios, aunada a ubicación urbana y accesibilidad privilegiadas, el área de Polanco empezó a experimentar una rápida plusvalorización de sus inmuebles a partir de mediados de los setenta. Ello condujo al inicio de una transformación del uso de suelo habitacional a uso de suelo comercial de oficinas de primer nivel. Bajo estas circunstancias, los fenómenos de plusvalía, transformación de usos de suelo y alta densidad de uso, han significado que en la actualidad el sector Polanco sea una de las zonas más codiciadas de la Ciudad; así mismo, consecuencias de estos cambios se han dejado sentir en el aumento de población flotante, aumento de las demandas de estacionamiento en la zona, subutilización de equipamientos básicos, decremento de la calidad de vida al incrementarse el ruido, el smog, el tráfico y los conflictos viales. Debido a esta situación, las organizaciones de vecinos iniciaron la promoción de la ZEDEC Polanco, como una manera de detener este cambio de uso de suelo y por lo tanto, la afectación y deterioro de una zona que fue creada en su origen como habitacional de nivel alto.

- **HIPOTESIS DEL ESTUDIO:** *Para el suelo con uso habitacional y diversas modalidades de intensidad de uso, el valor de la tierra está en función del incremento de la intensidad de uso.*
- **ELEMENTOS DE ANALISIS:** Los elementos analizados fueron los valores de suelo arrojados por los resultados de una investigación de terrenos, casas y departamentos en venta/renta, en las colonias mencionadas (para mayor información sobre la metodología utilizada, favor de consultar el inciso III.-INVESTIGACION). En la colonia Chapultepec Morales, uno de los objetos de estudio, se encontró que el uso de suelo permitido es bastante bajo, en contraste con los aprovechamientos de los predios que actualmente se dan y con el potencial de uso que tiene la zona. En la colonia Bosque de Chapultepec se observa, en primera instancia, el tremendo contraste entre los usos del suelo; por un lado, el actual y el permitido son muy bajos en el 90% de la colonia y de los más altos permitidos (en la ZEDEC completa) en un 10% de su superficie (la franja correspondiente a Rubén Darío). Por otro lado, el uso potencial de la colonia es de los más altos dadas las condiciones de calidad de vida con las que cuenta la colonia; cercanas, pero no inmediatas, cuenta con una gran cantidad de infraestructura instalada y es vecina del Bosque de Chapultepec.
- **PRINCIPALES ACTORES DEL MERCADO INMOBILIARIO:** Para este caso, básicamente, encontramos que están involucrados los siguientes actores: Autoridades (SEDUVI y Delegación), promotores inmobiliarios privados, constructores, terratenientes, propietarios (usuarios y capitalistas), instituciones públicas (propietarios y no propietarios), instituciones financieras, intermediarios y observadores. Por un lado están los actores interesados en los negocios inmobiliarios realizables en Polanco y que, por lo tanto, desearían que la ZEDEC fuese abolida (promotores inmobiliarios privados, constructores, terratenientes, propietarios capitalistas, instituciones públicas -propietarios y no propietarios-); por otro, están los que defienden el control del uso de suelo (Autoridades -SEDUVI y Delegación- y propietarios usuarios). También está un grupo que no influye directamente pero cuyas acciones pueden marcar tendencias como son las instituciones financieras, intermediarios y observadores (o sea, notarios, valuadores, corredores inmobiliarios, etc.). Las conductas de cada uno de estos grupos responden a diversas apreciaciones e intereses. Dentro de este marco, cabe resaltar, por ejemplo, que los bienes que para un grupo de propietarios (los usuarios) tienen valor de uso, para otro (el de los propietarios capitalistas) tiene valor de cambio (*diferencias entre valor de uso y valor de cambio: Valor de uso.- Siempre está por arriba de lo que finalmente se paga por algún bien (o sea, por arriba del valor de cambio). Engloba las características especiales de algo a lo que se le quieren dar valores de cambio. Valor de cambio.- Es el valor que se le da algo para poderlo vender o intercambiar por otro bien.*)
- **CARACTERISTICAS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA:** Fue notorio que el mercado está más cargado hacia las rentas y no hacia las ventas; puede estar dándose esto porque los propietarios reconocen el valor de sus propiedades, pero no se quieren deshacer de ellas y prefieren rentar hasta no tener la urgencia de vender o hasta que el mercado cambie y logren lo que ellos esperan ganar si venden. El hecho de no tener la urgencia de vender y, por lo tanto, inclinar el mercado inmobiliario hacia las rentas, viendo así la inversión en bienes raíces como un negocio en sí, podría ser tomado como un indicador del nivel socioeconómico alto de los habitantes de estas colonias.
- **NIVELES DE INGRESOS DE LA ZONA:** Para la zona en general, se puede decir que son ingresos altos. Sin embargo cabe hacer la aclaración de que la población que vive en la zona de los departamentos de super lujo que dan al Bosque de Chapultepec, tiene ingresos superiores a los niveles mencionados.
- **ANALISIS DE USOS:** Por colonia podemos dar los siguientes porcentajes aproximados...

U S O S actuales	Colonia Chapultepec Morales	Colonia Bosque de Chapultepec
COMERCIAL	20%	5%
HAB. UNIF.	2%	80%
HAB. PLURIF.	70%	10%
OFICINAS	8%	5%
INDUSTRIAS	0%	0%

- **RAZON PARA ELEGIR ESTA ZONA PARA EL ESTUDIO.-** Porque me pareció importante la problemática que se presenta en Polanco, dadas las características del crecimiento de la ciudad que le han conferido un sitio privilegiado, pero también las consecuencias de esto en cuanto a cambios en la calidad de vida de sus habitantes principalmente.
- **ES APETECIBLE O NO.-** Polanco se había ido convirtiendo en una zona muy apetecible porque había recibido grandes inversiones en infraestructura que la hacían una zona muy "habitable"; pero también, al mismo tiempo, fue haciéndose muy atractiva para los inversionistas interesados en aprovechar su posición privilegiada y continuar presionando para cambiar su uso de suelo habitacional hacia comercial y de servicios, configurando la zona como una opción más fina y contemporánea para los giros de la Zona Rosa (que ha visto aceleradamente perder su uso de suelo habitacional, para convertirse en asiento de comercios y restaurantes, con el consabido deterioro).
- **LO QUE HAY ALREDEDOR DE LO APETECIBLE.-** Distritos comerciales y de servicios de la zona central de la ciudad de México, que se encuentran saturados o en pleno deterioro, y, por lo tanto, han buscado donde asentarse, encontrando en Polanco las condiciones para hacerlo: infraestructura de primer orden; corporaciones internacionales como futuros socios o clientes; capitales internacionales interesados en lucrar con el potencial de un distrito de clase alta y de abolengo en la Ciudad; colonos interesados en hacer negocios con sus propiedades (no importando los usos del suelo reglamentados) y que ven en los nuevos asentamientos de habitación-comercio-servicios asentados en la zona poniente de la Ciudad, el suficiente atractivo para dejar Polanco e irse a lo más nuevo y menos poblado.
- **RESULTADOS.-** Los valores del suelo encontrados para los predios arrojaron, en números redondos y a grandes rasgos, las siguientes cifras...

VALORES DE SUELO

Col. Chapultepec Morales	
UBICACIÓN	VALOR
UNIF.INT.	\$4,582
UNIF.CORREDOR	\$7,759
PLURIF.INT	\$8,624
PLURIF.CORREDOR	\$11,271
Col. Bosque de Chapultepec	
UBICACIÓN	VALOR
UNIF.INT.	\$3,398
UNIF.CORREDOR	\$8,174
PLURIF.INT	\$13,961
PLURIF.CORREDOR	\$24,345

VI.- CONCLUSIONES

VI.1.- Notas preliminares sobre los resultados obtenidos

VI.2.- Conclusiones Generales

VI.1.- Notas preliminares sobre los resultados obtenidos

- Podemos decir, de manera general, que los valores encontrados para los predios:
 - ~ suben conforme la intensidad de uso se incrementa.
 - ~ son mayores en aquellos terrenos que se encuentran sobre corredor respecto de los que están en el interior de las colonias.
 - ~ suben respecto de una colonia a otra, de la Chapultepec Morales a la Bosque de Chapultepec, por ubicación, calidad de vida superior y mejor estatus (así se aprecia) de esta última.
 - ~ dentro del universo de los valores de suelo de la Ciudad de México, están por encima de los promedios. 61
- Por efectos de control del suelo podemos mencionar que sucede lo siguiente: dado que el uso permitido en la colonia Chapultepec Morales es predominantemente bajo, pero el uso de suelo actual es alto y el uso potencial es alto, se va a empezar a dar lentamente una caída en los valores (sobre todo si comparamos los valores encontrados en ésta con los encontrados en la colonia B. de Chapultepec), semicongleamiento, presión a cambiar el uso de suelo. Para la colonia Bosque de Chapultepec, los casos consisten en lo siguiente:

- **RAZON PARA ELEGIR ESTA ZONA PARA EL ESTUDIO.-** Porque me pareció importante la problemática que se presenta en Polanco, dadas las características del crecimiento de la ciudad que le han conferido un sitio privilegiado, pero también las consecuencias de esto en cuanto a cambios en la calidad de vida de sus habitantes principalmente.
- **ES APETECIBLE O NO.-** Polanco se había ido convirtiendo en una zona muy apetecible porque había recibido grandes inversiones en infraestructura que la hacían una zona muy "habitable"; pero también, al mismo tiempo, fue haciéndose muy atractiva para los inversionistas interesados en aprovechar su posición privilegiada y continuar presionando para cambiar su uso de suelo habitacional hacia comercial y de servicios, configurando la zona como una opción más fina y contemporánea para los giros de la Zona Rosa (que ha visto aceleradamente perder su uso de suelo habitacional, para convertirse en asiento de comercios y restaurantes, con el consabido deterioro).
- **LO QUE HAY ALREDEDOR DE LO APETECIBLE.-** Distritos comerciales y de servicios de la zona central de la ciudad de México, que se encuentran saturados o en pleno deterioro, y, por lo tanto, han buscado donde asentarse, encontrando en Polanco las condiciones para hacerlo: infraestructura de primer orden; corporaciones internacionales como futuros socios o clientes; capitales internacionales interesados en lucrar con el potencial de un distrito de clase alta y de abolengo en la Ciudad; colonos interesados en hacer negocios con sus propiedades (no importando los usos del suelo reglamentados) y que ven en los nuevos asentamientos de habitación-comercio-servicios asentados en la zona poniente de la Ciudad, el suficiente atractivo para dejar Polanco e irse a lo más nuevo y menos poblado.
- **RESULTADOS.-** Los valores del suelo encontrados para los predios arrojaron, en números redondos y a grandes rasgos, las siguientes cifras...

VALORES DE SUELO

Col. Chapultepec Morales	
UBICACIÓN	VALOR
UNIF.INT.	\$4,582
UNIF.CORREDOR	\$7,759
PLURIF.INT	\$8,624
PLURIF.CORREDOR	\$11,271
Col. Bosque de Chapultepec	
UBICACIÓN	VALOR
UNIF.INT.	\$3,398
UNIF.CORREDOR	\$8,174
PLURIF.INT	\$13,961
PLURIF.CORREDOR	\$24,345

VI.- CONCLUSIONES

VI.1.- Notas preliminares sobre los resultados obtenidos

VI.2.- Conclusiones Generales

VI.1.- Notas preliminares sobre los resultados obtenidos

- Podemos decir, de manera general, que los valores encontrados para los predios:
 - ~ suben conforme la intensidad de uso se incrementa.
 - ~ son mayores en aquellos terrenos que se encuentran sobre corredor respecto de los que están en el interior de las colonias.
 - ~ suben respecto de una colonia a otra, de la Chapultepec Morales a la Bosque de Chapultepec, por ubicación, calidad de vida superior y mejor estatus (así se aprecia) de esta última.
 - ~ dentro del universo de los valores de suelo de la Ciudad de México, están por encima de los promedios. 61
- Por efectos de control del suelo podemos mencionar que sucede lo siguiente: dado que el uso permitido en la colonia Chapultepec Morales es predominantemente bajo, pero el uso de suelo actual es alto y el uso potencial es alto, se va a empezar a dar lentamente una caída en los valores (sobre todo si comparamos los valores encontrados en ésta con los encontrados en la colonia B. de Chapultepec), semiconglomeramiento, presión a cambiar el uso de suelo. Para la colonia Bosque de Chapultepec, los casos consisten en lo siguiente:

dado que el uso permitido por la ZEDEC es predominantemente bajo (habitacional unifamiliar, 3 niveles), el uso de suelo actual es bajo y el uso potencial es alto, parece que la tendencia es que aparezcan mercados especulativos y prácticas monopólicas; esto se puede constatar en los precios que la mayoría de los propietarios de los inmuebles muestreados pedían por sus inmuebles (cantidades muy altas que obedecen a lo que ellos "aprecian" vale su inmueble o al uso de suelo que se inventan, más no a lo que paga el mercado por predios con uso habitacional o por casas habitación lujosas y grandes) y al conocimiento que se tiene de propietarios que no salen al mercado en este momento, ya sea porque no tienen urgencia o porque han decidido esperar a que el mercado repunte o se cambien las restricciones al uso de suelo. Si el uso potencial cae, lo que va a pasar con la combinación de esto con uso de suelo actual bajo y el uso permitido bajo, es que el mercado se mantendrá estable pero hacia la baja. Sin embargo, sobre la franja de Rubén Darío lo que está pasando es que el uso permitido es alto, el uso de suelo actual es alto y el uso potencial es alto también, y por lo tanto, el mercado está estable hacia la alza.

3. Las diferencias apreciadas entre los valores en la colonia Chapultepec Morales, para los predios ocupados por edificios de departamentos -sobre corredores de valor- no es mayor que los encontrados para predios ocupados por edificios de departamentos -al interior de la colonia- porque la diferencia entre el uso de suelo permitido, el uso de suelo actual y el uso de suelo potencial es mínima. En las reglamentaciones de la ZEDEC, el uso de suelo permitido no se disminuyó sobre de los corredores como lo hicieron con el interior de la colonia.
4. Además, podría decir que los valores unitarios de suelo encontrados se incrementan en función de que. . .
 - ~ En la colonia Bosque de Chapultepec, el uso del suelo prioritario permitido por la ZEDEC es habitacional unifamiliar con altura máxima de 9.0m s.n.b.; en la realidad, existen pocos edificios de departamentos; esto contribuye a que los valores de los predios con uso de suelo plurifamiliar de alta intensidad se "despeguen" del resto de la muestra por una gran diferencia. Es así patente que esta zona presenta grandísimos contrastes de uso: por un lado, habitacional unifamiliar máx. 9.0 m s.n.b./3 niveles y, sobre Rubén Darío, se permite uso habitacional plurifamiliar con un máximo de 120m s.n.b./30 niveles... (Me trato de imaginar lo que siente el propietario de alguna de las casas contiguas a los predios con este "maxi"uso del suelo).
 - ~ Las obras de infraestructura importantes, empezadas desde el sexenio anterior, están en otra parte de Polanco; esto ha sido motivo de incrementos en los valores unitarios de los predios con uso habitacional de las colonias elegidas para este estudio, que se han visto beneficiados por la cercanía -más no por la inmediatez- del METRO y de nuevos Centros Comerciales (Pabellón Polanco y Molliere 222).
 - ~ En la colonia Chapultepec Morales, el mayor porcentaje de inmuebles es de edificios de departamentos con 10 pisos promedio; entonces si revisamos lo que dice la ZEDEC, encontramos que ésta limita el uso de suelo (en un 80% de la sup. de la colonia) a construcciones habitacionales plurifamiliares con alt. máx. permitida de 4 niveles. Los valores de los predios reconocen esa oportunidad de mayor aprovechamiento de la que gozan, cuando el predio se está capitalizando 10 veces su superficie y no sólo 4.

VI.2.- Explicación al valor de la tierra en Polanco, con base a Teorías Socioeconómicas de la Ciudad

ESCUELA ECOLOGICA CLASICA DE CHICAGO, Teoría de los Círculos Concéntricos de Ernest W. Burgess.- Según este autor, el típico proceso de expansión de la ciudad puede ser ilustrado de una manera muy cercana a la realidad a través de un esquema de círculos concéntricos numerados para designar, tanto las zonas sucesivas de extensión urbana como los tipos de áreas diferenciadas en el proceso de expansión. El diagrama propuesto representa la "reconstrucción" ideal de las tendencias a expandirse radialmente de cualquier ciudad, a partir de su "Centro" o distrito central de (círculo I). Alrededor de la zona central, se encuentra normalmente un área de transición, la cuál ha sido invadida por negocios también y por industria ligera (círculo II). Una tercer área corresponde a la zona habitada por trabajadores de las industrias, quienes han salido del círculo II ó área en deterioro, pero desean seguir viviendo cerca de sus centros de trabajo (círculo III). Más allá de este tercer círculo, se encuentra un área residencial de departamentos de lujo y barrios privilegiados y "restringidos" con viviendas (círculo IV). El quinto círculo está conformado por zonas suburbanas y ciudades satélites (círculo V). 62

Para el caso de la Ciudad de México, el traslado de la Teoría de los Círculos Concéntricos nos ayuda a entender parte del crecimiento de ésta. Para la situación particular de Polanco, se podría decir que esta zona se encuentra en el círculo IV, o sea, el de área residencial de departamentos de lujo y barrios privilegiados y "restringidos" con viviendas.

Como fue ya mencionado, el cambio del uso de suelo no es el único factor que da la pauta del crecimiento de las ciudades; también contribuyen a ello la concentración y la descentralización y, por ende, cambios en la organización social. Entendemos por concentración el hecho de la ubicación preferencial de las actividades económicas, políticas y sociales que rigen la vida urbana en el centro de la ciudad; esto trae como consecuencia la formación de subcentros comerciales que dependen del gran centro financiero y comercial. Así mismo, el valor del precio del suelo sufre una revalorización en el centro de la ciudad y los precios se establecen en función de un gradiente respecto a las áreas sucesivas que conforman el espacio urbano.

Siguiendo la pauta del párrafo anterior, los precios altos de la tierra en Polanco se explican en función de su cercanía al gran centro financiero y comercial, que como ya se revisó, se ha desplazado del Centro Histórico hacia el Poniente de la Ciudad; inclusive si se puede decir que está ya dentro de la misma zona de Polanco, la cercanía es tan grande que explica porque el rango de los precios del suelo en la zona es alto o el más alto de la Ciudad.

Recordando el análisis general que se hacía de la siguiente manera:

HACIA el CENTRO

MAS inmigrantes

MAS pobreza

MAS enfermedades

MAYOR accesibilidad a los centros de trabajo

MAYOR densidad de población

MAYOR renta

MAYOR densidad de construcción

HACIA la PERIFERIA

MENOS inmigrantes

MENOS pobreza

MENOS enfermedades

MENOR accesibilidad

MENOR densidad de población

MENOR venta

MENOR densidad de construcción

Para el caso de la zona de Polanco, esta región comparte características de la categoría de las zonas que están cargadas hacia la periferia del centro original: menos pobreza, menos enfermedades, menor venta. Sin embargo, también tiene características de las zonas cargadas hacia el centro original: mas inmigrantes, mayor accesibilidad a los centros de trabajo, mayor densidad de población, mayor renta, mayor densidad de construcción.

TEORIA DE HOYT.-Homer Hoyt desarrolló, en 1939, la Teoría Sectorial. Según ella, la ciudad se expande de manera circular desde un centro comercial y de negocios. En lugar de hacerlo en círculos concéntricos, lo realiza por sectores de círculo, correspondiendo cada sector a distritos especialmente caracterizados social y económicamente. ⁶³

TEORIA DE Jean LOJKINE.- Según este autor, existen tres factores que, predominantemente, conforman los precios del suelo urbano. Son a saber:

- la oposición entre los precios del suelo del "Centro", más elevados que los de la periferia;

- la separación creciente entre zonas de vivienda exclusivas de capas sociales acomodadas y las destinadas a los sectores populares;

- una polarización generalizada de las "funciones urbanas", diseminadas en zonas geográficamente distintas y cada vez más especializadas: distritos de oficinas, de comercios, de vivienda, de industria, etc. En otras palabras, lo que se ha sistematizado con el nombre de "zoning". ⁶⁴

Para ambas teorías, es útil retomar lo dicho sobre las principales formas de producción de vivienda que se dan en México (Encargo, Autoconstrucción, Promoción pública y Promoción privada). Nos encontramos que cada una tiene su correspondiente área en la ciudad donde ha encontrado terrenos con las características ad-hoc para dichos enclaves; es decir, el tipo de terrenos cuyos precios pueden ser absorbidos por los diversos proyectos habitacionales. Podemos retomar la idea de los "sectores" y ver claramente cómo las zonas habitacionales residenciales se han localizado en el segmento Poniente y Sud-poniente, las zonas habitacionales para personas con los ingresos más bajos hacia el Oriente y Sud-Oriente y las zonas habitacionales medias hacia el Norte. Polanco cabe dentro del sector dedicado a la habitación residencial, sus valores de suelo altos se explican por su cercanía al "Centro", es ejemplo de la segregación socioespacial por sectores habitacionales que se ve en la Ciudad de México y, en la actualidad, sufre por la presión para especializarse como distrito de oficinas y comercios, expulsando los usos habitacionales.

TEORIAS EMPIRICO RACIONALISTAS.-De manera general, se puede decir que éstas tratan de explicar el fenómeno de adaptación de las sociedades urbanas al espacio físico por medio de conceptos económicos, como la competencia y la selección económica. Para estos teóricos, los grupos sociales se apropian del espacio que mejor conviene a sus intereses con un costo mínimo. El uso que pueda extraer el mayor beneficio de un sitio dado será el más afortunado posterior. ⁶⁵

Lo anterior viene a colación respecto a la zona de Polanco, para explicar la presión para lograr la sustitución del uso habitacional unifamiliar (ya no rentable) por habitación plurifamiliar o por usos comerciales y de oficinas. Es la respuesta a la pregunta de quién es el que podrá extraer el mayor beneficio de un sitio determinado, o ¿cómo hacer rentable el altísimo costo del suelo con uso habitacional, en un sitio privilegiado donde existen predios que en la actualidad alcanzan precios del orden de los \$25,000/m²? Esto manifiesta la tendencia que Polanco tiene hacia los usos comerciales y de oficinas y los usos de vivienda condominal dispersa. En otras palabras, lo anteriormente mencionado también nos ayuda a entender la deseabilidad de Polanco como zona receptora de usos comerciales y de oficinas de alto nivel; y por consecuencia, aclara la tendencia de la gente en la zona mencionada, a buscar mejores lugares de habitación, cediendo sus propiedades a los usos que puedan pagar los precios altos con que se cotizan. ⁶⁶

TEORIA DE HARRIS y ULLMAN.- En su teoría de los núcleos múltiples, Harris y Ullman (1945) intentan combinar el desarrollo de coronas y la división funcional de la ciudad, tomando en cuenta el despliegue espacial de cada función como una serie de procesos separados. Estos autores aseveran que las ciudades, y sus diversos distritos, se conforman alrededor de diversos centros, que coinciden con el centro del asentamiento original (pueblo más antiguo o mayor), asentamientos más recientes (pueblo menos viejo o menor), instalaciones fabriles antiguas (p.ej., una mina vieja), nuevos distritos comerciales, etc. ⁶⁷

Tradicionalmente, el viejo Centro de México, es decir, los barrios situados alrededor del Zócalo y de la Alameda, han sido asiento de las actividades administrativas, comerciales y de negocios. Sin embargo, en un momento dado, en los años cincuenta, el comercio de lujo, las sucursales de los grandes almacenes del Centro, las agencias de viajes, los hoteles grandes y de lujo, empezaron a retirarse del Centro; se fueron estableciendo hacia el Oeste, en dirección del Bosque de Chapultepec, entre las Avenidas Insurgentes y Paseo de la Reforma, formando la famosa Zona Rosa. Se fueron formando subcentros que, a su vez, fueron agrupando a su alrededor diversas actividades. Podemos entonces decir que el surgimiento de nuevos centros de comercio y de negocios, trasladó el centro de negocios o

⁶³ Para mayor información sobre este tema, ver página 7 del presente documento.

⁶⁴ Para mayor información sobre este tema, ver página 5 del presente documento.

⁶⁵ Para mayor información sobre este tema, ver páginas 7 y 8 del presente documento.

⁶⁶ Para mayor información sobre este tema, ver páginas 14 y 15 del presente documento.

⁶⁷ Para mayor información sobre este tema, ver página 8 del presente documento.

distrito de mayor deseabilidad comercial del Centro Histórico hacia el Poniente y el Sur de la Ciudad., región donde se localiza la zona de Polanco.

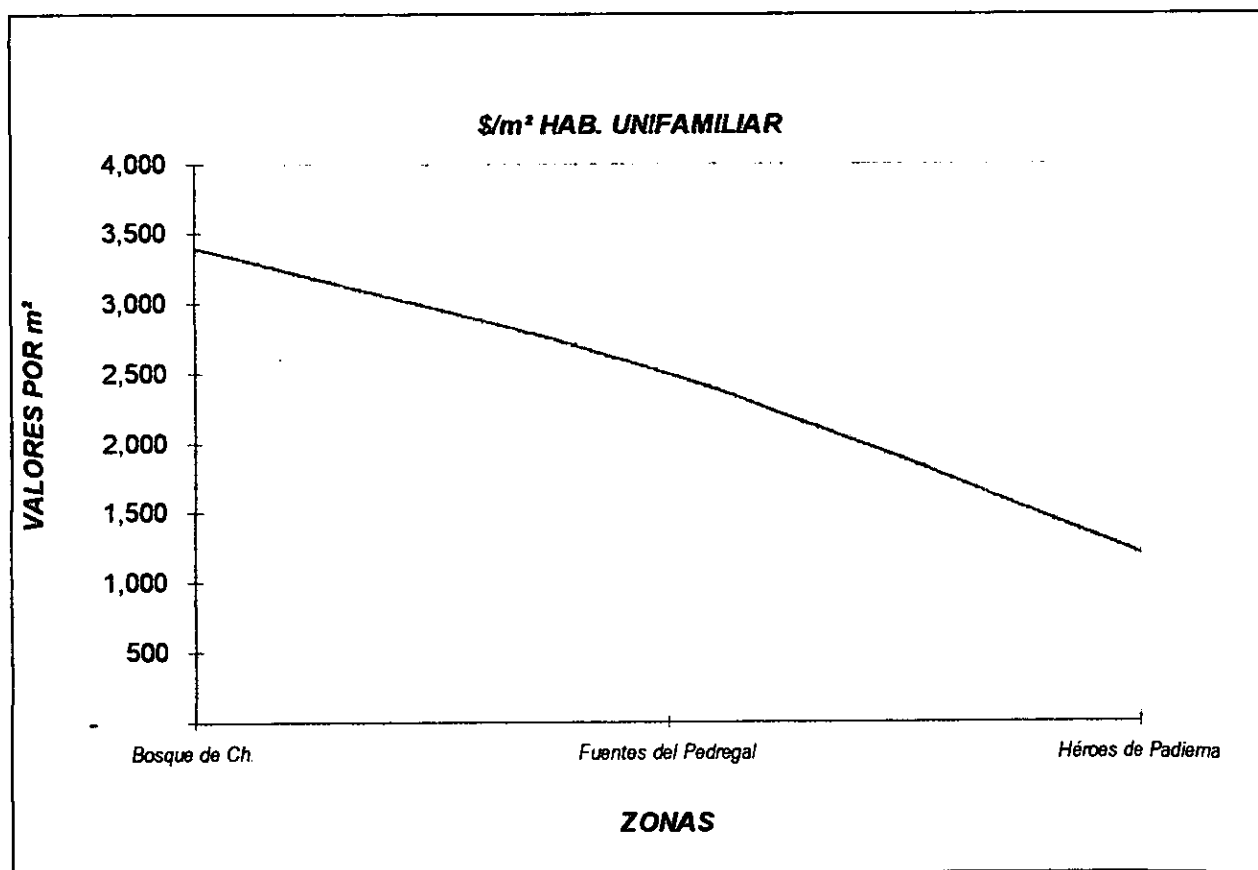
TEORIA DE ALONSO Y RICHARDSON. Richardson inicia el análisis de la ubicación dentro de los centros urbanos, en función de la localización, poniendo en la balanza el mercado potencial y las ventajas de accesibilidad al estar cerca de dicho centro contra los altos costos de renta por la citada ubicación. Por su parte, Alonso emite una teoría que intenta explicar el fenómeno mencionado, adoptando el concepto de "funciones de renta en oferta". Estas son curvas que nos muestran como la renta de la tierra puede variar en función de la distancia de ubicación respecto del centro de negocios. Las curvas de las rentas ofertadas van decreciendo en la medida en que los réditos disminuyen y los costos de operación (incluyendo los costos de transporte) se incrementan en función de la distancia; de esta manera, las rentas en oferta deben caer si la distancia al centro de negocios aumenta, para mantener los beneficios constantes. 68

Si especulamos un poco respecto a lo anterior, el punto de máximo valor probablemente se localice en una de las siguientes ubicaciones: en la zona hotelera de lujo sobre Paseo de la Reforma, a la altura de Polanco, o en el lugar donde estaba el Cine CHAPÚLTEPEC, donde se está construyendo un edificio de lujo de oficinas. Para efectos del estudio que es motivo de esta tesina, lo anterior es importante porque explica porque, dentro del universo del mercado de predios, los precios del suelo en Polanco están, por lo general, en los estratos más altos y máximos.

Algunos puntos a destacar de la teoría de Alonso son los siguientes: el punto de máximo valor no necesariamente coincide con el Centro de la Ciudad, solamente existe un punto de máximo valor, en los bordes de las ciudades es donde se dan los precios del suelo más bajos.

Para los casos estudiados, y de acuerdo a lo afirmado anteriormente, efectivamente el punto de máximo valor no necesariamente coincide con el Centro de la Ciudad, sólo existe un punto MAXIMO y en los bordes de las ciudades es donde se dan los precios de suelo más bajos; como ejemplo de la anterior aseveración, tenemos los siguientes valores de la tierra encontrados para habitación unifamiliar (segundo semestre de 1997):

Zona	\$/m ² Habitación unifamiliar
Col. Bosque de Chapultepec	\$3,400
Col. Fuentes del Pedregal	\$2,500
Col. Héroes de Padierna	\$1,200



Aunque Alonso no habla de usos específicos (sólo los clasificó bajo las letras A, B y C), para fines prácticos, les asignamos los siguientes usos:

ZONA I: Oficinas corporativas de grandes empresas transnacionales y nacionales, hoteles y restaurantes de lujo, vivienda de super lujo (pueden estar todos los anteriores o faltar algunos). De manera general, se puede decir que ahí se ubican todos los que están dispuestos a pagar altos precios por el uso del suelo en el "Centro de Atracción"

ZONA II: Hoteles y restaurantes de primera, vivienda de clase media alta,

ZONA III: Comercio de diario o básico, vivienda de clase media.

ZONA IV: Industrias, vivienda de clases bajas.

En el caso de estudio, se puede explicar la presión de cambio de suelo con uso habitacional hacia usos de suelo más rentables, siguiendo la pauta del párrafo anterior. Dados los precios del suelo en Polanco, son las oficinas corporativas, los hoteles de super lujo, los restaurantes muy exclusivos, etc. los que tienen la factibilidad de soportar precios de suelo altos dada la alta rentabilidad de estos negocios.

DESARROLLO AXIAL- Retoma el concepto de los círculos concéntricos pero señala que éstos se van "desparramando" sobre las vías de comunicación importantes. Más aun, podemos decir que hoy en día, y en mayor grado, las ciudades no se organizan por zonas concéntricas sino por sectores, a lo largo de una vía de comunicación. 69

Se parte del razonamiento sobre la expansión del distrito central o de negocios, originalmente y por muchos años, exclusivamente localizado en el Centro Histórico de la Ciudad. Como ya se mencionó, en un momento en la década de los cincuenta, se da el traslado de los usos comerciales más lujosos hacia el Oeste y Sur de la Ciudad, usando para ello nuevos emplazamientos sobre dos grandes arterias de circulación: el Paseo de la Reforma y la Avenida de los Insurgentes. El fenómeno de Polanco se quiere entender entonces por su cercanía al Paseo de la Reforma.

VI.3.- Conclusiones Generales

1. A través de la investigación, se concluyó que el área de Polanco mantiene precios altos en renta y venta con respecto al universo de la ciudad: esto debido a que, en primer lugar, desde sus inicios, surge como una zona residencial para estratos medio y alto de la población, y que, no obstante el cambio de uso de suelo a que ha estado sujeta durante las últimas décadas, aún conserva su estatus dentro de la ciudad. Existen diferencias en el conjunto de colonias que pertenecen a esta zona (como, por ejemplo, el extremo poniente colindante con el periférico, el extremo nororiente, el lado sur colindante con Paseo de la Reforma y la calle de Rubén Darío, etc.); por ello y con el fin de cerrar el universo de estudio se eligió concretar el análisis a dos de éstas: comparten similitudes pero también tienen divergencias que hacen interesante su estudio y comparación.
2. En la zona de las colonias elegidas para el estudio, existen muy pocos terrenos desocupados; por ello, el mercado es oligopólico. Influyen las condiciones generales de la economía de la Ciudad, que estimulan la demanda y, por lo tanto, presionan hacia la alza los precios de los pocos terrenos existentes.
3. Ocurre que sea el costo de adquisición el que, al menos, aspire a recuperar el vendedor de terrenos y el de vivienda residencial; por ello, se constituye en un "piso" para vendedores que no tienen urgencia de vender. Existen además circunstancias en que se pretende indexar el costo de adquisición, usando variables como el índice de precios al consumidor o la paridad del peso frente al \$USDólar, como ya ha sido mencionado, estos procedimientos no reflejan el comportamiento de los mercados de bienes raíces.
4. Se confunde el costo de producción con el de adquisición y se "entercan" los vendedores en, por lo menos, recuperar el costo de adquisición de la vivienda; no tomando en cuenta el tiempo que la ha disfrutado o que ya no pertenece al mercado al que pertenecía cuando fue adquirida.
5. Se piensa que dado que existen casas habitación unifamiliares que pueden ser transformadas y/o demolidas para conformar predios más extensos, éstos inmuebles deben alcanzar precios muy altos; de nuevo error: el valor de los predios está en función de su potencial e intensidad de aprovechamiento y si éstas casas están dentro del área limitada a uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR, con altura máxima de 9.0 m s.n.b., no tienen posibilidades de captar los "grandes" proyectos (estilo el del conjunto de César Pelli, sobre Rubén Darío).
6. Los terrenos y casas que se encontraron en VENTA/RENTA se pretenden vender, en la mayoría de los casos en precios superiores a los que tienen predios que tienen mayor potencial de uso. Existe la "idea flotante" de que por el solo hecho de estar en Polanco, todo tiene el mismo valor. Recordemos que una premisa básica en el valor de las propiedades radica en su máximo y mejor uso.
7. En conclusión, el razonamiento es muy sencillo: ¿cómo hacer rentable el altísimo costo del suelo con uso habitacional, en un sitio privilegiado donde existen predios que en la actualidad alcanzan precios del orden de los \$25,000/m²? Los inversionistas tendrán la tarea de identificar predios aptos para nuevos conjuntos, inyectando sumas cuantiosas para desarrollarlos. Desde luego, y de acuerdo a lo comentado en el apartado de la ZEDEC, otra posible solución es salir a la búsqueda de esos predios susceptibles de ser transformados en inmuebles adecuados a demandas del mercado, adecuados al entorno urbano y con rentabilidad proporcional. Tal parece, que la tendencia es que Polanco tiene una evidente dirección hacia un uso comercial y de oficinas, con vivienda condominal dispersa.

69 Para mayor información sobre este tema, ver página 9 del presente documento

8. El precio de los predios ocupados en una mayor proporción a la permitida actualmente a la ZEDEC, reflejan, entre otras cosas los riesgos que implica tener comprometido dinero en una inversión importante, comparada con lo que requiere un terreno desocupado; así mismo, porque los terrenos ocupados por viviendas plurifamiliares, son inmuebles con más componentes –y por lo tanto, más vulnerables– que los terrenos vacíos, sus valores están por encima de los que no tienen ninguna inversión mayor comprometida. Sin embargo, si se demuele un edificio de 10 niveles en un terreno con uso permitido para cuatro, el terreno no puede conservar los valores que tenía cuando estaba aprovechado en mayor proporción.
9. ¿Qué sucede cuando las opciones de aprovechamiento planteadas por la nueva regulación, en este caso la ZEDEC (hoy, PROGRAMA PARCIAL), no son mejores que lo que actualmente sucede en los predios? Me respondo si esto funcionó como la respuesta a propiciar el mantenimiento de lo construido, en la medida en que está mejor aprovechada mi inversión actualmente: me iría peor si dejara que mi edificio de 10 niveles de departamentos tuviera nulo mantenimiento, se deteriorara a tal punto que fuera mejor tirarlo para construir algo nuevo y me encontrara entonces con la sorpresa de que la reglamentación de aprovechamiento en mi predio sólo permite 4 niveles (iii)
10. Es importante recalcar la relevancia de las reglamentaciones gubernamentales dirigidas al ordenamiento urbano y ecológico: eventualmente, limitan el potencial de aprovechamiento de una edificación proyectada y construida originalmente para vivienda que, en determinadas circunstancias, es empujada por los cambios del su entorno económico y social a cambiar hacia un aprovechamiento más rentable. De esta manera, la limitación que se impone para satisfacer la necesidad colectiva de conservación de una zona determinada carga su costo sobre los intereses individuales, ya que cómo se constató, los valores del suelo en zonas castigadas por la ZEDEC, tienden a elevarse.
11. Se puede observar que la zonificación de la anteriormente llamada ZEDEC, hoy, PROGRAMA PARCIAL Polanco, en la colonia Bosque de Chapultepec, que abarca la calle de Rubén Darío, se hizo, casi-casi, lote por lote; beneficiando en mucho a unos cuantos y perjudicando a otros tantos que no podrán lucrar con sus lotes como los primeros.
12. Se tiene la idea de que un terreno vacío, tiene implícito, un alto potencial de aprovechamiento. Esto se puede creer cuando todavía no se ha revisado la Tabla de Usos del Suelo de la antes ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) -hoy, PROGRAMA PARCIAL- Polanco; por lo anterior, es posible decir que la ZEDEC ha contribuido a que surjan prácticas especuladoras y abusos.
13. Se puede decir que la ZEDEC Polanco protege recorridos, privacidad; evita contaminación, inseguridad, condiciones insalubres, etc.; por lo tanto, protege privilegios.
14. Se cae en una grave contradicción cuando se quiere hacer habitacional de alta intensidad una avenida que, por sus características de ubicación, se ha transformado casi en Eje vial sin serlo y tiene importancia como corredor de valor. Si atendemos a las características de Corredores Urbanos que se manejan en el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo**, Versión 1997, ... *"Estos son grandes concentraciones de servicio, en forma longitudinal, sobre vialidades principales y líneas de METRO especialmente; la ubicación del sistema de transporte colectivo en ellos, da a los predios ubicados sobre su recorrido la necesidad de un desarrollo de alta intensidad acorde con la inversión pública realizada. Presentan usos de suelo de comercio especializado, oficinas, habitacional, equipamiento y servicios con potencial de desarrollo mayor al que tienen construido; en general, los corredores tienen poca intensidad de uso y construcción, sobre ellos debe fomentarse la ubicación de servicios y comercios acordes con la inversión realizada, lo cual ayudaría a conservar los barrios predominantemente habitacionales"....* Estoy hablando de Arquimedes cuyos precios de suelo son altos porque la oferta pretende vender o rentar para uso comercial; sin embargo, en un 80 % de su extensión el uso permitido por ZEDEC para esta avenida es habitacional. La oferta y la demanda reconocen la importancia y el potencial de Arquimedes, pero la ZEDEC la limita a uso habitacional cuando es bastante desagradable vivir sobre una avenida que no cuenta con carriles de estacionamiento, que está siempre muy transitada, con las consecuencias desagradables de ruido y polvo. Creo que tendría más lógica darle, en la Tabla de Usos de Suelo de la ZEDEC, un uso mixto y dar prioridad a las zonas que ya son habitacionales plurifamiliares, como en este caso, la colonia Chapultepec Morales. Está bien proteger la vivienda, pero creo que es necesario ser congruente con lo que ya sucedía.
15. Me parece cuestionable que la ZEDEC (ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO) limite, en la colonia Chapultepec Morales, el uso del suelo plurifamiliar (en un rango del 80% de los predios con ese uso) a construcciones con altura máxima permitida de 4 niveles. Es cierto que la ZEDEC es un instrumento que regula los usos de una zona, pero con este tipo de reglamentaciones es patente que contribuye a encarecer los precios del suelo, y por lo tanto no hace rentables los proyectos de vivienda. Si revisamos las Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,⁷⁰ que proponen redensificar la Delegación Miguel Hidalgo (dado que se ha observado que su población ha disminuido en los últimos 28 años) mediante la preferencia y el énfasis que se le dará al suelo con uso habitacional, nos parece que los resultados con intensidades de uso como las ZEDEC no serán de aliciente para la inversión en vivienda.
16. Se puede observar que la institución de las ZEDEC, en este caso la de Polanco, trajo consigo una relación de "amor-odio": por un lado, los colonos desean que se asienten más inversiones "despampanantes" para que los precios de los inmuebles suban de valor y ellos se beneficien; por el otro lado, está la nostalgia de aquellos que han vivido y disfrutado Polanco y no desean que se pierda su tranquilidad y "abolengo".

17. La muestra deberá contener el mayor número de datos, entre más datos se tengan mayor confianza se tendrá en los índices centrales y el valor del coeficiente de dispersión tenderá a cero. Lo anterior se dedujo al trabajar, primeramente, con una muestra pequeña de datos; posteriormente, al hacer los cálculos de los índices centrales como fue la Media, se encontró que estos arrojaban un coeficiente de variación altos, lo que es considerado demasiado disperso. Al ampliar el número de elementos en la muestra, y tras el mismo proceso se halló, que el coeficiente de dispersión tuvo una tendencia a la baja y alcanzó un valor próximo al 25% (que es lo más recomendable); éste me pareció un buen valor que permite tener una confiabilidad mayor en los valores obtenidos.
18. Los valores obtenidos son buenos a nivel trabajo académico; son perfectibles en la medida en que la fuente de información se acerque a datos sobre operaciones realizadas: cosa que no me fue posible y, por lo tanto, me circunscribí a la obtención de valores de oferta, ajustando los valores con porcentajes de negociación y/o de cuota por manejo de inmobiliarias. Los datos obtenidos para el presente trabajo fueron tomados de las ofertas captadas en la zona, e información proporcionada por los propietarios vendedores o corredores inmobiliarios; para cada inmueble, fue elaborada una ficha con fotografía que contiene además de los datos observados en la visita, los datos obtenidos por medio del informante y datos generales obtenidos en cartografía de apoyo.
19. Finalmente, se considera el tema de investigación sumamente interesante, por lo que se invita a hacer una reflexión sobre las circunstancias urbanas de las zonas que, en un momento dado estamos valuando; es decir, a darles el peso específico necesario a una serie de consideraciones que nos permiten rangos de valor y no "valores puntuales y únicos". Es más, si en realidad se persigue no solamente trabajar como valuador profesional, si no además poder actuar como asesor inmobiliario, es necesario profundizar en el conocimiento de estudios de Estructura Urbana y Mercados para poder reconocer tendencias y no dejamos ir con la "finta" de valores distorsionados o que han perdido de vista elementos importantes en su conformación.

VII.- LIMITACIONES

Se eligió el objeto "suelo" como tema de estudio por considerar que es el elemento en el que radica el valor del inmueble. Puesto que la construcción es, en la mayoría de los casos, un proceso sistematizado y conocido, es posible repetirlo un sinnúmero de veces. En cambio, el suelo no es un producto del trabajo humano, es un "recurso" natural que no se puede reproducir a voluntad. En muchos casos de valuación de inmuebles, el precio del suelo aparece como un "apéndice" del local, cuando en realidad es el suelo el factor que más peso tiene en la conformación del valor de los inmuebles.

Dentro del objetivo particular del trabajo, no se llegó a un análisis profundo de las deducciones; sin embargo, se puede decir que el hecho de realizar una mayor investigación para pulir los datos de éstas nos permitirá afinar el análisis.

No se profundizó en la búsqueda de la posible relaciones matemáticas entre los valores de suelo de las avenidas o calles importantes contra las calles interiores de la colonia, por no considerarlo dentro del objetivo específico; sin embargo, se puede decir que el hecho de realizar una mayor investigación nos permitirá también afinar el análisis y obtener información valiosa.

Decidí no basar mi estudio completo en todas las colonias de Polanco por responder cada una de éstas a problemáticas diferentes; sin embargo, sería motivo de un estudio más completo que arrojaría más información importante al ampliar el universo de análisis a todas las colonias e, inclusive, analizar lo que pasa en otras zonas con Programas Parciales.

17. La muestra deberá contener el mayor número de datos, entre más datos se tengan mayor confianza se tendrá en los índices centrales y el valor del coeficiente de dispersión tenderá a cero. Lo anterior se dedujo al trabajar, primeramente, con una muestra pequeña de datos; posteriormente, al hacer los cálculos de los índices centrales como fue la Media, se encontró que estos arrojaban un coeficiente de variación altos, lo que es considerado demasiado disperso. Al ampliar el número de elementos en la muestra, y tras el mismo proceso se halló, que el coeficiente de dispersión tuvo una tendencia a la baja y alcanzo un valor próximo al 25% (que es lo más recomendable); éste me pareció un buen valor que permite tener una confiabilidad mayor en los valores obtenidos.
18. Los valores obtenidos son buenos a nivel trabajo académico; son perfectibles en la medida en que la fuente de información se acerque a datos sobre operaciones realizadas: cosa que no me fue posible y, por lo tanto, me circunscribí a la obtención de valores de oferta, ajustando los valores con porcentajes de negociación y/o de cuota por manejo de inmobiliarias. Los datos obtenidos para el presente trabajo fueron tomados de las ofertas captadas en la zona, e información proporcionada por los propietarios vendedores o corredores inmobiliarios; para cada inmueble, fue elaborada una ficha con fotografía que contiene además de los datos observados en la visita, los datos obtenidos por medio del informante y datos generales obtenidos en cartografía de apoyo.
19. Finalmente, se considera el tema de investigación sumamente interesante, por lo que se invita a hacer una reflexión sobre las circunstancias urbanas de las zonas que, en un momento dado estamos valuando; es decir, a darles el peso específico necesario a una serie de consideraciones que nos permiten rangos de valor y no "valores puntuales y únicos". Es más, si en realidad se persigue no solamente trabajar como valuador profesional, si no además poder actuar como asesor inmobiliario, es necesario profundizar en el conocimiento de estudios de Estructura Urbana y Mercados para poder reconocer tendencias y no dejarnos ir con la "finta" de valores distorsionados o que han perdido de vista elementos importantes en su conformación.

VII.- LIMITACIONES

Se eligió el objeto "suelo" como tema de estudio por considerar que es el elemento en el que radica el valor del inmueble. Puesto que la construcción es, en la mayoría de los casos, un proceso sistematizado y conocido, es posible repetirlo un sinnúmero de veces. En cambio, el suelo no es un producto del trabajo humano, es un "recurso" natural que no se puede reproducir a voluntad. En muchos casos de valuación de inmuebles, el precio del suelo aparece como un "apéndice" del local, cuando en realidad es el suelo el factor que más peso tiene en la conformación del valor de los inmuebles.

Dentro del objetivo particular del trabajo, no se llegó a un análisis profundo de las deducciones; sin embargo, se puede decir que el hecho de realizar una mayor investigación para pulir los datos de éstas nos permitirá afinar el análisis.

No se profundizó en la búsqueda de las posibles relaciones matemáticas entre los valores de suelo de las avenidas o calles importantes contra las calles interiores de la colonia, por no considerarlo dentro del objetivo específico; sin embargo, se puede decir que el hecho de realizar una mayor investigación nos permitirá también afinar el análisis y obtener información valiosa.

Decidí no basar mi estudio completo en todas las colonias de Polanco por responder cada una de éstas a problemáticas diferentes; sin embargo, sería motivo de un estudio más completo que arrojaría más información importante al ampliar el universo de análisis a todas las colonias e, inclusive, analizar lo que pasa en otras zonas con Programas Parciales.

VIII.- BIBLIOGRAFIA

APUNTES de la ESPECIALIDAD (tomados en clase)

1. **Greene Castillo, Fernando.**
Apuntes para la Materia CATASTRO
Especialidad de Valuación Inmobiliaria; Facultad de Arquitectura,
División de Estudios de Posgrado. U.N.A.M.; México, D.F., México, 1997.
2. **Maya Pérez, Esther.**
Apuntes para la Materia SOCIOLOGIA URBANA
Especialidad de Valuación Inmobiliaria; Facultad de Arquitectura,
División de Estudios de Posgrado. U.N.A.M.; México, D.F., México, 1997.
3. **Morales Schechinger, Carlos.**
Apuntes para la Materia USOS DEL SUELO y ESTRUCTURA URBANA
Especialidad de Valuación Inmobiliaria; Facultad de Arquitectura,
División de Estudios de Posgrado. U.N.A.M.; México, D.F., México, 1997.

LIBROS

4. **Bataillon, Claude.**
Rivièrè D'Arc, Hélène.
LA CIUDAD DE MEXICO.
Traducción de Carlos Montemayor y Josefina Anaya.
Colección SEPSETENTAS; Secretaría de Educación Pública.
México, D.F., México, 1973.
5. **Brambila Paz, Carlos.**
EXPANSION URBANA EN MEXICO.
Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano,
El Colegio de México; México, D.F., México, 1992.
6. **Castells, Manuel.**
LA CUESTION URBANA
Siglo Veintiuno Editores, S.A.
México, D.F., México, 1983.
7. **Colegio de México y Departamento del Distrito Federal.**
ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO.
Capítulo 1 (Fascículo 2), Capítulo 7 (Fascículo 8).
Editorial Plaza y Valdés; México, D.F., México, 1988
8. **Chueca Goitia, Fernando.**
BREVE INTRODUCCION AL URBANISMO.
Colección El Libro de Bolsillo, Sección Ciencia y Técnica.
Alianza Editorial; Madrid, España, 1985
9. **THE NEW ENCYCLOPAEDIA BRITANNICA.**
VOLS. 17 y 10.
Encyclopaedia Britannica Inc.
The University of Chicago.
15 th edition; Chicago, E.U.A., 1990.
10. **Fidel Liberman, Carlos**
ELEMENTOS DE RENTA URBANA
División de Ciencias y Artes para el Diseño, U.A.M./Atzacapatzalco;
México, D.F., México, 1988.

11. **González Salazar, Gloria.**
EL DISTRITO FEDERAL; ALGUNOS PROBLEMAS Y SU PLANEACION
 Instituto de Investigaciones Sociales, U.N.A.M.; México, D.F., México, 1990.
12. **Lynch, Kevin.**
LA IMAGEN DE LA CIUDAD
 Colección Punto y Línea, Editorial Gustavo Gili, México.
 México, D.F., 1985.
13. **Park, Robert E.**
Burgess, Ernest W.
McKenzie, Roderick D.
THE CITY
 The University of Chicago Press, E.U.A., 1984.
14. **Ramírez Favela, Eduardo.**
VALUACION O PROGNOSIS INMOBILIARIA
 Apuntes de la División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura,
 U.N.A.M; México, D.F., México, 1997.
15. **Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, 1987.**
 Editorial Porrúa, S.A.
 México, D.F., México, 1987.
16. **Richardson, Harry W.**
ELEMENTS OF REGIONAL ECONOMICS
 Penguin Books, Inglaterra, 1973.
17. **Zamora, Francisco.**
TRATADO DE TEORIA ECONOMICA
 Sección de Obras de Economía, F.C.E. México.
 México, D.F., 1980.

PERIODICOS

18. **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION**
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO
URBANO DE DELEGACION MIGUEL HIDALGO
 Tomo DXXIV, No. 17 México, D.F., lunes 26 de mayo de 1997.
19. **Suverza, Alejandro.**
POLANCO, MILLONARIA MANZANA DE LA DISCORDIA
 Periódico EL FINANCIERO, Sección POLITICA, viernes 27-12-1997.
 México, D.F.

PROGRAMAS de USO DEL SUELO

20. **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.**
 Versión 1987.
 D.D.F., México, D.F., México.
21. **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.**
 Versión 1997.
 D.D.F., México, D.F., México.

ARTICULOS en REVISTAS ESPECIALIZADAS

22. **Ochoa, Alberto.**
OFERTA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE MEXICO: Sector Polanco-Anzures.

Revista **ENTORNO INMOBILIARIO**, Sección Valor Inmobiliario;
Año 2-Número 11, Septiembre-Octubre de 1994. México, D.F.

23. **Loeza, Guadalupe.**
OOOH, POLANCO, POLANCO!
Revista **EL OBELISCO**, Sección Crónica;
Número Noviembre-Diciembre 1986. México, D.F.
24. **Osorio, Lilia.**
LA CIUDAD Y SUS CENTROS
Revista **EL OBELISCO**, Sección Contexto Polanco;
Número Noviembre-Diciembre 1986. México, D.F.

T E S I S

25. **Bournazos Marcou, Eftychia.**
LA RENTA DE LA TIERRA Y SU PAPEL EN EL PROCESO DE URBANIZACION
Tesis para obtener el Título de Maestra en Urbanismo.
U.N.A.M., Facultad de Arquitectura; México, D.F., 1990.
26. **Maya Pérez, Esther.**
LA ENSEÑANZA DEL URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOCIOLOGIA URBANA
Tesis para obtener el Título de Maestra en Urbanismo.
U.N.A.M., Facultad de Arquitectura; México, D.F., 1986.

TRABAJOS y PONENCIAS

27. **Dávila Cabello, Ramiro.**
Trabajo-Ponencia sobre **Construcción de Vivienda de acuerdo a los Nuevos Programas Delegacionales y las Normas de Ordenación en las Areas de Actuación.**
Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, S.A. de C.V.
EMI Organización Civil para la Educación; México, D.F., México, 1997.
28. **Flores Peña, Sergio.**
Greene Castillo, Fernando.
CORRELACION-HOMOLOGACION de AREAS de VALOR en el D.F.
Trabajo presentado ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
México, D.F., México, 1992.

Oh Polanco, Polanco! 71

Por Guadalupe Loeza (fragmento)

Tengo nostalgia por aquel Polanco de mi juventud. De pronto me doy cuenta que me hace falta, lo extraño, que ya no es lo mismo, ni siquiera la sombra de lo que fue. Pero ¿dónde quedó el Polanco de los sesenta? Aquel que incitaba a pasearse por sus calles sin temor de toparse con un mercado sobre-ruedas, con un autobús de la Ruta 100, o bien con hileras interminables de coches en doble fila. ¿Quién se llevó su tranquilidad, su prestigio de zona residencial? ¿Quién la desmaquilló para pintarrajearla con letreros de todos colores y sabores? Ahora, colonia de zonas comerciales, boutiques, oficinas burocráticas, taquerías, supermercados, estéticas, Unisex, cine-clubs, hoteles, creperías y vulcanizadoras. Antes, no hace mucho tiempo, colonia de Filósofos, Poetas y Escritores. Horacio y Komero nos llevaban de la mano hasta el Parque de los Venados bajo un cielo recién salido de la lavandería.

Como diría Li Lu Ling "que nadie me pregunte cómo pasa el tiempo". Aquel tiempo en que yo era una niña de la colonia Cuauhtémoc que soñaba con la de Polanco. Desde allí, parecía que se veían los volcanes, que la luna y el sol brillaban más, que el sabor de los helados duraba el doble, que se podía comprar más cosas con el mismo dinero, que la gente que tenía el privilegio de vivir allí era feliz, más ordenada, más educada y mejor vestida. Que en Polanco todo el mundo estaba contento, que los pobres ganaban la lotería y que los ricos llenaban sus casas con alcatraces pintados con gis de todos colores.

No había nada que me diera más gusto cuando tenía trece años que ir a visitar a mi hermana recién casada. Bajarme del camión Juárez-Loreto en la esquina de Horacio y Tennyson, era como penetrar en el jardín donde jugaba cricket la reina del cuento de Alicia en el País de las Maravillas. Caminaba las tres cuadras, sintiendo mi corazón ligero y aliviado. Atrás habían quedado los ríos contaminados de la colonia Cuauhtémoc. Polanco era lo elegante, lo sofisticado, lo exclusivo, lo diferente, pero sobre todo, lo residencial. Todas las casas parecían como las de Pepe del Salto (el niño rico de la Pequeña Luli). Adentro imaginaba salones, candiles y numerosos cuartos de televisión que continuaban hasta el infinito...

...Nunca se me olvidará, la primera vez que entré en la casa de un expolitico, sobre Presidente Mazarín. Recuerdo que me impresionó mucho. "Solamente en Polanco se puede concebir una casa así" me decía mientras visitaba el frontón, el baño de vapor, la biblioteca, los vestidores, los salones de juego, decenas de recámaras, planchadores y jardines. Hasta un auténtico sillón de peluquería tenía. El marco de las ventanas y de las puertas parecían elaborados por un extraordinario pastelero de Sanborn's. "Es que este es el estilo californiano" me explicaba orgullosísima mi amiga que era nieta de los dueños y que vivía también en Polanco. En el garaje había como siete coches. Todos se veían recién encerados y larguísimos. Había un Oldsmobile, un Pontiac, un Packard, un Studebaker, un Thunderbird, un Cadillac y un Opel. "¿Todos esos coches tienen su propio chofer?" le pregunté intrigada a mi amiga. "No sé, a lo mejor sí" me dijo arreglándose las crinolinas que estaban llenas de campanitas.

Ahora esa casa es un enorme Banco, al que seguramente le caben todos los cuentahabientes del mundo. . . Ya no he vuelto a ver a mi amiga de las crinolinas. La última vez que me la encontré me dijo que se iba a vivir a La Joya porque ahora habitar en la ciudad de México y sobre todo en Polanco era de "locos". Por eso, hoy cuando paso por Presidente Mazarín cerca de lo que era la casa de los abuelos de mi amiga, escucho a lo lejos, las campanitas de sus crinolinas..

LA CIUDAD Y SUS CENTROS

Por Lilia Osorio (fragmento)⁷²

Así como el cuerpo tiene como centro el ombligo, todas las ciudades, desde tiempo inmemorial, han tenido también un centro que constituye, en sentido religioso, un espacio sagrado y deviene el ombligo del mundo...

...El origen de nuestra ciudad es, desde luego, mítico. Se dice en los textos nahuas, que el lugar donde se establecieron los antiguos mexicanos les fue señalado por su belicoso dios Huitzilopóchtli -Colibrí Hechicero-, quien fue el guía de la tribu azteca en su tardía peregrinación en busca de asentamiento. En su camino, los sacerdotes se equivocaron respecto a los designios del dios y creyeron primero que la Montaña de la Serpiente era el fin de la búsqueda. Huitzilopóchtli, airado, los castigó retirando las aguas del lugar y matando a los 400 Surianos (sic) y a Coyolxauhqui...

...En 1276, los mexicas se establecieron en Chapultepec, de donde fueron arrojados por los toltecas de Culhuacan y obligados a residir en Tizapan, con la esperanza de que las serpientes acabarían con ellos. Sobrevivieron y finalmente llegaron a su centro sagrado, confirmado por la voz del dios: "Ya estaréis satisfechos: cuanto dije, todo se ha realizado. Pero aún falta más. Recordad que mandé matar al hijo de mi falsa hermana Malinalxóchtli a Copil y os mandé sacarle el corazón y arrojarlo en medio de las cañas y espadañas de esta laguna. Sabed que el corazón cayó en una roca y de este corazón brotó el nopal. Es tan grande y hermoso que en él mora un águila y en su copa se mantiene y come los mejores y más bellos pájaros, y de allí extiende sus hermosas alas y recibe el calor del sol y la frescura de la mañana. Id allá... y a este lugar donde hallaréis el águila le nombré Tenochtitlán" (Versión de Angel Ma. Garibay).

Así, en 1325, nació la ciudad con el doble nombre de México- Tenochtitlán; en ella los aztecas edificaron un oratorio a Huitzilopóchtli, exactamente donde apareció el águila y, más tarde, en el siglo XV, un templo, alrededor del cual surgieron los palacios imperiales y se construyeron grandes ejes, a lo largo de los cuales creció la capital con santuarios, pirámides y edificios...

...La "Venecia del Nuevo Mundo", conquistada en 1521 por los españoles fue destruida y reedificada en el mismo sitio. ¿Por qué la capital de la Nueva España no fue construida en otro lugar? Porque los españoles se dieron cuenta del valor simbólico y estratégico que tenía para los nativos...

...La Colonia vio crecer y cambiar el aspecto de la capital... Siglos enteros el Zócalo, la catedral y las calles aledañas serían el centro, pero el brillo se desvanece ante el crecimiento urbano... A fines del siglo, Porfirio Díaz se preocupó por presentar un México progresista e integrado a la cultura occidental y se inició el proceso de embellecer y urbanizar la ciudad. Los límites dejaron de ser la esquina de la Sorpresa y las puertas del Jockey Club, como señalaba Gutiérrez Nájera... A partir de 1880, la burguesía capitalina se extendió con casas a la europea a lo largo del Paseo de la Reforma y, en 1903, al saturarse éste, se urbanizaron la Juárez y la nueva colonia Roma. Para entonces la ciudad ya estaba provista de alumbrado público, líneas telefónicas y alcantarillado. El bosque de Chapultepec embelleció con un lago artificial y circularon por primera vez trenes eléctricos; sin embargo, el transcurso del progreso sacrificó o mutiló valiosos edificios y casas coloniales sustituyéndolos por construcciones que iban del neogótico francés al romántico alemán y el renacentista italiano.

Tampoco la Revolución alteró el centro: el mundo verdadero siguió estando ahí, el Palacio de Gobierno, los mejores almacenes, tiendas, restaurantes, heladerías y teatros; la construcción se detuvo momentáneamente para continuar con la colonia Hipódromo Condesa. La antaño pequeña ciudad fue creciendo en los 30, en los 40 por el auge del automóvil, que permitió que los fraccionamientos se ubicaran cada vez más lejos (Chapultepec Heights, colonia Del Valle), la expansión tentacular y arbitraria, abarcó tanto el Sur como los demás puntos cardinales, y el centro se vio abandonado: los millonarios no vivían ya en él, procuraban alejarse cada vez más del bullicio, el tránsito y el deterioro.

Los años sesenta trajeron el primer desplazamiento del centro, la llamada Zona Rosa monopolizó la vida capitalina y, como antaño, en Plateros, en Niza se encontraba todo el "who is who" de México. El corte europeo de la colonia Juárez le daba un toque internacional a comercios, restaurantes y oficinas que fueron "remodeladas" destruyendo la fisonomía de la zona. El turismo comenzó a fluir a los grandes hoteles, más amplios y más modernos. Ya nadie compró en los antiguos almacenes sino en las "boutiques", donde se encontraban objetos finos, escogidos y caros; proliferaron los centros nocturnos "boîtes", así como cines, bares y restaurantes que ofrecían algo diferente de los del viejo centro. Su duración fue efímera, la aceleradísima expansión de los setenta, debida al crecimiento poblacional, hizo difícil el tránsito y se crearon otros problemas que ocasionaron su manifiesto deterioro. El segundo desplazamiento se inició en los años ochenta hacia Polanco, cuya especial combinación puede apreciarse en todo lo que lo constituye: centros culturales, museos, comercios, oficinas, restaurantes, cafés, almacenes, hoteles... A catorce años del año 2,000 se alían en la imagen resplandeciente de Polanco, los adelantos de la técnica y modernas formas de vida, que representan al nuevo y complejo centro de México.

