



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

---

---

“EL BANDO 2” COMO FACTOR  
MODIFICADOR DEL VALOR DE LA TIERRA  
EN LA DELEGACION BENITO JUAREZ  
“COLONIAS DEL VALLE Y PORTALES”

TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACION EN  
VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARO. JUAN MANUEL MEDEL GALVAN

SEPTIEMBRE 2006



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.



DIRECTOR DE TESINA

ARQ. LORENZO BARRAGAN ESTRADA

SINODALES

ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

ARQ. DANIEL SILVA TROOP



Dedico esta Tesina a:

**Diana** mi esposa, por el enorme apoyo incondicional que me brinda en todo momento.

**Mis padres** por el ejemplo y cariño siempre demostrado.

**Mi Director y Sinodales** por sus consejos y apoyo, sin los cuales no hubiera sido posible la realización del presente trabajo

**Todos mis Catedráticos** de la especialidad por sus enseñanzas y experiencias, recibidas.



## INDICE

<b>I.-</b>	<b><i>Introducción</i></b> .....	<b>4</b>
<b>II.-</b>	<b><i>Fuentes de Información</i></b> .....	<b>6</b>
<b>III.-</b>	<b><i>Hipótesis de Trabajo</i></b> .....	<b>6</b>
<b>IV.-</b>	<b><i>Bando 2</i></b> .....	<b>7</b>
<b>V.-</b>	<b><i>Delegación Benito Juárez</i></b> .....	<b>9</b>
	<i>Origen e Historia y Delimitación y Características Geográficas</i>	
<b>VI.-</b>	<b><i>Definición del Tema</i></b> .....	<b>13</b>
	<i>Estudio de las Colonias Del Valle y Portales a partir de la aplicación del Bando 2</i>	
<b>VII.-</b>	<b><i>Colonia Del Valle</i></b> .....	<b>14</b>
	<i>Origen e Historia, Mapa de Ubicación, Tabla de Valores y Ejemplo con Residual</i>	
<b>VIII.-</b>	<b><i>Colonia Portales</i></b> .....	<b>24</b>
	<i>Origen e Historia, Mapa de Ubicación, Tabla de Valores y Ejemplo con Residual</i>	
<b>IX.-</b>	<b><i>Aspectos Positivos</i></b> .....	<b>33</b>
<b>X.-</b>	<b><i>Aspectos Negativos</i></b> .....	<b>34</b>
<b>XI.-</b>	<b><i>Conclusiones</i></b> .....	<b>35</b>
<b>XII.-</b>	<b><i>Bibliografía</i></b> .....	<b>37</b>



## I.- INTRODUCCION

En la época moderna la Ciudad de México se encuentra en un constante cambio. Algunas colonias de cierta edad en las cuales el ciclo de vida de una generación esta llegando a su fin y sus descendientes emigran hacia otras zonas de la ciudad para crear sus propias familias o por mejorar en ubicación, etc.

Lo anterior origina que algunas propiedades empiecen a ser bastante grandes para los moradores que se quedan en ellas e inicia la falta de mantenimiento de dichas propiedades, por lo que inician a ser obsoletas e infuncionales y terminan por caer en el abandono.

Por otro lado el crecimiento hacia la periferia se ha incrementado en un corto plazo, por lo que sus habitantes se tienen que adaptar a un ritmo de vida acelerado, así como a los traslados de su casa al trabajo en el que invierten alrededor de 10 a 20 horas en promedio por semana.

Con base en lo anterior el Gobierno de la Ciudad de México, decreta la aplicación del **Bando 2**, el cual únicamente permite la construcción de vivienda multifamiliar en la **zona central** que se compone de cuatro delegaciones que son: **Benito Juárez, Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza**, argumentando que en dicha zona se registro una disminución de población en los últimos 20 años de aproximadamente del 40%, por lo que se pensó que los servicios e infraestructura de dichas demarcaciones se encontraban subutilizados.

Sin embargo no se tomo en cuenta que en la Colonia Del Valle, por ejemplo, la zona apenas cuenta con los servicios a la población permanente y a los usuarios.



Esto provocó el descontento de sus habitantes, en virtud de que se inicio la falta de espacios para estacionarse, saturación de las vialidades, escasez de agua y apagones de energía eléctrica entre otras.

Dentro del texto emitido por el Gobierno del Distrito Federal, en el punto numero cuatro menciona que en las Delegaciones centrales donde se aplicara el **Bando 2**, se impulsara el programa de construcción para la gente humilde, sin embargo en la colonias Del Valle y Portales aquí analizadas el tipo de vivienda que se ha realizado durante este periodo fue dirigida para los estratos socioeconómicos medios y altos, lo cual se opone con lo señalado por el Bando 2.

Sin embargo dentro de la practica de la valuación de inmuebles habitacionales a pesar de todos los aspectos negativos antes mencionados, se detectó que tanto la colonia **Del Valle** y otras siguen teniendo una gran demanda por parte de Desarrolladores de Vivienda, apoyados por la gran demanda de compradores potenciales que les interesa vivir en dicha zona.

Todo esto originó una gran expectativa por que a pesar de todos los problemas que se presentaban, se seguía observando un incremento en los valores del suelo y por ende en los inmuebles. Motivo que lleva a cabo a la investigación del presente trabajo.



## II.- FUENTES DE INFORMACION

Las principales fuentes de información utilizadas para la elaboración del presente trabajo fue la recopilación por vía Internet, Revistas, Periódicos, Programas de Gobierno del Distrito Federal, Bases de Datos Bancarias, etc.

## III.- HIPOTESIS DEL TRABAJO

El objetivo principal del presente trabajo es el de determinar cuanto ha influido la aplicación del **BANDO 2**, en los **Valores de la Tierra** desde que fue decretado el Jueves 7 de Diciembre del año 2000 por el Gobierno del Distrito Federal, el cual entro en vigor en el mes de **Enero del 2001**. Donde se restringe el crecimiento de la mancha urbana hacia el resto de las 12 delegaciones y autoriza la redensificación en las 4 delegaciones centrales (**Cuauhtemoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza**).



BENITO JUAREZ



CUAUHTEMOC



MIGUEL HIDALGO



VENUSTIANO CARRANZA



Por otro lado es importante mencionar que una de las variantes que resultaron de la aplicación del Bando 2, fue que la intensidad de la construcción se incremento, ya que donde se encontraban construidas casas unifamiliares actualmente existen Edificios Departamentales.

La aplicación del programa del **Bando 2** se realizó de facto, porque en caso de haber solicitado la aprobación de la Cámara de Diputados, cabría la posibilidad de un rechazo o de que no se hubiera aplicado en tiempo y forma durante la administración que lo propone, en virtud de tratarse de un proceso demasiado lento.

#### IV.- Transcripción del Bando 2

##### <sup>1</sup>**BANDO No. 2**

*“En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los Habitantes del Distrito Federal hago saber:*

*“Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno*

*“Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la ciudad.*

*“Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.*

***“Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.***

*“Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.*

*“Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:*

- 1. “Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.*



- " 2. *“En estas delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.*
- " 3. *“Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.*
- " 4. ***“Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.***
- " 5. *“A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Unica para el ingreso de Solicitudes de Uso del Suelo Especifico y de Factibilidad de Servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.*
- " 6. *“La Ventanilla Unica se instalará en la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.*
- " 7. ***“Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor de treinta días hábiles, un Certificado Unico que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo”.***

*“Pido la confianza, colaboración y respaldo de los ciudadanos, en el entendido que por encima de los intereses personales o de grupos, está la preservación del medio ambiente y la viabilidad de la ciudad.”*

<sup>1</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ( transcrito íntegramente - SIC)



## *DELEGACION BENITO JUAREZ*

### *V .- Origen e Historia*

En la Delegación Benito Juárez durante el **período colonial** se inicia el crecimiento, hacia el siglo XVII eran varios los pueblos que existían en el territorio de la Delegación. A partir de la segunda mitad del siglo XIX, la población de la Delegación comenzó a crecer, las haciendas y ranchos aumentaron en número e importancia, en tiempos de Porfirio Díaz la Delegación guardó similitud con poblaciones rurales.

Para la **primera década del siglo XIX** los cambios impuestos como calles empedradas con nombre y número, transporte, alumbrado y vigilancia en las zonas más habitadas se constituyeron en la novedad del momento.

En los albores de este **siglo XX**, los fraccionamientos empiezan a cambiar la fisonomía del lugar, las haciendas y los ranchos tienden a desaparecer con el nuevo concepto de urbanización, surgieron varias colonias.

La **Delegación Benito Juárez** se creó y limitó mediante un decreto presidencial, publicado el 29 de diciembre de 1970 en el Diario Oficial. Esta se encuentra situada al centro de la Ciudad de México. Con una superficie territorial de **26.63 kilómetros cuadrados** (2,663 hectáreas), **colinda al norte** con las delegaciones políticas de **Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc**, cuyos límites se expresan físicamente por el Viaducto Miguel Alemán o Río de la Piedad; **al sur, con Coyoacán**, mediante el circuito Interior Río Churubusco; **al oriente**, con las delegaciones **Iztacalco e Iztapalapa**, cuyo límite es marcado por la Av. Presidente Plutarco Elías Calles; y **al poniente**, con **Alvaro Obregón**, limitada por el Boulevard Presidente Adolfo López Mateos.

## DELEGACION BENITO JUAREZ



### *DELIMITACION Y CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS*

Actualmente la delegación Benito Juárez esta compuesta por **56 colonias y 3 centros urbanos** (unidades habitacionales) totalmente dotados de los servicios e infraestructura urbana, a lo largo y ancho de **2 mil 210 manzanas**, en las que se encuentran las vialidades de gran importancia de la capital, como son: **Av Monterrey, Av Cuauhtemoc, Av Insurgentes Sur, Av Coyoacan, Av. Gabriel Mancera y Av División del Norte**, entre otras, siendo en la actualidad la Delegación una moderna zona urbana.

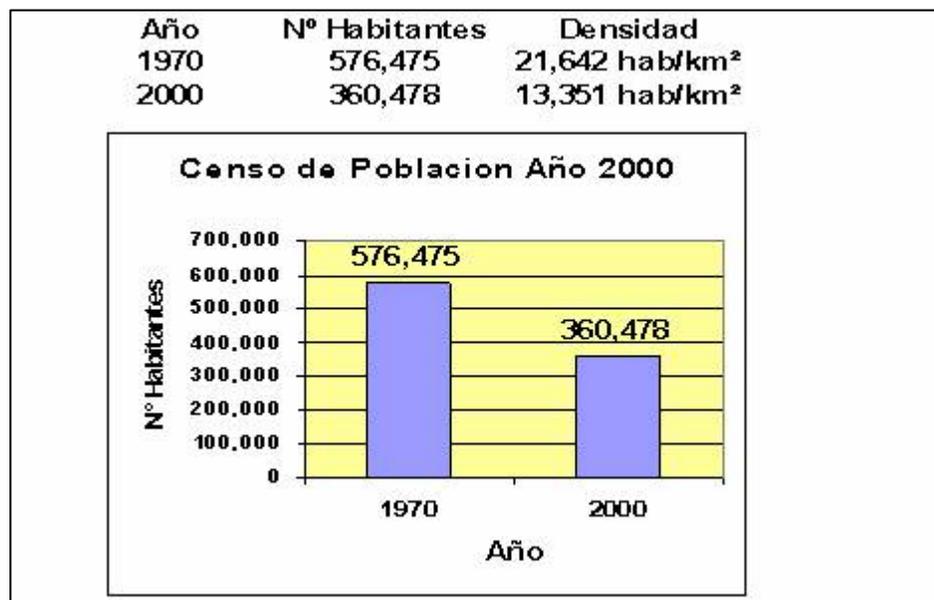
Diariamente, dicha Delegación recibe aproximadamente **más de dos millones de usuarios, trabajadores y prestadores de servicios establecidos en la demarcación**, considerados como población flotante, haciendo uso de la infraestructura y mobiliario urbano de la zona, demandando directamente los servicios de la Delegación: agua potable, recolección de basura, vigilancia y



seguridad pública, luminarias, áreas verdes, bacheo y asfalto de vialidades, entre otros muchos.

La Delegación se ubica en el centro geográfico de la Ciudad de México; representa el **1.8% del territorio del D. F.** (148,986 has.) y es la segunda delegación más pequeña del D. F.

Según el **Censo de población y vivienda en el año 2000**, se registraron **360,478 habitantes** en la delegación Benito Juárez, **40% menos de los que habitaban en 1970**, pues la población en aquel entonces **ascendía a 576,475**. Por consiguiente, la densidad demográfica pasó de **21,642 hab/km<sup>2</sup>** a **13,351 hab/km<sup>2</sup>**, es decir se perdió una población en **20 años de 215,997 habitantes**, lo que arroja como resultado en números redondos **de 10,800 habitantes por año**.



**Como se puede observar en la grafica anterior, el ritmo de crecimiento en la delegación Benito Juárez, fue negativo de 1970 a 2000.**

En general, el deterioro de los inmuebles por antigüedad y el casi nulo mantenimiento por parte de los propietarios, los cambios de uso de suelo (viviendas por comercios, bodegas, escuelas y oficinas), los sismos de 1985, así como el interés de los propios habitantes que al formar una nueva familia



emigraron hacia otras zonas, hicieron que en un periodo de 20 años la Delegación Benito Juárez perdiera gran parte de su población.

La disminución de la población, provoco la subutilización y deterioro de la infraestructura existente, aunado a la degradación arquitectónica, económica y funcional, **propició la oportunidad para los desarrolladores, la adquisición de predios, con el fin de construir nuevos edificios, así como la transformación de uso de las casas habitación a oficinas y comercios.**<sup>2</sup>

**En resumen la Delegación Benito Juárez presento un fuerte proceso de transformación poblacional a partir de la década de los 70's, determinado por el descenso de la natalidad, la disgregación de las familias por su edad, cambios en los niveles de vida y las preferencias sociales.**

La delegación **Benito Juárez** se caracteriza por ser una demarcación totalmente urbana. **Todas las colonias que la integran cuentan con agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado publico, pavimento y están conectadas a través de 10 ejes viales.**

Si bien la delegación Benito Juárez cuenta una dotación suficiente de servicios públicos, **en la época actual se comienza a resentir la necesidad de rehabilitar, mantener y ampliar las redes de agua potable y drenaje, a consecuencia del envejecimiento de estas.**

<sup>2</sup> Los Retos de la Ciudad Central. El Caso de la Delegación Benito Juárez.



## VI.- DEFINICION DEL TEMA

Es importante mencionar que la delegación Benito Juárez se compone de **56 colonias**, de las cuales para el presente trabajo se analizaran la **Del Valle** y la **Portales**, a partir de la aplicación del **Bando 2**:

*Del Valle:* Por considerarse una de las mas céntricas de la ciudad, con un nivel socioeconómico medio-residencial, con las mejores vías de comunicación, servicios urbanos completos, diversidad de usos de suelo y por la gran concentración de población permanente y flotante que alberga, sin embargo a pesar de la saturación que experimentan los pobladores, la demanda de vivienda en la zona es alta.

*Portales:* Esta colonia se eligió porque a pesar de ser una colonia de nivel socioeconómico medio, se encuentra en un proceso de transformación, presentando valores de tierra muy similares a la colonia Del Valle, fenómeno que se considera interesante para su estudio.

## VII.- COLONIA DEL VALLE

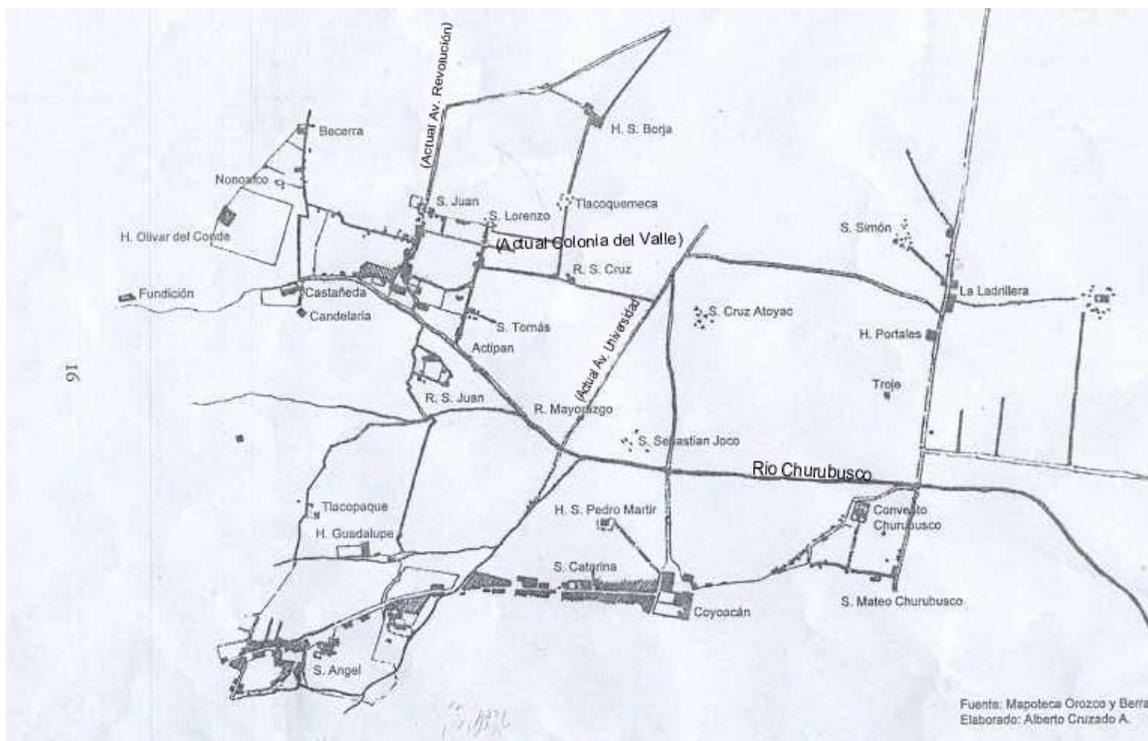
### *Origen e Historia*

Los orígenes de la Colonia Del Valle se remontan siglos atrás incluso en tiempos prehispánicos con el antecedente del basamento piramidal de San Pedro de los Pinos y de la población de Mixcoac.

En la época del Gobierno de Porfirio Díaz, **se trazó una gran avenida "la Vía del Centenario" la actual Avenida de los Insurgentes** misma que comunicaba el centro con el sur de la ciudad.

Finalmente, en **noviembre de 1908**, empezó el **fraccionamiento de la Colonia Del Valle** en los terrenos de los antiguos ranchos de Santa Cruz, San Borja, Santa Rita, Tlacoquemécatl, Amores y del rancho de Nápoles, nombres que resultan familiares ya que algunas calles de la colonia aún los conservan.

### **Mapa de la Colonia Del Valle a principios del siglo XX**





En el año de 1913 funcionaba una línea de tranvía llamada "**Colonia Del Valle**" que llegaba desde el centro de la ciudad. De esa época perduran algunas casas ubicadas principalmente en el norte de la colonia, cerca de la Torre de Mexicana.

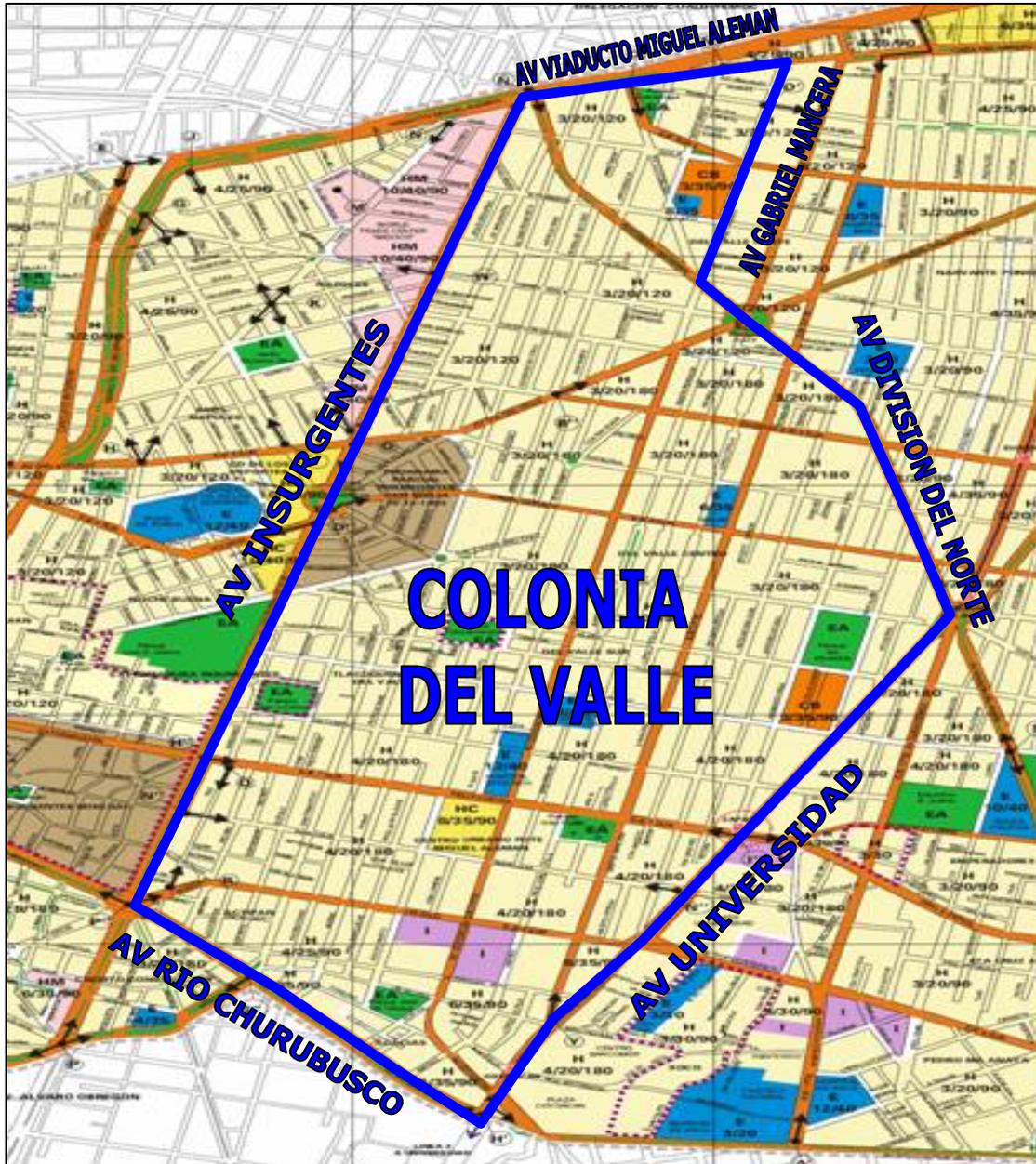
Las casas de esa época en la colonia Del Valle eran de tipo campestre ya que el ayuntamiento de la ciudad solo otorgó permiso para este tipo de construcciones en este fraccionamiento, mismas que debían contar con grandes jardines para el cultivo en terrenos de por lo menos 1,000 metros cuadrados cada uno, de ahí el origen de varias de las grandes mansiones de la zona.

La gran etapa de crecimiento se inició a mediados de los años 30's cuando se crearon varios jardines y parques, dentro de los que destaca el famoso **Parque Hundido**, que como adelantaba anteriormente, fue proyectado en los terrenos en desnivel que dejara la **mina de barro "La Nochebuena"**, en la zona que hoy lleva su nombre.

Ya en los 40's, se construye la fantástica **Fuente Monumental de Plaza California**, que desde entonces marca la entrada y da la bienvenida a la colonia del Valle. De ese tiempo datan algunos de los símbolos más conocidos de la zona como es también el **Templo del Inmaculado Corazón de María junto al Parque Mariscal Sucre**; la **Ciudad de los Deportes** construida en 1945 y que alberga un estadio de fútbol y la **Plaza de Toros México** aprovechando los terrenos en desnivel existentes.

Hoy en día la Colonia Del Valle se beneficia de su céntrica ubicación en la ciudad y de su excelente planeación urbana al contar con amplias calles adecuadas tanto para el uso vehicular y peatonal, así como sus numerosos parques y jardines como el de San Lorenzo, Tlacoquemécatl y Mariscal Sucre, entre otros, que la convierten en una de las zonas con más áreas verdes que aunadas a sus importantes avenidas, su elevado nivel cultural y la tranquilidad de sus calles interiores hacen de la Colonia del Valle, una de las zonas más agradables de la ciudad.

## Mapa de Ubicación de la Colonia Del Valle



Sus límites son al surponiente Av. Río Churubusco; al norponiente Av. Insurgentes; al norte Av. Viaducto Miguel Alemán; al nororiente con Av. Gabriel Mancera y a.C. División del Norte y al suroriente con a.C. Universidad.



En la siguiente tabla se describe por año los promedios de superficie de tierra, Valor Comercial y Valor por metro cuadrado investigados en una base de datos bancaria, de la **Colonia Del Valle, desde el año 1999 hasta el mes de Junio del año 2006.**

COLONIA	AÑO	SUPERFICIE TERRENO PROMEDIO	VALOR COMERCIAL PROMEDIO	VALOR / M <sup>2</sup> PROMEDIO \$ CORRIENTES	% DE INCREMENTO POR AÑO
DEL VALLE	1999	300 m <sup>2</sup>	\$900,000	\$3,000	
DEL VALLE	2000	350 m <sup>2</sup>	\$1,330,000	\$3,800	26.67%
DEL VALLE	2001	399 m <sup>2</sup>	\$2,410,000	\$5,963	56.91%
DEL VALLE	2002	629 m <sup>2</sup>	\$4,692,389	\$7,486	25.55%
DEL VALLE	2003	743 m <sup>2</sup>	\$6,579,457	\$8,877	18.57%
DEL VALLE	2004	665 m <sup>2</sup>	\$6,978,291	\$11,015	24.09%
DEL VALLE	2005	665 m <sup>2</sup>	\$8,191,994	\$12,109	9.92%
DEL VALLE	2006	571 m <sup>2</sup>	\$6,774,648	\$12,288	31.07%
<b>Incremento Total desde 1999 hasta el 2006</b>					<b>309.61%</b>

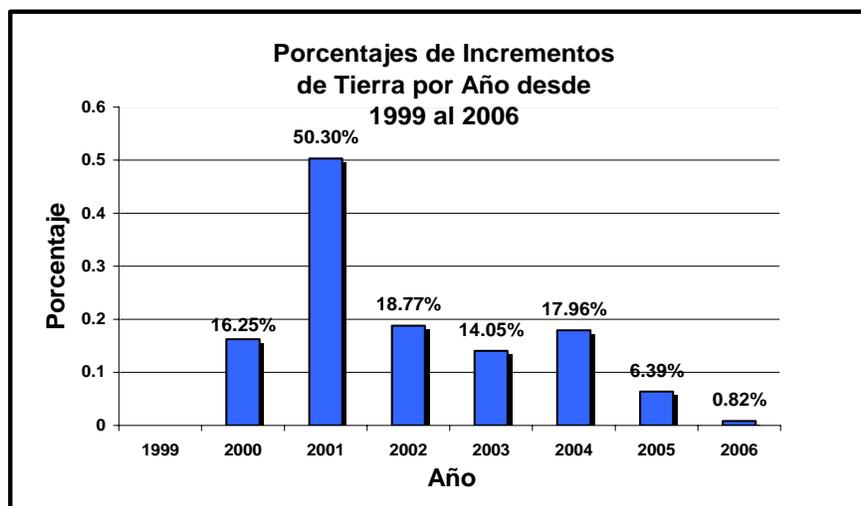
Cabe destacar que los valores antes descritos son a **pesos corrientes**, sin embargo en seguida el Valor por metro cuadrado de tierra que resulta de dividir el Valor Comercial entre la superficie de terreno se convierte a **pesos constantes** al mes de **Junio del año 2006**, apoyado en los índices de precios al consumidor, quedando de la siguiente forma:

COLONIA	AÑO	VALOR DE TIERRA PROMEDIO	INDICES AL MES DE DICIEMBRE	FACTOR DE ACTUALIZACION INPC	VALOR ACTUALIZADO A JUNIO DE 2006 \$ CONSTANTES	% REAL DE INCREMENTO POR AÑO
DEL VALLE	1999	\$3,000	85.5807	1.37	\$4,103	
DEL VALLE	2000	\$3,800	93.2481	1.26	\$4,770	16.25%
DEL VALLE	2001	\$5,963	97.3543	1.20	\$7,170	50.30%
DEL VALLE	2002	\$7,486	102.9040	1.14	\$8,516	18.77%
DEL VALLE	2003	\$8,877	106.9960	1.09	\$9,712	14.05%
DEL VALLE	2004	\$11,015	112.5500	1.04	\$11,456	17.96%
DEL VALLE	2005	\$12,109	116.3010	1.01	\$12,188	6.39%
DEL VALLE	2006	\$12,288	117.0590	1.00	\$12,288	0.82%
<b>Incremento desde 1999 hasta Junio del 2006</b>					<b>199.45%</b>	



Como se puede observar en las dos tablas los incrementos de porcentaje reflejados en la tabla donde el valor es a pesos corrientes es mayor que la tabla donde los valores se reflejan a pesos constantes, en virtud de que a estos últimos valores ya se les descontó la inflación.

Sin embargo los valores promedio por metro cuadrado de tierra en la Colonia Del Valle se incrementaron en tan solo 7 años en un **199.4% en términos reales**, tal y como se muestra en la siguientes grafica.





De acuerdo con las tablas anteriores, se puede observar que en el primer año de la aplicación del **Bando 2** el incremento en el valor de la tierra fue de un **50.30%** por lo que se demuestra que influyo de forma determinante y posteriormente los incrementos se presentaron de una forma mas conservadora, lo que se refleja en consecuencia en los valores de los inmuebles nuevos y usados ofertados en la zona.

Sin embargo es importante mencionar que aunado a la aplicación del **Bando 2** cabe hacer notar que los valores se han incrementado también **por el aumento de créditos que otorga la banca para compra de inmuebles**, así como que la zona se encuentra en el corazón del Distrito Federal, es decir que es una zona bastante céntrica con inmejorables vías de comunicación y con su infraestructura completa, lo que hace de la colonia Del Valle una demarcación de alta demanda inmobiliaria tanto para la habitación, como para el comercio, oficina, etc.

En seguida se realiza un residual de un inmueble que se vende actualmente en la calle de **San Bernardino, Colonia Del Valle**, el cual cuenta con una superficie de **terreno de 950m<sup>2</sup>** y construcción de una vivienda unifamiliar **de 850m<sup>2</sup>**, sin embargo se oferta como lote baldío con un uso de suelo de **H4-20-120**, es decir que es Habitacional con cuatro niveles, 20% de área libre y viviendas de 120m<sup>2</sup> mínimo.



Última modificación: 2006-07-20



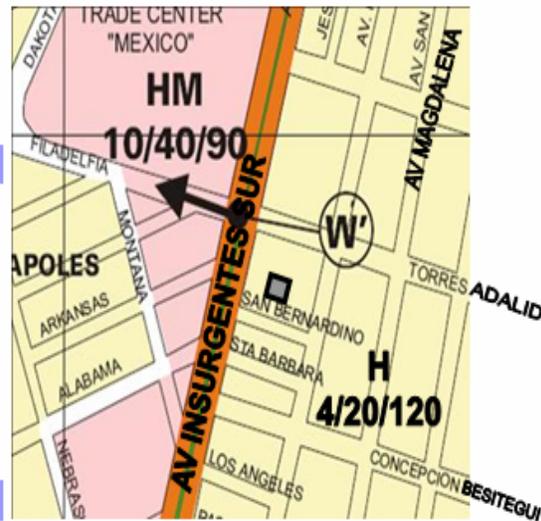
No. del inmueble:  
AC00113V0000B

Comisión Pactada de  
Venta: 4.5 %

Comparto por venta: 50 %

**DETALLE DEL INMUEBLE**

Asesor de ventas Coldwell Banker Acro  
Teléfono 5277 8366  
Correo electrónico acro@coldwellbanker.com  
Colonia Del Valle  
Municipio Benito Juárez  
Estado Distrito Federal  
Calle SAN BERNARDINO 10  
Nivel \$16,187/m<sup>2</sup> vendible  
Precio Venta \$15,377,600.00



**Publicaciones a las que pertenece la propiedad**

[AMPI Nacional] [DFAMPI] [M3] [Revista] [Club]

**Específicos Terreno**

Metros de superficie	950	Metros de frente	24.85
Metros de fondo	37.44	Forma	Regular

**Otros Terreno**

Tipo de terreno	Plano	Número de frentes	0
-----------------	-------	-------------------	---

**Comentarios**

**Comentarios**

Terreno con uso de suelo habitacional/ 4 niveles de altura, mínimo 20% de área libre, mínimo 60 m2 por vivienda. En el predio se encuentra una construcción casa-habitación: desarrollada en 3 niveles ( 840 m2). Cuenta en planta baja con hall de acceso, sala a doble altura, medio baño, ante comedor, cocina, patio de servicio, estudio, garage techado para 2 automóviles y zona de servicios. Cuenta en planta alta con sala familiar, 5 recámaras y 3 baños completos. Cuenta en su azotea con estudio con baño completo y terraza al descubierto. **Superficie: 950 m2 de terreno, 840 m2 de construcción.** frente: 24.85 metros fondo: medidas irregulares aprox. 37.44 metros



En la siguiente tabla se presenta los datos del inmueble y posteriormente se analiza la posibilidad de un Proyecto de viviendas de acuerdo con el Uso de Suelo permitido para obtener el valor máximo que pagaría un inversionista por metro cuadrado de tierra una vez analizado como negocio.

DATOS DEL INMUEBLE		
Superficie de terreno :	<b>950</b>	
Superficie de Construcción :	<b>840</b>	
Uso de Suelo :	H -04-20	
Tipo de vivienda	120 m <sup>2</sup>	
Cos :	80%	
Cus :	320%	
( veces el area del terreno ) v.a.t :	3.20	
Superficie Maxima Construible	<b>3,040.00 m<sup>2</sup></b>	

DATOS DEL PROYECTO		
INGRESOS		
Superficie de Construcción :	<b>2,939.60 m<sup>2</sup></b>	
Superficie Privativa	120.00 m <sup>2</sup>	
Superficie Comun :	12.00 m <sup>2</sup>	10% Areas Comunes
Superficie Total :	<b>132.00 m<sup>2</sup></b>	
Areas Libre	190.00 m <sup>2</sup>	
Superficie de Estacionamiento	<b>290.40 m<sup>2</sup></b>	Cajon 12 x 1.10 Circ
Num. Max de viviendas	<b>22</b>	
Nº de Cajones de Estacionamiento	<b>22</b>	
Valor por m <sup>2</sup> Vendible en la zona :	<b>\$ 17,000.00</b>	
Valor por vivienda:	<b>2,244,000</b>	<b>\$ 49,368,000</b>

EGRESOS		
Costo de constr. Vivienda:	\$ 6,300.00	
Costo de vivienda:	\$ 831,600.00	\$ 18,295,200
Costo de áreas comunes		\$ 1,197,000
Promoción y ventas:	6%	2,962,080
Tramites y licencias	3%	1,481,040
Costo del Proyecto :	4%	731,808
Gastos Administrativos :	2%	365,904
Costo de Demolicion ( Terreno Limpio )	\$ 35 m <sup>2</sup>	29,400
Gastos de Escrituracion	9%	1,132,145
		<b>\$ 26,194,577</b>
Utilidad:	<b>35%</b>	<b>\$ 9,168,102</b>
Tasa activa:	12.00%	
Tasa pasiva:	7.50%	



En la tabla anterior se puede observar que se pueden construir **22 departamentos de 120m<sup>2</sup> de superficie privativa y 132m<sup>2</sup> incluyendo áreas comunes** (estacionamientos, circulaciones vehiculares y vestíbulos y escaleras), a un precio de **\$2,244,000.00**, arrojando un valor por metro cuadrado vendible de **\$17,000 pesos**, el cual en promedio se esta ofertando por la zona, lo que ayudaría a que el proyecto se pudiera realizar en 18 meses.

Para lo cual se corre un Flujo Operativo del Proyecto posible de realizar donde se analizan los ingresos y los egresos, descontando la utilidad que se pretende obtener ya preestablecida en función de la inversión, resultando el monto **máximo de \$12'579,386** que se pueden pagar por el terreno, arrojando un valor por metro cuadrado de **\$13,240.00/m<sup>2</sup>**, el cual resulta similar al obtenido en **promedio para el año 2006, que es de 12,288.00/m<sup>2</sup>**, lo que refleja que probablemente los valores actuales del mercado de terrenos se apoyan en un análisis como el que se realizo anteriormente, por lo tanto los valores de tierra los determinan los desarrolladores en base a lo que se pueda construir sobre ellos y no valores arbitrarios como se habían dado en años anteriores. ( ver flujo anexo)



Flujo anexo.

FLUJO OPERATIVO																			
Concepto	Totales	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
<b>INGRESOS</b>																			
Nº de Ventas	22								2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
% de Ventas	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
<b>EGRESOS</b>																			
Avance de Obra	100%		5%	10%	10%	25%	20%	20%	10%										
Avance de Areas comunes	100%			5%	15%	20%	20%	20%	20%										
Promoción y ventas:	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%
Tramites y Licencias	100%	30%	70%																
Demolicion	100%	100%																	
Concepto	Totales	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Ventas	49,368,000	0	0	0	0	0	0	0	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>49,368,000</b>	<b>0</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>	<b>4,488,000</b>						
<b>Costo adq. Terreno:</b>	<b>12,579,386</b>	12,579,386																	
Gastos de Escrituración	1,132,145																		
Costo de constr. Vivienda	18,295,200	0	914,760	1,829,520	1,829,520	4,573,800	3,659,040	3,659,040	1,829,520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de áreas comunes	1,197,000	0	0	59,850	179,550	239,400	239,400	239,400	239,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promoción y ventas:	2,962,080	0	0	0	0	0	0	0	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280	269,280
Tramites y Licencias	1,481,040	1,481,040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de demolicion	29,400	29,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>37,676,261</b>	<b>14,089,826</b>	<b>914,760</b>	<b>1,889,370</b>	<b>2,009,070</b>	<b>4,813,200</b>	<b>3,898,440</b>	<b>3,898,440</b>	<b>2,338,200</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>	<b>269,280</b>
<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>		<b>-14,089,826</b>	<b>-914,760</b>	<b>-1,889,370</b>	<b>-2,009,070</b>	<b>-4,813,200</b>	<b>-3,898,440</b>	<b>-3,898,440</b>	<b>2,149,800</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>	<b>4,218,720</b>
<b>FLUJO ACUMULADO</b>		<b>-14,089,826</b>	<b>-15,004,586</b>	<b>-16,893,956</b>	<b>-18,903,026</b>	<b>-23,716,226</b>	<b>-27,614,666</b>	<b>-31,513,106</b>	<b>-29,363,306</b>	<b>-25,144,586</b>	<b>-20,925,866</b>	<b>-16,707,146</b>	<b>-12,488,426</b>	<b>-8,269,706</b>	<b>-4,050,986</b>	<b>167,734</b>	<b>4,386,454</b>	<b>8,605,174</b>	<b>12,823,894</b>
<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	<b>-2,523,647</b>	<b>-140,898</b>	<b>-150,046</b>	<b>-168,940</b>	<b>-189,030</b>	<b>-237,162</b>	<b>-276,147</b>	<b>-315,131</b>	<b>-293,633</b>	<b>-251,446</b>	<b>-209,259</b>	<b>-167,071</b>	<b>-124,884</b>	<b>-82,697</b>	<b>-40,510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,048</b>	<b>27,415</b>	<b>53,782</b>	<b>80,149</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-2,523,647</b>	<b>-14,230,725</b>	<b>-1,064,806</b>	<b>-2,058,310</b>	<b>-2,198,100</b>	<b>-5,050,362</b>	<b>-4,174,587</b>	<b>-4,213,571</b>	<b>1,856,167</b>	<b>3,967,274</b>	<b>4,009,461</b>	<b>4,051,649</b>	<b>4,093,836</b>	<b>4,136,023</b>	<b>4,178,210</b>	<b>4,219,768</b>	<b>4,246,135</b>	<b>4,272,502</b>	<b>4,298,869</b>
Valor x m <sup>2</sup> de Terreno :	\$	13,241																	
Utilidad :		9,168,102																	
Subtotal:		2,523,647																	
Costos y prod. Financieros:		-2,523,647																	
		0																	



## VIII.- *Colonia Portales*

### *Origen e Historia*

La colonia Portales, como es conocida hoy día, tuvo su origen al fraccionarse en 1914 la hacienda de los Portales.

Para fines de los años setenta, con el establecimiento de los ejes viales, la colonia Portales se ve dividida en tres zonas: **Portales Norte, Oriente y Sur**, que a sus habitantes les costó trabajo aceptar, puesto que para ellos Portales era una sola colonia.

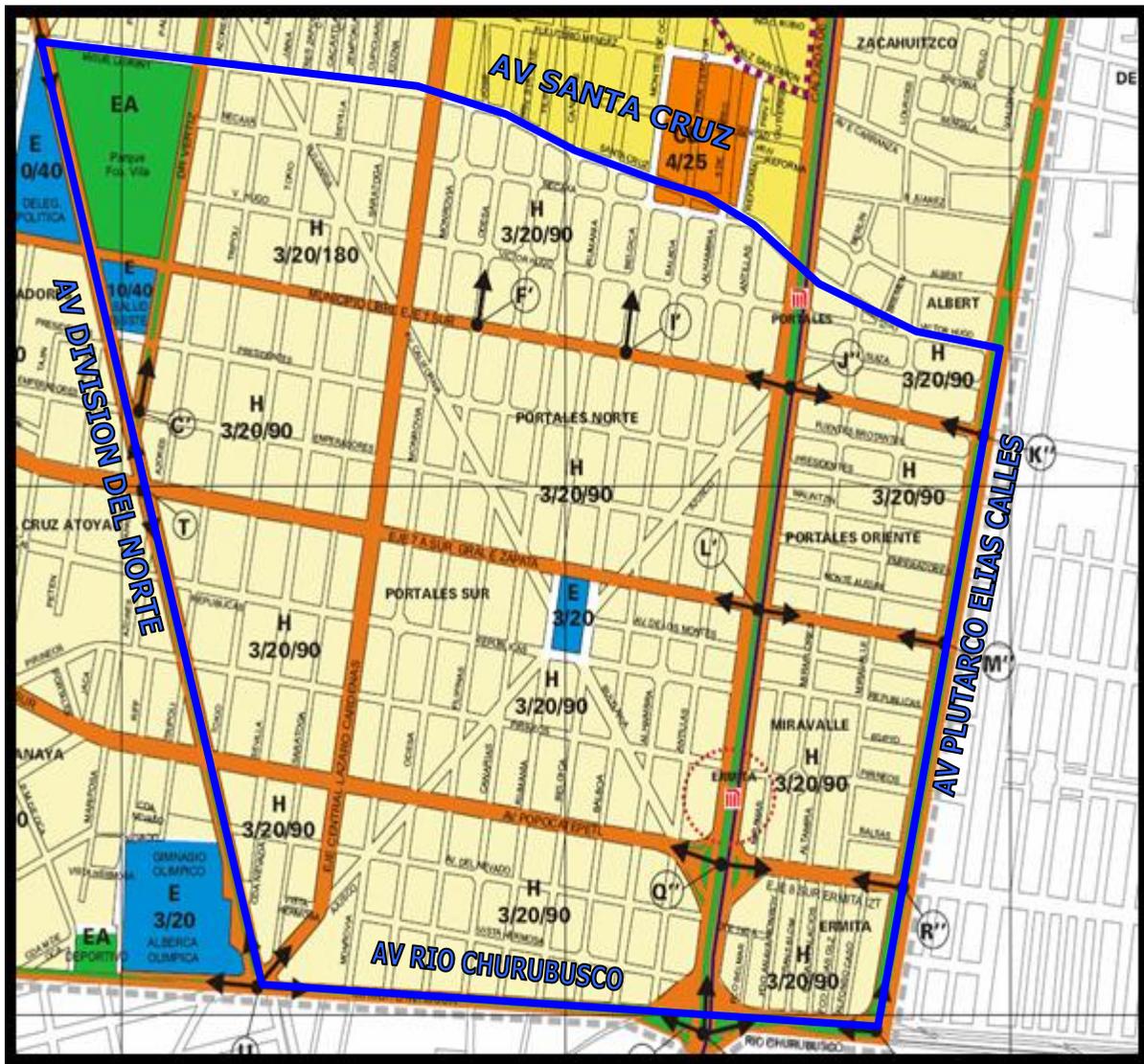
Dicha colonia cuenta con importantes vías de comunicación en las que se pueden mencionar: **Av. Río Churubusco, Av. Popocatepetl, Av. División del Norte, Av. Presidente Plutarco Elías Calles, Calzada de Tlalpan y Municipio Libre** entre otras, lo que hace de la demarcación una zona bien comunicada con los servicios e infraestructura completas, aunque con un menor nivel socioeconómico que la colonia Del Valle.

**Se trata de una colonia de nivel medio que a raíz de la aplicación del Bando 2, inicia una redensificación lo que le permite un incremento en los valores de tierra, así como un mejoramiento significativo en los desarrollos habitacionales de reciente creación.**



Sus límites son al norte, el antiguo camino a Santa Cruz (Miguel Laurent); al oriente la calzada de Miramontes (Plutarco Elías Calles); al sur lo que hoy es Río Churubusco, y al poniente la antigua avenida Agua de Xochimilco (División del Norte).

## Mapa de ubicación de la Colonia Portales





En la siguiente tabla se describe por año los promedios de Superficie de tierra, Valor Comercial y Valor por metro cuadrado investigados en una base de datos bancaria de la **Colonia Portales, desde el año 1999 hasta el mes de Junio del año 2006.**

COLONIA	AÑO	SUPERFICIE TERRENO PROMEDIO	VALOR COMERCIAL PROMEDIO	VALOR / M <sup>2</sup> PROMEDIO \$ CORRIENTES	% DE INCREMENTO POR AÑO
PORTALES	1999	300 m <sup>2</sup>	\$870,000	\$2,900	
PORTALES	2000	320 m <sup>2</sup>	\$1,056,000	\$3,300	13.79%
PORTALES	2001	753 m <sup>2</sup>	\$2,950,000	\$3,918	18.72%
PORTALES	2002	443 m <sup>2</sup>	\$2,141,333	\$4,677	19.37%
PORTALES	2003	415 m <sup>2</sup>	\$2,322,313	\$5,419	15.88%
PORTALES	2004	539 m <sup>2</sup>	\$3,635,469	\$7,410	36.74%
PORTALES	2005	404 m <sup>2</sup>	\$3,829,203	\$9,383	26.62%
PORTALES	2006	469 m <sup>2</sup>	\$3,626,688	\$7,808	-16.78%
<b>Incremento Total desde el 2001 hasta el 2006</b>					<b>169.24%</b>

Cabe destacar que los valores antes descritos son a **pesos Corrientes**, sin embargo en seguida el Valor por metro cuadrado de tierra que resulta de dividir el Valor Comercial entre la superficie de terreno se convierte a **pesos Constantes** al mes de **Junio del año 2006**, apoyado en los índices de precios al consumidor, quedando de la siguiente forma:

COLONIA	AÑO	VALOR DE TIERRA PROMEDIO	INDICES AL MES DE DICIEMBRE	FACTOR DE ACTUALIZACION INPC	VALOR ACTUALIZADO A JUNIO DE 2006 \$ CONSTANTES	% REAL DE INCREMENTO POR AÑO
PORTALES	1999	\$2,900	85.5807	1.37	\$3,967	
PORTALES	2000	\$3,300	93.2481	1.26	\$4,143	4.44%
PORTALES	2001	\$3,918	97.3543	1.20	\$4,711	13.72%
PORTALES	2002	\$4,677	102.9040	1.14	\$5,320	12.93%
PORTALES	2003	\$5,419	106.9960	1.09	\$5,929	11.43%
PORTALES	2004	\$7,410	112.5500	1.04	\$7,707	29.99%
PORTALES	2005	\$9,383	116.3010	1.01	\$9,444	22.54%
PORTALES	2006	\$7,808	117.0590	1.00	\$7,808	-17.32%
<b>Incremento desde 1999 hasta Junio del 2006</b>						<b>96.84%</b>

Como se puede observar en las dos tablas los incrementos de porcentaje reflejados en la tabla donde el valor es a pesos corrientes es mayor que la tabla



donde los valores se reflejan a pesos constantes, en virtud de que a estos últimos valores ya se les descontó la inflación

Sin embargo los valores promedio por metro cuadrado de tierra en la Colonia Portales se incrementaron en tan solo 7 años en un **96.84% en términos reales**, tal y como se muestra en la siguiente grafica, aclarando que del año 2005 a la fecha **disminuyo en un 17.32% el valor**.





Es importante mencionar que la situación actual de la colonia **Portales** desde la implantación del **Bando 2** hasta la fecha, ha influido en el incremento en los valores por metro cuadrado de tierra, lo que se refleja en consecuencia en los valores de los inmuebles nuevos y usados ofertados en la zona.

Sin embargo cabe hacer notar que los valores de tierra se han incrementado también por el gran apoyo crediticio que ha proporcionado la banca para compra de inmuebles, por lo que la aplicación del Bando 2 no hubiera tenido tal efecto por si solo.

A continuación se realiza un residual de un inmueble que se vende actualmente en la calle de Víctor Hugo esquina Miravalle, el cual cuenta con una superficie de **terreno de 1,997m<sup>2</sup>** y una construcción de **locales comerciales y bodegas de 1,900m<sup>2</sup>**, las que se encuentran en un estado de conservación malo, por lo se oferta como lote baldío con un uso de suelo de **H3-20-90**, es decir que es Habitacional con tres niveles, 20% de área libre y viviendas de 90m<sup>2</sup> mínimo.



No. del inmueble:  
GR01617V0029

Comisión Pactada de Venta: 5 %

Comparto por venta: 40 %

### DETALLE DEL INMUEBLE

Asesor de ventas	Grupo HIR Impulsores Inmobiliarios	
Teléfono	5525 3411 y 5525 3286	
Correo electrónico	corretaje@hirpolqued.com	
Colonia	Portales Oriente	
Municipio	Benito Juárez	
Estado	Distrito Federal	
Calle	<b>Victor Hugo esq Miravalle</b>	
Nivel		
Precio Venta	\$ 11,500,000.00 Pesos	\$5,758.64/m <sup>2</sup> vendible
	Total	



### Publicaciones a las que pertenece la propiedad

[Club] [M3] [Revista]

### Específicos Terreno

Metros de superficie	1997	Metros de frente	63.72
Metros de fondo	27	Forma	Regular

### Otros Terreno

Tipo de terreno	Plano	Ubicación	Esquina
Número de frentes	2	Servicios	Sí

### Comentarios

Comentarios

**LOCALES COMERCIALES Y BODEGA.** Cuerpo A: locales, cuerpo B: bodega de almacen, superficie construida: 1,900 m2 aprox. USO DE SUELO: H3/20/90 según Plan Parcial de Desarrollo



En la siguiente tabla se presenta los datos del inmueble y posteriormente se analiza la posibilidad de un Proyecto de viviendas de acuerdo con el Uso de Suelo permitido para obtener el valor máximo que pagaría un inversionista por metro cuadrado de tierra una vez analizado como negocio.

DATOS DEL INMUEBLE		
Superficie de terreno :	1,997	
Superficie de Construcción :	1,900	
Uso de Suelo :	H -03-20	
Tipo de vivienda	90 m <sup>2</sup>	
Cos :	80%	
Cus :	240%	
( veces el area del terreno ) v.a.t :	2.40	
Superficie Maxima Construible	4,792.80 m <sup>2</sup>	

DATOS DEL PROYECTO		
INGRESOS		
Superficie de Construcción :	4,714.49 m <sup>2</sup>	
Superficie Privativa	90.00 m <sup>2</sup>	
Superficie Comun :	9.00 m <sup>2</sup>	10% Areas Comunes
Superficie Total :	99.00 m <sup>2</sup>	
Areas Libre	399.40 m <sup>2</sup>	
Superficie de Estacionamiento	477.71 m <sup>2</sup>	Cajon 9.24 x 1.10 Circ
Num. Max de viviendas	47	
Nº de Cajones de Estacionamiento	47	
Valor por m <sup>2</sup> Vendible en la zona :	\$ 14,000.00	
Valor por vivienda:	1,386,000	\$ 65,142,000

EGRESOS		
Costo de constr. Vivienda:	\$ 5,200.00	
Costo de vivienda:	\$ 514,800.00	\$ 24,195,600
Costo de áreas comunes		\$ 2,076,880
Promoción y ventas:	6%	3,908,520
Tramites y licencias	3%	1,954,260
Costo del Proyecto :	4%	967,824
Gastos Administrativos :	2%	483,912
Costo de Demolicion ( Terreno Limpio )	\$ 35 m <sup>2</sup>	66,500
Gastos de Escrituracion	9%	1,435,774
		\$ 35,089,270

<b>Utilidad sobre la Inversion:</b>	<b>35%</b>	<b>\$ 12,281,245</b>
Tasa activa:	12.00%	
Tasa pasiva:	7.50%	



En la tabla anterior se puede observar que se pueden construir **47 departamentos de 90m<sup>2</sup> de superficie privativa y 99m<sup>2</sup> incluyendo áreas comunes** (estacionamientos, circulaciones vehiculares y vestíbulos y escaleras), a un precio de **\$1,386,000.00**, arrojando un valor por metro cuadrado vendible de **\$14,000 pesos**, el cual en promedio se esta ofertando por la zona, lo que ayudaría a que el proyecto se pudiera realizar en 18 meses.

Para lo cual se corre un Flujo Operativo del Proyecto que se puede realizar donde se analizan los ingresos y los egresos, descontando la utilidad que se pretende obtener ya preestablecida, resultando el monto **máximo de \$15'053,050** que se pueden pagar por el terreno, arrojando un valor por metro cuadrado de **\$7,989.00/m<sup>2</sup>**, el cual resulta similar al obtenido en **promedio para el año 2006, que es de 7,808.00/m<sup>2</sup>**, lo que refleja que probablemente los valores actuales del mercado de terrenos se apoyan en un análisis como el que se realizo anteriormente, por lo tanto los valores de tierra los determinan los desarrolladores en base a lo que se pueda construir sobre ellos y no valores arbitrarios como se habían dado en años anteriores. ( ver Flujo anexo)



Flujo anexo.

### FLUJO OPERATIVO

Concepto	Totales	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
<b>INGRESOS</b>																			
Nº de Ventas	47						1	2	2	3	4	4	5	6	5	4	5	3	3
% de Ventas	100%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	4%	4%	6%	9%	9%	11%	13%	11%	9%	11%	6%	6%
<b>EGRESOS</b>																			
Avance de Obra	100%		5%	10%	10%	25%	20%	20%	10%										
Avance de Areas comunes	100%			5%	15%	20%	20%	20%	20%										
Promoción y ventas:	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	4.3%	4.3%	6.4%	8.5%	8.5%	10.6%	12.8%	10.6%	8.5%	10.6%	6.4%	6.4%
Tramites y Licencias	100%	30%	70%																
Demolicion	100%	100%																	
<b>Detalle de Ventas y Egresos</b>																			
Ventas	65,142,000	0	0	0	0	0	1,386,000	2,772,000	2,772,000	4,158,000	5,544,000	5,544,000	6,930,000	8,316,000	6,930,000	5,544,000	6,930,000	4,158,000	4,158,000
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>65,142,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,386,000</b>	<b>2,772,000</b>	<b>2,772,000</b>	<b>4,158,000</b>	<b>5,544,000</b>	<b>5,544,000</b>	<b>6,930,000</b>	<b>8,316,000</b>	<b>6,930,000</b>	<b>5,544,000</b>	<b>6,930,000</b>	<b>4,158,000</b>	<b>4,158,000</b>
Costo adq. Terreno:	15,953,050	15,953,050																	
Gastos de Escrituración	1,435,774																		
Costo de constr. Vivienda	24,195,600	0	1,209,780	2,419,560	2,419,560	6,048,900	4,839,120	4,839,120	2,419,560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de áreas comunes	2,076,880	0	0	103,844	311,532	415,376	415,376	415,376	415,376	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promoción y ventas:	3,908,520	0	0	0	0	83,160	166,320	166,320	249,480	332,640	332,640	415,800	498,960	415,800	332,640	415,800	249,480	249,480	249,480
Tramites y Licencias	1,954,260	1,954,260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de demolicion	66,500	66,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>49,590,584</b>	<b>17,973,810</b>	<b>1,209,780</b>	<b>2,523,404</b>	<b>2,731,092</b>	<b>6,464,276</b>	<b>5,337,656</b>	<b>5,420,816</b>	<b>3,001,256</b>	<b>249,480</b>	<b>332,640</b>	<b>332,640</b>	<b>415,800</b>	<b>498,960</b>	<b>415,800</b>	<b>332,640</b>	<b>415,800</b>	<b>249,480</b>	<b>249,480</b>
<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>		<b>-17,973,810</b>	<b>-1,209,780</b>	<b>-2,523,404</b>	<b>-2,731,092</b>	<b>-6,464,276</b>	<b>-3,951,656</b>	<b>-2,648,816</b>	<b>-229,256</b>	<b>3,908,520</b>	<b>5,211,360</b>	<b>5,211,360</b>	<b>6,514,200</b>	<b>7,817,040</b>	<b>6,514,200</b>	<b>5,211,360</b>	<b>6,514,200</b>	<b>3,908,520</b>	<b>3,908,520</b>
<b>FLUJO ACUMULADO</b>		<b>-17,973,810</b>	<b>-19,183,590</b>	<b>-21,706,994</b>	<b>-24,438,086</b>	<b>-30,902,362</b>	<b>-34,854,018</b>	<b>-37,502,834</b>	<b>-37,732,090</b>	<b>-33,823,570</b>	<b>-28,612,210</b>	<b>-23,400,850</b>	<b>-16,886,650</b>	<b>-9,069,610</b>	<b>-2,555,410</b>	<b>2,655,950</b>	<b>9,170,150</b>	<b>13,078,670</b>	<b>16,987,190</b>
<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	<b>-3,270,171</b>	<b>-179,738</b>	<b>-191,836</b>	<b>-217,070</b>	<b>-244,381</b>	<b>-309,024</b>	<b>-348,540</b>	<b>-375,028</b>	<b>-377,321</b>	<b>-338,236</b>	<b>-286,122</b>	<b>-234,008</b>	<b>-168,866</b>	<b>-90,696</b>	<b>-25,554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16,600</b>	<b>57,313</b>	<b>81,742</b>	<b>106,170</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-3,270,171</b>	<b>-18,153,548</b>	<b>-1,401,616</b>	<b>-2,740,474</b>	<b>-2,975,473</b>	<b>-6,773,300</b>	<b>-4,300,196</b>	<b>-3,023,844</b>	<b>-606,577</b>	<b>3,570,284</b>	<b>4,925,238</b>	<b>4,977,352</b>	<b>6,345,334</b>	<b>7,726,344</b>	<b>6,488,646</b>	<b>5,227,960</b>	<b>6,571,513</b>	<b>3,990,262</b>	<b>4,014,690</b>
Valor x m <sup>2</sup> de Terreno:	\$	7,989																	
Utilidad:		12,281,245																	
Subtotal:		3,270,171																	
Costos y prod. Financieros:		-3,270,171																	
		0																	



### IX.- Aspectos Positivos

Se considera que la implementación del **Bando 2**, dado a conocer inesperadamente en los primeros días del mes de Diciembre del año 2000, aunado a la **Norma 26 del programa de Desarrollo Urbano 1997 que permitía la construcción de conjuntos habitacionales sin cajones de estacionamiento y con extensiones de tan solo 45 m<sup>2</sup> por cada departamento**, fueron decisiones que permitieron que los desarrolladores se interesaran en una zona que por sus condiciones de factibilidad y existencia comprobada de los servicios básicos, permitía el crecimiento habitacional.

Cabe destacar que en general todas las colonias en la Delegación Benito Juárez, detectaron una plusvalía en mayor y menor grado, desde la aplicación del **Bando 2** a la fecha, así como por el apoyo de créditos bancarios, sin el cual no se habría podido llevar a cabo la redensificación en dicha zona.

Se incremento la demanda de predios para la construcción de departamentos y casas en condominio, viéndose reflejado en una mayor plusvalía en un periodo de tiempo muy corto.

La redensificación ha provocado que los predios que se encontraban subutilizados se aprovechen con nuevas construcciones, situación que fue aprovechada por varios propietarios de inmuebles principalmente casas unifamiliares, que mostraban una clara falta de mantenimiento, sin embargo aun así la aplicación de este Bando les ayudo para vender dichas propiedades a un precio mucho mas alto, que lo que hubieran obtenido sin la aplicación de dicha norma.

Encontrando que en la colonia **DEL VALLE** tuvo un incremento en el valor promedio de los predios del **309.61% en pesos constantes y del 199.45% en pesos reales**, así como en la colonia **PORTALES** la cual registro incrementos por el orden **169.24% en pesos corrientes y del 96.84% en pesos constantes, en los predios.**



### *X.- Aspectos Negativos*

El crecimiento dado en forma exponencial provoco una gran molestia entre los habitantes originales, al haber aumentado el ruido, la contaminación, la inseguridad, el transito vehicular y el daño estructural a viviendas en torno a las nuevas edificaciones.

De acuerdo con lo anterior se inicio la escasez de agua, apagones, saturación de la vialidad y dificultad para estacionarse, son los principales problemas que han adquirido las colonias donde se han construido mayor número de viviendas en los últimos 5 años.

Sin embargo, la vivienda generada, dentro de la Delegación Benito Juárez en su mayor parte corresponde a una oferta dirigida a estratos socioeconómicos medios y altos, en consecuencia porque los valores de tierra en los últimos 5 años se incrementaron aproximadamente en más de un 300% en promedio, dentro de la delegación.



## XI.- CONCLUSIONES

De acuerdo con lo investigado se observa que la reglamentación del Bando 2 se aplica al 10% del territorio total del D.F., y la tendencia de población en la zona central se encontraba en una etapa de despoblamiento, debido a que la población se ha desplazado a las poblaciones periféricas o a los municipios del Estado de México que colindan con el Distrito Federal, por lo que el criterio de crear un incentivo para redensificar provoco el encarecimiento del suelo en las zonas redensificadas, dando lugar a la proliferación de la vivienda media y alta, pues su precio resulta inalcanzable para la vivienda de interés social.

El propósito de redensificar la ciudad central fue también el aprovechamiento intensivo de la infraestructura preexistente en las delegaciones comprendidas en el territorio del Bando 2, lo que dio como resultado la sobreutilización y el deterioro de la infraestructura preexistente, con el disgusto y la protesta de los habitantes originales.

Por tal motivo en la Delegación Benito Juárez que aquí se analiza, donde se implemento el **Bando 2**, se registraron incrementos sustanciales en sus valores de tierra y en sus intensidades.

Como resultado de la investigación realizada en el presente trabajo se puede decir que en la aplicación del **Bando 2**, se registraron mas aspectos negativos que positivos, por lo que se considera que para la aplicación de este tipo de soluciones se deben de estudiar analizando todas las ventajas y desventajas, concluyendo en función del resultado, su aplicación o no.

Por lo que se considera que esta decisión se tomo dentro de un ámbito político y no por necesidad de la población o de la ciudad, en virtud de que dio como resultado mas problemas que beneficios.



Por otro lado es importante hacer notar que según el escrito del Bando 2 en el punto 4, menciona que **“se impulsara en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad”**, sin embargo la vivienda que se edifico tanto en la colonia **Del Valle como en la Portales**, mismas que aquí se analizan, fue dirigida a estratos socioeconómicos medios y altos, lo cual demuestra que ese punto se contrapone de forma rotunda.

Es importante hacer notar que el resultado de los dos ejemplos de residual realizados con inmuebles que venden como terrenos teniendo construcciones, tanto en la colonia Del Valle como en la Portales, los resultados fueron muy similares a los valores promedio, referentes al año 2006 investigados, por lo que se deduce que los valores actuales de los terrenos, son fijados por los desarrolladores después de realizar un análisis del negocio que pueden realizar en los mismos.

Actualmente se promueve por parte de los desarrolladores inmobiliarios la **derogación del Bando 2**, para que se permita la construcción de vivienda en las 16 delegaciones, sin embargo hasta el momento no se ha dado marcha atrás al plan.



## XII.- BIBLIOGRAFIA

### Notas de referencia bibliografica.

#### **Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda**

Gobierno del Distrito Federal

#### **Procuraduría Ambiental y Del Ordenamiento Territorial del D.F.**

Usos del Suelo Urbano e Impactos de la Densificación en la Ciudad de México

Gobierno del Distrito Federal

#### **Bando Informativo N° 2**

Gobierno del Distrito Federal

#### **Los Retos de la Ciudad Central**

Gobierno del Distrito Federal – Fadlala Akabani Hneide

#### **Origen e Historia de la Deligación Benito Juárez**

Gobierno del Distrito Federal

#### **Historia de la Colonia Del Valle**

Autor: Carlos Rafael Salinas González

#### **Historia de la Colonia Portales**

Gobierno del Distrito Federal

#### **Base de Datos Bancarios**

Desde 1999 al 2006

#### **Índice Nacional de Precios al Consumidor**

Vía Internet