



# Universidad Nacional Autónoma de México

---

---

## Facultad de Arquitectura

El impacto de los macrodesarrollos  
habitacionales en el mercado de suelo  
urbano de Ixtapaluca, Estado de México

Salvador Rosas Barrera

Programa de Maestría y Doctorado en  
Urbanismo

MÉXICO

2008



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.



# Universidad Nacional Autónoma de México

---

---

## Facultad de Arquitectura

El impacto de los macrodesarrollos  
habitacionales en el mercado de suelo  
urbano de Ixtapaluca, Estado de México

## TESIS

Que para obtener el grado de

Maestro en Urbanismo

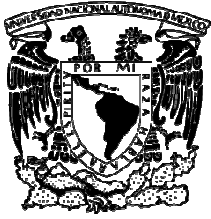
P r e s e n t a:

Salvador Rosas Barrera

Programa de Maestría y Doctorado en  
Urbanismo

MÉXICO

2008



# Universidad Nacional Autónoma de México

---

---

**Facultad de Arquitectura**

**Directora de Tesis  
Dra. Esther Maya Pérez**

## **Sinodales:**

**Dr. Héctor Robledo Lara  
Dr. Jorge F. Cervantes Borja  
Mtro. Víctor Chávez Ocampo  
Mtra. Rosario Inés Luna Cabrera**

“Si se me preguntara si soy príncipe o legislador para escribir sobre política, contestaría que no, y que por ello lo hago: si lo fuera, no perdería mi tiempo en decir lo que es necesario hacer; lo haría o guardaría silencio”

J.J. Rousseau (1772)



---

<b>ÍNDICE</b>	<b>Página</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	10
<b>CAPÍTULO I: El suelo, su valor y su mercado</b>	15
I.1 Macro-proyectos y macro-desarrollos habitacionales	16
I.2 El mercado y sus componentes	21
1.2.1 La oferta	22
1.2.2 La demanda	22
1.2.3 El precio de mercado	23
I.3 El mercado de suelo y sus componentes	24
1.3.1 La mercancía suelo	24
1.3.2 Mercado de suelo	25
1.3.3 Componentes de la oferta de suelo	27
1.3.4 Componentes de la demanda de suelo	31
1.3.5 Precio del suelo	35
<b>CAPÍTULO II: Macrodesarrollos habitacionales y metropolización de la Ciudad de México</b>	42
II.1 Expansión urbana desde una perspectiva ecologista	43
II.2 La metropolización de la Ciudad de México	46
II.3 Los macrodesarrollos habitacionales en el contexto metropolitano de la Ciudad de México	50
II.4 Suelo y marco legal en México	60
<b>CAPÍTULO III: Mercado de suelo y su contexto. Ixtapaluca Estado de México</b>	65
III.1 Localización geográfica	66
III.2 Información socioeconómica	71
III.3 Procesos urbanos	73
III.3.1 Crecimiento urbano formal	74
III.3.2 Crecimiento urbano informal	79
III.4 Mercado inmobiliario en Ixtapaluca	84
III.4.1 Contexto	85
III.4.2 Oferta inmobiliaria	92
III.4.3 El Universal	92
III.4.4 Hipotecaria Nacional	103
III.4.5 Agentes locales	105
III.5 Impacto de los Macrodesarrollos habitacionales en Ixtapaluca	112
III.5.1 Impacto social	113
III.5.2 Impacto urbano	114
III.5.3 Impacto económico	117
<b>CAPITULO IV: Ciudad Cuatro Vientos y el mercado inmobiliario</b>	127
IV.1 Ciudad Cuatro Vientos	128
IV.2 Equipamiento	132
IV.3 Infraestructura	137
IV.4 Vialidad y transporte	140
IV.5 Actividad económica	146



---

	Página	
IV.6	Resultados de encuesta	149
IV.6.1	Familias en Ciudad Cuatro Vientos	149
IV.6.2	Ingreso familiar promedio	151
IV.6.3	Tipo de residencia	152
IV.6.4	Lugar de residencia anterior	152
IV.6.5	Lugar de trabajo del jefe de familia	154
IV.6.6	Costos relacionados con la localización	156
IV.6.7	Características del inmueble	157
IV.6.8	Valoración de la propiedad inmueble	158
IV.6.9	Valoración de la unidad habitacional	160
IV.6.10	Evaluación de los servicios públicos	163
IV.6.11	Valor de la vivienda	164
IV.6.12	Mercado inmobiliario en Ciudad Cuatro Vientos	166
IV.7	Problemática social	170
IV.8	Imagen urbana	173
CAPITULO V: El impacto de los macrodesarrollos habitacionales en el mercado de suelo urbano		175
V.1	Localización geográfica	176
V.2	San Jerónimo Cuatro Vientos (1982)	177
V.3	Margarita Morán (1996)	181
V.4	Resultados de Sondeo	183
V.5	Impacto social	185
V.6	Impacto urbano	186
V.7	Impacto económico	187
V.8	Impacto en el mercado de suelo	188
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		192
ANEXO: Unidades habitacionales autorizadas en el Estado de México 1999-2007		205
BIBLIOGRAFÍA		218



## ÍNDICE DE CUADROS

	Página
1.1 Desarrollos habitacionales y su tamaño	20
2.1 Zona Metropolitana del Valle de México 1950-2004	48
2.2 Área urbana de la ZMVM 1950-2004	49
2.3 México. Principales conjuntos habitacionales 1947-1963	52
2.4 México. Principales conjuntos habitacionales 1973-1991	53
2.5 Conjuntos habitacionales construidos en los 80 (ZMVM)	53
2.6 Conjuntos habitacionales construidos en el Estado de México (1982-1992)	54
3.1 Uso de suelo en Ixtapaluca	68
3.2 Distribución del área urbana municipal	70
3.3 Crecimiento demográfico municipal (1950-2005)	71
3.4 Unidades habitacionales en Ixtapaluca (1964-2007)	75
3.5 Fraccionamientos y/o unidades habitacionales en Ixtapaluca (2006)	76
3.6 Asentamientos irregulares registrados en Ixtapaluca, Estado de México (2003)	82
3.7 Distribución de la población ocupada según ingreso por trabajo (2000)	85
3.8 Destino de los créditos otorgados en 2005 por las diversas instituciones públicas	90
3.9 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (1997)	93
3.10 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (1998)	93
3.11 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (1999)	94
3.12 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2000)	95
3.13 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2001)	96
3.14 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2002)	97
3.15 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2003)	97
3.16 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2004)	98
3.17 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2005)	99
3.18 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2005)	99
3.19 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2006)	100
3.20 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2007)	101
3.21 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2007)	101
3.22 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Estado de México (2007)	102
3.23 Suelo ofertado en Ixtapaluca 1997-2007	103
3.24 Oferta publicada por Hipotecaria Federal, CONAVI 2007	104
3.25 Oferta publicada a noviembre de 2006	105
3.26 Oferta publicada a noviembre de 2006	106
3.27 Oferta publicada a noviembre de 2006	106
3.28 Oferta publicada a noviembre de 2006	107
3.29 Oferta publicada a noviembre de 2006	107
3.30 Oferta publicada a noviembre de 2006	108
3.31 Composición de la oferta inmobiliaria local a noviembre de 2006	108
3.32 Oferta inmobiliaria publicada a mayo de 2007	109
3.33 Oferta inmobiliaria publicada a mayo de 2007	109
3.34 Oferta inmobiliaria publicada a mayo de 2007	110
3.35 Oferta inmobiliaria publicada a mayo de 2007	110
3.36 Oferta inmobiliaria publicada a mayo de 2007	110
3.37 Oferta inmobiliaria publicada a mayo de 2007	111
3.38 Composición de la oferta inmobiliaria local a mayo de 2007	111





	Página
3.39 Oferta inmobiliaria publicada 1997-2000	120
3.40 Oferta inmobiliaria publicada 2001-2006	120
3.41 Oferta inmobiliaria publicada 2007	121
3.42 Variación de los precios del suelo (2002=100)	123
3.43 Variación del precio del suelo en Santa Bárbara (2002=100)	124
4.1 Empresas constructoras en Ciudad Cuatro Vientos	129
4.2 Distribución de entrevistas por empresa constructora	149
4.3 Oferta inmobiliaria (Ciudad Cuatro Vientos)	166
4.4 Oferta inmobiliaria (Ciudad Cuatro Vientos)	166
4.5 Oferta inmobiliaria (Ciudad Cuatro Vientos)	167
4.6 Oferta inmobiliaria publicada por Hipotecaria Nacional (03/05/07)	167
4.7 Precios de compra según encuesta y oferta publicada	168
5.1 Precio de suelo en San Jerónimo Cuatro Vientos	190

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

	Página
1.1 Oferta de suelo	29
1.2 Neutralización del efecto esperado con el incremento de la oferta de suelo	30
1.3 Decisión de consumo presente y futuro	33
2.1 Conjuntos habitacionales construidos en el Estado de México 1999-2007	55
2.2 Precio de suelo en la ZMVM, 2007	58
3.1 Área urbana municipal, 1980-2000 (has.)	70
3.2 Crecimiento demográfico municipal (1950-2005)	72
3.3 Distribución de la PEA por sector de actividad (2000)	72
3.4 Distribución de la PEA por nivel de ingreso (2000)	73
3.5 Crecimiento habitacional en Ixtapaluca (1990-2005)	74
3.6 Vivienda autorizada en Ixtapaluca por periodo de gobierno estatal (1964-2007)	79
3.7 Oferta inmobiliaria local	109
3.8 Oferta inmobiliaria local	112
3.9 Oferta inmobiliaria publicada 1997-2000	120
3.10 Oferta inmobiliaria publicada 2001-2006	121
3.11 Oferta de suelo publicada 1997-2000	122
4.1 Habitantes por vivienda	150
4.2 Edad del jefe de familia	150
4.3 Escolaridad	150
4.4 Ocupación	151
4.5 Ingreso familiar en número de salarios mínimos (%)	152
4.6 Plazo de pago de la vivienda en años (%)	152
4.7 Lugar de residencia anterior (%)	153
4.8 Lugar de residencia anterior en el Estado de México (%)	153
4.9 Lugar de residencia anterior en el distrito Federal (%)	154
4.10 Lugar de trabajo del jefe de familia (%)	155
4.11 Lugar de trabajo del jefe de familia en el Estado de México (%)	155
4.12 Lugar de trabajo del jefe de familia en el Distrito Federal (%)	156
4.13 Tiempo (en horas) de viajes laborales (%)	157



---

	Página
4.14 Dimensiones del terreno por empresa constructora (%)	158
4.15 Niveles de construcción (%)	158
4.16 Número de habitaciones (%)	158
4.17 Servicios y equipamiento de la vivienda (%)	158
4.18 Está satisfecho con las características de su vivienda (%)	159
4.19 Características de la vivienda que causan satisfacción (%)	159
4.20 Características de la vivienda que causan su insatisfacción (%)	160
4.21 Está satisfecho con las características de la unidad habitacional (%)	161
4.22 Características de la unidad habitacional que causan satisfacción (%)	161
4.23 Principal causa de satisfacción con las características de la unidad habitacional (%)	162
4.24 Características de la unidad habitacional que causan su insatisfacción (%)	162
4.25 Principal causa de insatisfacción con las características de la unidad habitacional (%)	163
4.26 Promedios de la evaluación realizada por la población a los servicios públicos y equipamientos (%)	163
4.27 Evaluación de los servicios públicos y equipamientos de la unidad habitacional (%)	164
4.28 Año de adquisición de la vivienda (%)	165
4.29 Precio y año de adquisición (%)	165
4.30 Comportamiento de los valores inmobiliarios en Ciudad Cuatro Vientos	169

## ÍNDICE DE MAPAS

	Página
2.1 Zona Metropolitana del Valle de México 1930-2004	49
2.2 Precios promedio del suelo en la ZMVM	59
3.1 Localización geográfica municipal	67
3.2 Estructura urbana actual en Ixtapaluca, Estado de México	69
3.3 Tenencia de la tierra en Ixtapaluca, Estado de México (2003)	69
4.1 Plan maestro de Ciudad Cuatro Vientos	129
4.2 Micro-localización de Ciudad Cuatro Vientos	130
4.3 Localización Geográfica de Ciudad Cuatro Vientos	131
4.4 Residencia anterior de los habitantes de Ciudad Cuatro Vientos	154
4.5 Zona de precios en San Jerónimo Cuatro Vientos	189



---

# INTRODUCCIÓN

---

Al visitar diversos estados de la República Mexicana, me fue posible observar que a lo largo de las principales vías de comunicación y en las proximidades de los centros urbanos y económicos de relativa importancia, se han construido conjuntos habitacionales de variada magnitud. La mayoría de ellos, con un estilo arquitectónico poco relacionado con el estilo constructivo predominante, lo cual los hace verse extraños, como pequeñas maquetas...

Es posible ver un patrón urbano totalmente diferente, racional diría yo, y no orgánico como menciona Christopher Alexander (1978). Este patrón de crecimiento urbano de poca relevancia, hasta hace algunos años, con respecto a su contribución a la ampliación de la mancha urbana, se ve impulsado por la política pública prevaleciente que enfoca importantes recursos institucionales al impulso del sector económico de la construcción, como un medio para fortalecer las principales variables económicas y así apuntalar el crecimiento de nuestra economía y al mismo tiempo dar respuesta al déficit histórico estructural de vivienda.



De esta manera los conjuntos habitacionales se multiplicaron por toda la República Mexicana. En todo este fenómeno resalta sin embargo un caso específico, el del municipio de Ixtapaluca en el Estado de México, que alberga a tres de los más importantes macrodesarrollos habitacionales del país: San Buenaventura, Los Héroes Ixtapaluca y Ciudad Cuatro Vientos, que suman entre los tres 50, 881 viviendas en 638 hectáreas. Su importancia radica en su contribución al crecimiento de la mancha urbana al incorporar grandes porciones de suelo agrícola, de miles de viviendas con decenas de miles de nuevos habitantes que representan un gran mercado de consumo.

Derivado de tal experiencia surgieron una serie de preguntas inquietantes que requerían ser contestadas, entre ellas: ¿Qué beneficios traen consigo las unidades habitacionales a las poblaciones donde se construyen? ¿Qué pasa con la propiedad agrícola que ahora forma parte de su área de dominio o hinterland? ¿Sobrevendrá la venta masiva de predios rurales o vacantes próximos a ellos? ¿Los productores abandonarían la actividad agrícola para participar en los beneficios que el mercado inmobiliario generaría? ¿Estos macrodesarrollos habitacionales representan polos que impulsan el desarrollo urbano regional o sólo vienen a complicar la administración pública local? Consideraba que era importante estudiar cuáles son los impactos (efectos) que tienen estos desarrollos habitacionales en el contexto urbano, pero sobre todo, en el mercado de suelo, pues es ahí donde finalmente los bienes inmobiliarios expresan su valor, derivado de sus características intrínsecas, mejoradas y/o locacionales.

El evidente crecimiento de la ciudad hacia su periferia y los mecanismos que para ello se utilizan siempre serán motivo de estudio, especialmente por las consecuencias que tiene en lo social, económico y urbano. En este caso el crecimiento de la mancha urbana hacia la zona oriente del Estado de México -el área más poblada de la ZMVM- pero paradójicamente la menos dotada de infraestructura es la que en las últimas décadas ha recibido el mayor flujo demográfico de la gran urbe, sometiendo a la población a la realización de grandes desplazamientos para satisfacer sus necesidades de recreación, educación, salud y por supuesto empleo. Es así como surge el anteproyecto que inicialmente planteaba el estudio de esta expresión reciente de la expansión urbana a través de la construcción de grandes desarrollos habitacionales periféricos. En función de realizar el acercamiento al objeto de estudio se eligió a la Zona Metropolitana del Valle de México y específicamente el municipio de Ixtapaluca, por la relativa facilidad de acceder a la información estadística básica y la posibilidad de realizar visitas reiteradas para hacer levantamientos de campo y de encuesta, que servirían para sacar conclusiones posteriormente.



Se elige el municipio de Ixtapaluca porque pese a los costos asociados a la distancia y saturación de vías que se traduce en tiempo de viaje, el municipio sigue creciendo, sin que se vea en el corto plazo la instrumentación de acciones que promuevan la modificación estructural del mismo y de sus políticas urbanas. Así se observa la necesidad de estudiar los procesos implícitos en tal proceso, partiendo del estudio de las condiciones generales para llegar a entender lo específico.

El fenómeno es de grandes dimensiones debido a que en poco más de una década, se construyeron más de 50 mil viviendas, los efectos de esto aún no han sido medidos y la intención de este trabajo es precisamente contribuir en el conocimiento sobre algunos de ellos en el mercado de suelo, el comportamiento de la oferta, la demanda y los precios por considerar que estos últimos son un indicador eficiente del comportamiento del mercado de suelo local.

Motivados por la revisión de una amplísima literatura y la inquietud sembrada por la asistencia a diversos foros donde el tema central era el suelo, es que se decide indagar sobre los impactos de estos proyectos urbanos en el mercado de suelo urbano. Es precisamente en esos momentos en que se hace pública la convocatoria para aspirar al Programa de Formación de Expertos en Suelo Urbano (FEXSU) del Lincoln Institute of Land Policy (LILP) en coordinación con el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC-UNAM). Después de postular a este programa y ser seleccionado para ser becario es que el trabajo toma otra dimensión, pues no solo es apoyado económicamente para ser realizado, sino que cuenta con la opinión de expertos tanto del LILP como del PUEC, entre ellos las doctoras: Esther Maya, Priscila Conolly y Yolanda Trápaga, además de los maestros Carlos Morales, Juan Carlos Zentella y Armando González, a quienes agradezco sus importantes comentarios y observaciones.

Así la pregunta central de investigación sobre la cual gira todo su desarrollo es la siguiente: **¿Cuál es el impacto de los macrodesarrollos habitacionales en el mercado de suelo urbano?**, si se supone:

Que el mercado de suelo funciona como un monopsonio donde prevalece el interés de las grandes empresas inmobiliarias, donde el suelo incorporado al área urbana nunca entra al mercado, ya que se realiza por negociación donde prevalece la capacidad de compra de las empresas inmobiliarias, en donde el terrateniente al no lograr el precio al que aspiraba en la negociación lotifica su predio de manera irregular, para con ello tratar de sacar provecho de la eventual bonanza del mercado.



Que en el caso del mercado de vivienda funciona como un oligopolio apoyado por la política pública que solo considera de manera enunciativa la producción de suelo urbano servido y de calidad. De tal manera que somete al consumidor a adquirir los bienes producidos de manera masiva.

Por ello se espera encontrar que **los macro desarrollos habitacionales tienen una influencia marginal en el mercado de suelo urbano local y en cambio promueven la valorización importante de la propiedad del suelo irregular próximo a ellos.**

Para realizar la investigación se utilizó el método deductivo para lograr la comprensión del fenómeno en general y su contexto, para que en otra fase de la misma investigación permitiera conocer y medir los efectos específicos de estos grandes emprendimientos urbanos, como finalmente se hizo en Ciudad Cuatro Vientos.

Para intentar lograr el objetivo de investigación fue necesario dividir el trabajo en cuatro partes. La primera estuvo encaminada a analizar el marco teórico y referencial relacionado con la expansión urbana a través de la construcción de grandes desarrollos habitacionales, el mercado y sus componentes, así como la legislación aplicable al suelo. En segundo lugar se analizó la importancia de los macrodesarrollos habitacionales en la realidad urbana de Ixtapaluca, Estado de México. En la tercera parte para conocer y medir la incidencia de los macrodesarrollos habitacionales en el mercado de suelo, se elige un caso específico que reúne las condiciones propicias para vincular el comportamiento del mercado de suelo con su existencia (Ciudad Cuatro Vientos), para lo cual se analiza su contexto interno y externo. En la parte final se resumen los impactos identificados en el desarrollo de esta investigación tanto para el municipio en general como para Ciudad Cuatro Vientos en particular.

El trabajo realizado durante casi un año fue en extremo demandante, ya que había que plantear y replantear una y otra vez el trabajo a la luz de las valiosas aportaciones de los expertos, sin embargo el resultado en lo personal es enriquecedor, pues ello me ha permitido acceder a una nueva dimensión del conocimiento sobre el mercado de suelo, sus componentes, actores e instituciones, sabiendo que el camino de la investigación apenas inicia, pero se ha hecho de la mejor manera posible.

El estudio de los fenómenos urbanos es por demás una tarea ardua que ha merecido la atención de múltiples investigadores que han puesto su vida entera al servicio del conocimiento, de desentrañar los secretos que guarda la ciudad, de las motivación que tienen sus habitantes y sus intereses que propalan por doquier el impulso vital que incita su ampliación continua con o sin un sentido orgánico, mecánico, estructural, funcional o sistémico. Estos trabajos sin embargo, han intentado conocer los factores determinantes de



los distintos fenómenos urbanos, y en ello, no se han salvado de cuestionamientos, validos todos ellos, por brindar importancia desmedida o haber soslayado otras variables que se consideran valiosas desde otras perspectivas. Lo real es que los fenómenos sociales son por demás complejos que ni la más extensa ecuación o modelo seria capaz de asirla por completo, y siempre esta presente la incertidumbre de no haber contemplado o valorado otras variables o su comportamiento futuro, por lo que sé que este trabajo estará expuesto al mismo riesgo y lo acepto de antemano.

Finalmente sirvan estas líneas para dejar constancia de mi gratitud a mi familia por su paciencia y comprensión, a los maestros del posgrado de arquitectura, porque sin lugar a dudas son la vanguardia del urbanismo en México, al Lincoln Institute of Land Policy (LILP) y del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC-UNAM) por el extraordinario apoyo brindado para la realización de este trabajo que significa más que el cumplimiento de una meta académica, es la oportunidad excepcional de acceder a un nuevo nivel de conocimiento al que de otra manera habría sido imposible siquiera aspirar. Por último es necesario resaltar mi profundo agradecimiento a la Universidad Nacional Autónoma de México por brindarme la oportunidad de ser parte de ella y de colaborar todos los días a su engrandecimiento...



---

# CAPÍTULO I

---

## **El suelo, su valor y su mercado**

Este primer capítulo está destinado a analizar básicamente el origen del valor del suelo urbano, ello debido a que múltiples autores le han reconocido un carácter especial, por ser un bien natural en cuya producción no participa el hombre, y que sin embargo, es posible acapararlo retirarlo del mercado por periodos variables de tiempo, incluso a por tiempo indefinido. La escasez provocada con este comportamiento hace que éste llegue a alcanzar valores increíbles, tan solo ello por sus características irrepetibles, entre ellas su localización, considerada por los demandantes como privilegiada respecto de otras localizaciones alternativas. Así es que el orden que se ha pretendido dar a este capítulo es el siguiente: en primer lugar se establece qué se entiende por un macroproyecto habitacional, analizando la importancia de estos como solución masiva a la demanda de vivienda y espacio habitable; enseguida se inicia el análisis de lo que es un mercado, los componentes de este, entre ellos la oferta, la demanda y el precio de mercado o precio real. Posteriormente se aborda al mercado de suelo, aclarando cual es la naturaleza del bien que le da origen, el comportamiento de sus componentes como son: la oferta, la demanda y finalmente su precio.





---

## I.1 Macro proyectos y macro desarrollos habitacionales

---

Para iniciar este trabajo es necesario establecer y aclarar qué se entiende por todos y cada uno de los componentes que servirán en lo futuro para la realización de los análisis cualitativos y cuantitativos del caso. En primer lugar será necesario establecer qué entendemos por un proyecto urbano de grandes dimensiones (en adelante referidos como macroproyectos). Un macroproyecto, en este trabajo, será considerado como lo hace Jorge F. Carrillo Alcalá (2005):

“un gran proyecto de expansión urbana de mediano y largo plazos que tiene por objeto incorporar legalmente grandes superficies de tierra rústica a la ciudad, integrarla y habilitarla con obras de cabeza e infraestructura primaria para venderla al mayoreo a desarrolladores o grupos sociales organizados a precios razonables, para la realización de todo tipo de proyectos urbanísticos [...] los cuales se conciben como: a) grandes desarrollos periféricos, al borde de las ciudades, principalmente las más dinámicas, hacia donde se dirige su crecimiento y se integran al tejido urbano. b) [que] concentran una buena parte o toda la oferta y demanda de suelo para la expansión de la ciudad, evitando la atomización desarticulada y dispersa de desarrollos inmobiliarios para la vivienda, la industria y los servicios; c) son concebidos con una visión integral y con usos de suelo mixtos; d) se desarrollan en etapas en el largo plazo con control en los usos de suelo en su entorno y tienen cierto grado de autosuficiencia. [Estos proyectos] presuponen el establecimiento de polígonos de acción coordinada y concertada donde gobiernos, propietarios del suelo y desarrolladores articulan sus acciones para ordenar el territorio desde el punto de vista urbano regional y generar oferta de suelo al mayoreo mediante la incorporación, integración y habilitación de tierra para su venta en macro-lotes a desarrolladores y grupos sociales organizados, quienes urbanizan, edifican, venden o adjudican los edificios resultantes o las viviendas”.



Sin embargo, la realidad urbana que se presenta en muchas ciudades, hace que quien lee lo anterior, inmediatamente cuestione su validez, pero debemos entender que este planteamiento acude de manera directa a la idea de racionalidad que debiera acompañar la generación de todo proyecto urbano.

Hablando de proyectos urbanos y de satisfacción de necesidades sociales, una de las demandas de la población es la oportunidad de acceder a una vivienda y un suelo servido y de buena calidad donde realizar su vida y que esté al alcance de sus capacidades económicas. Conforme a ello, la autoridad y la iniciativa privada confluyen en la realización de proyectos que tienen como finalidad, dar respuesta a esta demanda social, con distintos fines, uno buscando el bien común, el otro en la búsqueda de beneficios particulares.

Así es que tomando como referencia la anterior cita, se puede plantear que un macro-desarrollo-habitacional (MDH), es un proyecto urbano de grandes dimensiones que busca incorporar una gran porción de tierra urbana o rural al desarrollo urbano, habilitándola y construyendo las obras requeridas por el tipo de urbanización que en ellas se ha planeado, para ofertarlas en un mercado insatisfecho estructuralmente compuesto por sujetos ávidos de soluciones habitacionales.

El otro problema a resolver antes de proseguir, es saber qué es lo que se considera como “grande”, al respecto puede argumentarse lo siguiente: desde hace ya algunas décadas, la construcción de unidades habitacionales de considerables dimensiones se ha convertido en el paradigma del crecimiento urbano en muchos países. El conjunto habitacional se concibe como una solución masiva que se le reconoce al suizo francés Charles Edouard Jeanneret, Le Corbusier (1887-1965). En 1920 Le Corbusier inició sus proyectos de habitaciones en serie (casa Citrohan) y, entre 1922 y 1950 efectuó las sucesivas propuestas del *Plan Voisin* para el centro de París, de *Ville Radieuse* (1935), así como la unidad de habitación de Marsella, que giraban en torno a un concepto de “edificio ciudad”, el cual presentaba el modelo de orden de vida individual en un ámbito colectivo. Se trataba en síntesis, de grandes espacios con equipamiento, en los que plantaban las viviendas en solución vertical de alta densidad. (Villavicencio, 1999: 15), este modelo se manifiesta también en Estados Unidos de Norteamérica, sobre todo en los años 80 (Sabatini, 2004:11), y posteriormente en otros países como México, Argentina y Brasil.

En las obras antes citadas, resalta el hecho de la utilización del espacio de manera intensiva y aglomerada a través de grandes proyectos habitacionales. En el trabajo de Thomas & Cousins (1996) se realiza un ejercicio destinado a analizar por un lado algunas de sus supuestas virtudes tales como: su accesibilidad; la eficiencia de los sistemas de transporte y



otros servicios urbanos; la mezcla propicia de usos de suelo que disminuirían los desplazamientos y los costos relacionados con ellos; su criterio social, económico y ambiental acorde a su escala y densidad demográfica; la disminución de la dependencia al automóvil; las bajas emisiones de contaminantes a la atmósfera; la reducción de consumo de energía, mejores servicios, alta calidad de vida por la preservación de los espacios verdes, etc., que sin embargo, ya ponía en tela de juicio McLaren (1992 en Thomas & Cousins, 1996: 56) porque al parecer la población es víctima de sistemas de transporte ineficientes, una calidad de servicios públicos de criticable calidad; presión creciente a la infraestructura y la falta de capacidad de la administración local para afrontar el reto de atender a un creciente número de ciudadanos demandantes convertidos en una población urbana de súbito, con usos de suelo homogenizados al interior de estos desarrollos que se van transformando al paso del tiempo en respuesta a la necesidad de realizar grandes desplazamientos para el consumo, el empleo, el esparcimiento, etc. lo que acrecienta la dependencia hacia el automóvil o los costos de desplazamiento en detrimento de las economías domésticas.

Esta nueva forma de expansión urbana representa una ruptura del patrón tradicional de crecimiento extensivo por pequeñas acciones privadas o públicas, que contribuyó, y sigue haciéndolo, a reforzar una tendencia a la dispersión merced a la construcción de estos conjuntos en la periferia urbana gracias a:

- La relativización del espacio favorecida por el desarrollo de mejores medios de transporte y comunicación;
- El equipamiento de la periferia con la construcción de elementos urbanos complementarios;
- La ampliación de la infraestructura;
- La creciente inversión privada, que sigue al consumo, como lo menciona Sabatini (2004), mediante la construcción de shopping centers, lugares de esparcimiento, escuelas, etc.
- La promoción de nuevas fuentes de trabajo en sectores inesperados de la periferia.

Este tipo de desarrollos inmobiliarios se convierten en una expresión de dos fenómenos paralelos, uno de intensificación del uso de suelo y concentración urbana<sup>1</sup>, que da origen a

---

<sup>1</sup> La concentración representa el “proceso o situación por el cual se identifica la reunión de recursos en áreas limitadas Ortega (1982,93-93). Según Coraggio, existen dos tipos de concentración: i) espacial, aplicando fundamentalmente a la configuración espacial de la población, del aparato productivo y del soporte físico del aparato; y ii) sectorial, aplicando a los distintos sectores productivos y político-administrativo con referencia al número y tamaño de las unidades técnicas de operación dentro de cada rama [...]”. Por otra parte, la aglomeración urbana para este mismo autor (1982,42) “es el proceso o resultado de la reunión de personas sin orden alguno en un espacio



lo que Thomas & Cousins (1996:56) denominan “ciudades compactas” y a la vez otro de expansión (crecimiento) de la ciudad en general<sup>2</sup>, conocido como Metropolización.

La relevancia de estudiar el crecimiento urbano de la ciudad a través de la realización de proyectos habitacionales estriba, no sólo en la envergadura de estos en lo individual, sino además por que se han convertido en un paradigma que se dice, buscan lograr un desarrollo urbano, ordenado, controlado, planeado y socialmente benéfico, pero que sin embargo, tiene múltiples efectos en la vida de la población residente, de sus vecinos, en la actividad económica, la política, la gestión urbana local que ve aumentada de súbito la responsabilidad de satisfacer las demandas sociales de una población que simplemente tiene otro tipo de vida, el mercado de suelo, la valorización de los predios, la especulación, etc. que se muestran aún como asignaturas pendientes de análisis.

Retomando el asunto de la dimensión, Rodrigo Hidalgo (2004:10) trata de clasificar a los conjuntos habitacionales<sup>3</sup> por el número de viviendas que los integran. Así es que para él, un conjunto habitacional puede tener desde un número reducido de viviendas, (entre cinco y veinte unidades de casas unifamiliares o edificios de seis a veinte departamentos aproximadamente) hasta superar las mil viviendas principalmente unifamiliares, a los cuales denominó “Ciudad Vallada”, por la restricción que existe de acceso a ellas si no se es residente (nótese el termino ciudad). Estos proyectos se realizan fuera de los límites de las ciudades, en suelo rustico<sup>4</sup> donde conforman enclaves segregados del resto de la ciudad y también de sus nuevos vecinos.

El mismo Rodrigo Hidalgo menciona que en este proceso, se pasa del pequeño condominio, a grandes proyectos que consumen amplios paños de suelo en la periferia, contribuyendo con ello a la expansión de la superficie construida y expresa con admiración, citando a Carvalho de Oliveira, cuando este cita a su vez el proyecto denominado Alphaville en Brasil, corresponde a una verdadera ciudad al ser habitada por cerca de 30,000 personas, que cuentan con una amplia gama de servicios en su interior (*cfr.* cuadro 1.1).

---

determinado. Como factores principales del proceso de aglomeración encontramos los siguientes: i) economías de escala, ii) economías de localización, y iii) economías de urbanización.

<sup>2</sup> Para Ortega (1982,97) el concepto de crecimiento, “se asocia al incremento o aumento gradual de propiedades cuantitativas y cifrables, de fácil previsibilidad por extrapolación de datos”, en una visión cuantitativa del fenómeno. Por otra parte y hablando de crecimiento urbano Normand Aswad (2005,20) menciona que es la “expansión geográfica-espacial y demográfica de la ciudad, caracterizada por la expansión física territorial del tejido urbano y por el incremento de su población. Esta expansión puede darse de manera espontánea o planificada”, así pues, estamos hablando del ensanchamiento de la mancha urbana.

<sup>3</sup> Rodrigo Hidalgo considera a los conjuntos habitacionales como proyectos urbanos que contemplan su aislamiento del resto de la ciudad ya que imitan el acceso a ellos.

<sup>4</sup> La razón de que estos desarrollos habitacionales se realicen en la periferia responden a un criterio económico que permite la percepción máxima de la plusvalía inmobiliaria, por medio de la compra de terrenos a bajo precio.



**Cuadro 1.1. Desarrollos habitacionales y su tamaño**

CATEGORÍA	NO. DE VIVIENDAS	TIPO
Desarrollo Habitacional	5-20	Casas unifamiliares
Desarrollo Habitacional	6-20	Departamentos
Conjunto habitacional (Ciudad Vallada)	1,000 +	Casas unifamiliares
Ciudad	7,000	Casas unifamiliares
*MDH	10,000 +	Casas unifamiliares

Fuente: (Rodrigo Hidalgo, 2004:10) y \*Criterio establecido para este trabajo

Dado lo anterior, ahora nos enfrentamos al reto de cómo catalogar a aquellas unidades habitacionales que superan las diez mil viviendas, es decir, 12, 14 y 20 mil y superan los 50, 70, 80 mil habitantes, con baja mezcla de usos de suelo y aisladas del contexto urbano metropolitano. Para este trabajo, estos serán considerados por sus dimensiones como: “Macro Desarrollos Habitacionales” (MDH), cuyas características principales son las siguientes: a) superan las diez mil unidades habitacionales, b) se localizan en la periferia urbana de la ciudad y que además c) son desarrollados en terrenos rurales, con un uso del suelo intensivo y concentrado.

**Fotografía 1.1: Vista panorámica de Ixtapaluca Estado de México**





Con relación a lo anterior y la presencia del fenómeno en México, podemos decir que desde hace casi 40 años estas unidades habitacionales han respondido a este criterio, para ser más precisos, en la ciudad de Acapulco, en el estado de Guerrero, en los años 70 se construyó la unidad habitacional denominada “El Coloso”, con 20 mil viviendas en 224 hectáreas ocupadas y casi 112 mil habitantes. (INFONAVIT, 1992). Actualmente estos grandes proyectos urbanos, tienden a superar como mínimo las 10 mil viviendas y a consumir varias decenas de hectáreas de suelo rústico periférico. Estos macrodesarrollos utilizan el suelo de manera intensiva y generan una gran concentración poblacional.

Finalmente no podemos dejar de apuntar la dimensión económica que impulsa la realización de este tipo de proyectos. Una de las razones que pueden parecer obvias del incremento del tamaño de estos desarrollos y el lugar de su emplazamiento corresponde al nivel de utilidad que generan para aquellos que invierten un capital en la adquisición de suelo periférico y en la construcción de viviendas.

## I.2 El mercado y sus componentes.

Siguiendo con la misma secuencia de presentación, es necesario aclarar qué se entiende por mercado y qué por cada uno de sus componentes:

Un mercado según varios autores (Fisher & Dornbush, 1990:53; Ortega, 1982: 2008; Maya, 2005: 168; Asuad, 2005:73; Ricossa, 2002) es más que un lugar donde se realizan transacciones, es un conjunto de mecanismos que hacen posible que los vendedores y los compradores se pongan en contacto para comerciar un bien a un precio determinado. Debemos entenderlo como aquellos mecanismos que permiten que los oferentes y demandantes se pongan en contacto para realizar una transacción (comprar, vender, rentar, traspasar, etc.).

Por su parte Fontaine (1999: 21) define mercado como “una organización donde se juntan personas (no en el sentido físico, sino mas bien, los deseos de personas) que quieren comprar, con personas que desean vender un producto (grupo de productos) determinado (s)”

En cuanto a los tipos de mercado, la clasificación más importante para los fines de la ciencia económica es: mercados de competencia, de monopolio y de oligopolio. El mercado



de competencia se caracteriza por el ingreso libre de cualquier competidor, de modo que confluyen en él innumerables vendedores y compradores de bienes de idéntica calidad y que ninguno de los que intercambian tenga tanta importancia que pueda fijar el precio por sí solo y mantenerlo por mucho tiempo invariable en el nivel escogido. Dentro de estos mercados encontramos los mercados de competencia atomística que en general se refieren a los bienes naturales, pues sólo ellos son en efecto como la naturaleza los hace, mientras que el hombre influye escasamente en su calidad. Las manufacturas industriales en cambio, dentro de ciertos límites, son tal como lo quiere el hombre, de tal manera que se logran controlar las características y el precio del bien que es distinto del que produce la competencia, esto da origen a lo que se conoce como mercado de competencia oligopólica, donde subsiste cierta competencia entre los productores gracias a la diferenciación del producto (es vendedor exclusivo), por lo tanto tiene cierta autonomía. En consecuencia los precios son más estables debido a que en el oligopolio la competencia no es por precios, sino sobre las características y calidad de los productos (Ricossa, 2002). En el mercado monopolístico, existe sólo un vendedor del bien, el caso del monopolio puro sin intervenciones públicas que lo hagan obligatorio, se encuentra sólo en los bienes inimitables.

### **I.2.1 La oferta.**

El concepto de oferta “es un término general que describe la conducta de los vendedores de un bien” (Fisher & Dornbush, 1990: 55), quienes reaccionaran al precio en el mercado, así como de los factores utilizados y las técnicas de producción de que disponen, de ahí que la función de oferta será la relación entre la cantidad ofrecida y su precio. Su función refleja el hecho de que cuanto más alto es el precio de un bien, mayor cantidad de este se estará dispuesto a vender, es decir, que existe una relación directa entre precio y cantidad ofrecida.

### **I.2.2 La demanda.**

El término demanda “describe la conducta de los compradores de un bien, quienes reaccionan al precio fijado por la oferta, por ello es que existe una relación directa entre la cantidad demandada de un bien y su precio. Su función tiene una pendiente negativa que representa que cuanto más alto es el precio de un bien, menor cantidad de este será demandado” (Fisher & Dornbush, 1990: 53). Aquí los compradores se muestran en competencia entre sí. Estos, en una situación de monopolio poco o nada discuten el precio y



su ámbito de decisión se limita a la elección individual de comprar o no comprar, mucho o poco, así que la única condición será que exista la capacidad de consumo y la disposición de adquirir un bien de los que existen en el mercado.

Otros condicionantes de la demanda son: el precio de los bienes relacionados de tal manera que si este modifica su precio, podría ser sustituido por otro y ver modificada la cantidad de su demanda (bienes sustitutos o complementarios). La modificación del precio puede llevarse a cabo mediante la aplicación de una nueva tecnología que incremente la productividad (en el caso inmobiliario puede ser un nuevo diseño que reduzca la necesidad de espacio). Otro de los condicionantes es la renta (ingreso), ya que, cuando aumenta, el consumidor desea consumir más, demanda una mayor cantidad de casi todos los bienes, porque la demanda de algunos bienes disminuye (inferiores) debido a que existen alternativas de mayor calidad o conveniencia para satisfacer una necesidad. Debemos aclarar que las rentas futuras esperadas afectan a las cantidades demandadas en el periodo actual ya que si el consumidor cree que esta aumentara en un futuro próximo comprará más bienes cualquiera que sea su precio.

Los gustos de los consumidores son otro condicionante, debido a que son configurados por la sociedad, los hábitos, la educación y la publicidad. Un último condicionante son los precios futuros esperados del bien o de sus complementarios o sustitutos.

### **I.2.3 El precio de mercado**

Por ultimo tenemos el precio. Según la teoría económica el precio real de un mercado y la cantidad comprada y vendida dependen del juego de la oferta y la demanda. Cuando los precios son bajos la cantidad demandada es superior a la cantidad ofrecida, cuando es al contrario la cantidad demandada es menor que la ofrecida, lo cual en cada caso genera un desequilibrio de mercado. Sin embargo a un precio de equilibrio la cantidad ofrecida es igual que la demandada. A ese precio no hay exceso ni de oferta ni de demanda. Así es que los demandantes al buscar la máxima utilidad buscaran entre todas las ofertas del mercado aquellas que su precio sea accesible a su restricción presupuestaria. Según lo descrito, este tipo de comportamiento llevaría tanto al oferente como al demandante a alcanzar un máximo beneficio y utilidad, si ambos conocieran toda la oferta y toda la demanda, si ambos conocieran los precios predominantes en un mercado y si existiera la posibilidad de decidir por un bien de manera independiente.





---

## I.3 El mercado de suelo y sus componentes.

---

Para proseguir, a continuación se presenta lo que se entiende por mercado de suelo y sus componentes. El paso obligado para hablar de un mercado específico es hablar de la mercancía que es la causa de las transacciones. En este caso, el suelo.

### I.3.1 La mercancía suelo

En general podemos decir que hay bienes en la naturaleza que son esenciales para mantener la existencia, algunos de ellos tan abundantes que es difícil restringir su disfrute y son tan necesarios que podría calificarse como criminal el hecho de limitar el acceso a ellos. Como el aire y el agua, el suelo cumple una función determinante en el desarrollo de la vida, ya que sólo sobre él podemos desempeñar todas nuestras funciones vitales. En la producción de estos bienes no interviene el hombre con su esfuerzo y, si se atreve, lo hace con altísimos costos.

Como se menciona, el aire no es producido por el hombre y cuando se le añade valor agregado (por ejemplo para embasarlo) este se transforma en otra forma útil que logra colocarse en un mercado, sin embargo y pese a este esfuerzo, el aire no puede acaparse. Es tal la cantidad que cualquiera que lo desee puede acceder a él sin restricción, por ello es imposible que se forme un monopolio del aire. En el caso del agua esa puede ser embasada, las fuentes cercadas, etc. todo ello con tal de limitar el acceso a este bien, de obtener un beneficio de su propiedad. Sin embargo, la apropiación de las fuentes es limitada, aunque posible, porque se considera un recurso básico que al igual que el aire, su acaparamiento podría calificarse como un crimen, porque de ello depende la vida.

En el caso del suelo, no hay duda de que puede incorporársele trabajo, transformarlo y mejorarlo. Sin embargo, su acaparamiento y la restricción de su disfrute no sólo no está prohibida, sino que es promovida por el marco legal, económico y social. El acaparamiento es visto como un acto racional de quien busca lograr un beneficio con la propiedad de este, sin que ello tenga que ver con la utilización óptima del espacio, aún cuando represente el sacrificio de los elementos antes citados (el aire y el agua) entre otros, porque así como esos podemos hacer una larga lista de costos relacionados con la pérdida de espacios tales como: la reducción del área libre, de producción agrícola, de filtración de agua, de capa verde, de paisaje, de lugar de asentamiento, etc.



Como bien natural el suelo puede definirse como la superficie de la tierra, que incluye todo lo que se encuentra por debajo y encima de ella (Eckert; 1990 y Asuad; 2005). Para Eckert es una parcela en forma de pirámide que tiene su ápice en el centro de la tierra, que se extiende hacia arriba a través de la superficie y hacia el espacio. Podemos considerarlo como el sustento material de la vida socioeconómica y como elemento fundamental del desarrollo urbano (SAHOP, 1981). Sin embargo como se ha mencionado ya, este es un bien natural, no producido por el esfuerzo humano, escaso, irreproducible pero que sin embargo opera como una mercancía (Jaramillo; 2003 y Morales; 2005) de muy altos costos productivos, que es susceptible a la acumulación, especulación y venta. Lo cual sólo es posible por la existencia de la propiedad privada sobre él. El propietario ejerce así su libre albedrío sobre el momento de su utilización, la forma de esta, la intensidad y condiciones, lo cual deja a la sociedad con una capacidad limitada de satisfacción en estos mismos aspectos, salvo en los casos en que ella misma ha previsto y que se encuentra plasmado en su marco normativo.

Como puede verse, el suelo es la base material de la actividad humana, como menciona Terrazas (1996) es la base de las instalaciones urbanas, es su común denominador, ya que cronológicamente, lo primero que ocurre a cualquier actividad humana es el suelo. Este común denominador impone sus condiciones a los pobladores y a los constructores, su precio influye de manera determinante en el acomodo de las actividades que realizan los habitantes de la ciudad.

### **I.3.2 Mercado de suelo.**

Para este trabajo, se considerara que existe un mercado de suelo, si se verifican transacciones relacionadas con este bien (Hirsch; 1979:31). Entendiendo como mercado formal aquel donde las transacciones respondan a los requerimientos del marco legal vigente como lo menciona Carrera (2000), ya que en este caso la oferta y la demanda se publican por medio de canales de información abierta y transparente, y los precios se fijan por el mercado. Para diferenciar el tipo de operaciones, se puede decir que en el mercado informal las transacciones no se ajustan a los requisitos del marco legal vigente, sino por las reglas de confianza, aceptación comunitaria y familiar. La información se mueve por circuitos familiares y comunitarios. Los precios no se rigen exclusivamente por el mercado, sino que intervienen además factores culturales y sociales.

Como puede verse, el tratar de analizar las transacciones que se realizan con el suelo, su uso, los efectos internos y externos producidos, así como los motivos que persigue cada



agente socioeconómico es una tarea ardua, que sin embargo debe realizarse, para entender el funcionamiento de un mercado que ha sido considerado monopolístico (Richardson, 1975) en tanto que cada propietario es dueño de una parcela única, irrepetible y por lo mismo escasa. Otros autores lo han considerado oligopólico dada la capacidad económica de algunos agentes económicos que teniendo capacidad determinan el comportamiento del mercado de suelo urbano.

Según la visión de algunos autores consultados, analizar el mercado de suelo de la misma manera que el mercado de otros bienes es erróneo, debido a que esta tiene una distinta naturaleza, pues como se ha mencionado, este bien no puede ser producido (aunque existen sus excepciones). Por lo anterior puede apreciarse que dadas sus características, quienes ostentan la propiedad de la tierra son poseedores de bienes únicos, insustituibles, por ende con un valor diferenciado principalmente por su localización y sus condiciones físicas. La primera de trascendental importancia urbana, las segunda agrícola. De tal suerte que este mercado tiende a funcionar como un monopolio natural<sup>5</sup> ya que aún cuando grandes empresas posean y oferten una cantidad de suelo relevante, estas siempre poseerán una parte del todo, sin embargo no pueden reproducir la localización de otros emplazamientos ni sus ventajas. Ahora bien, si este suelo es el más deseable, ya sea por sus características físicas, escénicas, locacionales, económicas o por las adecuaciones que ha sufrido, entonces las grandes empresas tendrán una mayor influencia en el mercado y podrán incidir en él de manera oligopólica debido a su capacidad económica para acceder a estas localizaciones privilegiadas y/o a modificar las características físicas del entorno y así la diferenciación del bien estará bajo su control<sup>6</sup>.

Resumiendo puede decirse que el suelo es un bien natural necesario para la realización de las actividades humanas, en cuanto base material, del que existe una cantidad limitada. Con altísimos costos de producción que implica la aplicación de alta tecnología, razón por la cual se presenta una tendencia a su acaparamiento. De existir este mercado monopolístico, parecería que existe la posibilidad de que el oferente pueda establecer el precio que desee, sin embargo cuanto más subiera el precio, menor cantidad lograría vender, incluso a un precio demasiado alto no vendería nada.

Ahora bien, un mercado no es solamente la demanda colectiva de un producto, sino también la suma de las demandas de diferentes segmentos del mercado (...) (es decir) compradores que comparten cualidades en virtud de las cuales ese segmento se hace preciso y

<sup>5</sup> Un monopolio es aquel donde existe un único vendedor de un determinado bien o servicio en un mercado.

<sup>6</sup> El mercado de vivienda de interés social funciona como un oligopolio debido a la restringida capacidad económica de la población para acceder a otro mecanismo diferente de los créditos hipotecarios.



significativo desde el punto de vista del mercado (aun cuando) la existencia de un grupo de individuos con características comunes no constituye por si mismo un segmento de mercado. (Lo es) solo cuando tienen una característica común como compradores (Cundiff; 1979: 9).

### I.3.3 Componentes de la oferta de suelo

Según Fontaine (1999; 21) “en nuestra sociedad existen cinco organizaciones donde se resuelven la mayoría de nuestros problemas: las familias, empresas, gobierno, instituciones sin fines de lucro y el mercado. El mercado es sin duda el lugar o el mecanismo por el cual nuestra sociedad occidental resuelve la mayor parte de los problemas económicos”. Es en esta organización donde autores como Topalov (1976), Morales (2005) y Calderón (1999) identifican por el lado de la oferta a los siguientes actores: los propietarios usuarios del suelo que no desean vender su tierra dado un precio y cuando lo hacen es para adquirir otro, quienes dicho sea de paso, contribuyen a la distorsión de un mercado ya de por si distorsionado porque “¿Quiénes son estas personas que se les ofrece una fortuna y se niegan a vender?”. (Topalov, 1979: 172)

Este tipo de propietarios patrimonialistas:

“guardan el terreno, se niegan a venderlo. Ésta es parte de una lógica social de gestión de su patrimonio productivo. (Según Topalov) el campesino no se aferra a su parcela de tierra por irracionalidad. Aferrarse a su parcela significa: no transformarse en proletario, asalariado del capital”, (para él) “el valor de uso de su explotación, va a transformarse en dinero gracias a la venta. Pero ese dinero deberá transformarse inmediatamente de nuevo en valor de uso”, “el campesino va a vender una tierra para comprar otra, mientras que el propietario del suelo capitalista va a vender para transformar un capital, inmueble o terreno, en un capital dinero que, a su vez va a ser transformado en cualquier otra forma de capital: otra inversión en bienes raíces, acciones, oro, divisas, empréstitos, cualquier cosa pero, en todo caso, lo que sea más rentable para él en ese momento”. (Op. cit. 176-178)

Por otro lado están los propietarios que ocupan sus viviendas

“No es a la propiedad de un medio de producción, sino la propiedad de un bien de consumo. Contrariamente a los productores



---

independientes, el desarrollo del capitalismo multiplica los propietarios ocupantes en lugar de destruirlos [...], Topalov (1979: 181) lo llama, la propiedad de ocupación”

Respecto de los propietarios que consideran la adquisición del suelo como una inversión, Smolka (2003: 3) menciona que:

“la herencia de alta inflación, mercados de capital subdesarrollados o inaccesibles, y la limitada cobertura del sistema de seguridad social, son responsables de alimentar una cultura establecida entre sectores de bajos ingresos de usar terrenos como reserva de valor y como mecanismo popular de capitalización, lo cual también presiona la demanda de tierra. En otras palabras retener terrenos rústicos y especular con tierra no es una conducta exclusiva de los sectores de altos ingresos”

Otros tipos de propietario identificado por Topalov son:

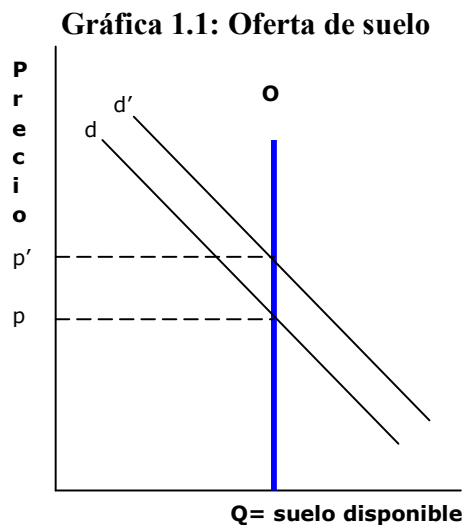
“Los propietarios patrimonialistas que nunca usaron el inmueble o dejan de usarlo ya sea porque accedió a él sin pagarlo, o lo que pago no le resulta importante en el presente. El promotor inmobiliario es el agente que actúa como nexo entre el propietario de la tierra y la demanda [...] articulando ambos y obteniendo a cambio una ganancia. Los capitalistas que adquieren tierra suburbana para introducirla al mercado a través de mecanismos típicamente empresariales y que funcionan al borde de la ilegalidad, pero con una operación rigurosa, cálculo de costos y financiación heterodoxa, son propietarios inversionistas que venden el suelo para obtener una ganancia a la tasa media que un capital similar rinde para la economía en su conjunto, son capitalistas que aún cuando el precio aumenta, no venden porque esperan que el precio suba aún más, tanto que compense “la pérdida” que ahora mismo podrían sufrir por mantener inactiva o subutilizada su propiedad”. (Op. cit.)

Finalmente pueden identificarse para el caso de México otro tipo de propietarios tales como los comisarios ejidales o las comunidades indígenas que venden la tierra de manera ilegal pero que cuentan con una lógica de funcionamiento que escapa a los patrones tradicionales de gestión empresarial moderna. Por otro lado, no debemos dejar fuera a sujetos sociopolíticos como las organizaciones civiles que, aún cuando no son reconocidos como



agentes económicos en este mercado, si influyen en la oferta de suelo, la demanda y los precios, utilizando en muchas ocasiones mecanismos ilegales de apropiación. Estas organizaciones civiles reivindicativas responden a una demanda de suelo y vivienda, aprovechan la condición deficitaria estructural del mercado y la poca capacidad estatal de satisfacción social, promueven la invasión y apropiación de predios públicos y sociales sabiéndose beneficiarias de la alta impunidad existente en el sistema legal, enfrentando a la autoridad a sabiendas de que alcanzará en un periodo medio o largo de años la regularización, con lo cual todo es ganancia económica y política.

La oferta de suelo, comparativamente hablando respecto de la demanda está limitada porque hay muy pocos predios que cuentan con las características que cada actividad económica necesita, por ello es que Joseph K. Eckert (1990) considera que la oferta de suelo es esencialmente fija (monopolio natural), por lo que gráficamente es vertical (Cfr. gráfica 1.1.) y a cualquier precio esta no aumenta, aunque la oferta para un uso determinado puede incrementarse o disminuir, no así la total.

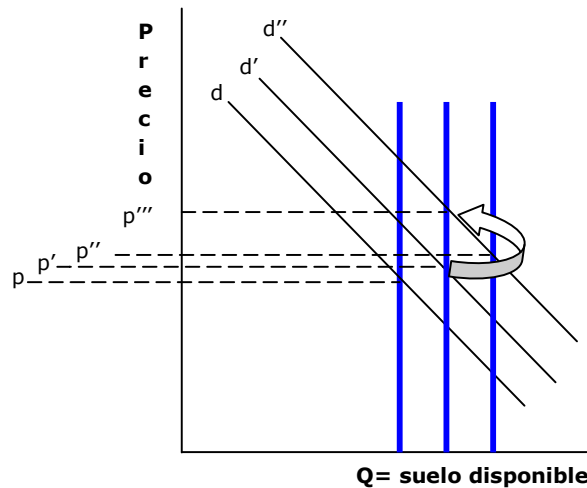


Fuente: Elaboración propia con información de Fisher & Dornbush, Economía, Mc Graw Hill, 1990

Teóricamente el incremento de la oferta de suelo tendería a disminuir los precios, sin embargo los límites prácticos de dicho desarrollo, junto con el crecimiento continuo de la demanda y la especulación lleva inevitablemente a precios más altos y un uso más intensivo. (Cfr. Gráfica 1.2.)



**Gráfica 1.2: Neutralización del efecto esperado con el incremento de oferta de suelo**



Fuente: Elaboración propia con información de Fisher & Dornbush, Economía, Mc Graw Hill, 1990

El incremento de la oferta puede deberse a la venta de suelo urbano en manos del Estado, la ampliación de los límites urbanos hacia la periferia, la introducción al mercado de los espacios vacantes en el área urbana local, la incorporación de la propiedad social al desarrollo urbano<sup>7</sup>, la redefinición de usos de suelo y la promoción de la ocupación irregular de áreas no servidas. Pero puede ser contrarrestada por la especulación, afectando al mismo tiempo el nivel de precios y el monto de la propia oferta que se intentó impulsar, demostrado este fenómeno por Sabatini (2000) para el caso de Santiago de Chile.

Ahora bien, si consideramos la influencia de las expectativas que pretenden un precio que va más allá de las características presentes del bien y que consideran el uso máximo futuro que podría darse al suelo, motivará que el propietario espere el momento propicio para vender. Así es que como menciona Sabatini (Op. cit.), si un propietario cree que los precios seguirán subiendo, evitara vender por el momento, pero una caída de los mismos y la expectativa de que lo harán más, lo motivaran a acelerar la venta (debemos considerar esta posibilidad si el bien es considerado como una inversión, ya que si este es considerado como patrimonio familiar, el rango de tolerancia se ampliara). Entonces podemos decir que el aumento de los precios impulsa la oferta de suelo pero no con la misma velocidad, y que además se encuentra rezagada respecto de la demanda, de tal manera que las condiciones de escasez persisten impulsadas por las expectativas.

<sup>7</sup> Como sucedió en México en el año de 1992 con la modificación al artículo 27 constitucional



El mercado responde a impulsos atravesados por la posibilidad de que los propietarios haciendo uso de un derecho consagrado en el marco jurídico vigente, puedan retener el suelo y con ello motivar lo que se conoce como escasez artificial. De esta manera los propietarios en función de obtener el máximo beneficio, esperaran el momento propicio para vender, y este momento propicio será cuando el precio alcance o se acerque a la expectativa formada por el propietario, ya sea por sus aspiraciones, o por el conocimiento de otras transacciones realizadas con bienes que él estime similares.

### **I.3.4 Componentes de la demanda de suelo.**

En el análisis de la demanda, se han podido distinguir tres agentes económicos principales, que son: el estado, las empresas y las familias.

En el caso del primero Sabatini (2000) al analizar el papel del Estado menciona que su participación en este mercado es fundamental aunque no determinante, ya que da certidumbre a la propiedad del suelo, establece leyes y normas urbanas que buscan el logro de los diversos objetivos sociales, zonifica, crea impuestos y regulaciones, etc. aplica en fin su política urbana logrando con ello incrementar la posibilidad de que las familias accedan a este.

En algunas etapas el Estado se ha convertido en demandante de suelo, en cuanto busca satisfacer una necesidad social (construcción de unidades habitacionales en México), para estructurar el territorio, para cumplir con alguna de sus funciones, etc., aun cuando este se encuentra en franco retiro tanto de la regulación del mercado, como de la planeación urbana en concordancia con el modelo neoliberal predominante.

Las empresas por su parte se transforman en demandantes de suelo principalmente cuando lo requieren para el desarrollo de sus actividades productivas (uso) o como actividad empresarial que busca por medio de venta del suelo, mejorado o no, un beneficio. Respecto de estas últimas Sabatini (Op. cit.) Hace una revisión para el caso de Santiago de Chile, donde la construcción de grandes proyectos habitacionales en la periferia de las ciudades, lleva a los promotores a comprar tierra a precio rural y a venderla mejorada a precio urbano a la condición social y económica de la demanda. Los primeros promotores en desarrollar proyectos en un área dada capturaran la mayor parte de los incrementos de la renta de la tierra. De esta manera el mismo Sabatini identifica una demanda que llama especulativa donde los principales protagonistas son dos agentes: los inversionistas en tierras y los promotores inmobiliarios, entre los que se encuentran algunas asociaciones civiles.



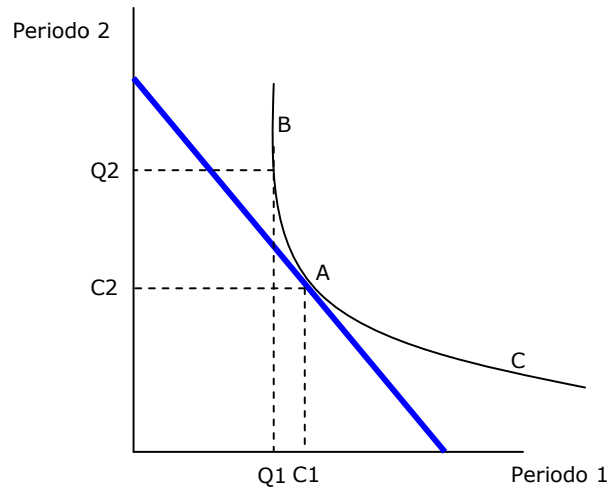


Las familias sin embargo son quienes ocupan el mayor espacio urbano, aún cuando, como menciona Smolka (2003:3) teniendo buenos ingresos son excluidos del mercado por no tener las credenciales requeridas por los bancos para otorgar créditos. Sin embargo estas familias en el afán de adquirir los diferentes satisfactores a sus necesidades deben tomar decisiones y establecer las estrategias pertinentes para lograrlo dada su restricción presupuestal. De esta manera cualquier variación en los precios influye en su capacidad de consumo presente, por tanto las obliga a reducir su consumo en el periodo actual pero modifica también sus expectativas sobre el ingreso futuro y su patrón de consumo, a este fenómeno se le conoce como el efecto saldos. En cambio un subsidio impulsa su capacidad de demanda, lo mismo que el crédito hipotecario. Estos dos mecanismos, incrementan la capacidad de compra de las familias, la una aumentando en el corto plazo el ingreso real y el otro difiriendo el pago en varios periodos, lo cual explica porque aún cuando los salarios reales puedan ir a la baja, los precios del suelo y la vivienda a la alza, las transacciones pueden mantener cierta estabilidad.

Las familias que según Sachs & Larrain (1994) tienen que distribuir su ingreso entre consumo y ahorro y esta decisión afecta su bienestar económico a lo largo del tiempo, de tal manera que las familias que optan por consumir más en el presente, tendrán que consumir menos en el futuro. En el caso del suelo, las familias que decidan consumir en el presente (suelo o vivienda), deberán sacrificar sus ingresos futuros posiblemente por varios periodos, por lo tanto necesitan seleccionar una trayectoria de consumo óptima. La teoría del ciclo de vida sostiene que las familias deciden sobre su consumo de hoy con base a las expectativas sobre su ingreso futuro y a la tasa de interés que pueden ganar por su ahorro o que deben pagar si contraen deuda. Se supone que las familias piensan cuidadosamente cómo sus decisiones de hoy afectaran sus futuras oportunidades de consumo. Su estrategia las lleva a mantener en equilibrio su nivel de consumo en el periodo actual respecto del futuro, y según Sachs & Larrain (1994) en caso de que decidan consumir en el presente más producto del que generan, la familia se convierte en un deudor neto y ello la lleva a que en un segundo periodo, deban sacrificar su consumo a fin de poder pagar la deuda en que se incurrió en el periodo anterior. (Gráfica 1.3). Entonces podemos concluir que el nivel de consumo no depende únicamente del ingreso presente sino también del que se espera tener en el futuro, vinculada esta expectativa con la experiencia económica pasada como menciona Friedman (1999), lo cual refuerza la aseveración que realizara Smolka a cerca de la incertidumbre económica del consumidor que ha vivido en crisis recurrentes como lo ha sido la población latinoamericana.



**Gráfica 1.3: Decisión de consumo presente y futuro**



Fuente: Elaboración propia con información de Fisher & Dornbush, Economía, Mc Graw Hill, 1990

Con respecto a las decisiones que deben tomar las familias respecto del mercado de suelo, es la de sacrificar su consumo futuro con la finalidad de lograr hacerse de un patrimonio familiar. Deben calcular el monto promedio esperado (expectativas adaptativas) de su ingreso para así medir las posibilidades de endeudamiento, o el consumo de sus ahorros, ya sea para invertirlos o para mejorar sus condiciones habitacionales.

Ante el incremento constante del precio del suelo y la vivienda, la capacidad de consumo presente de las familias se reduce, con lo que estas acceden a bienes que intentan sustituir las características del bien deseado. Si es necesario adquirirán créditos que eleven su capacidad de consumo presente difiriendo el pago de los pasivos en varios periodos, en montos asequibles a su nivel de ingreso y quienes queden fuera de estos mecanismos financieros, sólo dependerán de su ingreso presente por lo que deberán sacrificar su renta presente para lograr el disfrute futuro, ya que aun cuando pudieran poseer un suelo irregular, las condiciones de este requerirán un periodo largo de tiempo para su adaptación que implica un sacrificio adicional que incluso los lleva a incurrir en desahorros que retrasan más su consumo futuro.



Ya que se ha tocado el tema del suelo irregular, además se puede mencionar que en este mercado existen aquellos agentes que actúan conforme a la ley<sup>8</sup> y otros fuera de ella, lo cual otorga su carácter de legal o ilegal a las operaciones, que cuentan o no con el reconocimiento formal institucional de las transacciones, dado lo cual, existen documentos que la avalan y son reconocidos por las autoridades mercantiles, otros que no tienen de por medio la realización de contratos ni la expedición de comprobantes, por lo cual son considerados como no formales. Hay otras operaciones que se realizan con el conocimiento y aval de la autoridad urbana, otros que se hacen fuera de ello, por lo que podríamos llamarlos clandestinos. En otros casos menciona Calderón (1999: 16) se trata de un mercado irregular, pues a pesar de haber sido aprobado por la autoridad su ejecución transcurre en desacuerdo con la legislación, lo cual les da este carácter.

Según Sabatini (2000) los factores que explican el crecimiento de la demanda de suelo son: la rápida urbanización y la concentración urbana por una parte y la importancia que tienen las inversiones orientadas a obtener ganancias con la compra y la venta de tierras (o plusvalías), por otra parte. El crecimiento poblacional es una variable también contemplada por Jaramillo (2003), menciona que ésta presiona a la ciudad por nuevos espacios en la periferia que implican viajes más largos y caros y reduce las posibilidades de contacto social, problemas de congestión y contaminación del aire.

Respecto de la demanda Topalov (1979), asegura que quien determina el precio del suelo y su oferta es la demanda, al argumentar sobre el valor de un bien que no ha sido producido por el trabajo. Sin embargo luego de analizar esta información podemos interpretar lo siguiente:

- Que Topalov considera un bien homogéneo a cualquier precio, por lo que al modificarse la capacidad económica del demandante, el oferente debe adaptarse a la nueva capacidad de pago de este.
- Que no existen mecanismos de financiamiento que promuevan la capacidad económica de los consumidores.
- Que el consumidor puede esperar tanto tiempo como sea necesario, hasta que el bien suelo llegue a alcanzar un precio propicio a su capacidad económica.

---

<sup>8</sup> Los mercados legales (Calderón, 1999: 16) cuando se ajusta a los requisitos estipulados por el marco jurídico, expresados en los códigos civil y urbano, ya que como menciona Carlos Morales, el mercado de suelo opera con reglas que son consolidadas por las leyes de un país [...] el marco legal que rige la propiedad del suelo.



---

Desde el punto de vista de este trabajo, lo que sucede es lo siguiente:

- Que la demanda más que establecer el precio y la oferta, señala las cantidades y calidades que su restricción presupuestaria le permite adquirir en un mercado específico de suelo.
- Que la demanda dada su capacidad económica segmentada provoca a su vez la segmentación del mercado inmobiliario en función de brindar satisfactores diferenciados a esta.
- Que dado un ingreso (Y), cualquier variación real de este corresponde una variación en la calidad y cantidad del producto, por lo tanto, lo que se determina no es el precio sino las características del producto.

En función de la afirmación anterior, podríamos tomar el caso cuando el precio de cualquier bien ha aumentado, el oferente para tratar de no perder su porción de mercado, reduce la cantidad de el bien con la finalidad de mantener los precios de este de manera artificial, es decir, menos cantidad o calidad por el mismo precio. En el caso del suelo cabe la posibilidad de que este mecanismo artificial también se presente.

### **I.3.5 Precio del suelo**

El precio como se ha visto anteriormente es una señal que da el mercado para lograr así la asignación óptima de los recursos. Pero el problema aquí es saber cómo se construye el precio de un bien, para tratar de entender como es que se conforma el precio del suelo.

David Ricardo en su libro titulado “Principios de Economía Política y Tributación” hace una diferenciación de los bienes, unos que pueden reproducirse por medio del esfuerzo humano y otros raros cuyo valor viene dado solo por la escasez. Habla de la existencia de dos tipos de precio, uno que representa la cantidad de capital y trabajo necesario que se debe invertir para producir una mercancía (precio natural) y otro que representa la cantidad que un sujeto esta dispuesto a pagar y otro a recibir por una mercancía” (Op.cit.:93). Lo anterior explica la formación del precio de una mercancía, ya que para realizar la producción ha sido necesario invertir diversos recursos que deben recuperarse, aunado a ello, la cuota de ganancia mínima.

Siguiendo este argumento, pueden apreciarse diversos métodos para establecer el precio de un bien reproducible, entre ellos:



- Por sobre precio, que consiste en que una vez determinados los costos de producción se estima un sobre precio estándar.
- Por tasa de rendimiento esperado: aquí se estima la inversión requerida para producir un bien determinado y se calcula el precio considerando la tasa de rendimiento esperada sobre la inversión.
- Tomando el precio del mercado: una vez determinados los costos de producción, se asegura que el precio existente en el mercado supere o iguale las expectativas de utilidad del productor.
- Considerando el costo marginal de los factores: el costo que implica la producción de una unida adicional.

Pero ¿Qué pasa con un bien especial como lo es el suelo que no tiene precio natural o de costo? Al parecer este aspecto es uno de los que más controversia. Existen dos vertientes que tratan de explicar el valor-precio de las mercancías que se transan en un mercado. Para Adam Smith (Barbé; 1988: 21) “el precio es la manifestación del valor en cambio o valor relativo o valor de intercambiabilidad”, es decir, es el valor que expresa el poder de compra de otros bienes que la posesión del objeto comporta. Para Ricardo (1973:28) “las cosas derivan su valor en cambio de dos causas: de su escasez y de la cantidad de trabajo necesaria para obtenerlas”.

Del suelo se ha argumentado que no tiene trabajo en su producción original, entonces su valor deviene de la escasez. De ello afirma Ricardo (1979:28):

“existen algunas cosas cuyo valor es determinado solamente por su escasez. Ningún trabajo puede aumentar su cantidad, y, por consiguiente, su valor no puede ser reducido aumentando la oferta”.

Luego entonces, su precio se determina por la especulación que realizan los propietarios, pretendiendo, cuando así sucede, lograr la máxima utilidad de la posesión de un bien deseable y escaso. Como lo mencionaba ya Richardson (1975). Para iniciar debemos preguntarnos ¿qué es lo que convierte a un determinado suelo en algo deseable y más valioso que otros? Al parecer la respuesta es la ubicación dentro de un contexto determinado, en este caso el urbano. Según teorías como El Lugar Central de Walter Christaller y los Círculos Concéntricos de Ernest Burgess, en la ciudad se acumulan las principales actividades económicas vinculadas con el comercio y la transformación de los bienes del campo. Para otras teorías como la del Estado Aislado de Von Thünen, la ubicación respecto del mercado es crucial, pues implica costos.



Esta concentración económica genera energías centrípetas que atraen a una población dispuesta a pagar los costos de localización ya sea por el deseo de obtener una renta o por ubicarse cerca de sus fuentes de empleo, todo ello en función de su capacidad económica para competir por el suelo que en suma, tiene una oferta absolutamente inelástica tanto a corto como a largo plazo (Ricossa, 2002) en el caso del suelo hay un elemento de renta en sentido riguroso, sólo cuando la calidad de los factores determina una escasez natural sin remedio (elasticidad nula), siempre que no sea posible aumentar la disponibilidad natural, por ejemplo el terreno ubicado en la zona central de la ciudad, porque ningún otro terreno fuera de esta zona reúne las mismas condiciones. En el otro caso tenemos la desecación de lagos que permite la ampliación marginal de la oferta de suelo global como en el caso de Ecatepec y Nezahualcóyotl, por citar algunos.

Así es que podemos observar la aparición de otro concepto que es la renta del suelo urbano, que se deriva de la necesidad de los demandantes de situarse en un lugar próximo a sus actividades para cumplir sus muy particulares intereses. Encontramos pues un precio que se paga por el usufructo de las capacidades de la tierra, pero no de las físicas, sino de las derivadas de la localización.

Según Mills (1975: 54,32-33) “la teoría de la renta de la tierra y la asignación puede usarse para analizar el uso de la tierra en cualquier contexto, ya sea urbano o rural [...] (ya que ) [...] la tierra es un recurso natural que se usa en toda la actividad económica, y sus cualidades varían de un lugar a otro y aunque la fertilidad no es importante para la mayoría de las actividades urbanas, otras cualidades lo son, tales como el drenaje, las pendientes y la naturaleza de las formaciones del subsuelo [...] la disponibilidad de agua y aire puros [...] (además del) clima.”, pese a ello no todos piensan así, Richardson (1971:52) por ejemplo menciona que “la naturaleza y la fuente de la renta urbana es un tema que ha dado lugar a confusiones que resultan probablemente de aplicar la teoría ricardiana de la renta agrícola a los terrenos urbanos”. Su aseveración parece ir en torno a que en la utilización del suelo urbano no se aprovechan las capacidades productivas de este. Si es así, entonces ¿que es lo que se paga?, Mills (1975:55) dice que se paga “el precio de los servicios de la misma [...] durante un periodo específico [...] por lo tanto, la renta de la tierra tiene tanto la dimensión del periodo como de la unidad con que se mide”. Es decir, que se paga por el aprovechamiento de las ventajas que su localización representa.

Así es que la “renta urbana significa el rendimiento neto anual de una unidad de tierra” (Richardson, 1971:51-53), sin embargo no hay nada más definitivo para la determinación de una renta que la localización relativa, de ahí que asegure Richardson citando a Chamberlin (1956) que



“el factor de localización explica la renta de los terrenos urbanos de un modo total, la de los terrenos agrícolas en parte. La renta urbana surge entonces porque una parcela puede vender más, está mejor situada dentro de una determinada zona comercial con relación a una parte de los compradores [...] El mercado al por menor [...] contiene elementos de monopolio, porque el factor de comodidad diferencia el producto (el suelo) en el espacio [...] la renta de cualquier sitio urbano es una expresión del valor del privilegio monopolístico de proveer servicios al por menor en ese sitio determinado. La competencia entre los empresarios para obtener estos beneficios de monopolio es la fuerza que les pone en manos de los propietarios del suelo.”

La obtención de una posición privilegiada, representa el pago de rentas más elevadas respecto de otras localizaciones,

“el gran tamaño del mercado urbano ofrece un potencial de ingresos mayor y la oportunidad de obtener economías de escala. Además las economías de aglomeración son a menudo posibles dentro de una ciudad, [...] ser urbanos permite aumentar la productividad, y los valores del suelo urbano intentan medir este aumento.” (Op. cit.)

Por ello es posible observar que “las zonas urbanas son lugares en las que la actividad del mercado da como resultado un uso de la tierra más intenso que en otras partes” (Mills, 1975:54-57), lo que se busca con ello es incrementar las rentas del propietario, ya que “se supone que la gente posee activos productivos de tierra y capital, debido a la retribución que producen [...] (por ello es que) los propietarios buscan el uso (máximo) del activo que pueda dar la mayor retribución posible.”

Los propietarios en este afán buscarán con la mínima inversión hacer más atractivo el suelo y así lograr incrementar sus rentas, como dice Mills (1975:55-56) “hay muchas formas de mejorar la tierra [...] puede desaguarse y nivelarse, tender tuberías para suministro de agua y disposición de desperdicios, y puede desmontarse o plantarse árboles en ella. Todas ellas son sencillamente distintas formas de inversión de capital en la tierra, y los edificios pueden afectar su valor de mercado”, aunque estos “se deterioran inevitablemente con el tiempo y con el uso, y finalmente dejan de tener valor [...] pero casi todos los usos urbanos de la tierra, no causan un deterioro físico (al suelo), y por lo tanto (se considera que) la tierra produce un flujo perpetuo de servicios” que se cobran.



Por lo tanto, el suelo es heterogéneo en sus características derivado de su localización, cada uno de ellos representa una opción única de satisfacción, por lo que los sujetos compiten con otros para lograr la mejor localización respecto de los diferentes mercados que confluyen en la ciudad. Así que, podemos concluir que es posible utilizar la teoría ricardiana de la renta del suelo, pero con sus reservas, dada la naturaleza tan especial del suelo urbano como mercancía que se deriva de la mejor o peor posición en el conjunto que por cierto es flexible dadas las modificaciones en el entorno que coloca a un terreno antes periférico en un área intermedia o céntrica (Terrazas, 1996:26), aunado a sus capacidades derivadas de su extensión, altura, posición, el avance tecnológico aplicado a la intensificación de su uso, las expectativas de los poseedores y de los demandantes, etc. Quienes necesitan de él intentarían obtenerlo aun cuando sea por un periodo limitado, pero como hay otros individuos que intentarían acceder al mismo bien, competirán y estarán dispuestos a sacrificar otros bienes para obtenerlo, siempre teniendo como perspectiva el logro de sus muy particulares intereses. Como lo dice Ricardo (1973: 79) “la renta aumenta (rá) muy rápidamente a medida que la tierra disponible disminuya de potencia productiva”. En la ciudad, la renta aumentará en cuanto el espacio privilegiado o de máxima productividad sea más escaso.

Como ya se mencionó, se paga una renta por el privilegio de explotar la tierra por un periodo determinado, entonces como menciona Palacio (1993:87) “en relación al precio de la tierra, es igual a la renta capitalizada que es capital ficticio... la capitalización de la renta presupone la renta misma”. Es decir, que el propietario capitaliza la renta que percibiría y lo lleva a tiempo presente (Terrazas, 1996; Ekert,1990; Jaramillo, 2003) o como lo dice Richardson (1971:51) “el valor (precio) de un solar es el valor capitalizado del importe esperado de su renta futura” El precio de un activo es (entonces) el valor actual, o capitalizado de la renta que suministrará el activo durante su vida útil, para lo cual se consideran las modificaciones que se han realizado como inversión ya que “casi todos los usos urbanos requieren que se construyan estructuras en ella...el valor no mejorado de la tierra significa el precio de la tierra sin ninguna estructura, mientras que el valor mejorado significa el precio de la tierra y el de las estructuras.” (Mills, 1975:56)

Antes de continuar es necesario hacer una aclaración pertinente. Muchos autores toman como sinónimo valor y precio del suelo (Mills, 1975; Asuad, 2003; Richardson, 1971; Ramírez, 2002), para este trabajo se asume que “el valor de la tierra es sinónimo de precio”. Donde podrá apreciarse que “el valor de la tierra será más alto en diferentes zonas de la ciudad según su grado de accesibilidad a las rutas de autobuses, estaciones de metro y arterias principales del tráfico urbano, o en comparación de otras áreas equidistantes del centro de la ciudad” (Richardson, 1971:57).





En la literatura consultada encontramos que existen diferentes precios de un bien, entre ellos: el precio natural, el precio resultante de la capitalización de la renta, el de oferta o de expectativa y el precio de mercado. El primero fue abordado por Ricardo al hablar del precio natural de los bienes y se refiere a aquel precio que cubriría los gastos realizados por un productor para producir una mercancía más su compensación (Ricardo, 1973:93). Este precio "...representa la cantidad de capital y trabajo necesario que se debe invertir para producir una mercancía..." por otra parte se encuentra el cálculo de un precio mediante la capitalización de la renta, es decir, se busca la respuesta a la pregunta ¿Qué capital será necesario poseer a una determinada tasa de interés para obtener una renta de un monto específico?, la respuesta será por supuesto el precio del suelo (mínimo) (Eckert, 1990:6). El procedimiento anterior implica que el propietario deberá asumir una actitud rentista, que persiga ese beneficio, por lo tanto es necesaria la existencia de un "agente para el cual poseer la propiedad sea el soporte de la valorización de un capital...este venderá o no venderá, según si la rentabilidad alternativa de su capital es [...] más o menos grande de la rentabilidad que le procura dicha propiedad. (Topalov, 1979: 174).

Por otra parte tenemos el precio que denominaremos de expectativa o de oferta, este esta influenciado por diversos factores tales como "los precios de transacción constatados" en el entorno (Topalov, 1979:166) y no es por medio de la capitalización de la renta de manera consciente, sino por una valorización sentimental y basada en un estudio de mercado, lo cual sirve para fijar un precio de oferta no real, pero si como punto de partida para la negociación.

El precio variará respecto de la posición que el propietario asuma respecto de la demanda, es decir, que si el propietario esta dispuesto a vender, aceptara la mejor oferta por el bien, mientras que si no desea hacerlo no aceptará ninguna proposición, ya sea porque no esta dentro de sus expectativas vender o porque espera un mejor momento para hacerlo, ante lo cual estaremos frente a una actitud especulativa, por lo que el bien estará fuera del mercado y "no habrá venta ni cambio de uso del terreno mientras la sobre ganancia del nuevo uso no sea superior a la del uso anterior" (Topalov, 1979: 17175)

Como conclusión preliminar podemos decir:

- Que los macro proyectos urbanos aparecen como una solución masiva a las necesidades de habitación presentes en el mercado
- Que los macrodesarrollos habitacionales en México y en otras partes del mundo se han convertido en el paradigma del crecimiento urbano, tanto por sus dimensiones, como por la cantidad de población que albergan.



- 
- Que este mercado no puede ser tratado como el mercado de los demás bienes, pues en esencia proviene de un monopolio natural derivado de las características del suelo.
  - Que existe un mercado de suelo en cuanto se realizan transacciones regulares con este bien.
  - El derecho sobre el suelo entra en un mercado donde hay quienes lo demandan y quienes teniendo la capacidad lo ofertan para lograr un precio que represente la renta máxima que pueda ofrecer un bien, en un uso máximo, real o ficticio más una sobre ganancia.
  - En el discurso de los autores consultados podemos observar una constante que es la determinación del precio del suelo en función de la escasez estructural de este, en las condiciones específicas para cada uno de los usos reales o potenciales, razón por la que se compete para lograr su aprovechamiento parcial o total, por un periodo de tiempo o de manera definitiva.
  - Que todos aseguran que no es producto del trabajo, por lo que es imposible asignar un valor a este considerando sus costos de producción.
  - Que el precio del suelo tiene una relación directa con su productividad y escasez.

El siguiente capítulo está destinado a mostrar los resultados del análisis sobre la manera en que los macrodesarrollos habitacionales han contribuido a la expansión del área metropolitana del Valle de México, a la ampliación del mercado de suelo urbano y ulteriormente a la valorización del suelo periférico localizado en el municipio de Ixtapaluca.



---

## CAPÍTULO II

---

### Macrodesarrollos habitacionales y Metropolización de la Ciudad de México

La expansión de la Ciudad de México ha sido caracterizada por la transformación de los usos de suelo rural. Sobre todo en aquellos municipios que en las últimas décadas han contado con la intervención del gobierno en la construcción de nuevas y mejores vías de comunicación que han relativizado el espacio, antes determinante en las decisiones de localización, de tal manera que la distancia es salvada en menos tiempo, pese a la saturación de las vías y los medios de comunicación que ahora mismo experimenta la población que debe realizar viajes desde y hacia la periferia. Este capítulo está destinado a reseñar de manera somera la expansión de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, considerando para ello la perspectiva teórica que aporta la escuela clásica de Chicago, que considera al sistema de precios del suelo como el mecanismo mediante el cual la sociedad selecciona a los individuos, colocándolos en ciertas áreas urbanas en función de su capacidad de consumo<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Este enfoque se basa en el trabajo realizado por Unikel, en Unikel, Spector Luis. La dinámica de crecimiento de la Ciudad de México, Setenta y siete, México D. F., 1974



Por otra parte se han querido mostrar algunas manifestaciones del paradigma urbano que representan los macroproyectos habitacionales en la periferia urbana y su contribución a este fenómeno concebidos como respuesta estructural a la escasez de suelo y vivienda, que para muchos investigadores no habría sido posible sin la modificación realizada al marco jurídico relacionado como la propiedad del suelo social. Es en esta opción que se ha pretendido encontrar una respuesta a este grave problema del lado de la oferta, sin que ello este acompañado con estrategias que desmotiven la especulación inmobiliaria, que sin duda seguirá produciendo una escasez artificial de la que ya se ha hablado y que Sabatini ha demostrado que es el verdadero problema estructural del mercado de suelo.

## II.1 Expansión urbana desde una perspectiva ecologista.

La expansión de la Ciudad de México ha sido ampliamente analizada, pero para los propósitos de este trabajo y en especial de este capítulo, se considera el análisis realizado por Luis Unikel en su obra titulada “La dinámica de crecimiento de la Ciudad de México” (1974) desde la perspectiva ecologista, donde resalta tres etapas: la primera que considera hasta el año 1930 donde:

“el AUCM<sup>2</sup> casi se circunscribía a los límites de la Ciudad de México [...] en 1930 el 98% de la población se la AUCM residía dentro de los límites de la Ciudad de México<sup>3</sup> [...] y el 2% restante habitaba en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco, contiguas a la capital” (Op. cit. 65)

En la segunda etapa (1930-1950) se presentan de manera relevante los fenómenos de centralización, concentración, pero también los de descentralización, invasión y sucesión.

“puede decirse que se inicia el crecimiento y la expansión espacial de la metrópoli [...] durante el decenio de 1940-1950 [...] las tasas de crecimiento

<sup>2</sup> Área Urbana de la Ciudad de México

<sup>3</sup> La Ciudad de México estaba compuesta por el área que ahora ocupan las Delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez



---

fueron las mayores registradas en lo que va del siglo. Este fenómeno fue solo un reflejo del acelerado proceso de urbanización del país” (Ibídem)

La tercera etapa (1950-1970) se distingue porque el AUCM rebasa los límites del Distrito Federal y penetró, durante los años 60, en forma definitiva en el estado de México, derivado de la creciente necesidad de espacio para satisfacer los requerimientos del crecimiento económico y demográfico. Se presenta así la escasez de suelo estructural que aún está presente en nuestros días.

Es precisamente este fenómeno de expansión de la mancha urbana la que interesa abordar en esta investigación, desde la perspectiva de la escuela ecologista, donde E. Burgess propone un modelo de conformación del espacio urbano y utiliza los conceptos ecológicos de expansión, sucesión y concentración para construir su famoso esquema de los círculos concéntricos, así como menciona José Luis Lezama (1993:211):

“el marco analítico utilizado por la escuela ecologista para dar cuenta de las fuerzas que aparecen en la conformación del orden urbano puede ser resumido en el planteamiento de McKenzie [...] según el cual el objeto de estudio de la ecología humana lo constituyen las relaciones espaciales y temporales de los seres humanos afectados por las fuerzas selectivas, distributivas y acomodativas en el medio ambiente. En este contexto uno de los conceptos que explica la conformación del espacio y de los procesos urbanos es el de la diferenciación, en la que la biología alude a la manera en que los organismos vivos se ven obligados a adecuarse a los cambios que tienen lugar en su medio ambiente”.

Hay un proceso de conformación del espacio urbano diferenciado desde el punto de vista funcional, donde la ciudad se adecua a las nuevas condiciones derivadas de una selección de actividades altamente rentables y otras que aún cuando requieren del espacio no tienen capacidad económica para asumir los costos de la localización, así es que el precio se convierte en un mecanismo de selección, de actividades propicias para cada localización. Estableciéndose así un patrón de precios del suelo que derivan de la presión ejercida por distintos usos potenciales que lo revaloran. De esta manera se establece un gradiente de precios que parte desde el suelo central y que explica los precios de cada una de las áreas sucesivas que conforman la ciudad, así como el patrón de asentamiento de los diversos grupos sociales. Este fenómeno se presenta de hecho porque el suelo tiene una demanda que hace imposible su satisfacción, lo que genera por lo tanto un problema de escasez como en el capítulo anterior ya se apuntaba.



---

Según McKenzie este hecho “origina que al sobrevenir el incremento demográfico, las casas habitación, las escuelas y las iglesias se esparzan en dirección contraria al centro, en tanto que, este es ocupado por actividades comerciales y financieras en general [...] se genera una lucha competitiva por el espacio que llega a convertirse en elemento estratégico” (Op. cit. 215). La localización geográfica deviene en ventajas y desventajas económicas sustanciales, como fue demostrado por Thünen, Christaller, Lösh y Weber. La distancia representa costos derivados de la fricción que implica vencer la distancia.

Las ventajas de localización espacial relativa se reflejan en el precio del suelo por lo que las familias deben sopesar su capacidad económica ya que de ello depende el suelo al que podrán aspirar.

Así que como menciona Unikel (1974):

“la dinámica del crecimiento de la ciudad (sigue provocando) transformaciones en la forma de vida de diversos grupos de población a los que el propio crecimiento obliga a tomar ciertas decisiones en cuanto a los lugares donde deben o pueden vivir, trabajar, o divertirse y en general, relacionarse formal o informalmente. Toda decisión de esta índole implica tomar en cuenta básicamente tres factores: distancia, tiempo y costo de movilización entre las distintas actividades que cotidianamente debe realizar, no solo el jefe de familia, sino todos sus miembros. Otros factores que son el precio del terreno, la renta de la vivienda, la ubicación de las probables fuentes de empleo, acceso a los servicios públicos. Pero además hay otros elementos no menos importantes que incluyen racional o irracionalmente en la toma de decisiones, particularmente de quienes ocupan zonas periféricas: seguridad en la tenencia del suelo, status legal de la colonia, presencia o ausencia de parientes o amigos, oportunidad para hacerse propietarios, etc.

La expansión de la Ciudad de México es una realidad en la cual, durante las últimas décadas, los desarrollos habitacionales han contribuido con la incorporación de grandes espacios antes rurales, transformados en áreas urbanas de un solo golpe. Ante este fenómeno es necesario preguntarse ¿Qué alternativas reales generan los macrodesarrollos habitacionales a las familias residentes en la región donde se llevan a cabo? ¿Realmente son polos de desarrollo urbano local y regional, derivado ello de su magnitud demográfica? ¿Cuáles son los principales efectos en el mercado de suelo urbano local y regional? El



---

comportamiento de los precios al interior y al exterior de los macrodesarrollos habitacionales ¿guarda alguna relación?

## II.2 La Metropolización de la Ciudad de México

---

Cuando se habla de metrópoli, se habla de grandes ciudades que tienen una función de dominio en el sistema urbano nacional y no solo del criterio poblacional (Jones E. 1990:4). El termino metrópolis se asume en este trabajo como “una serie de etapas que dan lugar a la evolución y crecimiento de la expansión física, económica y sociopolítica de una ciudad o localidad como consecuencia de la descentralización de la población y de actividades de la parte central a su periferia (N. Asuad; 2003:75). Este fenómeno se distingue por:

“los desplazamientos de la población y de las actividades económicas entre centro y periferia. Funcionalmente implica los procesos de concentración-dispersión. La concentración en la ciudad central tiende a darse en servicios especializados y avanzados y a la vez que se desplazan actividades y población hacia la periferia propiciando su desindustrialización y tercerización avanzada. La dispersión hacia la periferia se caracteriza principalmente por actividades industriales, vivienda y servicio, no obstante esta diferenciación y complementariedad mantiene una estrecha relación con el centro, de ahí las relaciones metrópoli-colonia que se establecen entre el centro y la periferia de la ciudad o la localidad, comportamiento que se identifica como de tipo centro periferia. El comportamiento metropolitano se refleja por el mayor crecimiento poblacional y económico de la periferia con relación al centro y se expresa tanto por la mayores tasas de crecimiento poblacional o con relación al crecimiento natural de la población como por la aparición y desarrollo de actividades económicas, coincidentes con la desaparición o disminución de las mismas en el centro que compiten con él, desplazándolas” (Op. cit.: 75)



La mecánica de expansión se caracteriza por dos fases<sup>4</sup>: desconcentración–centralización y desconcentración-descentralización. Dichos procesos se caracterizan porque los efectos de difusión del centro a la periferia que se realizan a través de las redes de transporte, las que tienden a vincularlos y conectarlos, creando el tejido urbano al interior de la mancha urbana como por los procesos de conurbación<sup>5</sup> entre localidades urbanas y de interacción funcional con las localidades principales de la periferia alejadas y/o localidades ubicadas en las áreas político-administrativas que la circunda.

Las principales ciudades como la de México, crecían en torno al centro en un orden difuso, con precios del suelo a la alza, en ese tiempo se inicia la construcción de edificios de no más de cuatro pisos y el transporte público cobra auge (Jarque; 1996:7).

El proceso de metropolización se inicia sobre el municipio de Naucalpan, en el Estado de México y continuó a través de los años incorporando otros municipios de la misma entidad; como Ecatepec; Tlalnepantla; Nezahualcóyotl y posteriormente Chalco; Texcoco; Chicoloapan e Ixtapaluca; entre otros (Cfr: cuadro 2.1)

---

<sup>4</sup> Dichas fases se caracterizan de acuerdo al enfoque de ecología urbana, en el que se establece que la dinámica de los grupos sociales para la residencia en la ciudad y los usos del suelo para desarrollar sus actividades, lo cuales e ven influenciados por sus medios ambientales naturales, sociales y culturales. En los que su desarrollo refleja las fuerzas de la competencia económica, la que es contraparte de la competencia biológica del reino animal. Las fuerzas económicas que explican como operan estos principios en la ciudad y las comunidades en general se refieren a: 1) la interdependencia bajo condiciones de la competencia económica propicia la concentración y la aglomeración en comunidades urbanas; 2) la localización de las actividades económicas tienen una función económica en ciertos lugares para un mejor desempeño de sus actividades; y 3) la fricción del espacio y la distancia propicia las concentraciones en las áreas centrales de la ciudad lo que intensifica la competencia y la elevación de rentas, valores, precios y costos. Ver Richardson H. W. pp 170. *The human ecological approach to urban growth*, Regional economics, Weidenfeld and Nicolson, Londres, 1972.

<sup>5</sup> Por proceso de conurbación se entiende el crecimiento económico, poblacional y físico de la ciudad mediante el cual se da la incorporación o integración de áreas circundantes que antes estaban limitadas por usos de suelo no urbanos y que debido a los corredores de transporte propician el uso urbanizado de los mismos. La contigüidad física de esas áreas se da mediante la conexión que propician los corredores y vías de transporte con las áreas urbanas más distantes. Ver Asuad Sanen Normand Eduardo. *La dimensión espacial y territorial de la economía en la Ciudad de México*, pp. 25, Economía Informa UNAM, número 258, junio de 1997.





**Cuadro 2.1: Zona Metropolitana del Valle de México 1950-2004.**

1930	1950	1960	1970
Benito Juárez	Azcapotzalco	Cuajimalpa de Morelos	Milpa Alta
Cuauhtémoc	Coyoacán	Tláhuac	Atizapán de Zaragoza
Miguel Hidalgo	Gustavo A. Madero	Tlalpan	Coacalco de Berriozábal
Venustiano Carranza	Iztacalco	Xochimilco	Cuautitlán
	Iztapalapa	Chimalhuacán	Huixquilucan
	La Magdalena Contreras	Ecatepec de Morelos	Nezahualcóyotl
	Álvaro Obregón		La Paz
	Naucalpan de Juárez		Tultitlán
	Tlalnepantla de Baz		
1980	1990	1995	2004
Chalco	Acolman	Tizayuca	Amecameca
Chicoloapan	Atenco	Cocotitlán	Apaxco
Ixtapaluca	Jaltenco	Coyotepec	Atlautla
Nicolás Romero	Melchor Ocampo	Chiautla	Axapusco
Tecámac	Nextlalpan	Chiconcuac	Ayapango
Cuautitlán Izcalli	Teoloyucán	Huehuetoca	Ecatzingo
	Tepotzotlán	San Martín de las Pirámides	Hueyoxtla
	Texcoco	Temamatla	Isidro Fabela
	Tultepec	Teotihuacán	Jilotzingo
	Zumpango	Tezoyuca	Juchitepec
		Valle de Chalco Solidaridad	Nopaltepec
			Otumba
			Ozumba
			Papalotla
			Tecamascalpa
			Tenango del Aire
			Tepetlaoxtoc
			Tepetlaxpa
			Tequixquiac
			Tlalmanalco
			Villa del Carbón

Fuente: Unikel, Spektor Luis. La dinamica de crecimiento de la Ciudad de México, Setenta y siete, Mexico D. F. 1974; CONAPO. Escenarios demograficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010, Sintesis, Serie: Estudios Regionales, México, 1998 pp. 28-29; CONAPO, SEDESOL, INEGI; Grupo interinstitucional para la delimitacion de zonas metropolitanas de México, México, 2004,

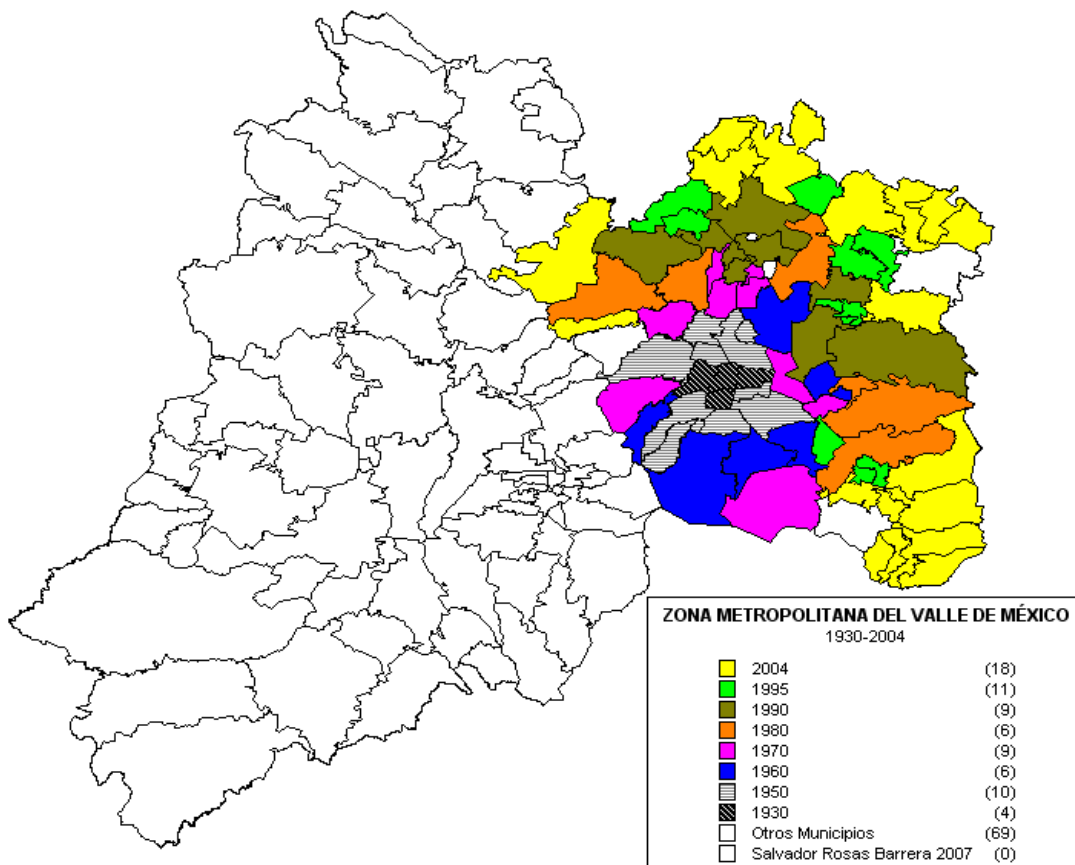


**Cuadro 2.2: Área urbana de la ZMVM 1950-2004**

AÑO	POBLACIÓN	ÁREA URBANA (HAS.)	DENSIDAD HABITACIONAL
1950	2'982,075	26,745	111.5
1960	5'155,327	41,69	123.6
1970	8'656,851	72,245	119.8
1980	13'734,654	89,112	154.1
1990	15'047,685	129,502	116.2
2000	18'396,677	108	170.3

Fuente: CONAPO (1998), Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990-2010, Síntesis, Serie: Estudios Regionales, México; CONAPO, SEDESOL, INEGI y grupo interinstitucional para la delimitación de zonas metropolitanas de México (2004), México.

**Mapa 2.1: Zona Metropolitana del Valle de México 1930-2004**



Fuente: Cuadros 2.1 y 2.2.



---

El crecimiento como puede observarse en el plano anterior tiene una tendencia hacia la periferia y con mayor fuerza hacia el norte y oriente del Estado de México.

## II.3 Los macrodesarrollos habitacionales en el contexto metropolitano de la Ciudad de México.

---

Como se ha mencionado con anterioridad, la expansión de la ciudad a través de la construcción de grandes proyectos habitacionales es la manifestación reciente de la ampliación de la periferia, a la vez, también es posible apreciar la existencia de un proceso de concentración e intensificación en el uso del suelo. Este crecimiento físico de la ciudad y la ampliación de su dominio hacia la periferia da forma a lo que se conoce como la metrópoli.

En el caso de México, entre 1900 y 1930 la ciudad estaba constituida por las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza, las cuales cuentan con un alto nivel de equipamiento urbano y servicios, el área urbana pasa de 2,700 a 9,000 hectáreas. Para 1920 los primeros multifamiliares no superaron los cuatro pisos de altura y fueron construidos por inversionistas privados para su renta, especialmente a partir de 1920 (Villavicencio; 1999: 16), para 1930 las primeras viviendas que se efectuaron en la Ciudad de México vinculadas a programas de apoyo oficial para demandantes de bajos ingresos (interés social) no fueron conjuntos habitacionales, se trató mas bien de fraccionamientos de vivienda horizontal, efectuados por el Departamento del Distrito Federal, entre 1932 y 1934, y estuvieron destinados a obreros (108 casas en Balbuena) y maestros (205 casas en San Jacinto) (Ibídem).

Para 1940 podríamos decir que se inicia la metropolización de la Ciudad de México. En ese entonces existían solo 45 ciudades entre las cuales destacaban: la Ciudad de México con poco más de un millón de habitantes, Guadalajara con 185 mil residentes, Monterrey con 133 mil, y Puebla con 115 mil (Jarque; 1996: 18). A partir de la posguerra, el desarrollo económico de México se sustentó en la expansión del mercado interno, mediante un proceso conocido como de sustitución de importaciones. Para 1940 la mancha urbana se circunscribía entonces a la antigua Delegación Ciudad de México, el área que actualmente



comprenden las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza<sup>6</sup>. (Gómez de León y partida; 1996: 12) con un área de 11,750 hectáreas.

Los conjuntos habitacionales de interés social aparecen cuando a través del Banco Nacional Hipotecario, se destinaron importantes recursos para la vivienda, el primero de ellos fue la Unidad Habitacional Miguel Alemán (1947-1948), conformada por edificios de 3 y 14 pisos con un total de 1,080 viviendas y 168 locales comerciales y promovida por el Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), así como el Conjunto Habitacional Benito Juárez (1949-1950) con 980 viviendas y promovido por la misma institución. Para 1950<sup>7</sup> se anexan a la Ciudad de México delegaciones como Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Álvaro Obregón, Coyoacán, Iztapalapa e Iztacalco. Para 1960 la Ciudad de México acumula 5.3 millones de habitantes y 8.8 millones en 1970 (Jarque; 1996:8).

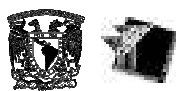
En la primera mitad de la década de los 60, el entonces regente del Distrito Federal, Ernesto Uruchurtu, toma la determinación de prohibir la creación de nuevos fraccionamientos en el territorio de la Ciudad de México, con lo que se estimula la urbanización tanto formal como informal de algunos municipios del Estado de México como Naucalpan y Ecatepec (Martínez; 2004:18), de esta manera parte de la población de bajos recursos que habitaba el centro de la ciudad se traslada a la periferia, ahora la población vive lejos de donde trabaja y emplea mucho tiempo en el transporte (Jarque; 1996:48)<sup>8</sup>

Para esta década se registraban conjuntos habitacionales de diversas dimensiones, desde aquellos que apenas superaban algunos cientos de departamentos como el Conjunto Legaría con 624, hasta aquellos que superaban los 10,000, como el conjunto Adolfo López Mateos Nonoalco Tlaltelolco (Cfr. Cuadro 2.3), todos ellos de promoción institucional.

<sup>6</sup> Véase Unikel, Garza y Ruiz. El desarrollo urbano de México, El Colegio de México, México, 1976.

<sup>7</sup> La Ciudad de México contaba con una superficie de 11,750 hectáreas. (Romero; 2001:20), 26,059 hectáreas según Iracheta o 24 059 has. Según Unikel (CONAPO, 1998)

<sup>8</sup> Se calcula que la ZMCM abarca 47,070 has. según Iracheta; 38,385 has. según IG-UNAM y 41,690 has, según OCIM (CONAPO, 1998)



**Cuadro 2.3: México. Principales conjuntos habitacionales 1947-1963**

CONJUNTO HABITACIONAL	AÑO	VIVIENDAS	PROMOTOR
Unidad Miguel Alemán	1947-1948	1,080	ISSSTE
Conjunto Benito Juárez	1949-1950	980	ISSSTE
Conjunto Legaria	1950	624	IMSS
Conjunto Santa Fe	1954-1956	2,200	IMSS
Unidad Independencia	1960	2,234	IMSS
Conjunto Tlalnepantla	1958	1,540	IMSS
Conjunto Adolfo López Mateos-Nonoalco Tlaltelolco	1959-64	11,916	BANOBRAS-ISSSTE
Unidad Loma Hermosa	1964-1965	1,648	FOVI
Unidad Kennedy	s/d	3,104	FOVI
Sta. Cruz Meyehualco	1962-1963	3,000	DGHP

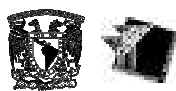
Fuente: Villavicencio, 1999:16

En los años 70<sup>9</sup> decae la oferta de vivienda oficial en renta y se inicia, especialmente con el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el periodo de los conjuntos habitacionales con vivienda en propiedad, que se ve reforzada por la actuación de otros organismos como el Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) que oferta vivienda terminada para las familias de bajos ingresos.

Surgieron así verdaderas ciudades dentro de la ciudad, entre las más representativas se encuentra el conjunto El Rosario, que se localiza en la Delegación Azcapotzalco en el Distrito Federal, con un área de 240 hectáreas y 17,263 viviendas de tipo unifamiliar horizontales y multifamiliares dúplex y triplex, con superficies promedio cerca de 80m<sup>2</sup>, agrupados en súper manzanas. La época de los grandes conjuntos habitacionales promovidos por instituciones públicas termina sin duda a fines de los años 70. Esto tuvo que ver por un lado con los resultados negativos en términos de calidad y condiciones de vida observados en ellos y el desprestigio que ya para esa época tenía el modelo (Villavicencio; 1999: 16).

Para otros estados se observan unidades habitacionales de entre 5,000 viviendas hasta las 20,000 que al parecer solo se presentarían hasta la segunda mitad de los años 90 en la ZMVM.

<sup>9</sup> La ZMVM se considera que en 1970 ha llegado a 68,260 has. Según Iracheta; 72,245 has. Según OCIM y 79,260 has. Según Iracheta en 1975. (CONAPO, 1988).



**Cuadro 2.4: México. Principales conjuntos habitacionales 1973-1991**

UNIDAD HABITACIONAL	AÑO	VIVIENDAS	SUPERFICIE HAS.	HABITANTES
Valle de INFONAVIT- Monterrey, Nuevo León	1973-1985	5,831	130.00	33,000.00
Miravalle- Guadalajara, Jalisco	1976	9,400	139.50	50,645.00
Las Margaritas- Puebla, Puebla	1976-1986	6,000	100.00	33,611.00
El Coloso- Acapulco, Guerrero	1976-1991	20,000	224.00	112,000.00

Fuente: Elaboración propia con información de: INFONAVIT (1992) Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México, México

Para 1980 los desastres económicos recurrentes y los desastres naturales (1985) obligan al gobierno a reducir su gasto. Surge la necesidad de administrar los recursos, hacer más con menos. En 1982 surge el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONAPO) y en 1983 el Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVI-DESU) y, a raíz de los sismos también surge el Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP) a fines de 1985 y posteriormente Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO) en 1987-1988. (Villavicencio, 1999:16).

De ese modo los conjuntos que en ese periodo alcanzaron mayor tamaño en el distrito Federal fueron: El Arenal, EL Molinito, Valle de las Luces, Cabeza de Juárez y Conjunto Santa Fe. El resto de los conjuntos de estos organismos varían su dimensión entre 50 y 400 viviendas. En el caso de PRHP, que actuó en suelo expropiado los conjuntos fueron más bien pequeños porque reemplazaron a vecindades destruidas e intentaron esa tipología habitacional y mantener a los habitantes originales, además que se ubicaron en las áreas centrales de la ciudad (Villavicencio, 1999:18).

**Cuadro 2.5: Conjuntos habitacionales construidos en los 80 (ZMVM)**

UNIDAD HABITACIONAL	AÑO	VIVIENDAS	SUPERFICIE HAS.	ENTIDAD
El Arenal	1,011	FONAPO		Distrito Federal
El Molino	452	FONAPO		Distrito Federal
Valle de Luces	1,200	FIVIDESU		Distrito Federal
Cabeza de Juárez	4,000	FIVIDESU		Distrito Federal
Conjunto Santa Fe	2,200			Distrito Federal
Conjunto habitacional Xochinahuac (1984-89)	2,196		27.5 has	Azcapotzalco
Central Pantitlán	240			Distrito Federal
San Juan de Aragón-Río de Guadalupe	226			Distrito Federal
Ex Hacienda de en medio II	532			Tlalnepantla
Paseos de Churubusco	500			Distrito Federal
Villas de Azcapotzalco	540			Distrito Federal

Fuente: Villavicencio, 1999:18



A finales de esta década y con el agotamiento de las reservas de suelo en el Distrito Federal, la gran oferta de viviendas del INFONAVIT se dio en los municipios conurbados del Estado de México (Cfr. Cuadro 2.6) debido a la alta concentración poblacional que ya presentaba la ZMVM. Aunado a ello se introduce el sistema de promociones externas que significaba la construcción de las viviendas por empresas privadas, y se obligó al INFONAVIT a definir normas de diseño urbano (y de vivienda) para los constructores; en ellas se distinguen siete categorías de conjuntos, la más pequeña con límite superior de 49 viviendas y las más grandes, variaban entre 2,001 viviendas y 4,000. Además en el Distrito Federal por disposición de la Ley de Condominios se limitó el tamaño a un máximo de 120 viviendas, si el terreno permitía mayor cantidad, el conjunto debía separarse en subconjuntos de acuerdo a ese límite. Los Conjuntos INFONAVIT de ese periodo, además de disminuir su tamaño y el de la vivienda, también redujeron las áreas verdes, las vialidades, estacionamientos, eliminaron equipamiento social y colectivo y lo redujeron al mínimo. (Villavicencio; 1999:18) para entonces la ZMCM alcanza según varios autores 140,000 hectáreas (Garza); 83,807 (IG-UNAM); 89,112 hectáreas (OCIM); 103,200 Has. (Conolly); 95,946 has. (Iracheta, 1982) y 120,000 has. (Delgado, 1988)

**Cuadro 2.6: Conjuntos habitacionales construidos en el Estado de México (1982-1992)**

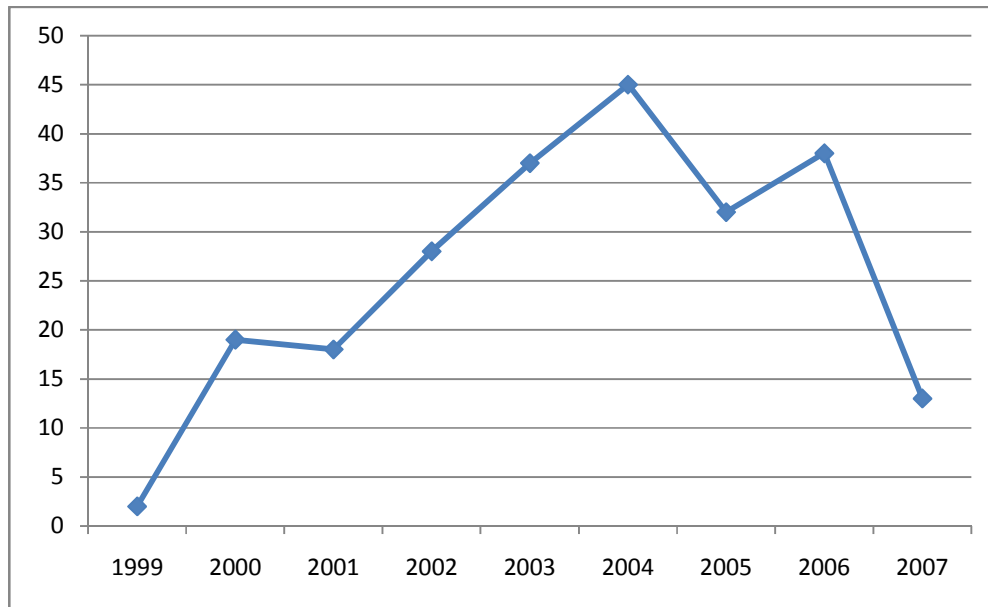
CONJUNTO HABITACIONAL	AÑO	VIVIENDAS	SUPERFICIE (HAS.)	POBLACIÓN
San Pablo-Tulpetlac, Edo. Méx.	1982-1992	4,226	80.8	23,666
El Trébol-Tepotzotlán, Edo. Méx.	1985-1989	2,28	26.5	12,768
Las Vegas-Texcoco, Edo. Méx.	1987-1991	10,539	20.9	1,882

Fuente: Elaboración propia con información de INFONAVIT (1992). Apuntes par la historia de la vivienda obrera en México, México.

En los últimos años, de manera específica, este fenómeno se ha manifestado en el Estado de México como se muestra en la gráfica 2.1. En ella puede observarse que el punto máximo en el número de autorizaciones repunta en el año 2004, y es precisamente en este año cuando muestra un cambio en la tendencia. En este periodo se construyeron en el Estado de México de manera formal 437,714 viviendas (Cfr. Anexo 2).



**Gráfica 2.1: Conjuntos habitacionales autorizados en el Estado de México (1999-2007)**



Fuente: Dirección General de Administración Urbana, Edo. Méx. Obtenida en [http://web.edomexico.gob.mx/desarrollo\\_urbano](http://web.edomexico.gob.mx/desarrollo_urbano)

Los desarrollos habitacionales en las últimas décadas se han significado como una respuesta importante al déficit estructural que aqueja a diversas naciones, entre ellas a México. Su relevancia es creciente, tanto en países desarrollados como en aquellos que eufemísticamente son calificados como en desarrollo. La importancia social de estos grandes proyectos habitacionales es innegable, pues en ellos se aspira a hacer realidad el sueño de tener una casa propia, donde encontrar refugio, seguridad, cobijo bienestar, y en lo económico un patrimonio familiar. Su importancia urbana tiene que ver con el espacio que ocupan y la estrategias que se consideran para su plena integración al entorno urbano mas amplio al cual modifican, cambiando los usos del suelo preexistentes y las actividades humanas que ahí se realizan (invasión-sucesión), con el retraimiento del Estado en el logro de su objetivo de justicia social e igualdad, el interés particular ha tomado la vanguardia del proceso de urbanización de la periferia. El interés esta dirigido al logro de la máxima ganancia, la máxima valorización de las mercancías inmobiliarias, entre ellas el suelo, en detrimento del logro de la maximización de la utilidad social.

Como se ha mencionado ya, la expansión de la periferia a través de la realización de macro proyectos urbanos, responde a un criterio financiero básico que es la reducción de los





costos y la maximización de las ganancias. De hecho la teoría menciona que se dan estas inversiones en la periferia por que el suelo es más barato, ello derivado de los altos costos que representa el desplazamiento hacia la ciudad central, la escasez de servicios o la calidad de estos, la posibilidad de abasto y de empleo, etc., que ya se han resaltado con anterioridad y que Unikel mencionaba en su trabajo.

Con la intención de saber si el comportamiento de los precios del suelo en la ZMVM responde a esta lógica, se tomo la decisión de investigar los precios publicados durante los fines de semana, la investigación no incluyó propiedades mejoradas con alguna estructura, tales como edificios. La condición para que una oferta fuera tomada en cuenta fue que proporcionara la información sobre: localización geográfica, precio total y área del predio, en su defecto, precio por metro cuadrado. El periodo de análisis fue de 04 de febrero a 25 de marzo de 2007. Luego de obtener esta información se capturó en una hoja de cálculo (Excel), haciendo con ello una tabla que permitiera calcular los promedios simples, para después representarlos en un mapa. Los resultados son los siguientes:

Se realizan un total de 229 observaciones, identificándose cinco zonas de precio, a saber: alto, medio alto, medio, medio bajo y bajo.

#### Zona de precio: alto

Precio promedio: \$12,495.27 m<sup>2</sup>  
Unidades administrativas del Estado de México: 0  
Unidades Administrativas del Distrito Federal:  
Cuauhtémoc y Benito Juárez  
Número de ofertas consideradas: 4  
Precio máximo: \$17,173.90 (Cuauhtémoc)  
Precio mínimo: \$6,896.55 (Cuauhtémoc)

#### Zona de precio: medio alto

Precio promedio: \$9,179.56 m<sup>2</sup>  
Unidades administrativas del Estado de México: 0  
Unidades Administrativas del Distrito Federal: Miguel Hidalgo  
Número de ofertas consideradas: 21  
Precio máximo: \$16,049  
Precio mínimo: \$3,500



---

Zona de precio: medio

Precio promedio: \$6,686.18 m<sup>2</sup>

Unidades administrativas del Estado de México:

Huixquilucán y Nezahualcóyotl

Unidades Administrativas del Distrito Federal:

Coyoacán, Iztacalco, La Magdalena Contreras y Venustiano Carranza

Número de ofertas consideradas: 42

Precio máximo: \$11,111 (Coyoacán)

Precio mínimo: \$772.22 (Coyoacán)

Zona de precio: Medio bajo

Precio promedio: \$4,079.9 m<sup>2</sup>

Unidades administrativas del Estado de México:

Atizapán de Zaragoza y Naucalpan de Juárez

Unidades Administrativas del Distrito Federal:

Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Iztapalapa, Tlalpan y Xochimilco.

Número de ofertas consideradas: 87

Precio máximo: \$12,000 (Tlalpan)

Precio mínimo: \$70 (Tlalpan)

Zona de precio: bajo

Precio promedio: \$1,443.15 m<sup>2</sup>

Unidades administrativas del Estado de México:

Acolman, Amecameca, Chalco, Coacalco de Berriozábal, Cuajimalpa de Morelos, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec de Morelos, La Paz, Ixtapaluca, Nextlalpan, Nicolás Romero, San Martín de las Pirámides, Tecámac, Tepetzotlán, Tizayuca, Tlalmanalco, Valle de Chalco Solidaridad y Zumpango.

Unidades Administrativas del Distrito Federal:

Gustavo A. Madero y Tláhuac

Número de ofertas consideradas: 75

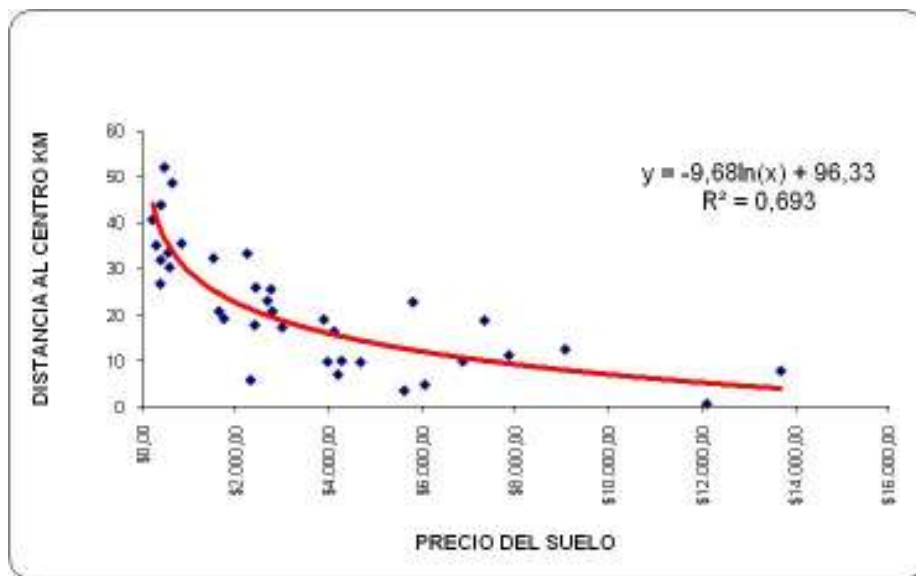
Precio máximo: \$7,857 (Ecatepec de Morelos)

Precio mínimo: \$95 (Chalco)



El comportamiento de los precios promedio considerados para este ejercicio se resume en la gráfica 2.1. En ella puede observarse que el precio varía de manera negativa conforme la distancia al centro es mayor.

**Gráfica 2.1: Precio de suelo en la ZMVM, 2007**



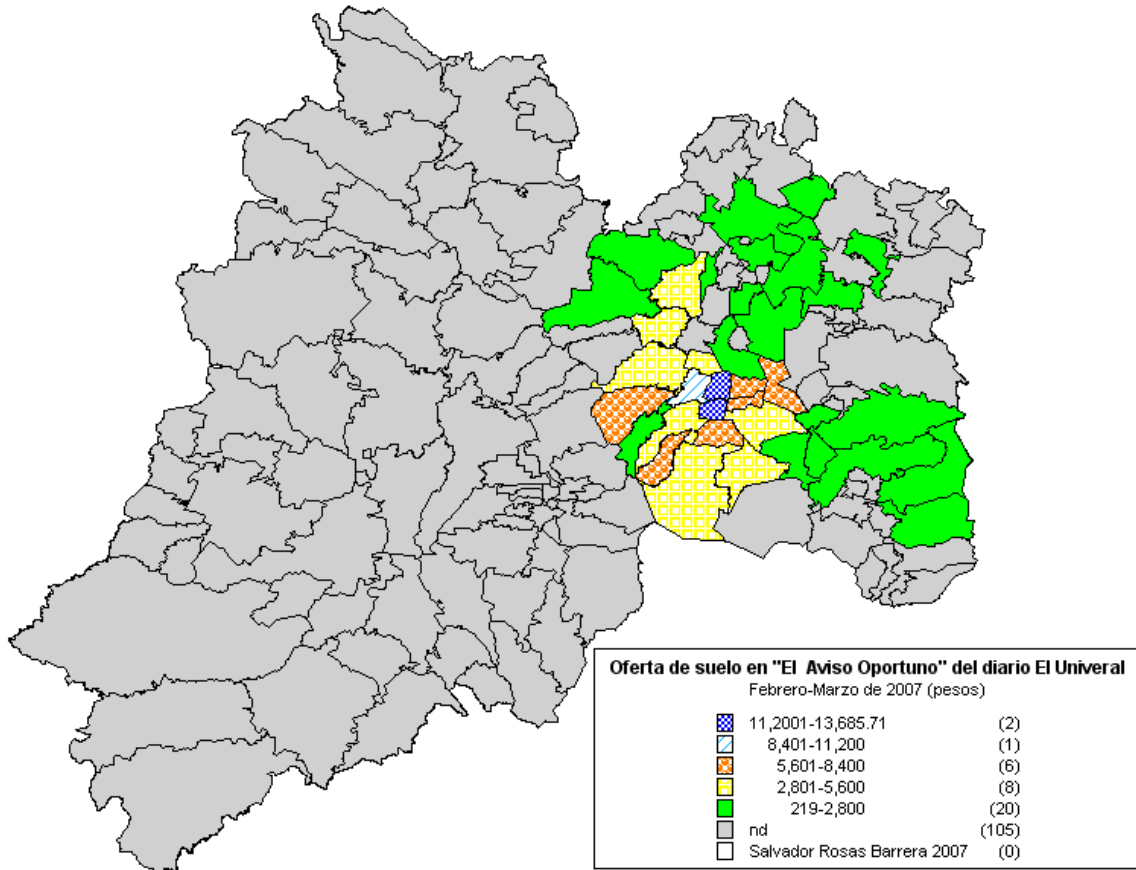
Fuente: Diario El Universal, 04 de febrero a 25 de marzo de 2007

Debe aclararse que la distancia considerada es aérea, que el supuesto de centralidad toma como base del cálculo al monumento conocido como el kilómetro cero, que además marca el nivel de la Ciudad de México y que localiza en el lado sur poniente de la Catedral de la Ciudad de México, utilizando para ello, un plano de la guía Roji.

El comportamiento también de los precios puede resumirse en la ecuación que se muestra en la misma gráfica. La ecuación es logarítmica porque es la que mejor se ajusta a los datos, y tiene una R cuadrada de 0.693, que aun cuando no es buena, permite conocer el comportamiento de los valores, debe entenderse que el precio del suelo no tiene un comportamiento homogéneo ya que se incluyen precios en aéreas de reserva, y otras que no necesariamente son cercanas pero que tienen un nivel de deseabilidad mayor que otras más cercanas, dadas las condiciones urbanas o sociales que en ellas se aprecian. Expresado lo anterior de manera gráfica también puede verse el mapa 2.2. En este puede apreciarse que efectivamente, existe una relación inversa entre distancia y precio del suelo.



## Plano 2.2: Precios promedio del suelo en la ZMVM



Fuente: Elaboración propia con información de "El Aviso Oportuno" del diario El Universal, México. Periodo: 04/02/07-25/03/07.



---

## II.4 Suelo y marco legal en México

---

Como se ha reiterado en este trabajo, el suelo es el elemento indispensable para la realización de todas las actividades humanas, así como para la realización de los distintos proyectos urbanos. Por ello es tan importante la definición precisa de los derechos de propiedad sobre él. A este respecto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce y garantiza la propiedad privada en sus artículos 14 y 16. Al mismo tiempo establece que el propietario originario de las tierras y aguas es la nación mexicana (Art. 27) la cual, ha tenido y tiene el derecho transmitir el dominio de ellas a particulares, constituyendo así la propiedad privada. En este mismo artículo se reconoce también que la nación tiene en todo el tiempo el derecho de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación (como el suelo) con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana.

Desde sus orígenes, el artículo 27 constitucional estableció las bases para el fraccionamiento de los latifundios. El desarrollo de la pequeña propiedad, la dotación y acceso a la tierra de los núcleos de población que lo solicitaron, así como la restitución de los bienes enajenados o cedidos por comunidades y pueblos desde la segunda mitad del siglo XIX. De esta manera la consolidación del ejido se logra entre los años veinte y la década de los treinta del siglo pasado. En 1920 se establece el concepto de que la parcela ejidal es indivisible por herencia y se prohíbe transferirla o rentarla, así como de alquilar montes y pastos. En 1925 se prohíbe la celebración de contratos de arrendamiento, aparcería y de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales, incorporándose estos preceptos en los códigos agrarios de 1934 y 1940.

El criterio de superficie mínima ejidal fue de 10 hectáreas para riego y 20 para tierra de temporal, superficie muy inferior a la pequeña propiedad cuyo límite serían 100 hectáreas de riego, de humedad o sus equivalentes en otras clases de tierras. La Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971 reafirma que los bienes agrarios son inalienables



imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, por lo tanto no podían en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, todo o en parte. En consecuencia las tierras cultivables que de acuerdo con la ley podían ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejaron de ser propiedad del núcleo de población ejidal (Art. 52) quedando la celebración de contratos de arrendamiento, aparcería y de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales prohibidos (Art. 55), excluyéndose también el empleo de trabajo asalariado, excepto en los casos señalados por la misma ley (Art. 76). Así mismo se prohibía el acaparamiento de unidades de dotación por persona, así como la adjudicación de derechos a quienes ya dispusieran de parcela o unidad de dotación, siendo tal acaparamiento causa de la pérdida de derechos agrarios.

Se puede decir que la ley en su esencia pretendía proteger los núcleos agrarios contra la explotación, la proletarización del campesinado y el abandono de la labor productiva. Sin embargo en diciembre de 1991 se reforma el artículo 27 constitucional abandonando su concepción patrimonial de la tenencia de la tierra ejidal y se cancela el compromiso estatal de distribución de tierras y se legitima la venta y las transacciones en torno a los derechos agrarios, prácticas que habían surgido ya desde los primeros tiempos de reparto agrario. Las reformas implicaron la supresión de derecho de los núcleos de población a la dotación de tierras y aguas (solo se mantiene el procedimiento de restitución) la legalización de los procedimientos de venta, renta y aparcería de tierras ejidales así como la opción al dominio pleno y a la privatización de tierras ejidales, la eliminación de algunas instancias tradicionales de autoridad estatal superpuestas a la organización ejidal, como las comisiones agrarias mixtas y la legalización de la propiedad de la tierra por sociedades mercantiles por acciones.

La nueva ley agraria de 1992 (que sustituye a la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971) reglamenta las atribuciones de las autoridades agrarias, las transacciones sobre uso y usufructo de la parcela (renta, aparcería y asociación) y venta de derechos agrarios; incluyendo el usufructo como garantía crediticia, el acceso al dominio pleno (con derecho a venderse a terceros que no sean ejidatarios, ni vecindados del ejido) y organismos como la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional en la aplicación e instrumentación del marco legal.



---

La Procuraduría Agraria tiene funciones de servicio social y está encargada de la defensa de los derechos de los ejidatarios, comuneros y los sucesores de ejidatarios, comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avocindados y jornaleros agrícolas cuando así lo soliciten o de oficio (Art. 135). Los Tribunales Agrarios comprenden el Tribunal Superior Agrario y los Tribunales Unitarios Agrarios. El Tribunal Superior fija el número y límite territorial de los distritos en que se divide la República Mexicana, así como el número y sede de los tribunales unitarios, además ejerce la función de revisión de las sentencias de los tribunales unitarios y de los conflictos entre estos.

Los tribunales unitarios por su parte son competentes para conocer de las controversias por límites de tierras y la restitución de estas, de bosques y aguas a los núcleos de población o a sus integrantes, contra actos de autoridades administrativas, jurídicas o particulares. La nueva Ley Agraria ha permitido a los ejidatarios tener certidumbre acerca de las tierras que le pertenecen a través de la obtención de un certificado registrado. Como aspecto central de esta reforma constitucional, surge el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE) para la incorporación voluntaria de los núcleos ejidales al proceso de certificación de sus parcelas. El propósito fundamental es lograr la mayor eficiencia en el control y certeza de la tenencia de la tierra y la seguridad documental (Art. 148). Aspectos que se consideran esenciales para celebrar libremente contratos de asociación, transmisión, renta, aparcería o mediería, así como para obtener el dominio pleno y la privatización, previa autorización de la asamblea de ejidatarios.

El arrendamiento y la venta de tierras ejidales son fenómenos que preceden a la legislación agraria actual. Aunque prohibidos por la legislación, estas prácticas tenían una amplia difusión y aceptación en el ámbito ejidal. Con la nueva legislación se autoriza lo que en la anterior era ilegal. Ahora la venta de derechos parcelarios solo se admite entre ejidatarios avocindados del mismo núcleo de población, mientras que la concesión del uso y usufructo de las parcelas, y desde luego las transacción en dominio pleno, quedan abiertas al juego de la oferta y la demanda. Es decir que se mantienen restricciones a la participación del mejor postor en la venta de derechos agrarios, por lo que se define formalmente un mercado ejidal restringido y otro abierto. El dominio pleno y la titulación (privatización) de la tierra ejidal son las opciones mas novedosas de la legislación vigente, la estructura de



---

la tenencia de la tierra planteada en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se sustentó en el reconocimiento de la propiedad privada.

A este respecto, el proceso de titulación de una propiedad privada es sustancialmente distinto al que se establece para las tierras ejidales que adoptan ese status legal. Para la privatización de una parcela es necesario seguir el procedimiento establecido por la Ley Agraria, mientras que las propiedades privadas se rigen por lo establecido por el Código Civil. Para un propietario privado es necesario obtener un título de propiedad mediante la escritura pública que emite un fedatario público y que posteriormente se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. Para adoptar el dominio pleno los ejidatarios tienen que lograr el acuerdo correspondiente a través de la Asamblea Ejidal y sustituir el certificado agrario ejidal por un título que constituye a ese predio como propiedad privada. El procedimiento para sustanciar el dominio pleno consiste en solicitar al Registro Agrario Nacional:

- Dar de baja la inscripción de sus certificados parcelarios
- Expedir el título de propiedad respectivo
- Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad

Como parte de la controversia generada por esta modificación al marco jurídico de la propiedad social en México, Roberto Escalante (2001) menciona que la nueva legalidad agraria no ha generado la venta masiva de tierras ejidales mediante su privatización y si ha dinamizado diversos tipos de transacciones indirectas con la tierra como el arrendamiento. Ha otorgado a los ejidatarios mayor flexibilidad para usar ese activo de acuerdo a sus necesidades y estrategias y a quienes no tienen tierra, acceso a ella. Para otros como Edith Jiménez (2000) no se ha logrado aprovechar la oportunidad que otorga la ley para guiar el desarrollo urbano local, como lo establece tanto la Ley de Asentamientos Humanos como la Ley Agraria, los municipios y gobiernos estatales tienen la facultad de adquirir estas tierras (y las privadas) siempre y cuando estén incluidas dentro de la reserva urbana, dándoles así el derecho de preferencia. Por ello, si un ejidatario quiere vender su tierra, una vez desincorporada, tiene que notificar la enajenación al municipio y al gobierno del estado. Pese a esta atribución la participación de los municipios ha sido variable, porque están





---

aquellos que han intentado guiar su desarrollo urbano, utilizando esta estrategia, hasta aquellos que dejaron en manos de las inmobiliarias la incorporación de suelo ejidal y privado a la expansión del área urbana.

Como conclusión puede obtenerse que el comportamiento de los precios del suelo efectivamente responde a lo planteado por la escuela ecologista de Chicago, por lo que al parecer es correcta la decisión de utilizar su enfoque para entender el comportamiento de los precios del suelo, los agentes económicos que intervienen en este mercado y por supuesto la estructura urbana que asume la Zona Metropolitana del Valle de México. Es posible entender el comportamiento de los flujos económicos inmobiliarios destinados a la periferia que buscando la mayor eficiencia del capital, adquieren suelo periférico barato por considerar que el beneficio será mayor. Finalmente al parecer no sería posible explicar la aparición de macrodesarrollos habitacionales en la periferia rural de la ciudad, sin considerar la modificación que se realizó al marco jurídico relacionado con la propiedad social en México, figura que aun cuando se ha pretendido desvirtuar al asegurar que ya había una dinámica de venta y fraccionamiento de la propiedad social de facto, sin embargo esta limitación jurídica logró contener por mucho tiempo el crecimiento de la ciudad dada la dificultad legal de la desincorporación. Será importante sin embargo en un trabajo futuro analizar, ¿cuáles son los posibles impactos de la oferta, el precio de suelo en la nueva estructura del Sistema Urbano Nacional que seguramente habrá.



---

## CAPÍTULO III

---

### **Mercado de suelo y su contexto. Ixtapaluca, Estado de México**

El propósito de este capítulo es mostrar las características gráficas y urbanas del municipio de Ixtapaluca, Estado de México, que ha propiciado que en su territorio se realicen grandes proyectos habitacionales. En el mismo sentido se muestran las principales características socioeconómicas de la población. Se realiza un recuento de los procesos urbanos que han conformado la actual estructura urbana municipal desde la perspectiva de las promociones formales e informales de la ocupación del suelo.

Antes de abordar el análisis del mercado de suelo, se realiza un repaso de la política pública vinculada al impulso del mercado inmobiliario desde dos perspectivas: la primera que promueve la demanda de bienes habitacionales, la segunda que promueve la oferta. En el primer caso buscando que el déficit estructural que sufre nuestra economía sea subsanado de manera pronta, en el segundo caso, que los precios de estos bienes sean abatidos dada la competencia natural que implica la existencia de un mayor número de bienes y oferentes en el mercado.

De esta manera, la intervención del Estado se aborda desde la perspectiva de su participación en la conformación de uno de los más grandes fenómenos urbanos de los últimos tiempos. La creación de macrodesarrollos habitacionales de dimensiones gigantescas que conforman verdaderas ciudades en la periferia urbana, que irrumpen la



cotidianidad de municipios como Ixtapaluca, tradicionalmente rurales que se ven transformados en urbanos de manera súbita, sin que estuvieran preparados para tal reto.

La última parte de este mismo capítulo está destinada a realizar un análisis del mercado formal de suelo local, de sus actores y de la magnitud de este, ya que el objetivo es entender cuál es la incidencia que tienen los diferentes actores en el tamaño y actividad económica en torno al bien suelo.

Para la presentación de este análisis el capítulo está dividido en dos partes: la primera encaminada a describir las características geopolíticas y urbanas del municipio y su proceso urbano reciente. La segunda presenta los resultados obtenidos del estudio de mercado realizado en esta parte de la Zona Metropolitana del Valle de México.

## III.1 Localización geográfica

Ixtapaluca es uno de los 125 municipios que conforman el Estado de México. Se ubica en el Valle Cuautitlán-Texcoco, en la zona oriente de este estado, región III (Chimalhuacán). Tiene como coordenadas geográficas 19° 14' 30" de latitud norte, al paralelo 19° 24' 40" y longitud oeste al meridiano 98° 57' 15" (mapa no. 2.1.). Por su territorio cruzan las carreteras nacionales de México-Puebla (federal y cuota) y México-Cuautla.

Limita al norte con Chicoloapan y Texcoco; al sur con Chalco; al este con el estado de Puebla y al oeste con Chicoloapan y el municipio de Los Reyes, La Paz. El territorio municipal de Ixtapaluca, según datos del Instituto Nacional para el Federalismo y desarrollo Municipal (INAFED) es de 201.79 km<sup>2</sup>., y cuenta con 58 localidades<sup>1</sup>. Al consultar la Guía Roji de la Ciudad de México 2006, se contabilizaron 96.

<sup>1</sup> En 2003 el Plan de Desarrollo Urbano Municipal consideraba la existencia de 37 localidades.





Por su localización geográfica, clima y propiedades del suelo, Ixtapaluca es un municipio con vocación agrícola y forestal de ahí que los usos del suelo se han conformado como lo muestra el cuadro 3.1 que a continuación se muestra, así como el plano 3.2<sup>3</sup>, denominado estructura urbana actual, tomado del Plan de Desarrollo Urbano Municipal (PDUM, 2003).

**Cuadro 3.1: Uso de suelo en Ixtapaluca, 2000**

Total has.	Agrícola riego	Agrícola temporal	Pecuario	Forestal	Urbano	Extracción pétreo
100%	3.40%	17.44%	3.33%	61.63%	13.68%	0.51%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal, 2003

El mapa 3.2 permite ver la estructura urbana local. En él se muestra que de los 201.79 km<sup>2</sup> con que cuenta el territorio municipal, para 2003 se calculaba que 13% era urbano; 1.7% urbanizable y 84.6% no urbanizable. Sin embargo después de ese tiempo ha sufrido importantes cambios producto de la construcción de nuevos conjuntos habitacionales y la proliferación de colonias urbanas de diversa índole.

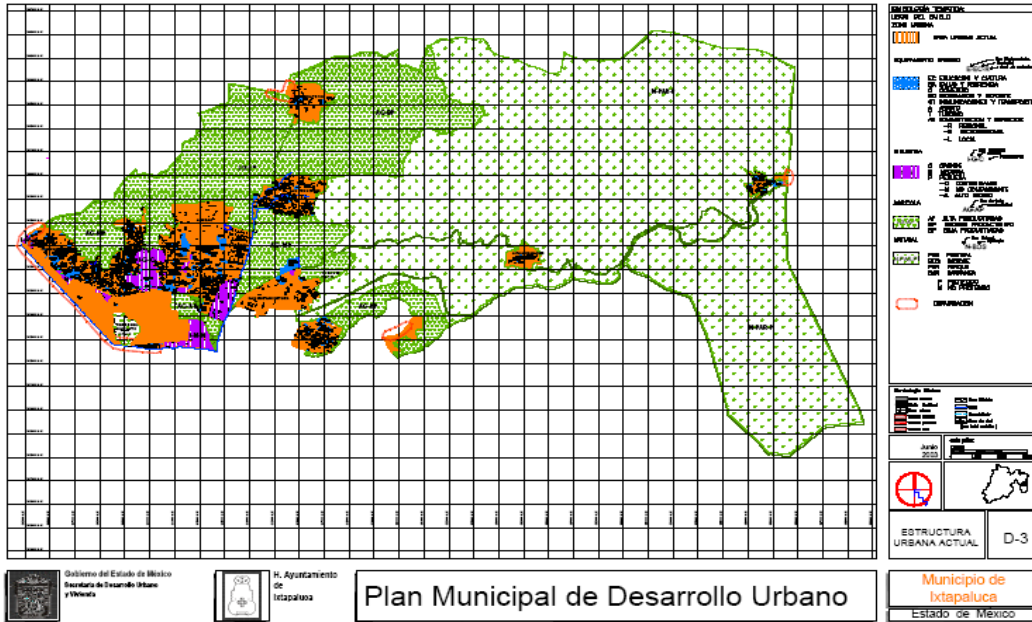
Respecto de la propiedad del suelo, se conoce que existen tres tipos, la social: compuesta por la propiedad ejidal, comunal, la privada y la pública. El plano 3.3 tomado del PDUM 2003, muestra la localización de los tres tipos de propiedad, utilizando para tal fin tres colores o tonos. De ellos, el más claro (1) representa la ubicación del área de propiedad privada; el tono intermedio (2) muestra la propiedad social que incluye la propiedad ejidal y comunal; por último, el tono más fuerte (3) representa la propiedad pública (federal, estatal, municipal).

Aún cuando la información que proporciona dicho documento es contradictoria, podemos ver que más de dos terceras partes del territorio, es de propiedad social o pública, ello puede entenderse si consideramos el número de ejidos que por un lado tienen sede en el municipio (Ixtapaluca, Ayotla, Zoquiapán, Atlautla y Coatepec) y otros que sólo tienen dotación (Magdalena, Cuautzingo y Chalco) y una gran extensión de reserva ecológica.

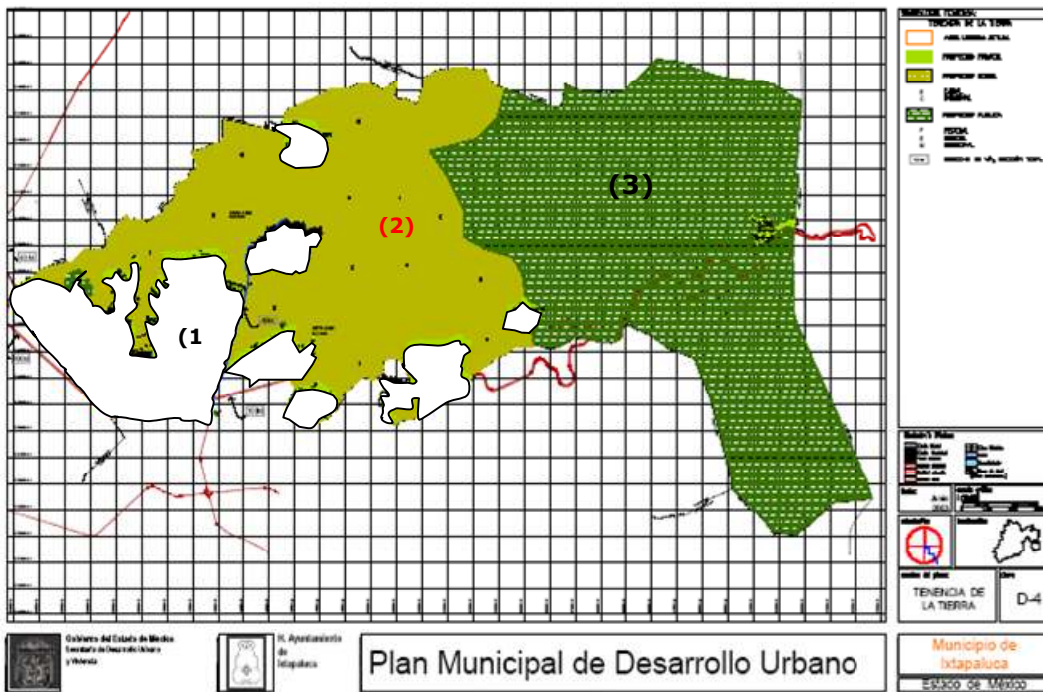
<sup>3</sup> De este plan sólo se han tomado las proporciones ya que la extensión territorial tiene importantes diferencias, como se mencionó, el INAFED registra una extensión de 201.79km<sup>2</sup>, mientras que el PDUM considera 318.5 km<sup>2</sup>



**Plano 3.2: Estructura urbana actual en Ixtapaluca, Estado de México.**



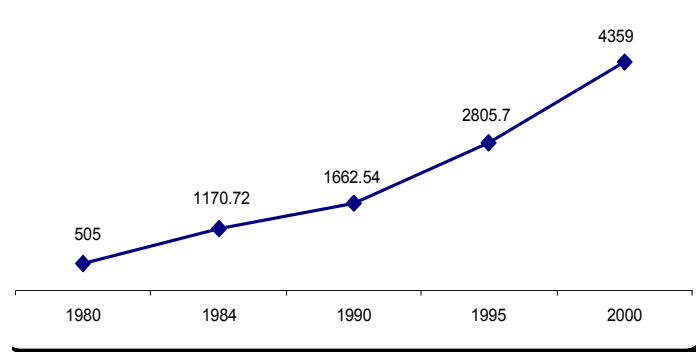
**Plano 3.3: Tenencia de la tierra en Ixtapaluca, Estado de México (2003)**





Apoyando la afirmación anterior y considerando la información histórica disponible en el mismo documento y la que proporciona CONAPO (1998), se presenta un crecimiento constante del área urbana con una Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) de 22.92% para el periodo comprendido entre 1980-1990 y para el comprendido entre 1990-2000 la TCMA fue de 16.21%, lo cual quiere decir que el área urbana, de un municipio rural, en la primera década se triplicó, y para la segunda, se multiplicó por 2.6 veces. Para el año 2000 (última observación) representaba 20.6% del territorio municipal, concentrándose el crecimiento en la cabecera municipal (63.41%), debido a que en este lugar se han realizado diversos proyectos habitacionales y lotificaciones formales (Cfr. gráfica 3.1 y cuadro 3.2).

**Gráfica 3.1: Área urbana municipal 1980-2000 (has).**



Fuente: Elaboración propia con información de PDUM, 2003 y CONAPO (1998)

**Cuadro 3.2: Distribución del área urbana municipal**

ZONA	ÁREA URBANA (HAS)	ÁREA URBANA %
Ixtapaluca	2764	63.41%
San francisco Acuatla	367	8.42%
San Buenaventura	287	6.58%
Cotepec	234	5.37%
Zona Industrial	232	5.32%
Cuatro Vientos	216	4.96%
Adolfo López Mateos	104	2.39%
Pueblo Sur	88	2.02%
Río Frío	67	1.54%
<b>TOTAL</b>	<b>4359</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal, 2003



## III.2 Información socioeconómica

Ixtapaluca cuenta con una población de 429,033 habitantes (INEGI, 2006), históricamente a partir de 1950 su crecimiento tiene un comportamiento exponencial, que ha comenzado a desacelerarse muy recientemente (Cfr. cuadro 3.3 y gráfica 3.2). Su densidad poblacional bruta ha cambiado drásticamente ya que en 1990 existían 930.12 hab. /km<sup>2</sup>; en 2000, 1,474.65 hab. /Km<sup>2</sup> y en 2005, 2,126.13 hab. /km<sup>2</sup>. El promedio de ocupantes por vivienda es de 4.55 (en 2000 era de 4.0).

**Cuadro 3.3: Crecimiento demográfico municipal (1950-2005)**

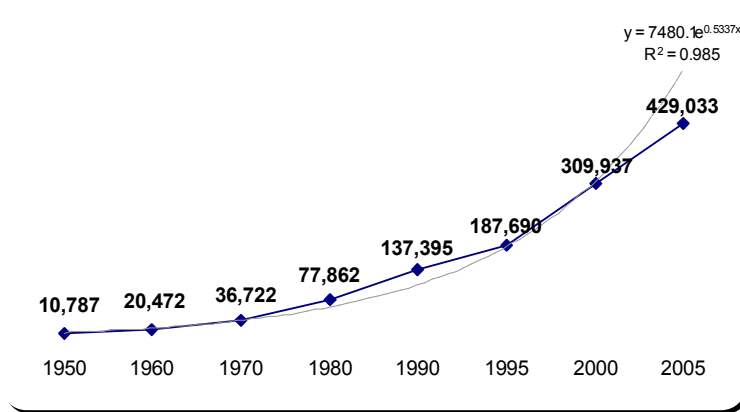
AÑO	POBLACIÓN	TCMA %
1950	10,787	
1960	20,472	9
1970	36,722	7.9
1980	77,862	11.2
1990	137,395	7.6
1995	187,690	7.3
2000	309,937	13
2005	429,033	7.7

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal, 2003. INAFED, Enciclopedia de los municipios de México, 2007. INEGI, Censo de Población y vivienda 2005





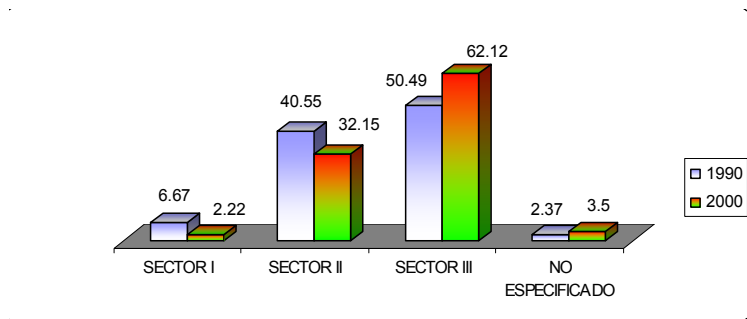
**Gráfica 3.2: Crecimiento demográfico municipal (1950-2005)**



Fuente: Cuadro 3.3

La Población Económicamente Activa (PEA) asciende a 97,583 hab. Lo que representa 51.5% del total. La ocupación es de 98.55%. Considerando la variaciones de la población ocupada en cada sector, para 1990 y 2000 (Cfr. gráfica 3.3) se muestran diferencias importantes, debido a que hay una reducción significativa de la población con actividades agrícolas, pecuarias y/o extractivas. El mismo caso se presenta en el sector secundario. En cambio puede apreciarse un repunte de la actividad relacionada con el comercio y los servicios, ello posiblemente relacionado con la reducción de los espacios cultivables debido a que las haciendas han cedido su espacio a la construcción de múltiples unidades habitacionales como San Buenaventura, Acozac, Cuatro Vientos y Santa Bárbara.

**Gráfica 3.3: Distribución de la PEA por sector de actividad (2000)**

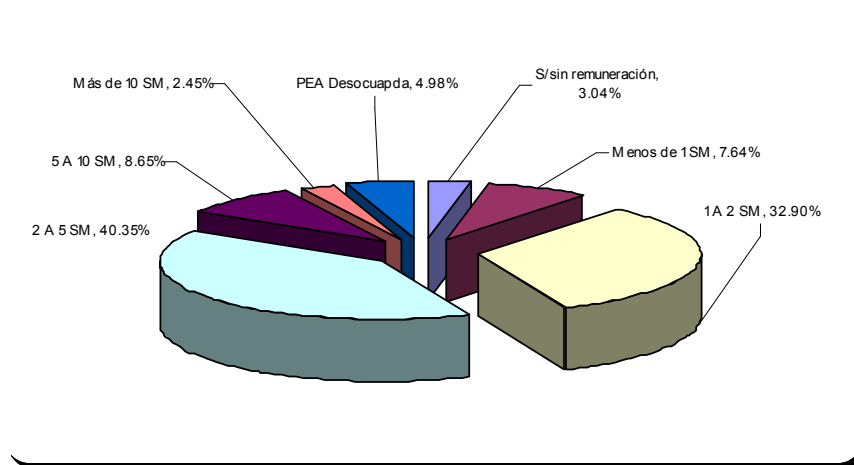


Fuente: Elaboración propia con información de XI y XII Censo de Población y Vivienda, INEGI, 1990, 2000.



Respecto del nivel de ingreso de la población, el XII Censo de Población y vivienda consideraba que 32% obtenía entre 1 y 2 salarios mínimos, 40% entre 2 y 5; casi 15% reciben menos uno, en contraste casi 11% de la población supera los 5 salarios mínimos promedio (Cfr. gráfica 3.4).

**Gráfica 3.4: Distribución de la PEAO por nivel de ingreso (2000)**



Fuente: Elaboración propia con información de XI y XII Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2000.

### III.3 Procesos urbanos

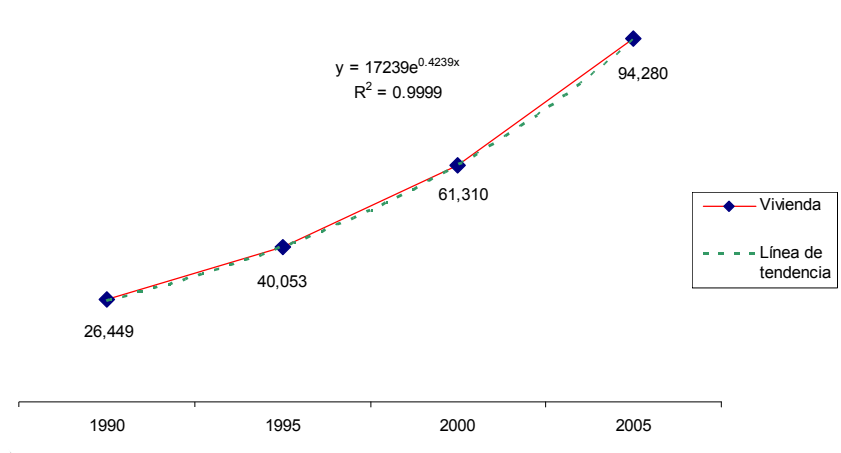
Desde hace tres décadas Ixtapaluca se incorporó a la ZMVM. Sus relaciones de intercambio con la Ciudad de México, han motivado que tanto su población (que debe viajar varias horas al día para cumplir con sus actividades cotidianas) como el área que ocupan para desarrollar sus actividades haya crecido de manera relevante. El crecimiento urbano al que se hace referencia tiene dos vías: la formal y la informal. La una, por medio de promociones inmobiliarias que se manifiestan en la construcción de unidades habitacionales de muy diversa envergadura y la otra por la proliferación de asentamientos humanos que han surgido en la clandestinidad, la ilegalidad o la irregularidad.



### III.3.1 Crecimiento urbano formal.

Con la aprobación del primer fraccionamiento habitacional (en este caso campestre) en el quinquenio 1964-1969 (Carlos Hank González). En Ixtapaluca se inicia un proceso de expansión urbana a base de grandes proyectos habitacionales, que continuaría con la aprobación del Fraccionamiento San José de la Palma en Julio de 1989, promocionado por el Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), a los cuales les seguirían otros de mucho mayor tamaño. En Ixtapaluca llegaron a construir macrodesarrollos habitacionales en su más importante expresión. Este modelo después se extendió a otros municipios del Estado de México, tales como Tecámac, Huixquilucán Tlalnepantla y Ecatepec de Morelos. De hecho en la década de los 90 Ixtapaluca se convirtió en el municipio donde más fraccionamientos y de mayor tamaño se construyeron en la zona Oriente del Valle de México (ver gráfica 3.5).

**Gráfica 3.5: Crecimiento habitacional en Ixtapaluca (1990-2005)**



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, obtenida en [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)

La importancia de este fenómeno es innegable, ya que en un municipio predominantemente rural, se construyeron tres de las unidades más grandes del país: San Buenaventura (20,342 viviendas), Los Héroes (15,192 viviendas) y Cuatro Vientos (15,347). Pero aún más relevante, es que el modelo sigue vigente y se extiende a lo largo del todo el país.



La política pública ha contribuido de manera importante en el impulso de este modelo de crecimiento urbano, en los últimos años se ha generado una oferta inmobiliaria que rebasa por mucho la demanda local y hace posible que grandes flujos demográficos se orienten a los municipios “beneficiados” con la inversión privada materializada en los conjuntos habitacionales, como es el caso de Ixtapaluca. (Cfr. Cuadro 3.4).

**Cuadro 3.4: Unidades habitacionales en Ixtapaluca (1964-2007)**

FUENTE	UNIDAD HABITACIONAL	FECHA DE APROBACION	VIVIENDAS	ACUMULADO	AREA HAS.	ACUMULADO	DENSIDAD	
SCHTENGART	1964-1969	FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE	*	2,176	394.16		5.52	
	1982-1987	FRACCIONAMIENTO POPULAR	*	4,194	62.27	456.43	67.35	
	1982-1987	FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO	*	1,009	7.379	16.97	59.46	
MAYA	1993	RANCHO EL CARMEN	15 DE ENERO DE 1993	1,300	8,679	16.76	490.16	77.57
	1994	VILLAS DE AYOTLA	9 DE NOVIEMBRE DE 1994	966	9,645	7.85	498.01	123.06
	1995	LOS HEROES	17 DE FEBRERO DE 1995	15,192	24,837	167.97	665.98	90.44
	1996	LOS HEROES 2ª ETAPA	30 OCTUBRE DE 1996		24,837		665.98	
	1996	GEO VILLAS DE SAN JACINTO	12 DE NOVIEMBRE DE 1996	700	25,537	6.22	672.2	112.54
	1997	SAN BUENA VENTURA	27 DE NOVIEMBRE DE 1997	20,342	45,879	252.9	925.1	80.43
	1998	LOS HEROES 4ª, 5ª Y 6ª ETAPA	11 DE JUNIO DE 1998		45,879		925.1	
	1998	CIUDAD CUATRO VIENTOS	23 DE JULIO DE 1998		45,879		925.1	
	1998	GEO VILLAS DE JASUS MARIA	19 DE AGOSTO DE 1998	3,704	49,583	45.49	970.59	81.42
	1999	CIUDAD CUATRO VIENTOS SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	29 DE ABRIL DE 1999		49,583		970.59	
	1999	CIUDAD CUATRO VIENTOS SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	30 DE ABRIL DE 1999		49,583		970.59	
	1999	LOS HEROES 2ª Y 3ª ETAPAS	23 DE JULIO DE 1999		49,583		970.59	
	MAYA / DGAU	1999	GEO VILLAS DE SANTA BARBARA	26 AGOSTO DE 1999	11,074	60,657	167.14	1137.73
1999		CIUDAD CUATRO VIENTOS SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	14 DE OCTUBRE DE 1999		60,657		1137.73	
2000		GEO VILLAS DE SANTA BARBARA	9 DE NOVIEMBRE DE 2000		60,657		1137.73	
2001		CIUDAD CUATRO VIENTOS -MODIFICACION AL PROYECTO INICIAL. SE AÑADEN 1081 VIVIENDAS	28 NOVIEMBRE DE 2001	15,347	76,004	219.32	1357.05	69.98
2002		CIUDAD CUATRO VIENTOS SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	20 DE MARZO DE 2002		76,004		1357.05	
2002		CIUDAD CUATRO VIENTOS SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	16 DE ABRIL DE 2002		76,004		1357.05	
2002		CIUDAD CUATRO VIENTOS SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	17 DE ABRIL DE 2002		76,004		1357.05	
DGAU	2003	JOSE GUADALUPE POSADA	3 DE DICIEMBRE DE 2003	352	76,356	8.81	1365.86	39.95
	2004	LAS PALMAS HACIENDA	22 DE JUNIO DE 2004	4,124	80,480	59.66	1425.52	69.13
	2004	LOMAS DE IXTAPALUCA	21 DE JULIO DE 2004	1,774	82,254	21.26	1446.78	83.44
	2006	LAS PALMAS 3ª ETAPA	20 DE DICIEMBRE DE 2006					
			<b>82,254</b>	<b>1446.78</b>	<b>56.85</b>			

Fuentes: Schtenagrt, Martha (2001). Los productores del espacio habitable; Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México, El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, México; Maya Esther y Cervantes Borja Jorge (2005). La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca, UNAM, P y V S. A. y Dirección General de Administración Urbana del Estado de México, abril de 2007

Es importante aclarar que los registros que se muestran en el cuadro son los que se han considerado más confiables y consecuentes, debido a que la información de otras fuentes muestra contradicciones o insuficiencias. El motivo de esta aclaración es que podrían encontrarse algunas divergencias con otros trabajos sobre el tema. Como ejemplo podemos citar el número de unidades habitacionales o fraccionamientos que registran las autoridades municipales (27) sin más información que los derivados de los recorridos de campo realizados hasta el momento de la consulta (Cfr. Cuadro 3.5)<sup>4</sup>.

Una vez realizada esta aclaración, puede decirse que el número de viviendas registradas para estas unidades hasta 2007 es de 82, 254 y el conteo 2005 realizado por INEGI, registra

<sup>4</sup> Aclaración realizada por personal de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal



94, 280. Es decir, que el número de viviendas producidas de manera masiva representan 87% del total municipal.

El paisaje urbano ha sufrido cambios importantes derivado de este proceso y es posible, desde puntos altos del municipio, apreciar un panorama saturado de viviendas como se muestra en las siguientes fotografías (3.1, 3.2, 3.3, 3.4, y 3.5 tomadas, la primera de satélite y las que le siguen desde Acozac). Las fotografías permiten ver un manto de techos rojos y azules que ocupan el lugar que antes sirvieran de emplazamiento a diversas haciendas. Para dar una idea del fenómeno, se utilizó el recurso de las fotografías para resaltar el impacto de estos desarrollos habitacionales en la imagen y la estructura urbana. Es importante aclarar que se presenta en cuatro partes, debido a que era imposible captar la magnitud del fenómeno mediante una toma y lamentablemente debido a la falta de capacidad del instrumento (cámara) no puede transmitirse con fidelidad el fondo de la fotografía que presenta un escenario de techos rojos que se extiende al horizonte. En la primera imagen se muestra el punto de la toma, así como el enfoque de cada una de ellas. De la misma manera se muestra la secuencia, que permite dimensionar el fenómeno.

**Cuadro 3.5: Fraccionamientos y/o unidades habitacionales en Ixtapaluca (2006)**

1	Fraccionamiento Acozac
2	Capillas: I, II, III y IV
3	Fraccionamiento San José de la Palma
4	Unidad Habitacional Arbolada 2000
5	Fraccionamiento Geovillas de San Jacinto
6	Fraccionamiento San Buenaventura
7	Jacarandas I y II
8	Unidad Habitacional Los Héroes
9	Fraccionamiento Cuatro Vientos
10	Fraccionamiento Villas de Jesús María
11	Fraccionamiento Geovillas de Santa Bárbara
12	Unidad Habitacional San Antonio
13	Unidad habitacional San Juan
14	Unidad Habitacional Rancho del Carmen
15	Unidad Habitacional Rancho Guadalupe
16	Unidad Habitacional Vergel de Guadalupe
17	Residencial Ayotla
18	Geovillas de Ayotla
19	Unidad Habitacional Caserío
20	Unidad Habitacional Las Palmas Hacienda
21	Unidad habitacional Magisterial
22	Fraccionamiento Rosa de San Francisco
23	Fraccionamiento Lomas de Ixtapaluca
24	Fraccionamiento Geo Ixtapaluca 2000
25	Fraccionamiento Jesús María
26	Unidad Habitacional Av. del Panteón 31 y 33
27	Fraccionamiento Paraíso de Acozac

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, Ixtapaluca, Estado de México. Septiembre 20 de 2006.



Fotografía 3.1: Ángulo de tomas fotográficas (Ixtapaluca)





### Fotografías 3.2-3.5: Perspectiva de Ixtapaluca.



Panorámica (3.2) del Municipio de Ixtapaluca, abril de 2007



Panorámica (3.3) del Municipio de Ixtapaluca, abril de 2007



Fuente: Panorámica (3.4) del Municipio de Ixtapaluca, abril de 2007

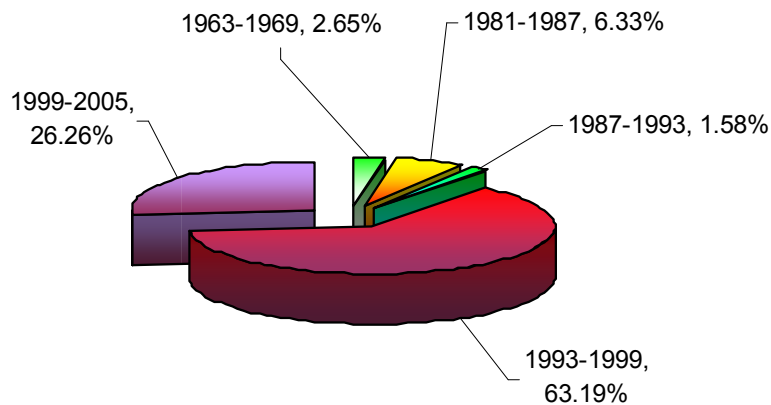


Panorámica (3.5) del Municipio de Ixtapaluca, abril de 2007

La aprobación de los conjuntos habitacionales recientes se da en 50% de los casos en la década de los 90's, coincidentemente es en este periodo donde se registra la construcción de los desarrollos habitacionales más grandes del país. Considerando los periodos de gobierno estatal, encontramos que en el sexenio 1993-1999 (Emilio Chuayffet Chemor y Cesar Camacho Quiroz) es cuando se autorizan más desarrollos habitacionales en Ixtapaluca, seguido en importancia por la actividad registrada en el sexenio 1999-2005 (Arturo Montiel Rojas). Para dar cuenta de este proceso ver, la gráfica 3.6.



**Gráfica 3.6: Vivienda autorizada en Ixtapaluca por periodo de gobierno estatal (1964-2007)**



Nota: Los periodos gubernamentales corresponden a Juan Fernández Albarrán (1963-1969); Alfredo del Mazo González (1981-1986); Alfredo Baranda García (1987-1989); Mario Ramón Beteta Monsalve (1987-1989); Ignacio Pichardo Pagaza (1989-1993); Emilio Chuayffét Chemor (1994-1995); Cesar Camacho Quiroz (1995-1999); Arturo Montiel Rojas (1999-2005) y Enrique Peña Nieto (2005-).

### III.3.2 Crecimiento urbano informal

Complementariamente al crecimiento urbano formal tenemos también la oferta no formal de suelo. Según declaraciones de Marcela Velasco, Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México, (Montaño, 2007). En todo el estado se tienen registrados en 2007, “600 asentamientos irregulares de los cuales más de 80% se localizan en la Zona Metropolitana del Valle de México” (sic). La funcionaria asegura que se trata de colonias o poblaciones que se establecieron en sitios no autorizados, como zonas agrícolas y ejidos, pero que sin embargo al paso del tiempo han logrado obtener algunos servicios públicos y ahora requieren la regularización de los predios.

Al mismo tiempo aseguró que Ixtapaluca, Chalco, Valle de Chalco Solidaridad y Ecatepec se encuentran entre los municipios con más asentamientos irregulares, producto de invasión por parte de organizaciones demandantes de suelo barato para asentarse. En el mismo tenor están las declaraciones del Instituto Mexiquense de la vivienda social (IMEVIS) que asegura que Ecatepec, Chimalhuacán, La Paz e Ixtapaluca son los municipios donde se presentan los mayores problemas de fraccionamiento ilegal. Lo más preocupante de sus declaraciones es que aseguran que el Estado de México trabaja para lograr la regularización





---

mediante la escrituración de lotes y que las autoridades municipales y estatales, ya han comenzado a suministrar servicios básicos como agua, drenaje, electricidad, entre otros, de esta manera se sigue alimentando el proceso circular de la invasión-regularización-invasión, sin que haya intención, ni mucho menos capacidad, para proponer soluciones estructurales a este problema...

De Ixtapaluca llama la atención el sorprendente crecimiento de su área urbana que se circunscribe en un fenómeno mucho mayor, que es la expansión de la Zona Metropolitana del Valle de México de la cual forma parte, sin embargo otro fenómeno también relevante es la proliferación de asentamientos humanos irregulares. Este proceso localmente se inicia con el fraccionamiento de parcelas ejidales como Tlapizahuac en 1976, Ayotla, Tlapacoya y parte de Chalco (entre 1983 y 1986), después los ejidos de Chalco e Ixtapaluca, extendiéndose hacia otras áreas pertenecientes a ejidos como el de San Francisco Acuatla y Coatepec. (Lina & Rodríguez; 2003: 3). La magnitud de los asentamientos y la efervescencia sociopolítica de los años 90, derivaron en que en 1994 Ixtapaluca cediera parte de su territorio para la creación del municipio de Valle de Chalco Solidaridad (1000 has. aproximadamente), considerado por muchos como la continuación de un fenómeno urbano de ocupación ilegal del suelo que se presentó en Nezahualcóyotl y Chimalhuacán.

Para el año 2000 el número de asentamientos considerados por la autoridad municipal como irregulares llega a 38, con 13 016 lotes y 58 615 habitantes (Cuadro 3.6). Es decir, que si contamos una vivienda por lote irregular tendremos que 13% de las viviendas municipales estarán en una condición irregular.

Se sabe finalmente que este proceso de crecimiento de la informalidad continúa con la operación de fraccionadores profesionales que extorsionan tanto a los propietarios del suelo como a los colonos a través de ventas fraudulentas e incluso invadiendo parcelas y vendiendo dos o más veces los lotes, tal como sucediera algunas décadas atrás en Nezahualcóyotl y otros municipios. De estas localidades mencionadas 28% se han dado en el límite urbano legal de 1996 y el resto fuera de él. El área que ocupan dichos asentamientos es un elemento todavía por investigar, ya que el municipio carece de esta información. Con respecto al entorno social, en el municipio existen 70 comités seccionales de diferentes partidos organizados por colonias y barrios, algunas organizaciones sociales tales como Antorcha Popular, la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ) y diversas uniones populares de colonos, agrupaciones campesinas, obreras de base sindical corporativa y otras asociaciones civiles, además de un gran número de líderes carismáticos que pretenden representar los intereses de diversos grupos de colonos que habiendo



---

comprado un terreno irregular, ven en ellos una esperanza para lograr la satisfacción de sus demandas.

Para tratar de enfrentar este fenómeno, la pasada administración municipal (2003-2006) intentó poner en práctica un mecanismo de negociación con diferentes organizaciones sociales y propietarios del suelo para evitar las invasiones de tierras. Estas organizaciones con el argumento de falta de suelo barato, tienden a impulsar la creación de nuevos asentamientos humanos. Finalmente entre los actores locales existen empresas inmobiliarias locales que operan el mercado secundario, entre estas la más importante parece ser Hoffmann de la que se mostraran ofertas más adelante.

Según el PDUM (2003), en Ixtapaluca y municipios aledaños han sido identificados grupos de personas que se han convertido en promotores de la irregularidad, que actúan en tierras ejidales desde Tlapizahuac, Ayotla, Chalco, Tlapacoya, Ixtapaluca y Zoquiapán, en tiempos más recientes en San Pedro Acuatla y Coatepec. Estos fraccionadores operan rápidamente, provistos de topógrafos, vendedores, cobradores, informantes de los operativos institucionales de control y capacitadores de líderes que organizan a los grupos de colonos para pedir servicios a las autoridades locales, además de regularización.

En un investigación realizada por Emilio Fernández (2007), se demuestra que el fraccionamiento ilegal de terrenos es una actividad muy lucrativa y dinámica que deja, según él, ganancias de hasta siete millones de pesos por hectárea, porque un terreno ejidal tiene un costo de \$200,000 a \$300,000 pesos por hectárea, pero ya fraccionado alcanza una utilidad de 7 millones de pesos.



**Cuadro 3.6: Asentamientos irregulares registrados en Ixtapaluca, Estado de México, 2003**

N°	UBICACIÓN	LOTES	HABITANTES	LOCALIZACIÓN CON LIMITE URBANO LEGAL DE 1996
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

Fuente: Tomado de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca, Gobierno del Estado de México, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, julio de 2003, pp. 44



Respecto a otros agentes, se encuentran los ejidatarios que pretenden participar en el negocio de la venta de terrenos. Las fotografías 3.6 y 3.7, muestran un letrero encontrado en la casa ejidal de San Marcos Huixtoco en Chalco, camino a Ciudad Cuatro Vientos, en el lado sur del municipio. Las siguientes fotografías (3.8 a 3.10) muestran lugares donde la demanda de suelo se hace efectiva, dentro del municipio de Ixtapaluca.

**Fotografías 3.6 y 3.7: Casa ejidal en San Marcos Huixtoco, Chalco, Edo. Méx.**



3.6

3.7

**Fotografías 3.8 y 3.10: El Cuarenta, San Jerónimo Cuatro Vientos y asentamiento observado desde la carretera a Texcoco (Ixtapaluca, Edo. Méx.)**



3.8

3.9

3.10

En el seguimiento de esta investigación, Fernández (2007) encuentra que en un mercado muy próximo al interés de este trabajo (Ixtapaluca), en el municipio de Chimalhuacán se venden terrenos de 120 metros cuadrados, a 1.7 kilómetros de la carretera México- Texcoco, en el paraje conocido como “El Cascabel”, los lotes más baratos cuestan \$70,000 pesos, con \$8,000 de enganche y \$1,500 mensuales. Estos terrenos distan 4 km de la carretera y no tiene ningún tipo de servicio. Con posesión inmediata.



---

Por otra parte en el paraje denominado “El Maguey”, los terrenos tienen un precio de \$90,000 pesos, \$13,000 de enganche y \$1,700 pesos mensuales. Estos terrenos se localizan a 7.1 km de distancia de la carretera federal México-Texcoco y “cuentan” con una toma clandestina de luz, no existe ningún otro servicio y están encima del cerro. Estos terrenos son más caros porque dicen, que ya vive gente ahí.

Por último están los terrenos del paraje denominado “El Caballito”, una de las zonas más habitadas y la de mayor plusvalía, su precio alcanza los \$110,000 pesos, con \$20,000 de enganche y \$2,000 mensuales. Estos terrenos se localizan a 3.5 km de distancia de la carretera, cuentan con una toma clandestina de energía eléctrica y se encuentran más cerca de la zona urbana. La promesa que acompaña a la venta es que en pocos meses serán introducidos servicios como el agua y la energía eléctrica. Con este ejemplo es posible mostrar la importancia que tiene la localización relativa de los predios, ya sea a las vías de comunicación, a los centros de servicio, al abasto, etc.

Para el caso de Ixtapaluca el Presidente Municipal C. Mario Moreno Conrado (2006-2009), declara que 3 mil familias compraron terrenos en los cerros ocupando de manera ilegal 250 hectáreas de reserva ecológica. El cerro del pino con 200 hectáreas y la cañada con 50 hectáreas, son las áreas que han sido ocupadas ilegalmente los últimos años. El cerro de Moctezuma, Citlalmina y el Tejolote son otros de los sitios donde actualmente se registran asentamientos irregulares, todavía sin cuantificación. ’

## III.4 Mercado inmobiliario en Ixtapaluca

---

Antes de entrar al análisis del mercado inmobiliario local, es necesario entender el contexto de este fenómeno. Para fines de este trabajo se considera necesario abordar el tema de la política pública encaminada a la promoción del sector vivienda, los objetivos y metas, así como sus logros y limitaciones y, por su puesto, su incidencia en el mercado de suelo.



### III.4.1 Contexto

Como parte de su política social, el Gobierno Federal crea la Comisión Nacional de Vivienda, el 26 de julio de 2001. La Ley de Vivienda Promulgada el 27 de julio de 2006 confiere a esta comisión la definición de esquemas de financiamiento para la adquisición de suelo, generando una oferta suficiente que reduzca precios y los fenómenos especulativos. En cumplimiento de este mandato la comisión busca con los organismos de vivienda federal y estatal los mecanismos de financiamiento para promover la oferta de suelo y vivienda con infraestructura y servicios. Por esta razón la CONAVI como órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) tiene como responsabilidad diseñar, promover, dirigir y coordinar la política nacional de vivienda del Gobierno Federal, a fin de garantizar el acceso de la población a una vivienda digna y contribuir al desarrollo social y económico del país. La meta anual establecida para el sexenio 2001-2006 fue de 750,000 viviendas, en consideración a que la población al año 2000 tiene una composición por ingreso como se muestra en el cuadro 3.7, y las proyecciones de CONAVI para el año 2010 a nivel nacional contemplan la existencia de casi 30 millones de hogares, lo que representa un incremento absoluto anual promedio de 731,584 hogares.

**Cuadro 3.7: Distribución de la población ocupada según ingreso por trabajo 2000.**

Grupos de Ingresos	Población	%
no recibe ingresos	2,817,566	8.4
menos de 1 S.M.	4,154,778	12.3
De 1 hasta 2 S.M.	10,228,834	30.3
Más de 2 hasta menos de 3 S.M.	5,951,328	17.6
De 3 hasta 5 S.M.	4,743,205	14.1
Más de 5 S.M.	3,998,828	11.9
No especificado	1,835,671	5.4
<b>Total</b>	<b>33,730,210</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con información de XII Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2000

En este sentido, esta institución ha diseñado una estrategia para el sector habitacional que gira en torno a tres vertientes para lograr un mercado integrado y eficiente:

La producción (oferta): con esta pretende ampliarla para lograr con ello el abatimiento de los precios, acompañados de una mayor calidad en la edificación. La promoción de la



demanda real de vivienda y del ahorro, mediante el otorgamiento de créditos y proporcionando mayor información sobre la oferta existente. De manera complementaria se plantea la instrumentación de una política de subsidios para la población de menores recursos, así como la promoción del mercado secundario de vivienda, revaluando el parque habitacional actual mediante programas de mejoramiento físico y jurídico, así como promover la movilidad habitacional a través de la adquisición de vivienda usada, en renta o transferencia de crédito y garantías.

La agrupa sus programas de trabajo en cuatro ejes fundamentales: crecimiento, financiamiento, productividad y oferta de suelo, con las siguientes metas:

**CRECIMIENTO.** Incorporando estrategias para alcanzar una mayor seguridad jurídica tanto en la tenencia de la propiedad como en el ejercicio de garantías, que faciliten el traslado de dominio de los inmuebles. Promover el mejoramiento físico de la vivienda para incrementar su valor y convertirla en un activo con potencial económico que pueda ser vendido o hipotecado para incrementar el patrimonio familiar.

**FINANCIAMIENTO.** Desarrollando un mayor financiamiento a la demanda de vivienda a través de dos vertientes paralelas:

Fomentar el mercado hipotecario primario y secundario, para atender a familias cuyos ingresos los avale como sujetos de crédito. Definir mecanismos para proveer una vivienda a las familias cuyos ingresos no les permiten acceder a una hipoteca y que requieren de apoyos gubernamentales.

**PRODUCTIVIDAD.** Promover la desregulación del sector capaz de reducir la carga impuesta por requerimientos administrativos, mejorar la reglamentación y aminorar gravámenes en efectivo o especie, en beneficio de menores costos de transacción, mayor calidad a través de la normalización y certificación, así como la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a reducir los tiempos y costos en la edificación.

**OFERTA DE SUELO.** Generar un mayor abasto de suelo habitacional, infraestructura y servicios de cabeza para construir vivienda, en apego a la normatividad de desarrollo urbano, usando suelo social. Para lograr mecanismos proactivos y continuos de incorporación de reservas y suelo apto para vivienda. Se trabaja en coordinación con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Corett y Procede.

En lo operativo, la oferta institucional de vivienda esta compuesta por diversos organismos públicos tales como: INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, FONAEVI y la SHF, además de otras instancias comerciales tales como los bancos HSBC, BBVA, Banorte,



Scotiabank Inverlat, Banamex, Santander Serfin e INBURSA y otras instituciones financieras de objetivo limitado tales como son: Patrimonio, Hipotecaria Su Casita, Hipotecaria Nacional, Hipotecaria ING Comercial América, Crédito Inmobiliario Terra, Metro Financiera, Hipotecaria Crédito y Casa, Hipotecaria México, Fincasa, Vanguardia y Casa Mexicana. De los tres millones de financiamientos para adquisición de vivienda otorgados en el periodo 2001-2006, el INFONAVIT entregó 57.8%; la SHF 11.9%; El FOVISSSTE 8.8%, el FONHAPO 7.8%, la banca y las Sofoles 6.5%, y otros, como son los institutos de vivienda de los estados 7.2%.

La oferta inmobiliaria de estas instituciones se rige por sus propias reglas de operación, las cuales a continuación se mencionan por considerarlas relevantes.

El Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) cuenta con cinco líneas de financiamiento:

- Para la construcción de UH del INFONAVIT.
- Adquisición de vivienda a terceras personas empresas constructoras particulares.
- Construcciones en terreno propio.
- Reparación ampliación o mejoras a la vivienda propiedad del trabajador.
- Pago de pasivos

Sus reglas de operación establecen que el monto máximo de crédito será de 180 veces el salario mínimo mensual aplicable al Distrito Federal (vsmmdf) y estarán dirigidos a trabajadores cuyo ingreso sea:

- Menor a 3.9 vsm (\$5995.60<sup>5</sup>) para adquirir una vivienda con un precio máximo de 117.0631 vsmmdf (\$179,959.00) (vivienda económica)
- Menor a 4 vsm, para adquirir una vivienda con valor superior a \$117,0631 vsmmdf (crédito tradicional bajo ingreso)
- Mayor que 4 y menor que 10.9 vsm, para adquirir una vivienda con un valor de no más de 300 vsmmdf en provincia y 350 vsmmdf en DF (crédito tradicional)
- Mayor de 11 vsm, para adquirir una vivienda de valor máximo de 1230 vsmmdf (apoyo INFONAVIT)

<sup>5</sup> El salario mínimo para el distrito Federal se ubica en \$50.57 según la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (2007) [www.conasami.gob.mx](http://www.conasami.gob.mx)





El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), esta encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado.

Sus reglas de operación establecen seis líneas de crédito para vivienda:

- Adquisición a terceros cuyos montos van desde 64 341 smmdf
- Construcción en terreno 64 a 341 smmdf
- Ampliación máximo 21 a 114 smmdf
- Reparación y mejoras 21 a 114 smmdf
- Pago de enganche y gastos de construcción con monto máximo de 25 smmdf
- Redención de pasivos 64 a 341 smmdf

Establece que los descuentos serán de 30% del sueldo básico (no incluye suelo)

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001 que tiene el fin de establecer condiciones que propicien el acceso a la vivienda de calidad, se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios, mediante el otorgamiento de créditos y garantías. La SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

En sus reglas de operación establece seis líneas de crédito:

- Adquisición de vivienda nueva o usada para ser habitada por el propietario. El crédito se otorga en UDIS y el monto máximo es de 500,000.00
- Adquisición de vivienda nueva o usada para ser rentada, el monto es de 500,000 UDIS.
- Adquisición de lotes con servicios, 150,000 UDIS
- Construcción o mejora de vivienda en terreno propio que no este fideicomitado, hasta 70% de la construcción, 500,000 UDIS
- Pago de gastos de escrituración, comisiones por apertura del crédito, estudio socioeconómico y de factibilidad o avaluó, 250,000 UDIS
- Financiamiento de intereses ordinarios, 500,000 UDIS

FONHAPO es un Fideicomiso coordinado por la SEDESOL, que financia la demanda nacional de crédito para vivienda de las familias de bajos recursos, operando un sistema



---

acorde a su presupuesto y capacidad de crédito. El FONHAPO forma parte de la Administración Pública Paraestatal y su organización y funcionamiento están sujetos a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales publicada el 14 de mayo de 1986 y al contrato constitutivo del Fideicomiso, el fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, BANOBRAS.

En sus reglas de operación el FONHAPO establece cuatro líneas de financiamiento destinado a jefes de familia no asalariados, con un ingreso individual de hasta 2.5 vsmdff y familiar hasta 4.0 vsmdff.

- Piso firme: el crédito asciende a Menos de 1.5 vsmdff (\$1, 800.00)
- Vivienda mejorada: el monto máximo del crédito es de hasta 1,500 vsmdff (\$75, 855.00)
- Vivienda progresiva: alcanza un crédito de hasta 2,314 vsmdff (\$117, 018.00)
- Vivienda terminada, el crédito alcanza hasta 4,500 vsmdff (\$227, 565.00)

FONAEVI, S.N.C es una institución gubernamental encaminada al apoyo de personas de bajos ingresos que no cuentan con un empleo formal. Estas pueden adquirir una vivienda mediante el acceso al subsidio proporcionado por el Gobierno Federal a través de este fondo. El FONAEVI S.N.C. atiende las necesidades de vivienda en poblaciones rurales y colonias populares del Distrito Federal de la población que no tiene un empleo formal, ni tiene acceso a los créditos hipotecarios de la banca comercial. En este programa se pueden inscribir solamente personas con ingresos de entre 3 y 5 salarios mínimos generales de la zona económica donde residen y que no cuenten con un empleo formal. El interesado debe abrir una cuenta de ahorro individual, y firmar una carta por la que faculta a la institución a proporcionar a FONAEVI información sobre su saldo, así como transferir la meta de ahorro a la desarrolladora de vivienda correspondiente. Como requisito adicional establece que los gobiernos estatal y/o municipal contribuyan con una cantidad igual a la contribución federal.

Sus reglas de operación establecen seis líneas de financiamiento:

- Adquisición o edificación de vivienda: en este caso el ingreso de los cónyuges no deben exceder 3 vsmdff; el monto del subsidio es de hasta \$32,000.00



- Adquisición de unidad de vivienda económica: el ingreso no debe exceder de 2 vsmmdf o el de pareja no exceda las 3 vsmmdf. Monto del subsidio: Hasta \$32,000.00
- Edificación de vivienda básica rural. Ingreso: El ingreso de la pareja no exceda de 3 vsmmdf. Monto del subsidio: Hasta \$24,000.00
- Adquisición de vivienda con recursos de la SHF. Ingreso: La pareja no exceda de 5 vsmmdf. Monto del subsidio: Hasta \$38,000.00
- Ampliación o mejoramiento físico de vivienda en zonas urbanas y suburbanas. El ingreso de la pareja no exceda 3 vsmmdf; monto del subsidio: Hasta 16,000.00
- Ampliación o mejoramiento físico de vivienda en zona rural. El ingreso de la pareja no debe exceder 3 vsmmdf. El monto del subsidio es de hasta \$12,000.00

De los datos con los que se cuenta en general, es posible observar que 80% de los créditos otorgados, al menos para el año 2005 fueron para la adquisición de vivienda y el resto para otros tipos de crédito, de los cuales podemos percatarnos al revisar nuevamente las líneas de crédito de las instituciones citadas, que van desde el mejoramiento de vivienda, hasta la autoconstrucción, quedando todavía como gran pendiente, la promoción del mercado secundario de vivienda y el de suelo de calidad.

**Cuadro 3.8: Destino de los créditos otorgados en 2005 por las diversas instituciones públicas**

2005	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	%	MEJORAMIENTO	%	TOTAL
Nacional	561,550	82.00	116,793	18.00	678,343
Estado	México		Chiapas		México
Máximo	61,997	87.35	19,226	12.60	70,971

Fuente: CONAFOVI, <http://estadistica.conafovi.gob.mx>

Es precisamente respecto de este último rubro que SEDESOL en el Programa Sectorial de vivienda 2001-2006, publicado en 2001 identificaba que el principal problema en torno al suelo urbano era su insuficiencia e inadecuación para la gran demanda existente. Por lo que la expansión de las ciudades se ha dado principalmente por medio de la invasión de terrenos de origen ejidal<sup>6</sup> y en menor grado, en terrenos de propiedad privada. De ello se desprende que un alto porcentaje de las operaciones del mercado inmobiliario en el país se

<sup>6</sup> Recordemos que existe un argumento contrario a esta afirmación el documento citado en el capítulo 2, cuando se habla de la modificación del marco jurídico, art 27 constitucional. (Esaclante; 2001).



---

realicen al margen de las disposiciones jurídicas aplicables, en detrimento de la población de más bajos ingresos. Este programa identifica dos determinantes de los altos costos del suelo urbano: el acaparamiento de predios y la especulación inmobiliaria (situación ya tratada en el capítulo 1, donde además se cita a Sabatini) en una situación donde los ejidos se han convertido en los principales proveedores de suelo para el crecimiento urbano y no se ha logrado el establecimiento de procedimientos que permitan de manera ordenada y legal la desincorporación de suelo. Entre las debilidades identificadas en materia de suelo se tiene la persistencia del ciclo invasión-regularización-invasión y la falta de capacidad para promover el aprovechamiento de predios urbanos baldíos que cuentan con equipamiento e infraestructura (SEDESOL, 2001).

De esta manera al parecer esta política tiende a fortalecer la operación monopólica del mercado de suelo y de vivienda, debido a que propicia la adquisición mayoritaria de vivienda nueva, lo que limita la posibilidad de ampliar la movilidad habitacional de la población por un lado, por otro refuerza la rigidez del mercado de suelo al no promover su adquisición en condiciones propicias para las familias de menores ingresos y las pone en manos de las compañías inmobiliarias que acaparan el mercado de vivienda, ante una demanda condicionada por las propias reglas del sistema implantado. En esencia al parecer se promueven los monopolios y monopsonios, ya que se refuerza el papel protagónico de las grandes constructoras en la generación de oferta de vivienda y no de suelo, donde el precio de la vivienda está fijado por el monto que oficialmente se ha establecido como máximo para la adquisición de vivienda relacionado con cada rango de ingreso.

En relación al suelo se fomenta el monopsonio debido a que en primer lugar el suelo periférico es más barato en el sentido de la inversión que debe realizarse en su adquisición, lo cual, lo convierte en un elemento de interés del inversionista, porque habiendo diversas opciones de localización decidirá cual de ellas es la más rentable, dónde se apropiara de la mayor renta, por lo que dado el monto de la operación solicita condiciones propicias para decidirse por cualquiera de las opciones. Como no habrá muchos demandantes de ese stock de suelo social o particular, él tiene una posición de privilegio en la negociación, como menciona Topalov (1979), si no alcanza un nivel de ganancia mínimo la compra no se realiza, no quedándole otra opción al propietario que esperar más tiempo, aceptar la oferta o lotificarlo él mismo.



---

### III.4.2 Oferta inmobiliaria

Entre las fuentes particulares consideramos El Aviso Oportuno de El Universal, por ser un medio informativo con la mayor continuidad en la publicación de ofertas relacionadas con la venta de inmuebles. En segundo lugar consideramos la información proporcionada por la CONAVI en su página<sup>7</sup>, específicamente en lo que se refiere a la Hipotecaria Nacional, por último diversos agentes locales como Hoffmannn, que utilizando los medios electrónicos hacen saber de su oferta. Se consideran todas las ofertas inmobiliarias clasificándolas por medios, tipo de bien y localización.

### III.4.3 El Universal.

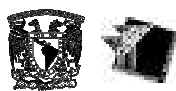
Procedimiento: para la realización de esta parte de la investigación se seleccionaron todos los domingos del periodo comprendido entre 1997 y 2007 debido a que, el objeto de estudio, Ciudad Cuatro Vientos al parecer fue aprobado en el año de 1998. Después de revisar los primeros años y debido a la baja presencia de anuncios relacionados con el mercado inmobiliario local, se decidió considerar todas las ofertas aparecidas en el periodo 1997-2000. Para el periodo 2001-2006, se consideraron los meses noes, en función de hacer más eficiente el trabajo de investigación y así capturar sólo las variaciones en los precios de las ofertas, que se suponía no serian abruptas de un mes a otro, obteniendo los siguientes resultados.

De enero de 1997 a diciembre de 2000 se encontraron 102 ofertas, 25.5 en promedio por año, las cuales son como siguen:

En 1997 se presentaron 8 ofertas de las cuales fueron dos traspasos de casa, 3 rentas que varían entre \$599.00 pesos y \$1038.00 pesos. Una venta de terreno por \$ 125.00 pesos el metro cuadrado, además de un traspaso de local comercial.

---

<sup>7</sup> [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx)



**Cuadro 3.9: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (1997)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO		M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS			
TRASPASO	CASA		\$55,600.00				
TRASPASO	CASA		\$55,000.00				
RENTA	CASA			\$1,038.00			
VENTA	CASA		\$450,000.00		480	\$937.50	
RENTA	CASA			\$1,038.00			
RENTA	CASA			\$599.00			
VENTA	TERRENO		\$20,000.00		160	\$125.00	
TRASPASO	VINATERIA						

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 1997.

En 1998 se encontraron 7 ofertas, toda ellas ventas. De casa fueron 3, de departamento fue 1 y 3 terrenos, estos últimos tuvieron un precio por metro cuadrado de \$258.79 y \$279.55 pesos. Sin que haya información sobre su localización.

**Cuadro 3.10: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (1998)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO		M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS			
VENTA	CASA		\$350,000.00				
VENTA	CASA		\$280,000.00				
VENTA	CASA						
VENTA	DEPTO		\$170,000.00				
VENTA	TERRENO		\$390,000.00		1,507	\$258.79	
VENTA	TERRENO		\$700,000.00		2,504	\$279.55	
VENTA	TERRENO				100		

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 1998.

En 1999 se encontraron 26 ofertas de las cuales fueron: el traspaso de un departamento en la UH los Héroes, con un precio de \$55,000.00 pesos. La venta de una bodega que aparece dos veces, en dos semanas distintas con 9,200 m<sup>2</sup>. Veintiún ofertas de venta de casa, algunas de ellas por Casas ARA. Entre las unidades habitacionales mencionadas están San Buenaventura y Los Héroes. Finalmente la venta de dos terrenos, de los cuales uno de ellos alcanza el precio de \$1,500.00 pesos el metro cuadrado.



**Cuadro 3.11: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (1999)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO TOTAL	RENTA/MENS	M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
TRASPASO	DEPTO		\$55,000.00				LOS HÉROES
VENTA	BODEGA				9,200		
VENTA	BODEGA	CENTURY 21			9,200		
VENTA	CASA						
VENTA	CASA	ARA					
VENTA	CASA	ARA					
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						
VENTA	CASA						LOS HÉROES
VENTA	CASA						
VENTA	CASA	CASAS ARA					
VENTA	CASA						
VENTA	CASA				1,200		ACOZAC
VENTA	CASA						
VENTA	TERRENO		\$1,500,000.00		1,000	\$1,500.00	
VENTA	TERRENO				1,200		

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 1999.

En el año 2000 se registran 61 ofertas de las cuales dos son de renta de departamentos, 4 de traspaso de casa o departamento, 39 son para la venta de casas. Es importante señalar que en este periodo se presenta un crecimiento relevante de la actividad inmobiliaria local, debido al incremento de las ofertas de vivienda institucional, para corroborarlo puede verse el cuadro 3.12.



**Cuadro 3.12: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2000)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO		M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS			
RENTA	DEPTO			\$1,300.00			
RENTA	DEPTO			\$2,500.00			
TRASPASO	CASA						
TRASPASO	CASA	GEO		\$85,000.00			
TRASPASO	DEPTO						LOS HÉROES
TRASPASO	DEPTO						HEROES DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA						
VENTA	CASA	INMOBILIARIA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	ARA					
VENTA	CASA		\$550,000.00		476	\$1,155.46	
VENTA	CASA						SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN FRANCISCO
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	SADASI					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	GEO					HACIENDA DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	GEO					HACIENDA DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA	SADASI	\$118,740.00				FRENTE A GIGANTE
VENTA	CASA	GEO					HACIENDA DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA				550		ACOZAC
VENTA	CASA	GEO					HACIENDA DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	SADASI					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA				550		ACOZAC
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	GEO					HACIENDA DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	SADASI					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	GEO					SANTA BARBARA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	GEO					SANTA BARBARA
VENTA	CASA	ARA					CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA	GEO					SANTA BARBARA
VENTA	CASA	ARA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	TERRENO				3,082		
VENTA	TERRENO		\$160,000.00		400	\$400.00	
VENTA	TERRENO						
VENTA	TERRENO						COATEPEC
VENTA	TERRENO		\$198,000.00		400	\$495.00	
VENTA	TERRENO		\$250,000.00		190	\$1,315.79	
VENTA	TERRENO				190		MOLINITO
VENTA	TERRENO		\$198,000.00		400	\$495.00	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	
VENTA	TERRENO		\$2,067,000.00		5,300	\$390.00	
VENTA	TERRENO		\$195,000.00		400	\$487.50	

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 2000.

Es importante hacer notar que de la misma manera en que ocurre el aumento de las ofertas de vivienda, también lo hacen las de suelo, pues pasa de 2 lotes en 1999 a 16 en 2000. El precio máximo que aparece es de \$1,315.00 pesos y el mínimo de \$390.00. Para presentar la información de los siguientes años es necesario recalcar que se consideraron los meses noventa y seis de cada año, por lo que a pesar de su número permitirán la comparación entre ellos,





además de la evolución de los precios del periodo. Es también importante resaltar que es en este periodo cuando se delinea la política estatal de vivienda.

En 2001 se encontraron 8 ofertas, un traspaso de casa y una venta, así como el ofrecimiento de 6 terrenos que como valor máximo alcanzan \$350.00 pesos por metro cuadrado y como mínimo \$200.00 pesos, este ultimo en San Francisco Acuatla.

**Cuadro 3.13: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2001)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO		PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS M2		
TRASPASO	CASA					
VENTA	CASA	ARA				SAN BUENAVENTURA
VENTA	TERRENO			5,225		CASETA CHALCO
VENTA	TERRENO			1,600		CASETA CHALCO
VENTA	TERRENO		\$1,828,750.00	5,225	\$350.00	
VENTA	TERRENO			400		TLAPACOYA
VENTA	TERRENO		\$567,600.00	2,838	\$200.00	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
VENTA	TERRENO	HIR		5,000		

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 2001.

En 2002 se encuentran 10 ofertas, una renta de casa en Los Héroes, un traspaso de casa y tres ofrecimientos de venta, uno en Tlapizahuac por \$115,000.00 pesos y otra en Acozac, con un precio de \$700,000.00 pesos. Es importante señalar que se encuentran cinco ofertas de suelo, cuyo precio máximo alcanza los \$680 pesos por metro cuadrado y el mínimo es de \$390.00 pesos en Tlapacoya. En este caso debe recalcar el caso del predio que tiene una extensión de 19,100 metros cuadrados y que alcanza un precio de \$680.63 pesos por metro cuadrado, más adelante este será un ejemplo de las condiciones del mercado local.

Para 2003 se presentan 22 ofertas, de las cuales cuatro son en renta de casa, se presenta por primera vez la renta de terrenos. Se ofrecen en traspaso dos casas y dos departamentos con un pago mensual de \$2,200.00 pesos. Se encuentran cuatro ofertas de casa y 10 terrenos en venta, con un precio máximo para el terreno de \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y el mínimo de \$1,111.00.



**Cuadro 3.14: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2002)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO			LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS	M2	
RENTA	CASA					LOS HÉROES
TRASPASO	CASA		\$165,000.00			LOS HÉROES
VENTA	CASA		\$175,000.00		192	TLAPIZAHUAC
VENTA	CASA					LOS HÉROES
VENTA	CASA		\$700,000.00		560	ACUZAC
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	
VENTA	TERRENO				4,500	
VENTA	TERRENO		\$7,400,000.00		18,500	\$400.00
VENTA	TERRENO				4,500	
VENTA	TERRENO		\$390,000.00		1,000	\$390.00
						TLAPACOYA

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 2002

**Cuadro 3.15: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2003)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO			LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS	M2	
RENTA	CASA			\$1,800.00		SANTA BÁRBARA
RENTA	CASA					
RENTA	CASA			\$2,000.00		
RENTA	TERRENO				500	
TRASPASO	CASA					LOS HÉROES
TRASPASO	CASA					LOS HÉROES
TRASPASO	DEPTO.		\$25,000.00	\$2,200.00		
TRASPASO	DEPTO.		\$25,000.00	\$2,200.00		
VENTA	CASA	ARA				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA	ARA				CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA				5,500	\$90.00
VENTA	TERRENO				500	\$2,000.00
VENTA	TERRENO				800	
VENTA	TERRENO					LA PURÍSIMA
VENTA	TERRENO				662	
VENTA	TERRENO				16,000	ACUZAC
VENTA	TERRENO				2,700	CENTRO
VENTA	TERRENO				800	ACUZAC
VENTA	TERRENO	TERRENOS			1000-15000	
VENTA	TERRENO		\$500,000.00		2,000	
VENTA	TERRENO	TERRENOS			135	\$1,111.00

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 2003.

Para el año de 2004 encontramos 28 ofertas, entre ellas un traspaso de departamento, 14 ofertas de venta de casa o departamento y 13 ofertas de terreno. El precio máximo que alcanza el suelo es de \$3,000.00 por metro cuadrado y el mínimo es de \$110.00 pesos en Río Frío. Otros precios relacionados con localización de los predios son: \$800.00 pesos sobre la carretera federal México-Puebla y \$600.00 pesos cerca del club de golf Acozac.



**Cuadro 3.16: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2004)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO TOTAL	RENTA/MENS M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
TRASPASO	DEPTO.					LOS HÉROES
VENTA	CASA		\$450,000.00			
VENTA	CASA	CASAS ARA				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA					SANTA BARBARA
VENTA	CASA					
VENTA	CASA			5,000		CENTRO
VENTA	CASA			52		LOS HÉROES
VENTA	CASA	FOVISSTE		72		
VENTA	CASA		\$1,500,000.00			LOS HÉROES
VENTA	CASA		\$1,000,000.00	178		
VENTA	CASA		\$270,000.00	850		
VENTA	CASA					
VENTA	CASA		\$330,000.00			
VENTA	DEPARTAMENTO		\$230,000.00			
VENTA	DEPTO.		\$260,000.00			LOS HÉROES
VENTA	TERRENO					CLUB DE GOLF
VENTA	TERRENO		\$70,000.00	\$35,000.00	200	\$3,000.00
VENTA	TERRENO			800		
VENTA	TERRENO		\$25,000.00	162	\$154.32	
VENTA	TERRENO					COATEPEC
VENTA	TERRENO			160		
VENTA	TERRENO			200	\$500.00	
VENTA	TERRENO				\$800.00	CARRETERA
VENTA	TERRENO			850		
VENTA	TERRENO			200		SAN BUENAVENTURA
VENTA	TERRENO				\$600.00	CLUB DE GOLF ACOZAC
VENTA	TERRENO					CLUB EL CORAL
VENTA	TERRENO			5,000	\$110.00	RÍO FRÍO

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre 2004.

En el año 2005 se contabilizan 51 ofertas, de las cuales, dos son en renta de casa por \$1,800.00 pesos mensuales la mínima y la máxima en \$1,350.00 pesos en Geovillas y dos rentas más son de terreno. Hay también seis traspasos de casa, una de ellas con mensualidad de \$800.00 pesos. 17 ventas de casa de las cuales el precio máximo se encuentra en el club de golf Acozac (\$23, 000,000.00) y el mínimo es de \$120,000.00 en Cuatro Vientos. Hay 22 ofertas de terreno, con un solo precio localizado en Acozac (\$555.56 pesos m<sup>2</sup>)



**Cuadro 3.17: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2005)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO TOTAL	RENTA/MENS	M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
RENTA	CASA			\$1,800.00			
RENTA	TERRENO				5,000		
RENTA	TERRENO				6,400		
TRASPASO	CASA		\$140,000.00				LOS HÉROES
TRASPASO	CASA		\$135,000.00				SANTA BARBARA
TRASPASO	CASA						SAN BUENAVENTURA
TRASPASO	CASA		\$85,000.00	\$800.00			
TRASPASO	CASA		\$250,000.00				
VENTA	BODEGA				420		
VENTA	CASA		\$120,000.00				CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA		\$1,450,000.00				CLUB DE GOLF ACOZAC
TRASPASO	CASA			\$75,000.00			CUATRO VIENTOS
VENTA	CASA		\$1,450,000.00				CLUB DE GOLF ACOZAC
VENTA	CASA						LOS HÉROES
VENTA	CASA		\$2,300,000.00				CLUB DE GOLF ACOZAC
VENTA	CASA				189		AYOTLA
VENTA	CASA		\$23,000,000.00				CLUB DE GOLF ACOZAC
VENTA	CASA				500		TLAPIZAHUAC
VENTA	CASA				5,116		
VENTA	CASA						LOS HÉROES
VENTA	CASA		\$395,000.00				SANTA BARBARA
RENTA	CASA	GEOVILLAS		\$1,350.00			
VENTA	CASA		\$1,350,000.00				GEO VILLAS
VENTA	CASA		\$2,450,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA						SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA						CLUB EL CORAL
TRASPASO	DEPTO.		\$60,000.00				LOS HÉROES
VENTA	LOCALES		\$500,000.00				
VENTA	RESTAURANT		\$800,000.00				

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 2005.

**Cuadro 3.18: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2005)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO TOTAL	RENTA/MENS	M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
VENTA	TERRENO				147		SANTA BÁRBARA
VENTA	TERRENO				5,000		CENTRO
VENTA	TERRENO		\$120,000.00		5,000	\$24.00	RÍO FRÍO
VENTA	TERRENO				6,852		SAN FRANCISCO
VENTA	TERRENO				800		
VENTA	TERRENO				290		CLUB DE GOLF
VENTA	TERRENO				850		CLUB ACOZAC
VENTA	TERRENO				324		TLAPACOYA
VENTA	TERRENO				20,000		COATEPEC
VENTA	TERRENO		\$325,000.00		585	\$555.56	ACOZAC
VENTA	TERRENO				324		TLAPACOYA
VENTA	TERRENO				20,000		
VENTA	TERRENO				206		
VENTA	TERRENO						CLUB EL CORAL
VENTA	TERRENO				20,000		
VENTA	TERRENO						ACOZAC
VENTA	TERRENO						CLUB EL CORAL
VENTA	TERRENO				20,000		
VENTA	TERRENO				20,000		
VENTA	TERRENO		A TRATAR				CLUB EL CORAL
VENTA	TERRENO		TRATO DIRECTO		1,000		
VENTA	TERRENO		TRATO DIRECTO		5,000		

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre de 2005.



El año 2006 presenta 35 ofertas de las cuales cuatro son en renta de dos casas, con alquileres que van desde los \$3,000.00 en las Palmas, hasta \$1,200.00 pesos, pasando por los \$2,500.00 pesos en San buenaventura. Respecto de la venta de casas se presentan 11, con un precio máximo de \$4, 400,000.00 en Acozac y el mínimo de \$110,000.00. Respecto de la oferta de suelo tenemos 18 anuncios, en que el precio máximo alcanzado es \$1,000.00 en San Francisco y el mínimo es de \$680.63 pesos. Recuérdese que este predio es el que se ha elegido para darle seguimiento, porque se ha identificado como una oferta constante desde 2002, fecha desde la cual no ha variado su precio.

**Cuadro 3.19: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2006)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO			LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS	M2	
RENTA	CASA			\$3,000.00		LAS PALMAS
RENTA	CASA			\$2,500.00		SAN BUENAVENTURA
RENTA	DEPTO.			\$1,200.00		
RENTA	LOCALES					
TRASPASO	CASA		\$120,000.00			
TRASPASO	CASA		\$100,000.00			
VENTA	CASA				3,250	CENTRO
VENTA	CASA		\$110,000.00			
VENTA	CASA		\$4,400,000.00			ACOZAC
VENTA	CASA		\$326,000.00			
VENTA	CASA		\$2,300,000.00			ACOZAC
VENTA	CASA	INMOBILIARIA				LOMAS DE IXTAPALUCA
VENTA	CASA		\$600,000.00			
VENTA	CASA		\$340,000.00			SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA		\$340,000.00			SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA					SAN BUENAVENTURA
VENTA	TERRENO		\$14,000,000.00		20,000	\$700.00
VENTA	TERRENO		\$14,000,000.00		20,000	\$700.00
VENTA	TERRENO					
VENTA	TERRENO				240	
VENTA	TERRENO		\$14,000,000.00		20,000	\$700.00
VENTA	TERRENO					ACOZAC
VENTA	TERRENO				19,100	
VENTA	TERRENO					SANTA BARBARA
VENTA	TERRENO					
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63
VENTA	TERRENO		\$150,000.00		150	\$1,000.00
VENTA	TERRENO				19,100	
VENTA	TERRENO				500	
VENTA	TERRENO				2,400	
VENTA	TERRENO		\$135,000.00		160	\$843.75
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63
VENTA	TERRENO				300	\$600.00
VENTA	TERRENO				500	
VENTA	TERRENO					CERCA PLAZA SENDERO
VENTA	TERRENO					CENTRO

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-diciembre 2006



En lo que va del año 2007 se han registrado 78 ofertas, de las cuales resaltan las elevadas rentas de bodegas que van desde \$1,500.00 pesos hasta los \$18,000.00 pesos mensuales. La renta de casa en San Buenaventura es de \$2500.00 pesos hasta \$8,000.00. La venta de casas de interés social ha tendido a la homogenización, debido a que alcanzan precios en torno a los \$350,000.00 pesos, solamente rebasados por casas que llegan a \$2, 600,000.00 pesos en Acozac. Significándose esta zona como una de las más caras de todo el municipio.

**Cuadro 3.20: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2007)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO			PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS	M2		
RENTA	BODEGA			\$18,000.00		\$800.00	
RENTA	BODEGA			\$18,000.00	800		TLAPIZAHUAC
RENTA	BODEGA			\$18,000.00	800		KM 23.5 M-P
RENTA	BODEGA			\$1,500.00	600		CARR MP
RENTA	BODEGA			\$8,000.00	62		SAN BUENAVENTURA
RENTA	CASA						SANTA BÁRBARA
RENTA	CASA						SANTA BÁRBARA
RENTA	CASA			\$1,500.00			SAN BUENAVENTURA
RENTA	CASA						TLAPIZAHUAC
RENTA	CASA			\$2,500.00			SAN BUENAVENTURA
RENTA	CASA						SANTA BÁRBARA
RENTA	CASA						
RENTA	CASA			\$1,500.00			
RENTA	LOCALES			\$8,000.00	62		SAN BUENAVENTURA
RENTA	LOCALES	CENTURY					SAN BUENAVENTURA
RENTA	LOCALES	CENTURY					SAN BUENAVENTURA
RENTA	TERRENO			\$25,000.00	1,021		
TRASPASO	CASA		\$140,000.00				
TRASPASO	CASA		\$120,000.00	\$1,500.00			
TRASPASO	CASA		\$95,000.00				ATRÁS GALERÍAS
TRASPASO	CASA						LAS PALMAS
TRASPASO	CASA						SANTA BÁRBARA
TRASPASO	CASA		\$360,000.00				LAS PALMAS

Fuente: El aviso oportuno de El Universal, periodo enero-abril 2007

**Cuadro 3.21 Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca, Edo. Méx. (2007)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO			PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
			TOTAL	RENTA/MENS	M2		
VENTA	CASA		\$340,000.00				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA		\$340,000.00				LOS HÉROES
VENTA	CASA						
VENTA	CASA		\$350,000.00				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA		\$350,000.00				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA		\$2,300,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA						GEO 2000
VENTA	CASA				800		CENTRO
VENTA	CASA		\$2,600,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA						
VENTA	CASA		\$15000-530000				ROSA DE SAN FRANCISCO
VENTA	CASA	CENTURY	\$2,600,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA	CENTURY	\$2,600,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA		\$315,000.00				ROSA DE SAN FRANCISCO ACOZAC
VENTA	CASA		\$1,200,000.00				
VENTA	CASA		\$350,000.00				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA						ROSA DE SAN FRANCISCO
VENTA	CASA	CENTURY	\$2,600,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA		\$350,000.00				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA						SANTA BÁRBARA
VENTA	CASA		\$315,000.00				ROSA DE SAN FRANCISCO
VENTA	CASA		\$350,000.00				LAS PALMAS
VENTA	CASA	CENTURY	\$2,600,000.00				
VENTA	CASA		\$350,000.00				SAN BUENAVENTURA
VENTA	CASA						ROSA DE SAN FRANCISCO
VENTA	CASA		\$2,600,000.00				ACOZAC
VENTA	CASA						ROSA DE SAN FRANCISCO
VENTA	DEPTO		\$250,000.00		53		LOS HEROES
VENTA	LOCALES	CENTURY					SAN BUENAVENTURA

Fuente: El aviso oportuno de El Universal, periodo enero-abril 2007



**Cuadro 3.22: Oferta inmobiliaria en Ixtapaluca Edo. Méx, (2007)**

OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO TOTAL	RENTA/MENS	M2	PRECIO POR M2	LOCALIZACIÓN
VENTA	TERRENO		\$130,000.00		240	\$541.67	SAN FRANCISCO
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63	
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63	
VENTA	TERRENO						
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63	
VENTA	TERRENO				160		SAN FRANCISCO
VENTA	TERRENO				144		TELMEX
VENTA	TERRENO		\$13,000,000.00		19,100	\$680.63	
VENTA	TERRENO				505		
VENTA	TERRENO		\$12,000,000.00		19,100	\$628.27	
VENTA	TERRENO				1,432		
VENTA	TERRENO				505		
VENTA	TERRENO		\$45,000.00		150	\$300.00	
VENTA	TERRENO		\$12,000,000.00		19,100	\$628.27	
VENTA	TERRENO		\$120,000.00		144	\$833.33	JUNTO A SAN BUENAVENTURA
VENTA	TERRENO						ACOZAC
VENTA	TERRENO		\$188,100,000.00		1,980,000	\$95.00	SOBRE CARRETERA CHALCO
VENTA	TERRENO				350		
VENTA	TERRENO				5,400		
VENTA	TERRENO		\$250,000.00		300	\$833.33	
VENTA	TERRENO				144		TELMEX TLAPACOYA
VENTA	TERRENO				19,100		
VENTA	TERRENO		\$950,000.00		2,000	\$475.00	KM 43 CARRETERA FED
VENTA	TERRENO		\$250,000.00		300	\$833.33	
VENTA	TERRENO				19,100		
VENTA	TERRENO				300		

Fuente: El aviso oportuno del El Universal, periodo enero-abril 2007

Finalmente el suelo presenta importantes variaciones, si consideramos dos ejemplos, uno, el caso del terreno de 19,100 metros cuadrados localizado en Santa Bárbara que ha bajado su precio de \$680 pesos a \$ 628 pesos (-7.6%) por metro cuadrado. Y el caso de San Francisco donde el precio registrado apenas el año pasado oscilaba entre \$843.75 y \$1,000.00 pesos el metro cuadrado y a abril de 2007 se ubica en \$541.00 (-46%) el metro cuadrado.

Según el número de ofertas y el monto de las operaciones podemos decir que este es un mercado de pequeñas dimensiones, ya que el grueso de las operaciones no son publicadas, y sólo tienen conocimiento algunos agentes privilegiados por lo que el impacto verdaderamente significativo se expresa sólo mediante la intervención de las grandes empresas inmobiliarias. Esto se comprueba con el hecho de que en 2001 se aprueba la ampliación de la Unidad Habitacional Ciudad Cuatro Vientos con 1,081 viviendas. En 2003, el Conjunto Urbano José Guadalupe Posadas con una capacidad de 352 viviendas, en 2004 el conjunto urbano Las Palmas Hacienda con 4,124 viviendas; Lomas de Ixtapaluca con una capacidad de 1,774 viviendas y en 2006 la tercera etapa de Palmas Hacienda con



1,081 viviendas. Un total de 8, 412 viviendas que requerirían una cantidad mucho mayor de la que se encuentra en el mercado como se muestra en el cuadro 3.23<sup>8</sup>.

**Cuadro 3.23: Suelo Ofertado en Ixtapaluca 1997-2007**

AÑO	SUELO OFERTADO m2
1997	160
1998	4,111
1999	2,200
2000	12,762
2001	20,288
2002	47,600
2003	29,597
2004	7,572
2005	144,003
2006	159,750
2007	2,146,748

Fuente: El aviso oportuno de El Universal, periodo enero 1997 - diciembre 2007

#### III.4.4 Hipotecaria Nacional

Para el análisis de la oferta actual de suelo, se consultó también la pagina de CONAVI, en la cual se encontró que de las 651 ofertas que publica la Hipotecaria Nacional al 3 de mayo de 2007, 49 corresponden a Ixtapaluca (7.5%), por lo que las se ha condensado en un cuadro que permite conocer la oferta de suelo mejorado con vivienda en lo local. El cuadro tiene ordenada la oferta por precio, ello con la finalidad de mostrar cuales son las unidades habitacionales con mayor valor en el mercado inmobiliario. Cabe destacar que no toda la oferta es del mercado secundario, ya que existen empresas inmobiliarias que utilizan este recurso que pone a la disposición del público la CONAVI.

<sup>8</sup> Debe aclararse que todas las ofertas fueron anotadas, lo cual implica el riesgo de que una misma oferta aparezca reiteradamente, porque así sucede en la publicación.





**Cuadro 3.24: Oferta publicada por Hipotecaria Federal, CONAVI 2007**

VIVIENDA	OFERENTE	TIPO	COLONIA	PRECIO
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	120,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro vientos	150,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Exhacienda de Jesús María	150,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	200,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	200,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Centro	220,000.00
Individual	Particular	Multifamiliar Vertical	Los Heroes	270,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Acozac	280,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	280,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Los Heroes	280,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	280,000.00
Individual	Particular	Multifamiliar Vertical	Capillas I	300,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Exhacienda de Jesús María	300,000.00
Individual	Particular	Multifamiliar Horizontal	Los Heroes	300,000.00
Individual	Particular	Multifamiliar Horizontal	San Buenaventura	300,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	San Buenaventura	300,000.00
Conjunto Holanda Barbara	GEO Edificaciones S.A	Unifamiliar	Geovillas de Santa Bárbara	305,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	La Venta	305,000.00
Conjunto Jesús María II	Particular	Multifamiliar Horizontal	Centro	310,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Geovillas de Jesús Maía	312,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	315,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Geovillas de Jesús Maía	320,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Los Heroes	320,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	San Buenaventura	320,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Los Heroes	325,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	330,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	330,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	330,000.00
Conjunto 22A, 22C, 22D, y 23	SYSER de Ixtapaluca	Duplex	Valle Verde	349,000.00
Conjunto 24, 22, 26	SYSER de Ixtapaluca	Unifamiliar	Valle Verde	349,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	San Buenaventura	360,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	San Buenaventura IV secc	360,000.00
Conjunto San Buenaventura V Sección	Consortio de Ingenieria Integral S. A.	multifamiliar Horizontal	Rancho Canutillo	370,951.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	380,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	388,000.00
Individual	Particular	Duplex	Las Palmas Hacienda	395,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Izcalli	400,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	400,000.00
Conjunto Areca	GEO Edificaciones S.A	Multifamiliar Horizontal	Las Palmas Hacienda	403,000.00
Individual	Particular	Multifamiliar Horizontal	San Buenaventura	420,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	San Buenaventura	430,000.00
Ixtapaluca FEB	SYSER de Ixtapaluca	Unifamiliar	Valle Verde	435,000.00
conjunto MANZ 22B	SYSER de Ixtapaluca	Duplex	Valle Verde	445,000.00
Conjunto Lombardia	GEO Edificaciones S.A	Multifamiliar Horizontal	Las Palmas Hacienda	467,000.00
Individual	Particular	Duplex	Los Heroes	510,000.00
Conjunto Tosacala	GEO Edificaciones S.A	Multifamiliar Horizontal	Las Palmas Hacienda	535,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	540,000.00
Conjunto Rosa de San Francisco	Intervive S. A. de C. V.	Unifamiliar	San Franciasco Acuautila	540,000.00

Fuente: CONAVI, 3 de mayo de 2007



### III.4.5 Agentes locales

Para conformar esta parte, se consultó la página del oferente con mayor presencia en el área de estudio. Hoffmann, en su sitio de Internet: <http://www.Hoffmann.com.mx>, en dos fechas distintas, la primera el 29 de noviembre de 2006 y la segunda el día 3 de mayo de 2007, obteniendo los resultados que se resumen en los cuadros siguientes. En estos puede observarse que el suelo ofertado al 29 de noviembre de 2006, apenas llega a **57, 562 m<sup>2</sup>**, y al 3 de mayo de 2007 esta cifra alcanza **82,029.5 m<sup>2</sup>**.

**Cuadro 3.25: Oferta publicada a noviembre de 2006**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO
RENTA	CASA	ACOZAC	\$12,000.00
RENTA	CASA	BOULEVARD ACOZAC	\$10,000.00
RENTA	CASA	C. BOULEVARD CENTRAL	\$14,000.00
RENTA	CASA	GEOVILLAS DE JESÚS MARIA	\$1,800.00
RENTA	CASA	GEOVILLAS DE SAN JACINTO	\$2,500.00
RENTA	CASA	HACIENDA LAS PALMAS	\$3,500.00
RENTA	CASA	JESÚS MARIA	\$5,000.00
RENTA	CASA	JESÚS MARIA	\$1,500.00
RENTA	CASA	JESÚS MARIA	\$2,000.00
RENTA	CASA	LA VENTA	\$4,500.00
RENTA	CASA	LAS PALMAS	\$1,700.00
RENTA	CASA	LAS PALMAS	\$2,500.00
RENTA	CASA	LOMAS DE IXTAPALUCA	\$2,500.00
RENTA	CASA	LOS HÉROES	\$1,800.00
RENTA	CASA	LOS HÉROES	\$1,800.00
RENTA	CASA	LOS HÉROES	\$1,500.00
RENTA	CASA	LOS HÉROES	\$1,700.00
RENTA	CASA	LOS HÉROES	\$2,000.00
RENTA	CASA	PASEO DEL ARROYO	\$1,500.00
RENTA	CASA	RESIDENCIAL ACOZAC	\$25,000.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,200.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,000.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$1,600.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,200.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,000.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,300.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,500.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,000.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,300.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$1,800.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,300.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,500.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$1,800.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$2,000.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$3,200.00
RENTA	CASA	SAN JOSÉ DE LA PALMA	\$2,000.00
RENTA	CASA	SANTA BÁRBARA DIAMANTE	\$4,000.00
RENTA	CASA	TLAYEHUALE	\$5,000.00

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006



**Cuadro 3.26: Oferta publicada a noviembre de 2006**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	MENSUALIDAD
RENTA	DEPTOS	LOS HÉROES	\$1,500.00
RENTA	DEPTOS	LOS HÉROES	\$1,600.00
RENTA	DEPTOS	SAN JACINTO	\$2,000.00

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006

**Cuadro 3.27: Oferta publicada a noviembre de 2006**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD
TRASPASO	CASA	ARBOLADAS	\$195,000.00	\$1,600.00
TRASPASO	CASA	ARBOLADAS	\$155,000.00	
TRASPASO	CASA	CUATRO VIENTOS	\$210,000.00	\$894.00
TRASPASO	CASA	CUATRO VIENTOS	\$185,000.00	\$1,153.00
TRASPASO	CASA	CUATRO VIENTOS	\$95,000.00	\$1,960.00
TRASPASO	CASA	CUATRO VIENTOS	\$145,000.00	\$2,574.00
TRASPASO	CASA	GEOVILLAS DE JESÚS MARIA	\$100,000.00	\$765.00
TRASPASO	CASA	GEOVILLAS DE JESÚS MARIA	\$125,000.00	\$890.00
TRASPASO	CASA	GEOVILLAS DE JESÚS MARIA	\$200,000.00	\$900.00
TRASPASO	CASA	GEOVILLAS DE JESÚS MARIA	\$165,000.00	\$1,600.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$250,000.00	\$600.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$215,000.00	\$1,500.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$118,000.00	\$1,800.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$115,000.00	\$2,200.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$165,000.00	\$2,200.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$190,000.00	\$2,300.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$150,000.00	\$4,400.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$150,000.00	\$1,510.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$170,000.00	\$1,800.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$115,000.00	\$2,480.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$250,000.00	\$3,200.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$155,000.00	\$3,400.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$190,000.00	\$3,400.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$230,000.00	\$3,500.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$200,000.00	\$3,610.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$145,000.00	\$3,700.00
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$115,000.00	\$4,000.00
TRASPASO	CASA	SANTA BÁRBARA	\$105,000.00	\$1,300.00
TRASPASO	CASA	SANTA BÁRBARA	\$125,000.00	\$1,400.00
TRASPASO	CASA	SANTA BÁRBARA	\$155,000.00	\$5,900.00
TRASPASO	CASA	UNIDAD HACIENDA LAS PALMAS	\$85,000.00	\$2,000.00

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006



**Cuadro 3.28: Oferta publicada a noviembre de 2006**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	M2/TERRENO	PRECIO/M2
VENTA	CASA	ACOZAC	\$1,490,000.00		
VENTA	CASA	ACOZAC	\$7,000,000.00	1136	\$6,161.97
VENTA	CASA	ALFREDO DEL MAZO	\$477,000.00	192	\$2,484.38
VENTA	CASA	ARBOLADAS	\$320,000.00		
VENTA	CASA	ARBOLADAS	\$345,000.00		
VENTA	CASA	CUATRO VIENTOS	\$250,000.00		
VENTA	CASA	HORNOS DE ZOQUIAPAN	\$300,000.00	246	\$1,219.51
VENTA	CASA	IZCALLI	\$330,000.00		
VENTA	CASA	IZCALLI	\$600,000.00		
VENTA	CASA	LA MAGDALENA	\$650,000.00		
VENTA	CASA	LA VENTA	\$1,600,000.00	400	\$4,000.00
VENTA	CASA	LOMA BONITA	\$720,000.00	112	\$6,428.57
VENTA	CASA	LOMA BONITA	\$1,250,000.00		
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$260,000.00	40	\$6,500.00
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$280,000.00		
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$295,000.00		
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$320,000.00	40	\$8,000.00
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$370,000.00	40	\$9,250.00
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$400,000.00	40	\$10,000.00
VENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$320,000.00		
VENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$330,000.00		
VENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$530,000.00		
VENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$690,000.00		
VENTA	CASA	SAN JUAN TLAPIZAHUAC	\$4,800,000.00	3200	\$1,500.00
VENTA	CASA	TLAIZAHUAC	\$742,000.00		
VENTA	CASA	TLAPACOYA	\$600,000.00		
VENTA	CASA	TLAPACOYA	\$1,700,000.00		
VENTA	CASA	VALLE VERDE	\$1,500,000.00		

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006

**Cuadro 3.29: Oferta publicada a noviembre de 2006**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO
VENTA	DEPTOS	LOS HÉROES	\$115,000.00
VENTA	DEPTOS	LOS HÉROES	\$130,000.00
VENTA	DEPTOS	LOS HÉROES	\$150,000.00
VENTA	DEPTOS	LOS HÉROES	\$280,000.00

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006



**Cuadro 3.30: Oferta publicada a noviembre de 2006**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	M2/TERRENO	PRECIO/M2
VENTA	TERRENOS	AMPLIACIÓN SAN FRANCISCO ACUAUTLA	\$5,100,000.00	8500	\$600.00
VENTA	TERRENOS	AUTOPISTA MÉXICO-PUEBLA	\$12,000,000.00	2000	\$6,000.00
VENTA	TERRENOS	AYOTLA	\$105,585,584.00	35062	\$3,011.40
VENTA	TERRENOS	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-CUAUTLA	\$10,620,000.00	5900	\$1,800.00
VENTA	TERRENOS	CENTRO	\$13,800,000.00	2300	\$6,000.00
VENTA	TERRENOS	LOS HÉROES	\$4,550,000.00	3500	\$1,300.00
VENTA	TERRENOS	ZOQUIAPAN	\$280,000.00	300	\$933.33
TOTAL				57,562	

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006

En resumen, se encontraron para noviembre de 2006, 111 ofertas, de las cuales solo 6.3% de ellas están relacionadas con la venta de suelo. Lo cual muestra el bajo nivel de operaciones que en el municipio se realizan.

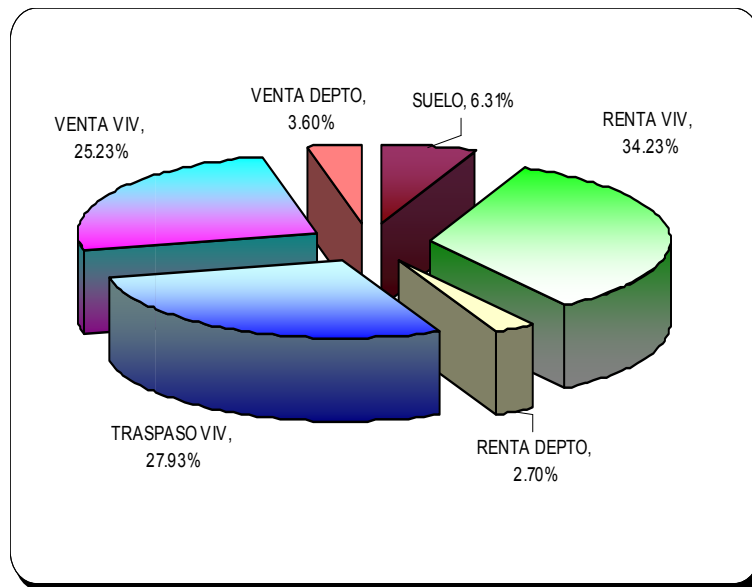
**Cuadro 3.31: Composición de la oferta inmobiliaria local noviembre de 2006**

CONCEPTO	NÚMERO DE OFERTAS	LOCALIZACIÓN
TOTAL	111	
SUELO	7	
%	6.31	
P MÁX	\$6,000.00	AUTOPISTA MÉX.-PUE
P MÍN	\$600.00	SAN FCO. ACUAUTLA
RENTA VIV	38	
%	34.23	
P MÁX	\$25,000.00	ACUZAC
P MÍN	\$1,500.00	JESUS Mº, LOS HEROES, PASEO DEL ARROYO
RENTA DEPTO	3	
%	2.7	
TRASPASO VIV	31	
%	27.93	
VENTA VIV	28	
%	25.23	
P MÁX	\$7,000,000.00	ACUZAC
P MÍN	\$250,000.00	CUATRO VIENTOS
VENTA DEPTO	4	
%	3.6	

Fuente: Elaboración propia con información de <http://www.Hoffman.com.mx>, 29 de noviembre de 2006



**Gráfica 3.7: Oferta inmobiliaria local**



Para el mes de mayo de 2007, se encuentra la siguiente información que de la misma manera que la anterior se ordena por tipo de oferta e inmueble, así como el precio total y unitario.

**Cuadro 3.32: Oferta publicada a mayo de 2007**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD	M2/TERRENO	PRECIO M2
RENTA	BODEGA	CENTRO		\$20,000.00		
RENTA	BODEGA	CENTRO		\$89,100.00	2700	\$35.00
RENTA	BODEGA	COATEPEC		\$20,000.00	5000	
RENTA	BODEGA	ZOQUIAPAN		\$15,000.00		

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007

**Cuadro 3.33: Oferta publicada a mayo de 2007**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA		\$1,950.00
RENTA	CASA	SANTA BÁRBARA		\$2,500.00
RENTA	CASA	SANTA BÁRBARA		\$2,600.00
RENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA		\$3,000.00

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007



**Cuadro 3.34: Oferta publicada a mayo de 2007**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD	M2/TERRENO	PRECIO M2
RENTA	TERRENO	ZOQUIAPAN		\$91,800.00	5400	\$17.00
RENTA	TERRENO	CARR. M-P		\$300,000.00	10000	\$30.00
RENTA	TERRENO	CARR. M-P		\$358,800.00	8970	\$40.00
RENTA	TERRENO	CARR. M-P		\$400,000.00	10000	\$40.00
RENTA	TERRENO	OLIVAR		\$480,000.00	12000	\$40.00
RENTA	TERRENO	REAL DEL CAMPO		\$250,000.00	5000	\$50.00
RENTA	TERRENO	CETRO		\$110,000.00	2200	\$50.00
RENTA	TERRENO	SANTA BÁRBARA		\$18,000.00	320	\$56.25

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007

**Cuadro 3.35: Oferta publicada a mayo de 2007**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD
TRASPASO	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$16,000.00	\$1,650.00
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$95,000.00	
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$115,000.00	\$1,400.00
TRASPASO	CASA	SANTA BÁRBARA	\$130,000.00	
TRASPASO	CASA	CUATRO VIENTOS	\$150,000.00	\$850.00
TRASPASO	CASA	CENTRO	\$160,000.00	
TRASPASO	CASA	LOS HÉROES	\$250,000.00	\$4,400.00

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007

**Cuadro 3.36: Oferta publicada a mayo de 2007**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD	M2/TERRENO	PRECIO M2
VENTA	CASA	ARBOLEDAS IXTAPALUCA	\$250,000.00			
VENTA	CASA	GEOVILLAS DE SAN ISIDRO	\$285,000.00			
VENTA	CASA	ND	\$285,000.00			
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$300,000.00			\$65.00
VENTA	CASA	SANTA BÁRBARA	\$310,000.00			
VENTA	CASA	LOS HÉROES	\$320,000.00			
VENTA	CASA	ARBOLEDAS	\$350,000.00			
VENTA	CASA	SAN BUENAVENTURA	\$710,000.00			
VENTA	CASA	TLAPIZAHUAC	\$4,800,000.00			

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007



**Cuadro 3.37: Oferta publicada a mayo de 2007**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO	MENSUALIDAD	M2	PRECIO M2
VENTA	TERRENO	RÍO FRÍO DE JUÁREZ	\$263,500.00		3100	\$85.00
VENTA	TERRENO	LOS LAVADEROS	\$4,000,000.00		14000	\$285.71
VENTA	TERRENO	ACOZAC	\$250,000.00		770	\$324.68
VENTA	TERRENO	CERCA DE CLUB DE GOLF	\$6,473,250.00		14385	\$450.00
VENTA	TERRENO	SAN FCO ACUAUTLA	\$4,100,000.00		8200	\$500.00
VENTA	TERRENO	AUT. M-P			26461	\$600.00
VENTA	TERRENO	SN FCO ACUAUTLA			8000	\$600.00
VENTA	TERRENO	STO. TOMAS	\$220,000.00		350	\$628.57
VENTA	TERRENO	FRENTE PZA. SENDERO	\$250,000.00		312.5	\$800.00
VENTA	TERRENO	LOS HÉROES			3825	\$1,189.00
VENTA	TERRENO	LA VENTA			270	\$1,300.00
VENTA	TERRENO	CENTRO			2356	\$6,000.00
VENTA	TERRENO	AYOTLA	\$105,585,584.00			

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007

En resumen, en el mes de mayo del año 2007, se encuentran solo 45 ofertas, de las cuales 13% de ellas están relacionadas con la venta de suelo. Este hecho da una idea de la magnitud del mercado de suelo urbano sujeto a las libres fuerzas del mercado. Pero también de la influencia que tienen algunos agentes en este mercado por su capacidad de oferta o demanda, según sea el caso.

**Cuadro 3.38: Composición de la oferta inmobiliaria local mayo de 2007**

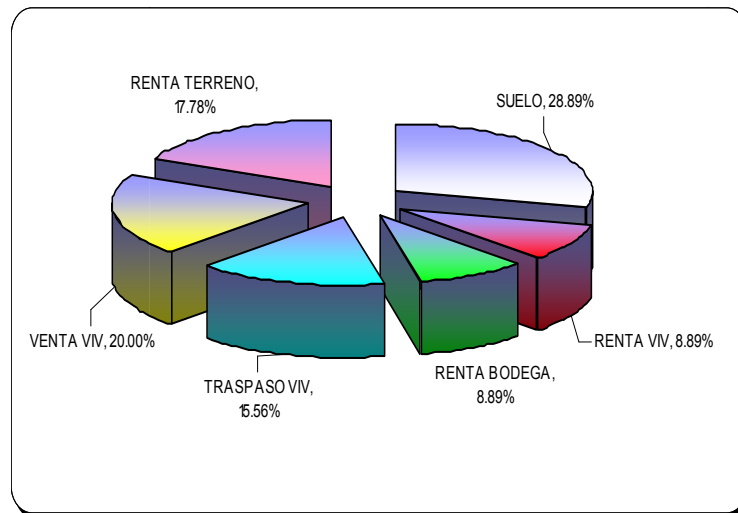
CONCEPTO	NÚMERO DE OFERTAS	LOCALIZACIÓN
TOTAL	45	
SUELO	13	
%	28.89%	
P MÁX	\$6,000.00	CENTRO
P MÍN	\$85.00	RÍO FRÍO
RENTA VIV	4	
%	8.89%	
P MÁX	\$3,000.00	SAN BUENAVENTURA
P MÍN	\$1,950.00	SAN BUENAVENTURA
RENTA BODEGA	4	
%	8.89%	
TRASPASO VIV	7	
%	15.56%	
VENTA VIV	9	
%	20.00%	
P MÁX	\$4,800,000.00	TLAPIZAHUAC
P MÍN	\$250,000.00	ARBOLEDAS IXTAPALUCA
RENTA TERRENO	8	
%	17.78%	

Fuente: <http://www.Hoffman.com.mx>, 3 de mayo de 2007





**Gráfica 3.8: Oferta inmobiliaria local**



Estamos hablando pues de un mercado que no es de competencia perfecta, por lo que las medidas tendientes a reforzar la demanda y/o la oferta, no pueden por sí mismas superar las condiciones estructurales que limitan su operación. Aparentemente el mercado inmobiliario local está en un periodo de consolidación ya que, la información histórica que se tiene, permite ver como las ofertas van incrementándose y diversificándose, ya no sólo se presenta la oferta de vivienda institucional, ahora pueden apreciarse anuncios donde quien ofrece es un particular o un intermediario financiero, como Century u Hoffmann, también vemos que la oferta de casas en renta va incrementándose de manera marginal.

### III.5 Impacto de los MDH en Ixtapaluca

En esta última sección del capítulo se presentan los efectos identificados en este trabajo, que podrían atribuirse al extraordinario crecimiento urbano experimentado por el municipio de Ixtapaluca, con la construcción de importantes desarrollos inmobiliarios en las últimas décadas. Se presentan en primer lugar los impactos sociales, urbanos y económicos, para finalmente llegar a mostrar los efectos que ha tenido esta actividad en el desarrollo del mercado inmobiliario, específicamente en el mercado de suelo urbano.



### III.5.1 Impacto social

Al arribo de miles de nuevos habitantes al territorio municipal implicó la inserción de un estilo de vida diferente, el municipio se convierte en urbano de manera súbita, con nuevos vecinos que no comparten la cultura, las costumbres. La integración de la población es difícil, pues en algunos casos estas unidades habitacionales son cerradas y limitan el acceso a ellas, en algunos casos desempeñan una función de dormitorio. La interacción social tiene serias limitantes, derivado de la poca disposición y tiempo de los residentes para interactuar con sus vecinos. Con la población externa la situación se agudiza pues se encuentran aislados, separados por rejas y guardias de seguridad en algunos casos, en otros la separación es tácita, pues tanto los residentes de estas unidades como sus vecinos se sienten extraños y en ocasiones diferentes.

El extraordinario crecimiento demográfico se manifiesta en el tamaño de la población que paso de 137,395 habitantes en 1990 a 309,937 en 2000 y 429,033 en 2005. Con una TMCA de 14.15% es decir, que en quince años la población se ha triplicado (3.12 veces). La densidad demográfica bruta paso de 6.8 hab/ha en 1990 a 15.36 hab/ha en 2000 y 21.26 hab/ha en 2005. El número de habitantes por vivienda paso de 5.19 en 1990 a 4.55 en 2005

**Fotografía 3.11: Enrejamiento de unidades habitacionales**





### III.12.2 Impacto Urbano

El crecimiento urbano se realiza en zonas antes agrícolas, sobre todo en el área que ocuparon diversas haciendas. De tal manera que el área urbana de 1990-2000 creció en 2,696.46 has. Pasó de 1,662.54 a 4,359 has. De esta manera el área urbana reconocida hasta el año 2000, representó 21.6% del territorio municipal. La contribución de las unidades habitacionales a este crecimiento fue de 973.38 has., es decir, 36.09% del total. Así es que la TCMA es de 16.21%, 2.06% más alta que la TCMA poblacional. Para el periodo 2000-2007 se incorporan 89.73 hectáreas más al desarrollo urbano, para la construcción de la unidad José Guadalupe Posada, Las Palmas Hacienda y Lomas de Ixtapaluca.

El número de unidades habitacionales en el municipio es un dato incierto ya que al momento no ha sido posible realizar un inventario confiable de estos, por ello sólo se consideran a aquellas que pudieron ser documentadas y que se mostraron ya en el cuadro 3.4 de este capítulo tres. Así que como se mencionó con anterioridad estos contribuyeron en total con 1,446.78 has., es decir, 33.19% del área urbana municipal. Obsérvese que son diferentes los conceptos de contribución al crecimiento urbano del periodo que se mostró anteriormente y el total que se presenta enseguida. El número de viviendas históricas acumuladas en desarrollos habitacionales (registradas), es de 82,254 de 94,280 totales<sup>9</sup>. El comportamiento de este rubro se resume en la TCMA que alcanza 17.09% en el periodo de 1990-2005, que resulta ser más alto que el crecimiento de la población. Finalmente la densidad habitacional bruta pasa de 1.31 viv/ha en 1990 a 4.672 en 2005.

La propiedad sobre la que se da el crecimiento urbano formal es principalmente la privada, porque las empresas adquieren terrenos de las diversas haciendas de este municipio, como la de Santa Bárbara, San Buenaventura, San Jerónimo Cuatro Vientos, etc. Por otra parte el crecimiento irregular se está dando en propiedad social y por su puesto en propiedad pública y de reserva ecológica.

Respecto de la imagen urbana, puede decirse que el espacio urbano ha sido transformado a un lenguaje urbanísticamente ilegible, fragmentado, incoherente, irreconocible y de proporciones no humanas (Alexander; 1976). Al transitar por el municipio es imposible no darse cuenta de que los principios básicos del diseño urbano han sido desoídos, pues como menciona Christopher Alexander (1978), el proceso de planificar y construir debe crear un medio ambiente ajustado a las necesidades humanas. En cambio las proporciones de estas unidades obligan a la población a depender del automóvil al tener que recorrer grandes

<sup>9</sup> INEGI. Censo 2005, [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)



distancias. La imagen urbana no tiene variaciones que sirvan de referentes, que permitan la lectura de la ciudad. Desde lo alto es posible sólo ver un manto rojo, amarillo y azul que se extiende con apenas algunos elementos de referencia, como el cerro del Elefante.

Desaparecieron los hitos o puntos de referencia que habían sido construidos por los pobladores originales. La Av. Cuauhtémoc se convirtió en el eje estructurador, con una ocupación total, con una gran mezcla de usos, sin armonía dejando pocos puntos de referencia. En esta avenida no hay ofertas de mobiliario urbano ni interés por el peatón, privilegiando la circulación vehicular. No hay señalización vertical ni horizontal. Las unidades habitacionales por su parte rompen con la continuidad urbana, pues algunas calles topan con paredes, calles cerradas, callejones, etc.

### Fotografías 3.12 a 3.15: Aspectos internos de unidades habitacionales



3.12



3.13



3.14



3.15



La accesibilidad el municipio esta asegurada por las vías regionales que por él pasan, estas son: la autopista y carretera federal México-Puebla, la carretera a Texcoco y México-Cuautla. En lo particular no se observa inversión local dirigida a incrementar la fluidez del tránsito que se complica en horas pico. El tiempo de viaje promedio a la Ciudad de México es de 2 horas (Maya; 2005).

**Fotografías 3.16 y 3.19: Saturación de vías internas y modificación de vivienda**



3.16



3.17



3.18



3.19

La accesibilidad es cada vez más complicada debido a la saturación de las principales vías de comunicación. En la realización de traslados a Ixtapaluca para la realización de esta investigación, se pudieron identificar diversos puntos conflictivos en las vías regionales que comunican al municipio con la metrópoli. Por ejemplo, la crisis vial que se vive en el entronque de Av. Ignacio Zaragoza y la Autopista México-Puebla por la construcción de un distribuidor que se espera alivie este problema. El acceso a la caseta a Chalco y el retorno que permite acceder al centro de Ixtapaluca, además de los problemas presentes en las vías internas. Del otro lado, por la Carretera libre México-Puebla, la saturación es un mayor, debido al flujo vehicular y a las dimensiones de la vía, que además se ve obstruida en varios



de sus tramos con automóviles estacionados y algunos comercios que invaden el arroyo vehicular.

**Fotografía 3.20: Av. Ignacio Zaragoza**



Respeto de los servicios públicos, el Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal, consigna que existen: 28.6 % de viviendas con drenaje y agua entubada; 79.68% con drenaje y electricidad y 0.59% sin drenaje ni electricidad. Debe resaltarse que la presión que resienten los servicios públicos es importante debido al crecimiento de la población de manera excepcional como ya se ha mostrado antes en este trabajo.

### **III.5.3 Impacto económico**

La actividad económica de la población por sector se distribuye de la siguiente manera: la PEA ocupada en el sector I se reduce de 6.67% a 2.22% del total, el mismo fenómeno se presenta en el sector II, pues la PEA ocupada pasa de 40.55% a 32.15%, y se fortalece la participación de la PEA en el Sector III, ello por la apertura de nuevas actividades económicas, en el comercio y los servicios. Como ejemplo de ellos podemos mencionar que en el municipio se han instalado importantes centros comerciales y de servicios, así como talleres y otros comercios minoristas que cumplen con el abasto de la población.



**Fotografía 3.21: Pequeño comercio en Ixtapaluca**



Entre las nuevas inversiones llegadas a este municipio, por nombrar algunas están: Soriana, Cinemex, Gigante, Comercial Mexicana, Wal-Mart, City Club, Diversas sucursales bancarias, servicios técnicos especiales, Oxxo, Electra, Súper, Woolwort, BlookBuster, Plaza Sendero, Plaza Galerías, restaurantes, etc., con lo que las fuentes de empleo se diversifican, aunque es todavía necesario que los jefes de familia salgan del municipio para encontrar empleo, con los costos en tiempo y dinero que ello implica,.

**Fotografías 3.22 y 3.23: Nuevas actividades económicas**



3.22



3.23



### Fotografías 3.24 a 3.28: Comercio y servicios en Ixtapaluca



3.24



3.25



3.26



2.27



3.28

### III.5.4 Impacto inmobiliario

El mercado predominante es el de vivienda, impulsado por una sobreoferta que supera por mucho los requerimientos locales. Ante un panorama propicio, en los últimos años se ha podido percibir una actividad creciente, pues actualmente se siguen promoviendo nuevos desarrollos habitacionales, prueba inequívoca de que las expectativas de quienes invierten siguen cumpliéndose, ante un escenario positivo respecto del crecimiento de la demanda real impulsada por la intervención estatal.

La dinámica del mercado en Ixtapaluca puede mostrarse en los siguientes resultados obtenidos a partir de la revisión de las ofertas aparecidas en el Aviso Oportuno de El Universal, entre enero de 1997 y abril de 2007. En el primer momento de las observaciones, las ofertas eran muy escasas, por ello se tomó la decisión de consultar la publicación todos los días domingo del año. Como puede verse hay un crecimiento en la actividad inmobiliaria de 1997 a 2000.



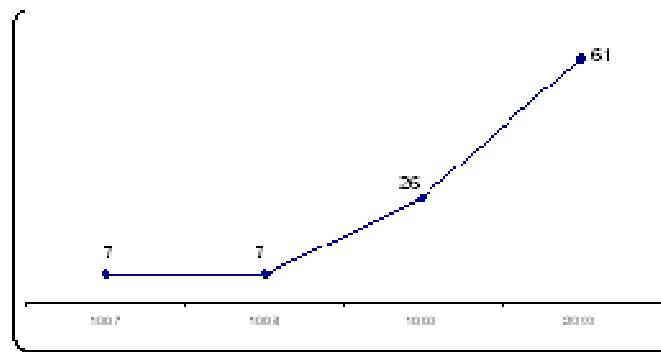


**Cuadro 3.39: Oferta inmobiliaria publicada 1997-2000**

AÑO	OFERTA	INMUEBLE	NO. OFERTAS	TOTAL
1997	VENTA	CASA	1	7
	RENTA	CASA	3	
	TRASPASO	CASA	2	
1998	VENTA	TERRENO	1	7
	VENTA	CASA	3	
	VENTA	DEPTO.	1	
	VENTA	TERRENO	3	
1999	VENTA	CASA	21	26
	VENTA	BODEGA	2	
	VENTA	TERRENO	2	
	TRASPASO	DEPTO.	1	
2000	RENTA	DEPTO	2	61
	TRASPASO	CASA	2	
	TRASPASO	DEPTO	2	
	VENTA	CASA	39	
	VENTA	TERRENO	16	

Fuente: EL Universal, sección: El aviso Oportuno enero de 1997 a diciembre de 2000

**Gráfica 3.9. Oferta inmobiliaria publicada 1997-2000**



Fuente: EL Universal, sección: El aviso Oportuno enero de 1997 a diciembre de 2000

La segunda parte de las observaciones se presentan en el cuadro 3.40, en este periodo es evidente el crecimiento de la actividad del mercado inmobiliario, pues de 8 ofertas registradas en 2001, se alcanzan 146 en 2006.

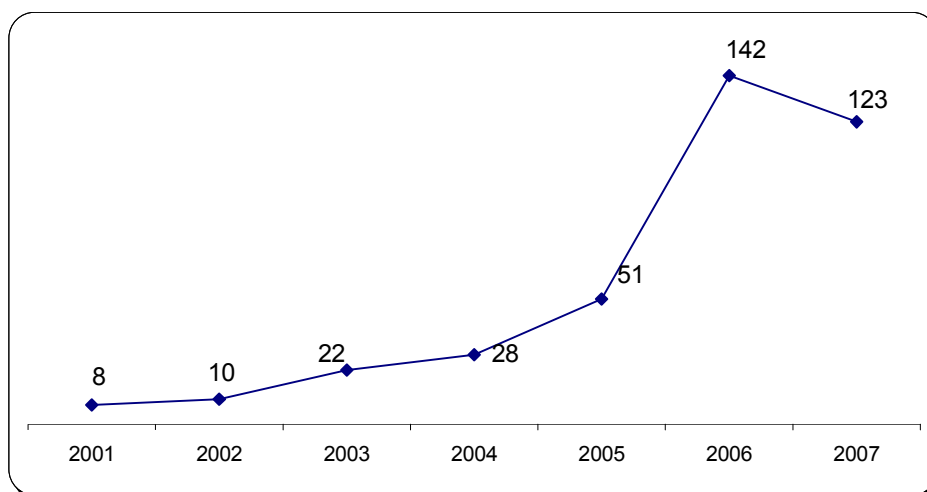
**Cuadro 3.40: Oferta inmobiliaria publicada 2001-2006**

AÑO	NO. OFERTAS
2001	8
2002	10
2003	22
2004	28
2005	51
2006	142
2007	123

Fuente: El Aviso Oportuno de El Universal, Hipotecaria Nacional y Agentes locales.



**Gráfica 3.10: Oferta inmobiliaria publicada 2001-2006**



Fuente: EL Universal, sección: El aviso Oportuno enero de 2001 a diciembre de 2006

Esta tercera parte muestra las ofertas registradas en los primeros meses de 2007 aparecidas en diversos medios, en ella podemos percatarnos de la actividad que se registra en los primeros meses del año.

**Cuadro 3.41: Oferta inmobiliaria publicada 2007**

AÑO	OFERTA	INMUEBLE	NO. OFERTAS	TOTAL
2007	RENTA	BODEGA	5+4	123
	RENTA	CASA	8+4	
	RENTA	LOCAL	3	
	RENTA	TERRENO	1+8	
	TRASPASO	CASA	6+7	
	VENTA	CASA	27+9	
	VENTA	LOCAL	1	
	VENTA	DEPTO	1	
	VENTA	TERRENO	26+13	

NOTA: Para el año 2007 se suman también las ofertas publicadas en <http://www.hoffmann.com.mx>

3/05/07

El mercado de suelo tuvo un comportamiento ascendente como puede verse en la gráfica pues el número de ofertas es creciente y se presenta en diferentes zonas del municipio. Aunque el monto de las transacciones publicadas en El Universal no implica sino 15.9 has., para 2006 y 214.6 has., para 2007. (Hay ofertas que se repiten por ello debemos considerar

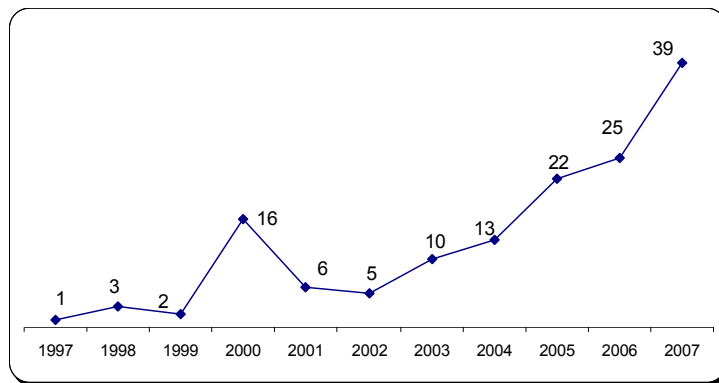


que le área implicada puede variar de manera negativa). En el caso de Hoffmann, las ofertas implican para el 29 de noviembre de 2006, 5.7 hectáreas y para el 3 de mayo de 2007, 8.2

### Fotografías 3.29 a 3.31: Especulación inmobiliaria en Ixtapaluca



### Gráfica 3.11: Ofertas de suelo publicadas 1997-2000



Fuente: EL Universal, sección: El aviso Oportuno enero de 2001 a diciembre de 2006

Respecto de los precios del suelo, considerando las diversas ofertas y clasificándolas por la zona en que se anuncian, tenemos que para Acozac, el precio del suelo al parecer se ha reducido casi a la mitad en términos constantes. Con respecto al centro también se observa un abaja en el precio producto de su falta de actualización, sobre todo en el ultimo año. Un caso interesante es el de Los Héroes, pues aun cuando su precio se eleva nominalmente, a precios constantes este ha disminuido. Respecto de San Francisco Acuatla, al parecer



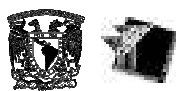
resume el comportamiento de este mercado, pues su precio por metro cuadrado es errático, aunque debe entenderse que este ejercicio se ha realizado con diferentes predios y para que este ejercicio fuera válido tendríamos que conocer la evolución de un mismo predio en al menos dos periodos de tiempo.

**Cuadro 3.42: Variación de los precios del suelo (2002=100)**

A DE REVISIÓN	PRECIO	M2	\$M2	SCONSTANTES	LOCALIZACIÓN
03 de Mayo de 2007	\$250,000.00	770	\$324.68	\$263.03	ACOZAC
go 15 de Mayo del 2005	\$325,000.00	585	\$555.56	\$477.69	ACOZAC
go 19 de Septiembre del 2004			\$600.00	\$533.10	ACOZAC
03 de Mayo de 2007		26461	\$600.00	\$486.08	Autopista México-Puebla
noviembre de 2006	\$12,000,000.00	2000	\$6,000.00	\$5,356.43	Autopista México-Puebla
noviembre de 2006	\$105,585,584.00	35062	\$3,011.40	\$2,688.39	AYOTLA
go, 08 de Abril de 2007	\$188,100,000.00	1,980,000	\$95.00	\$76.96	CARRETERA
go, 22 de Abril de 2007	\$950,000.00	2,000	\$475.00	\$384.82	CARRETERA
go 04 de Julio del 2004			\$800.00	\$710.80	CARRETERA
noviembre de 2006	\$10,620,000.00	5900	\$1,800.00	\$1,606.93	Carretera federal México-Cuautla
03 de Mayo de 2007		2356	\$6,000.00	\$4,860.85	CENTRO
noviembre de 2006	\$13,800,000.00	2300	\$6,000.00	\$5,356.43	CENTRO
go, 26 de Noviembre de 2006		300	\$600.00	\$535.64	CENTRO
go, 12 de Enero de 2003		500	\$2,000.00	\$1,869.23	CENTRO
03 de Mayo de 2007	\$6,473,250.00	14385	\$450.00	\$364.56	CERCA DE CLUB DE GOLF
ayo de 2007	\$250,000.00	312.5	\$800.00	\$648.11	FRENTE A PLAZA SENDERO
ayo de 2007		270	\$1,300.00	\$1,053.18	LA VENTA
ayo de 2007		3825	\$1,189.00	\$963.26	LOS HÉROES
noviembre de 2006	\$4,550,000.00	3500	\$1,300.00	\$1,160.56	LOS HÉROES
ayo de 2007	\$4,000,000.00	14000	\$285.71	\$231.47	LOS LAVADEROS
ayo de 2007	\$263,500.00	3100	\$85.00	\$68.86	RÍO FRÍO
go 28 de Noviembre del 2004		5,000	\$110.00	\$97.73	RÍO FRÍO
go, 01 de Abril de 2007	\$120,000.00	144	\$833.33	\$675.12	SAN BUENAVENTURA
go, 14 de Enero de 2007	\$130,000.00	240	\$541.67	\$438.83	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
ayo de 2007	\$4,100,000.00	8200	\$500.00	\$405.07	SAN FRANCISCO A CUAUTLA
ayo de 2007		8000	\$600.00	\$486.08	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
go, 24 de Septiembre de 2006	\$150,000.00	150	\$1,000.00	\$892.74	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
go, 24 de Septiembre de 2006	\$135,000.00	160	\$843.75	\$753.25	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
noviembre de 2006	\$5,100,000.00	8500	\$600.00	\$535.64	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
go, 01 de Julio de 2001	\$567,600.00	2,838	\$200.00	\$205.44	SAN FRANCISCO ACUAUTLA
ayo de 2007	\$220,000.00	350	\$628.57	\$509.23	SANTO TOMAS
go, 04 de Agosto de 2002	\$390,000.00	1,000	\$390.00	\$378.99	TLAPACOYA
noviembre de 2006	\$280,000.00	300	\$933.33	\$833.22	ZOQUIAPAN

Fuente: El Universal enero 1997-mayo de 2007, Hoffmann 29/11/06 y 03/05/07

El análisis de la información y la sistematización de la misma brindan la oportunidad de analizar el comportamiento del precio de un predio localizado en Santa Bárbara, que inicia su publicación en 2002, con un precio de \$13,000 000.00 de pesos, \$680.00 pesos/m<sup>2</sup> hasta febrero 25 de 2007 lo mantiene, aun cuando a precios constantes ya sufría una pérdida respecto de su nivel inicial de 19.95%. Sin embargo a partir de esta fecha aparece con un precio nominal de \$12,000 000.00 pesos, \$628.27 pesos/m<sup>2</sup>. Acrecentando su desvalorización a 23.04%.



**Cuadro 3.43: Variación del precio del suelo en Santa Bárbara (2002=100)**

FECHA DE REVISIÓN	PRECIO	M2	SM2	SCONSTANTES	LOCALIZACIÓN
Domingo, 28 de Abril de 2002	\$13,000,000.00	19,100	\$680.63	\$661.42	SANTA BÁRBARA
Domingo, 03 de Septiembre de 2006	\$13,000,000.00	19,100	\$680.63	\$562.43	SANTA BÁRBARA
Domingo, 14 de Enero de 2007	\$13,000,000.00	19,100	\$680.63	\$551.40	SANTA BÁRBARA
Domingo, 25 de Febrero de 2007	\$12,000,000.00	19,100	\$628.27	\$508.99	SANTA BÁRBARA

Fuente: El Universal, sección: El Aviso Oportuno.

Los resultados presentados dejan ver, como ya se adelantaba que el mercado abierto de suelo es pequeño, si consideramos el número de ofertas existentes, aunque es necesario no perder de vista que las grandes transacciones son realizadas por las compañías inmobiliarias, lo cual se demuestra por el número de conjuntos habitacionales y viviendas autorizadas para los últimos años. Lo anterior permite suponer la existencia de un mercado que opera de manera bilateral, debido a que existen únicos vendedores y únicos compradores, que dejan fuera a otros agentes económicos demandantes del mismo recurso (suelo) lo cual contraviene los postulados básicos de lo que hemos llamado mercado de competencia. Es posible observar que existe un stock, el más importante, que no ingresa al mercado, ya que se ha podido ver que en 2000 se presentaron sólo 16 ofertas para su venta, en 2001 apenas 6 y para 2002 sólo 5. A partir de 2003 al parecer repunta este mercado y se encuentran 10 ofertas que aumentarían para 2004 a 13, en 2005 a 22 y en 2006 se presentaron sólo 19. Finalmente en mayo de 2007 había 27 ofertas de terrenos en venta en muy diversas zonas del municipio, sin que ello signifique que veremos más adelante la venta masiva de lotes aún de uso rural ya que no todos tienen el mismo grado de deseabilidad para las grandes empresas inmobiliarias. El volumen ofertado y percibido en este estudio, puede concluirse que no tiene relación con el área que las unidades habitacionales construidas han consumido, y que jamás aparecieron ofertadas.

La política pública de suelo al parecer se encuentra retraída pues la aspiración que establece la Ley de Vivienda promulgada el 27 de julio de 2006 de generar una oferta suficiente que reduzca precios y los fenómenos especulativos, solo queda como una mera aspiración pues prácticamente ninguna institución del ramo otorga verdadera importancia a este objetivo. De seguir ahondando en el tema tendríamos que mencionar también, el objetivo de mejora en la calidad de la edificación, que lamentablemente es otro de los costos que asumen los consumidores, pues la vivienda es de criticable calidad, lo cual es comprobable; otra deuda es la promoción del mercado secundario, recordemos que el grueso de los apoyos están destinados a la adquisición de vivienda nueva. La política pública desde esta perspectiva,



---

fortalece el oligopolio que encabezan las grandes empresas inmobiliarias pues pone en manos de ellas al consumidor, en función de mantener la estabilidad de las variables macroeconómicas que se ven impulsadas, lo sabemos, de manera relevante por la industria de la construcción y sus efectos multiplicadores.

De esta manera podemos decir que la política pública en Ixtapaluca ha fracasado pues el mercado de suelo es marginal y está sujeto a la voluntad de los grandes capitales, ya que el mercado secundario de vivienda prácticamente no existe, como se dijo ya, el modelo aplicado, potencialmente saca a la vivienda del mercado por periodos largos de tiempo (hasta por 30 años) y existe poca promoción y facilidades al mercado secundario que permita la movilidad habitacional. Para conocer la calidad de la vivienda solo es necesario hacer un estudio sobre la fallas ocultas<sup>10</sup> de la vivienda que se hacen evidentes pocos meses o años después, donde podremos comprobar que una buena parte de la vivienda sufre de cuarteaduras o filtraciones, en algunos casos problemas estructurales que ponen en riesgo la integridad de sus ocupantes.

Se observa entonces que los precios del suelo no están comportándose de la manera en que generalmente se espera, pero todo ello se debe posiblemente a la escasez de información, por lo que debe analizarse más de cerca el comportamiento del mercado de suelo en una zona particular del municipio, donde se cuente con las condiciones propicias de aislamiento del fenómeno, lo más semejante a un laboratorio urbano. El caso elegido para este fin se encuentra limitado por tres barreras artificiales y una natural de las cuales se dará cuenta en el próximo capítulo, que pretenderá, proporcionar información que permita entender el comportamiento de los valores, la oferta y la demanda. La intención es conocer las variables que inciden en la valorización de la vivienda, y si ello existe, saber si estas tienen influencia en el comportamiento del mercado de suelo local. Para lograrlo se diseñó una encuesta que pretende captar la información que permita formar un juicio sobre los factores internos que inciden de manera directa e indirecta en la valorización de la vivienda y los costos que implica la localización con la finalidad de captar sus repercusiones en la demanda de suelo en torno a la unidad habitacional denominada Ciudad Cuatro Vientos

---

<sup>10</sup> Las fallas ocultas es un concepto que abarca los posibles defectos o fallas de la construcción que solo se hacen evidentes con el paso del tiempo y la ocupación, de las cuales las empresas constructoras se responsabilizan pero de manera parcial.



---

**Fotografía 3.32: Actividad agrícola y unidades habitacionales**





---

## CAPÍTULO IV

---

### Ciudad Cuatro Vientos y el mercado inmobiliario

Después de analizar el proceso urbano municipal de Ixtapaluca en su conjunto y el comportamiento del mercado de suelo urbano municipal, es posible distinguir los diversos efectos que ello ha tenido, especialmente en el extraordinario crecimiento del área urbana, del número de viviendas, de su población y la inversión que sigue al consumo como mencionaba ya Sabatini (2004). Lo anterior sin embargo no necesariamente se expresa en la formación de una burbuja inmobiliaria, es decir de un aumento generalizado de la actividad del mercado de suelo y los precios, como pudo verse en la sección anterior.

Con los resultados expuestos es posible concluir de manera adelantada que la incidencia de los macrodesarrollos habitacionales en la actividad inmobiliaria (abierta) vinculada al suelo es marginal, debido a que las grandes adquisiciones se realizan fuera del mercado, lo cual se evidencia con la evolución de los precios del suelo municipal y el monto ofertado.

Sin embargo, debido a la dificultad para aislar los efectos provocados por las Unidades Habitacionales en el mercado de suelo urbano y distinguirlos de los producidos por otros elementos existentes en el mismo ámbito, es necesario hacer más exhaustivo este análisis, en función de aportar algo al tema. Es por esta razón que se decide tomar como caso de estudio el área de dominio de la unidad habitacional denominada Ciudad Cuatro Vientos, la





cual dada su localización relativa posee características inmejorables que permiten la realización de este trabajo.

La metodología utilizada para el estudio se dividió en dos fases. La primera destinada a hacer una caracterización de la variable independiente (Ciudad Cuatro Vientos), para ello se revisaron características básicas como: localización, condiciones de accesibilidad, equipamiento, infraestructura y cobertura de los servicios públicos. Se buscó conocer la valoración que realiza la población de su vivienda, la unidad habitacional y el entorno que la complementa, argumentos fundamentales utilizados por las empresas inmobiliarias para convencer a los consumidores de la compra, así como de la idea de patrimonio y tranquilidad. Lo anterior se realiza por considerar que todo ello incide de manera directa en el comportamiento del mercado inmobiliario al interior de la propia unidad habitacional y se refleja en los valores y actividad del mercado de suelo urbano local.

Para hacer la caracterización de la unidad habitacional se consultan diversas fuentes documentales y se realizan amplios recorridos que dieron la posibilidad de conformar el escenario urbano actual. Para captar la variación en los valores de la propiedad y las actitudes de la población respecto de diversos aspectos estructurales de Ciudad Cuatro Vientos se realizó una encuesta, la cual tuvo una muestra de 195 viviendas de 11,517.

La segunda fase, que se presenta en el capítulo siguiente, al igual que la primera esta destinada a mostrar los antecedentes y características urbanas de la variable dependiente (Colonias San Jerónimo Cuatro Vientos y Margarita Morán), los efectos provocados por la construcción y ocupación de la unidad habitacional, visto desde la perspectiva de sus pobladores, en el aspecto urbano, económico y social, pero sobre todo en el comportamiento del mercado de suelo emergente y los precios ahí verificados.

## IV.1 Ciudad Cuatro Vientos

Ciudad Cuatro Vientos es un desarrollo habitacional unifamiliar, compuesto por 15,347 viviendas, construidas en 219.32 hectáreas (5.03% del área urbana municipal), su densidad habitacional es de 69.97 viviendas /ha. Se localiza en lo que fuera el casco de la hacienda denominada San Jerónimo Cuatro Vientos. Este conjunto fue autorizado por el Gobierno del Estado de México el 23 de julio de 1998. A través del tiempo la construcción fue subrogada en reiteradas ocasiones, la primera el 23 de julio de 1998; 29 de abril de 1999;



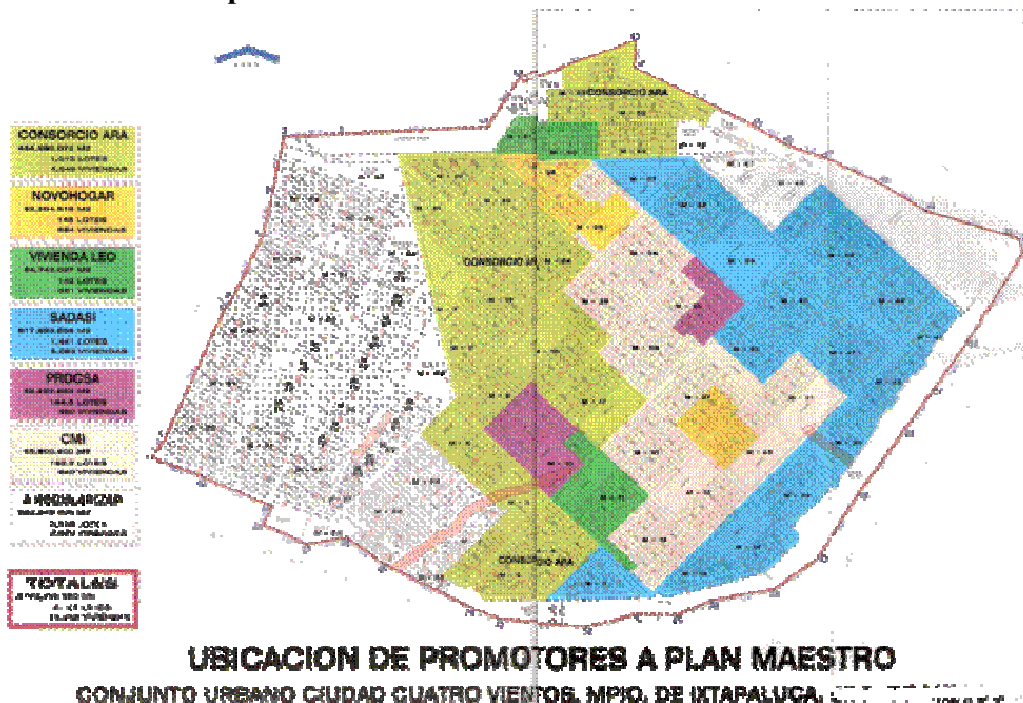
después el 30 de abril de 1999; el 14 de octubre de 1999 y su modificación al proyecto inicial el 28 de noviembre de 2001 con tres subrogaciones más en 28 de noviembre de 2002; 16 de abril de 2002 y 17 de abril de 2002. Inicialmente el proyecto tenía contemplada la construcción de 14,266 viviendas en 219.32 hectáreas las cuales serian construidas por Consorcio ARA, Novohogar, Viviendas Leo, Grupo SADASI, PROCSA y CMI (Cfr. Cuadro 4.1). El proyecto modificado en 2001, contempla la construcción de 15,347 viviendas de manera oficial. (Cfr. Mapa 4.1).

**Cuadro 4.1: Empresas constructoras en Ciudad Cuatro Vientos**

CONSTRUCTORA	VIVIENDAS
CONSORCIO ARA	35.16%
NOVOHOGAR	5.07%
VIVIENDA LEO	5.04%
GRUPO SADASI	44.13%
PROCSA	5.04%
CMI	5.56%

Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Plan Maestro Ciudad Cuatro Vientos, junio de 2006.

**Mapa 4.1: Plan maestro de Ciudad Cuatro Vientos**

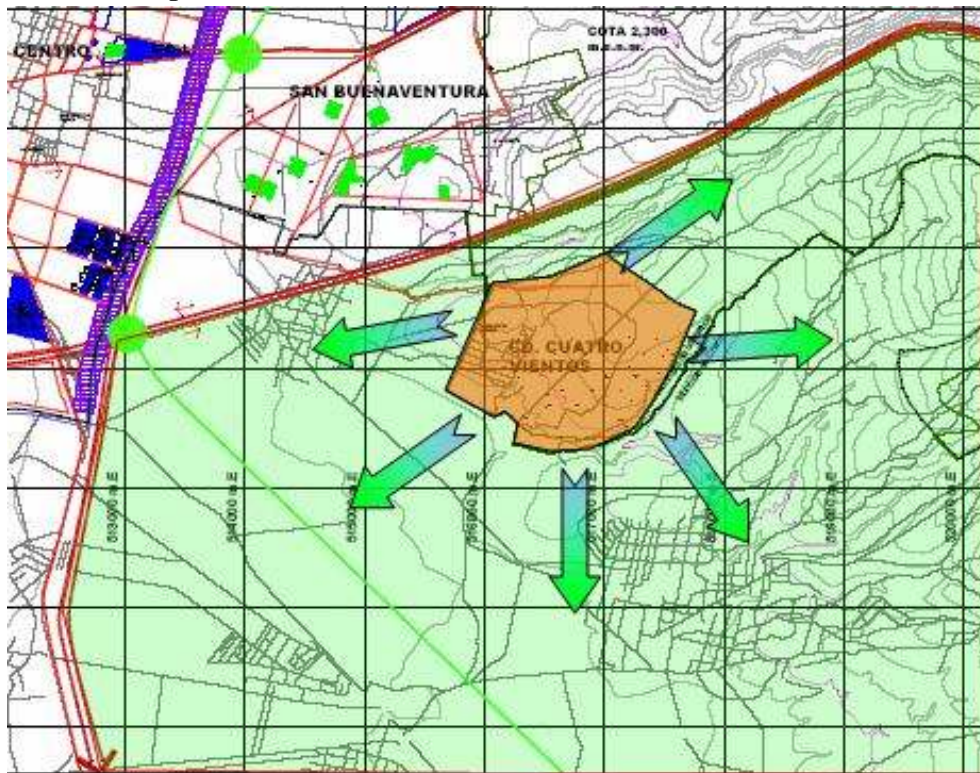


Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Plan Maestro Ciudad Cuatro Vientos, junio de 2006.



La unidad habitacional se encuentra ubicada en el lado sur del municipio de Ixtapaluca, en el Estado de México. Al norte de ésta se encuentra la autopista México-Puebla, apenas quizá a 500 metros. Al poniente, a 5 kilómetros de distancia se encuentra la carretera federal México-Cuautla. Al sur, como otra de las barreras artificiales, se encuentra la carretera Cuautzingo-Chalco y finalmente la barrera natural que significa la barranca y el área de conservación ecológica (planos 4.2 y 4.3). El área que ocupa Ciudad Cuatro Vientos, es un apéndice del municipio de Ixtapaluca que al norte tiene limitada la comunicación por la existencia de la autopista y al oriente por la zona de conservación. El límite municipal con el municipio de Chalco coincide con los límites de las colonias Margarita Morán y San Jerónimo Cuatro Vientos, asentamientos de origen muy distinto de las cuales se hará referencia más adelante.

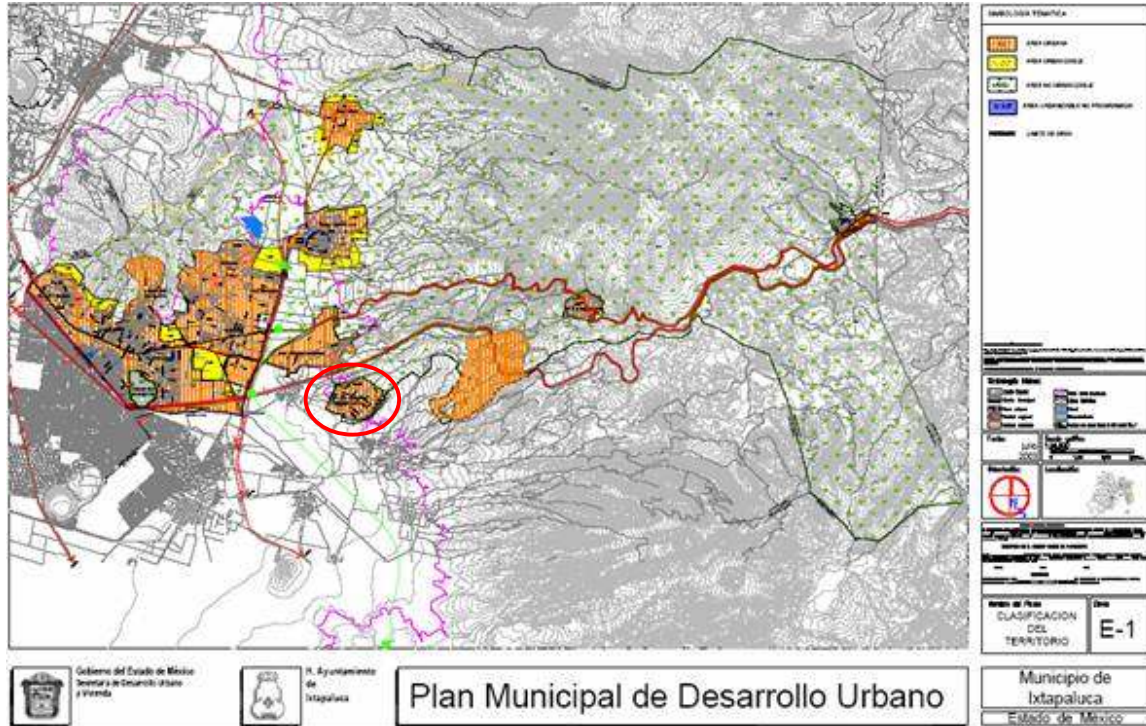
**Mapa 4.2: micro-localización de Ciudad Cuatro Vientos**



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal, 2003



**Mapa 4.3: Localización geográfica de Ciudad Cuatro Vientos**



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal, 2003

La unidad habitacional se encuentra prácticamente desvinculada del entorno urbano municipal<sup>1</sup>, en medio de campos de cultivo, con pendientes que van de 15 a 25 %, que a la fecha cuentan con actividad agrícola (fotografías 4.1 a 4.4). Aun cuando la distancia que la separa de la unidad habitacional San Buenaventura es reducida (apenas cruzando la autopista), en realidad se encuentran distantes por la imposibilidad de interacción real.

<sup>1</sup> Respecto de su localización relativa, algunos habitantes consideran que se encuentran alejados de todo, se sienten aislados y desatendidos por la autoridad municipal. Por otra parte existen otros habitantes que ven en este aislamiento una ventaja, pues les permite estar alejados de la ciudad, del ruido y de la contaminación (ver resultados de la encuesta). De hecho las condiciones naturales representan uno de los más grandes atractivos de la unidad habitacional para la gran mayoría de quienes fueron considerados para la encuesta de la cual mas adelante se muestran los principales resultados.



#### Fotografías 4.1 a 4.4: Entorno físico de Ciudad Cuatro Vientos



4.1

4.2



4.3

4.4

Hasta 1985 el Plan de Desarrollo Urbano Municipal (2003) registraba como zona urbana el espacio ocupado por las colonias Margarita Morán y San Jerónimo Cuatro Vientos. Para el año 2003 el mismo plan registra a las mismas colonias más un área adicional hacia el sur poniente y por supuesto la unidad habitacional que para la fecha ya había iniciado su ocupación.

## IV.2 Equipamiento

Según el propio Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Ixtapaluca, las necesidades se encuentran cubiertas, sobre todo, respecto del equipamiento denominado por este mismo ordenamiento, como de primer contacto. El levantamiento de campo permitió observar la existencia de múltiples centros de educación preescolar, tanto pública como privada, los segundos en algunas viviendas habilitadas para tal fin, sobre todo en las



principales calles de esta unidad habitacional. Respecto instalaciones de nivel primaria y secundaria, pudieron observarse diversos planteles distribuidos a lo largo de todo el desarrollo habitacional, incluso se pudo constatar la existencia de un Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de México (CECyTEM) centro destinado a proporcionar educación media superior, donde asisten lo mismo habitantes de Ciudad Cuatro Vientos que de las colonias vecinas.

#### Fotografías 4.5 a 4.11: Equipamiento urbano en Ciudad Cuatro Vientos



4.5



4.6



4.7



4.8



4.9



4.10



4.11

Para la atención a la salud, la unidad habitacional cuenta con una unidad medica estatal, y algunos consultorios particulares. Para una atención mayor, los enfermos deben trasladarse al pueblo de San Marcos Huixtoco o a la cabecera municipal.



### Fotografías 4.12 a 4.13: Equipamiento urbano en Ciudad Cuatro Vientos



4.12



4.13

El abasto de mercancías se realiza por los comerciantes de los mercados existentes, uno formal y otro en construcción orillas de la avenida Circuito del Sol, en la colonia San Jerónimo Cuatro Vientos, además de dos mercados sobre ruedas. Pese a ello la población no se encuentra satisfecha, ya que existe un déficit relevante de centros de abasto, por esta razón es que hay un gran número de viviendas que han sido modificadas para atender esta demanda local, aunque a decir de los residentes, venden los productos a precios más elevados, por lo cual, se ven obligados a salir de la unidad para surtirse en las tiendas de autoservicio ubicadas en la cabecera municipal.



**Fotografías 4.14 a 4.19: Equipamiento urbano y comercio en Ciudad Cuatro Vientos**



4.14



4.15



4.16



4.17



4.18



4.19

Se cuenta además con una serie de instalaciones deportivas distribuidas por toda la unidad en condiciones de operatividad, y por lo que se sabe existen organizaciones deportivas que propician su utilización.





**Fotografías 4.20 a 4.24: Equipamiento urbano (deportivo) en Ciudad Cuatro Vientos**



4.20



4.21



4.22



4.23



4.24

Finalmente puede mencionarse que Ciudad Cuatro vientos cuenta con una estancia para personas de la tercera edad, una iglesia construida con láminas de metal y una unidad administrativa auxiliar. No existen salas de cine



### Fotografías 4.25 a 4.27: Equipamiento urbano en Ciudad Cuatro Vientos



4.25



4.26



4.27

## IV.3 Infraestructura

El sistema de aguas está compuesto por cuatro pozos, tres de ellos perforados para abastecer a la unidad habitacional y uno más para las Colonias Margarita Morán y San Jerónimo Cuatro Vientos. De estos sólo funcionan dos, el pozo no. 27 que se localiza en la entrada de la unidad habitacional, sobre la avenida circuito del Sol. Este tiene una profundidad de 260 mts., del que se extraen 42 lts/seg/día. El segundo se localiza en la esquina que forman las calles Cielo y Tempestad, del cual no se logra obtener información. Los otros dos, actualmente fuera de servicio, se localizan en el andador 6 de la calle Viento y en la esquina que hacen Circuito del Sol y Granizo. Como parte del equipamiento, la



unidad cuenta con un tanque elevado localizado en la esquina formada por las calles Cielo y Lluvia.

**Fotografías 4.28 a 4.32: Infraestructura en Ciudad Cuatro Vientos (Pozos de agua)**



4.28



4.29



4.30



4.31



4.32

La situación que tiene este servicio es que pese a que algunas viviendas (Casas ARA) no cuentan con medios de almacenamiento de agua, el servicio es proporcionado a la población tres horas al día, de las 6:00 hrs. a la 9:00 Hrs., lo cual representa graves



problemas para los habitantes, pese a que la compañía inmobiliaria aseguró que no habría problemas con el abasto pues estaba asegurado y que además la presión sería suficiente para satisfacer las necesidades de las familias. Ante este problema, pudo constarse en el levantamiento de campo que las viviendas están siendo modificadas para adaptarlas a esta circunstancia construyendo pequeñas cisternas en los garajes, en algunas viviendas es posible observar la presencia de tambos y tinacos.

Es importante resaltar que respecto de las aguas residuales, en el área que corresponde a la unidad habitacional existe una instalación de tratamiento con capacidad de 108 lts., por segundo que opera quizás a 2/3 de su capacidad. Sus aguas son utilizadas para el riego de las parcelas localizada en la zona (PDUM, 2003)<sup>2</sup>.

**Fotografías 4.33 y 4.34: Infraestructura en Ciudad Cuatro Vientos (Planta tratadora)**



4.33

4.34

Toda la unidad habitacional se encuentra pavimentada, además cuenta con drenaje pluvial. Se encuentra alumbrada y plenamente cubiertas las necesidades de redes eléctricas. Sin embargo, aproximadamente en 20% de las casas no existe contrato formal y los vecinos han tenido que conectarse de manera improvisada a las líneas de corriente, debido a que como mencionaron los entrevistados (encuesta), la compañía se ha negado a hacer contratos, aun cuando existe la infraestructura.

<sup>2</sup> El flujo actual no es suficiente para su operación plena.



### Fotografías 4.35 a 4.38: Energía eléctrica en Ciudad Cuatro Vientos



4.35



4.36



4.37



4.38

## IV.4 Vialidad y Transporte

Las vías principales con que cuenta la unidad habitacional son dos. Una que proviene de la carretera México-Cuautla, la cual puede pasar por el centro de San Marcos Huixtoco o utilizar un libramiento y el otro que proviene del centro del municipio. Para hacerlo más claro a continuación se muestran sus características.

Ruta: Carretera México-Cuautla- Ciudad Cuatro Vientos.

Esta ruta se encuentra en muy mal estado, la distancia que separa a la unidad habitacional con la carretera federal México-Cuautla es de 5 kilómetros y tiene una sección aproximada de 12 metros en promedio, que se recorren en 15 minutos en auto particular y llega a superar los treinta minutos en transporte público. Esta vía se encuentra sin ningún tipo de



---

señalamiento o alumbrado, no cuenta con banquetas o guarniciones y su pavimento se encuentra en malas condiciones. Existe nula inversión municipal en el mejoramiento de la vialidad debido a que como se mencionó, esta fuera de los límites de Ixtapaluca y pertenece al municipio de Chalco que por obvias razones no considera su mejoramiento.

La siguiente serie de fotografías muestran aspectos de la ruta de acceso, las dos primeras muestran las condiciones del camino en el entronque con la carretera México-Cuautla, a la izquierda pueden verse las características de la vialidad que atraviesa el centro del San Marcos Huixtoco, y a la derecha pueden verse aspectos de la misma ruta, pero por el libramiento. La última fotografía muestra el final del camino que se bifurca. Una vía va hacia la unidad habitacional y otra a la colonia Margarita Moran. La primera continúa siendo pavimentada y la otra, metros más adelante, es terracería<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Debe aclararse que el reconocimiento del terreno se hizo en verano e invierno por lo que no se conocen las condiciones del camino en época de lluvias



Fotografías 4.39 a 4.49: Vialidad hacia Ciudad Cuatro Vientos

Ruta:  
Carretera  
federal  
México-  
Ciudad  
Cuatro  
Vientos por  
San Marcos  
Huixtoco



Ruta:  
Carretera  
federal  
México-  
Ciudad  
Cuatro  
Vientos por  
Libramiento



En esta ruta existen algunos comercios y locales que brindan servicios de mecánica, reparación de artículos electrónicos y de línea blanca. Tal vez uno de los establecimientos que podría considerarse de nueva creación es una agencia inmobiliaria localizada en la avenida principal del pueblo.

Ruta: Centro-Ciudad Cuatro Vientos.

#### Fotografías 4.50 a 4.53: Vialidad hacia Ciudad Cuatro Vientos

Ruta:  
Cabecera  
municipal-  
Ciudad  
Cuatro  
Vientos por  
camino de  
terracería  
(Ixtapaluca)



La otra vía pasa por debajo de la autopista México-Puebla, haciéndose paralela a ésta en algunos tramos. Al momento no ha recibido atención porque tiene una utilización baja





debido a que la mayor parte de viajes se realizan por la otra vía. La interacción con la cabecera municipal es baja. Se encuentra en condiciones tales que hace casi imposible su tránsito. No cuenta con pavimento, banquetas ni guarnición, no tiene ninguna señalización y su sección es apenas de 5 mts., en promedio. Las fotografías hablan por sí mismas sobre sus condiciones físicas. Cabe aclarar que este camino se localiza en la jurisdicción del municipio de Ixtapaluca. Ésta condición representa grandes complicaciones funcionales debido a que, para que el municipio de Ixtapaluca pueda brindar algunos servicios públicos a esta unidad habitacional se debe atravesar parte del territorio de Chalco, o transitar por un camino extremadamente malo y peligroso sin ningún tipo de revestimiento, iluminación o seguridad. El orden descendente de las fotografías (4.50-4.53) representa también la ruta Centro-Ciudad Cuatro Vientos.

La vía interna principal de la unidad habitacional es la avenida Circuito del Sol, que representa el eje estructurador del sistema, la cual se encuentra en buenas condiciones de tránsito, cuenta con banquetas, guarniciones y se encuentra señalizada. Su sección es de aproximadamente 20 metros.

#### **Fotografías 4.54 a 4.55: Vialidad en Ciudad Cuatro Vientos (Circuito del Sol)**



4.54

4.55

El aislamiento que experimentan los habitantes de Ciudad Cuatro Vientos incrementa la dependencia al automóvil y la necesidad de un sistema de transporte público eficiente y barato. En este sentido se investigó que el servicio de transporte es proporcionado por una ruta de combis (ruta 36) que corren por la carretera México-Puebla, hasta el metro La Paz. Al momento del levantamiento no se pudieron apreciar bases de taxi, aun cuando fue posible observar el tránsito de alguno. El transporte público tiene una cuota hasta el metro La Paz de \$12.00 pesos, con un periodo de espera por corrida de 20 minutos. Los puntos de conflicto se localizan el acceso a la caseta de la carretera federal México-Cuautla, el retorno para tomar la autopista México-Puebla que lleva al acceso principal hacia Ciudad Cuatro



Vientos y el libramiento de San Marcos Huixtoco, este último por el grado de inseguridad que identifican los residentes.

Las condiciones de las unidades de transporte existentes son malas, no hay regularidad en el servicio debido a que los operadores tratan de que sus unidades se llenen, al ser entrevistados comentan que no es redituable el hecho de salir a medias, pues este es un servicio local. Finalmente puede acotarse que no existen terminales de pasajeros en funcionamiento, el estado de la estructura vial interna es bueno, las calles se encuentran señalizadas, el servicio tiene una cobertura que abarca a la unidad habitacional y las colonias vecinas.

#### Fotografías 4.56 a 4.58: Transporte en Ciudad Cuatro vientos



4.56



4.57



4.58

Sin embargo, puede observarse que la construcción y poblamiento de la Unidad habitacional Ciudad Cuatro Vientos no ha incidido en el mejoramiento de las vías de comunicación externas construidas originalmente, que por otra parte evidencian su deterioro cotidiano. La saturación de las principales vías de comunicación y los largos viajes son problemas que los habitantes deben salvar para salir a trabajar a otros municipios o delegaciones del Distrito Federal.



La lejanía, el estado de las vialidades, las condiciones del transporte público, tienen un gran impacto en la economía familiar todo ello vinculado con la localización y las condiciones de accesibilidad. Los residentes deben salir más temprano para cubrir viajes en promedio de 1.53 horas en cada sentido, con costos más allá de los económicos. Las dos vías mostradas con anterioridad para acceder a Ciudad Cuatro Vientos son catalogadas por los vecinos como peligrosas debido a sus condiciones y falta de vigilancia. Según algunas personas en estos caminos se han presentado hechos de violencia y asalto.

## IV.5 Actividad económica

Con la realización de grandes proyectos urbanos, se espera que la economía local y regional crezca. De hecho, esta aspiración es la que impulsa a los gobiernos estatales y municipales a aceptar la construcción de grandes proyectos en sus jurisdicciones. Sin embargo no es un resultado lineal. Para demostrarlo, este ejercicio puede servir de ejemplo ya que después de casi 10 años de su construcción, Ciudad Cuatro Vientos no se ha constituido en eje del desarrollo, en cambio se ha convertido en un problema creciente para la autoridad local, pues ésta requiere de innumerables satisfactores que el ayuntamiento no puede solventar, y cuando lo intenta lo hace a medias.

Con su ocupación la unidad habitacional Ciudad Cuatro Vientos se ha constituido en un gran dormitorio, con actividades productivas, comerciales o de servicios marginales. De hecho la unidad es un centro dependiente de su entorno. Nada menos, su acceso depende de la voluntad como ya se ha mencionado, de los vecinos del pueblo San Marcos Huixtoco por donde pasa la única vía transitable.

En cuanto a la actividad económica, la Población Económicamente Activa Ocupada por sector se distribuye de la siguiente manera: en el sector I según la encuesta realizada para este trabajo es de 0.54%, y el resto se desenvuelve en actividades vinculadas al sector II, al comercio y a los servicios. La actividad comercial está dominada por pequeñas misceláneas y otros comercios (minoristas) habilitados en la vivienda, algunos de ellos han invadido la acera y los espacios públicos. También se encuentra presente el comercio informal.



Fotografías 4.59 a 4.66: Comercio en Ciudad Cuatro vientos



4.59



4.60



4.61



4.62



4.63



4.64



4.65



4.66



Esta actividad esta presente en diversos puntos de la unidad habitacional, especialmente en el lado poniente de la Avenida Circuito del Sol, donde pueden encontrarse una mayor concentración de misceláneas, peluquerías, herrerías, talleres de hojalatería, tiendas de regalos, clínicas particulares de medicina general, odontología, expendios de pan, etc. Sin embargo no existen cadenas comerciales, por ello los pequeños comercios intentan satisfacer la demanda local. Esta zona del municipio muestra todo el contraste con su cabecera municipal, pues del otro lado la inversión privada lucha por los mejores espacios comerciales, mientras que aquí se carece hasta de lo más indispensable. Debido a ello, no se han producido fuentes de empleo para la propia población, ni sus vecinos. Apenas han surgido algunas manifestaciones de comercio ambulante, informal en el patio o garaje de las viviendas, pero nada que impulse la actividad productiva al interior de la unidad habitacional o fuera de ella.

#### **Fotografías 4.67: Comercio en Ciudad Cuatro vientos**



El abasto es insuficiente, el mercado construido para tal fin tiene una limitada cobertura, y volumen de oferta, aunado al incremento del precio de los bienes, tomando como referencia los existentes en la cabecera municipal.



## IV.6 Resultados de Encuesta

Esta sección tiene como finalidad mostrar los resultados obtenidos en la encuesta realizada el mes de febrero de 2007 en Ciudad Cuatro Vientos. Para la presentación de los resultados se utiliza el recurso de las gráficas, porque se considera que es un medio eficiente y breve para presentar los resultados. La encuesta tuvo como objetivo medir la valoración que hace la población de su vivienda, la unidad habitacional, los servicios y su entorno, ello como variable explicativa del comportamiento de los valores inmobiliarios locales. Esta técnica hace uso de la inferencia estadística, por lo cual es necesario el diseño de una muestra estadística, la cual consideró una población de 11,517 viviendas (unidades de muestreo), por ser el dato objetivo que proviene del Plan Maestro de Ciudad Cuatro Vientos<sup>4</sup>. La muestra es de 195 viviendas seleccionadas de manera aleatoria, una vez determinados los conglomerados (Viviendas /constructora). El nivel de confianza que se logra es de 95%, con un error de estimación de 4.18 y un factor de expansión de los resultados de 59.2.

**Cuadro 4.2: Distribución de entrevistas por constructora**

<b>CONSTRUCTORA ENTREVISTAS</b>	
CONSORCIO ARA	69
NOVOHOGAR	10
VIVIENDA LEO	10
GRUPO SADASI	86
PROCSA	10
CMI	11
n=	195

### IV.6.1 Familias en Ciudad Cuatro Vientos

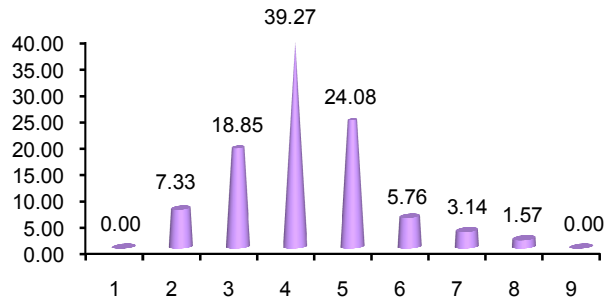
Las familias<sup>5</sup> están compuestas en promedio por 4.2 personas, 77% de las consideradas para formar parte de este estudio son propietarias y 23% inquilinos. Los resultados de la encuesta permiten saber que 86.6% de los hogares tiene jefatura masculina y 13.4% femenina, con edades diversas, donde predominan aquellos que superan los 30 años de edad (86.58%).

<sup>4</sup> Derivado del trabajo de campo, se calcula una ocupación aproximada de 75% (11,510 viviendas) y una población residente de 48,343 habitantes a marzo de 2007, con 4.2 hab/viv., en promedio.

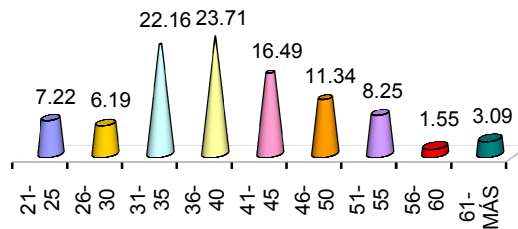
<sup>5</sup> Se considera la familia ampliada



#### 4.1 Habitantes por vivienda (%)

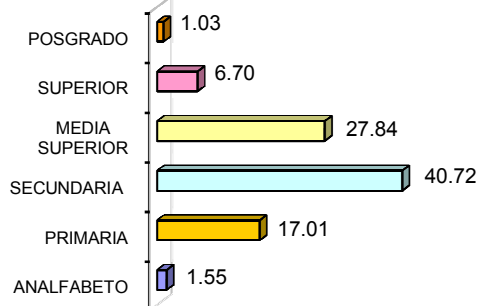


#### 4.2 Edad del jefe de familia (%)



De estos mismos 74.74% son casados; 5.67% viudos; 0.52% divorciados; 11.34% se encuentran en unión libre y 7.22% son solteros. Respecto de su nivel educativo, predomina la educación básica, sin embargo se encuentran personas con educación superior y posgrado.

#### 4.3 Escolaridad (%)

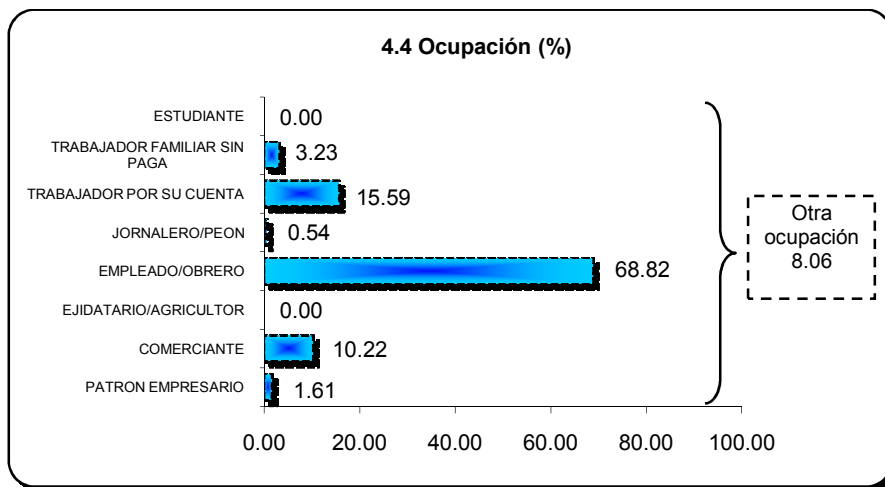




En esta investigación se han podido encontrar casos de familias con 8 miembros que cuentan con una sola recámara, por lo cual deben utilizar otros espacios para el descanso. Los resultados permiten adelantar el juicio de que las viviendas son diseñadas con criterios fundamentalmente económicos, alejados de la realidad demográfica de nuestro país, pues se diseñan para parejas recién casadas y no para familias consolidadas.

#### IV.6.2 Ingreso familiar promedio

En casi 70% de los casos las familias tienen un jefe de familia que es empleado u obrero, cuyo ingreso promedio es de 3.42 veces el salario mínimo (el ingreso promedio es de \$172.00/día), lo cual es congruente con los requisitos establecidos por las reglas de operación de las diversas instituciones de vivienda, de las cuales ya se ha hablado. La respuesta que se obtuvo de la población fue buena y se logró abatir el error de medición<sup>6</sup>, pues existe en general una tendencia a declarar ingresos inferiores al real. Esta limitación parece haberse superado al captar personas (11.22%) que aceptaron tener ingresos superiores a cinco salarios mínimos.

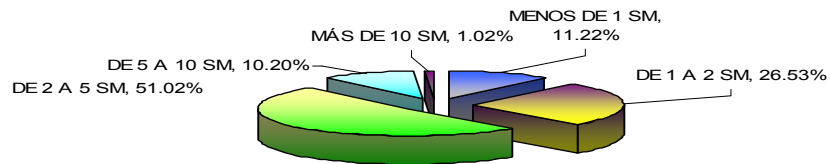


<sup>6</sup> Es importante hacer notar que generalmente los encuestados tienden a mentir respecto del monto de su ingreso, por ello la investigación se presentó como dependiente de la UNAM, por su prestigio social, el cual ha demostrado que tiende a aumentar sustancialmente el nivel de confianza de la población, sin embargo no puede asegurarse su absoluta validez.



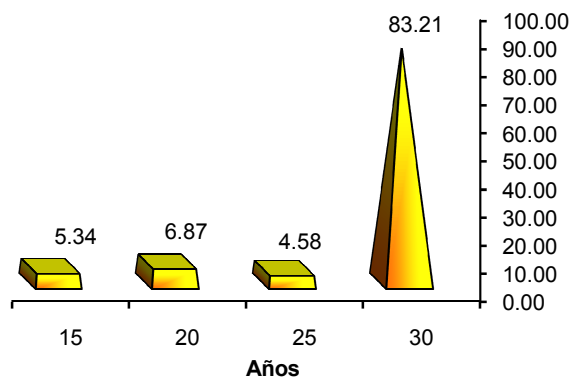


#### 4.5 Ingreso familiar en número de salarios mínimos



Este nivel de ingreso ha permitido a las familias acceder a un crédito que será pagado en 30 años en 83% de los casos<sup>7</sup>, y una mensualidad promedio de \$1,046.00 pesos en un desarrollo inmobiliario promovido por el INFONAVIT.

#### 4.6 Plazo para pagar su casa (%)



#### IV.6.3 Tipo de residencia

En el caso de familias propietarias de su vivienda, la residencia es permanente en todos los casos, sin embargo respecto de las familias que rentan la vivienda (inquilinas), 90.9% es permanente y el resto, según su afirmación es ocasional.

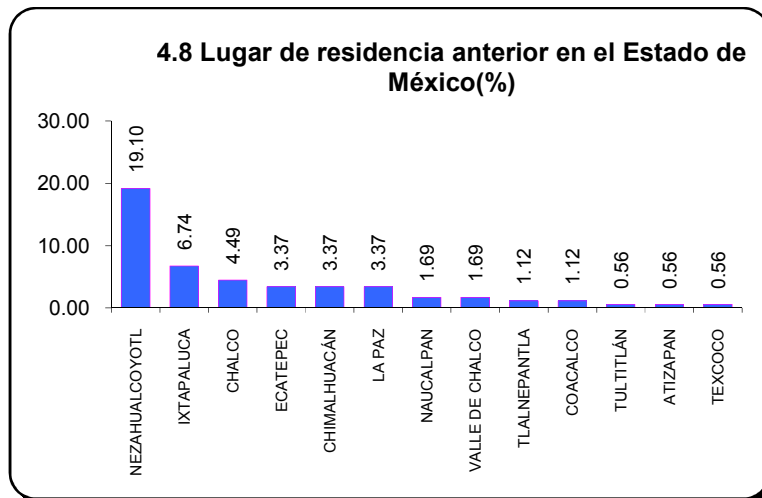
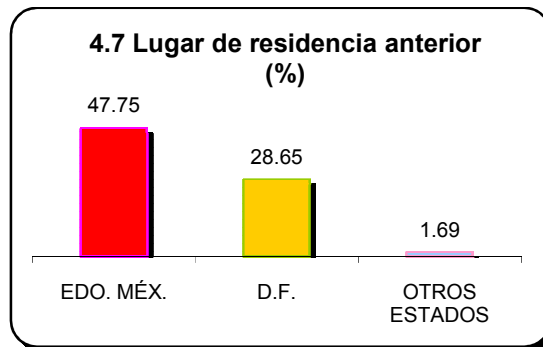
#### IV.6.4 Lugar de residencia anterior

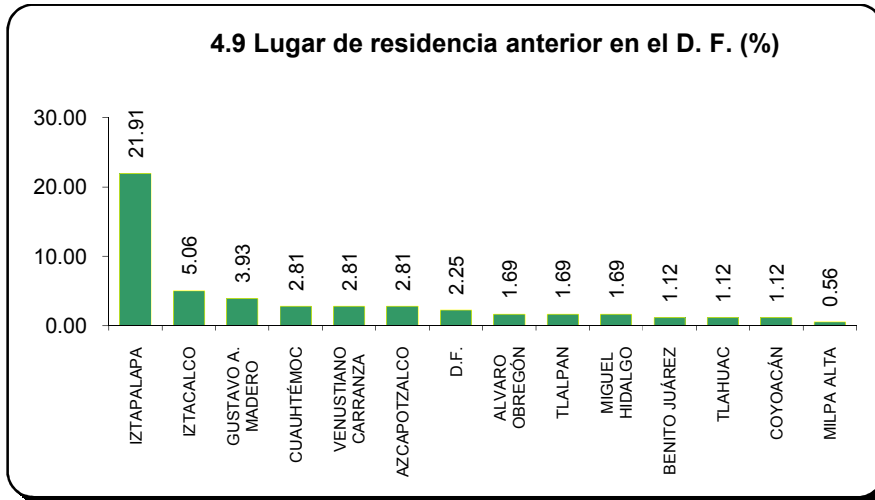
Con los avances en la investigación, surgió la hipótesis de que las familias que habitaban la periferia, son aquellas que pretendiendo lograr un patrimonio familiar deciden adquirir un

<sup>7</sup> Salvo en algunas excepciones, la gran mayoría (más de 90%) de las familias sigue pagando su crédito, pues los plazos varían entre 15 y 30 años.

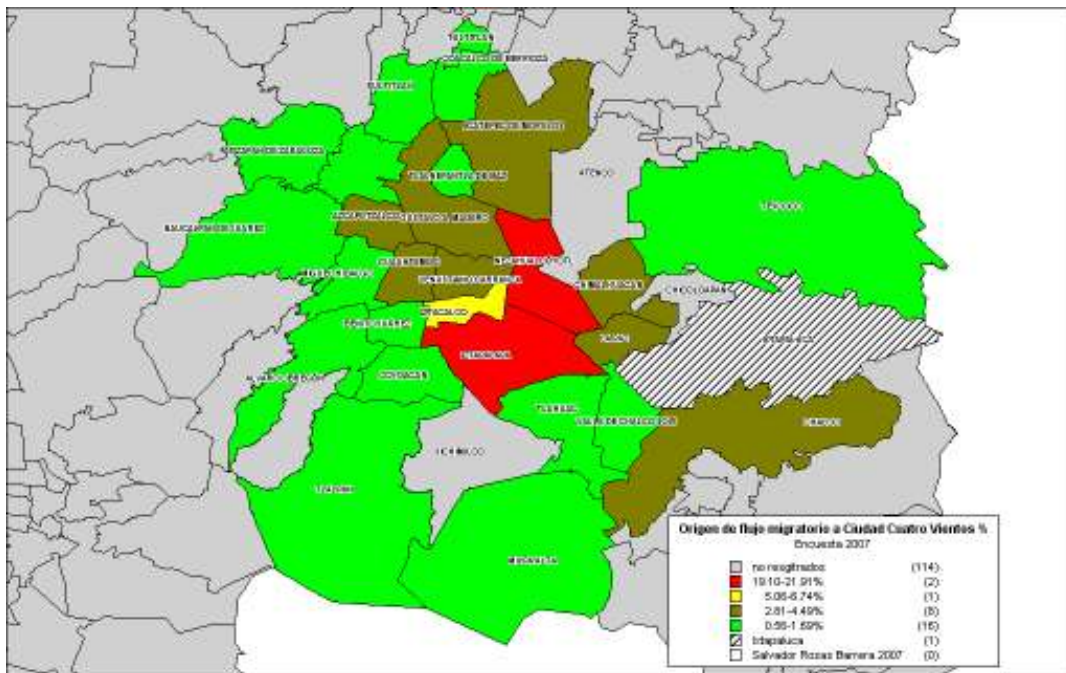


bien inmueble en un área aun más alejada de la que ocupaba con anterioridad, es decir, hay un desdoblamiento de la periferia. Con los resultados derivados de la encuesta, se puede afirmar que esto sucede así, debido a que la población que ha decidido radicarse en la unidad habitacional, procede en su mayoría de algunos municipios y delegaciones del oriente del Estado de México y Distrito Federal, ello puede constatarse con las gráficas y plano siguientes.





**Plano 4.4: Residencia anterior de los habitantes de Ciudad Cuatro Vientos**

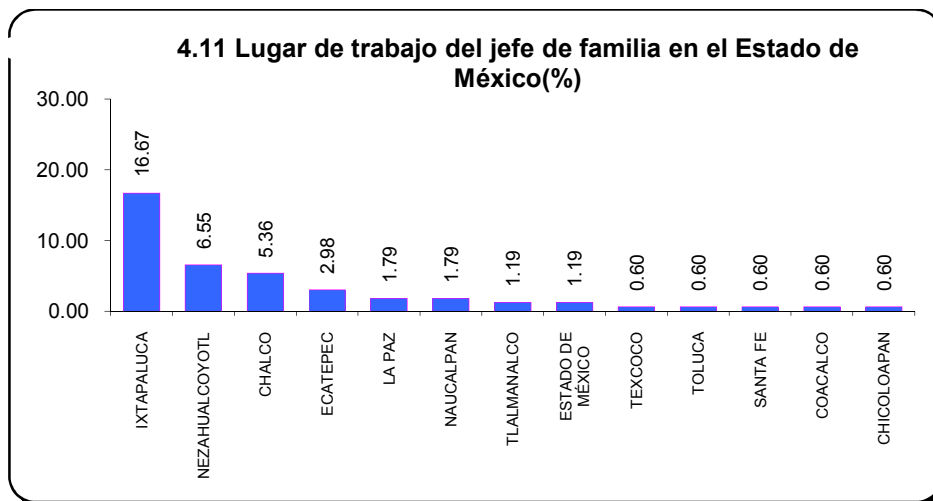
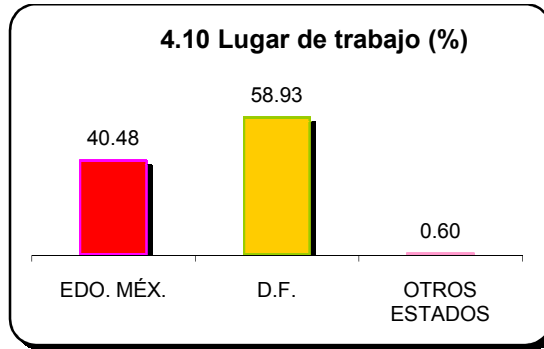


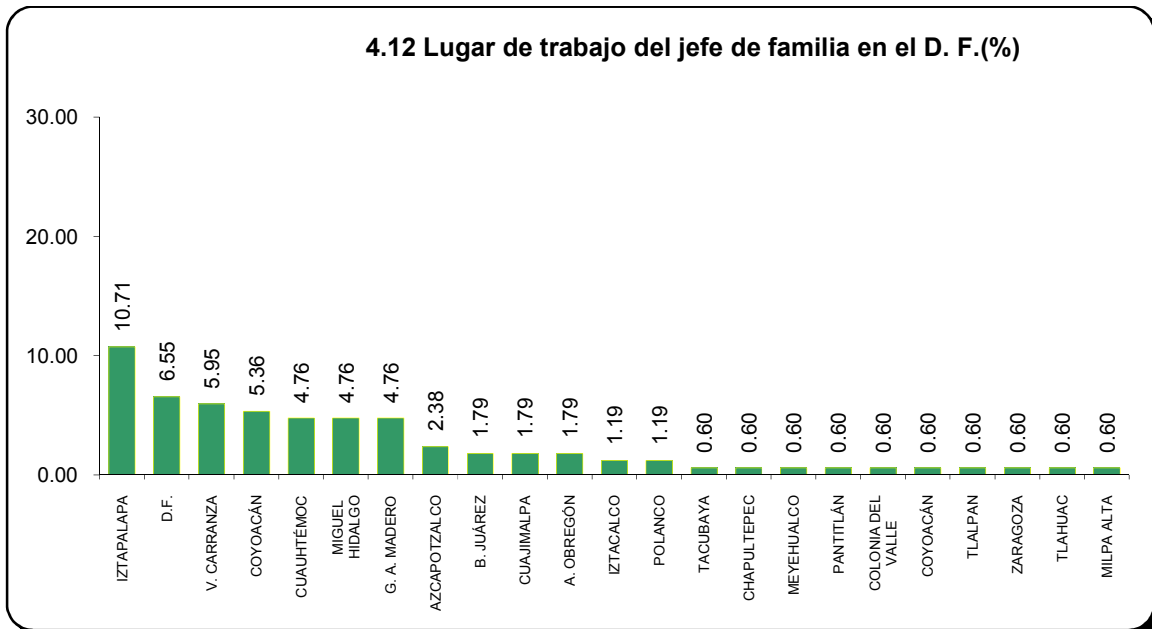
#### IV.6.5 Lugar de trabajo del jefe de familia

La importancia de este apartado es mostrar los flujos laborales existentes a la Ciudad de México. Los resultados de la encuesta muestran que casi 60% de los jefes de familia realizan viajes a alguna parte del Distrito Federal para trabajar y después regresar a sus hogares, saturando con ello las vías y medios de transporte con dirección al oriente del



Estado de México. En relación a las respuestas, se procuró respetar lo manifestado por los entrevistados, incluso la respuesta “Estado de México”, dada su ambigüedad.

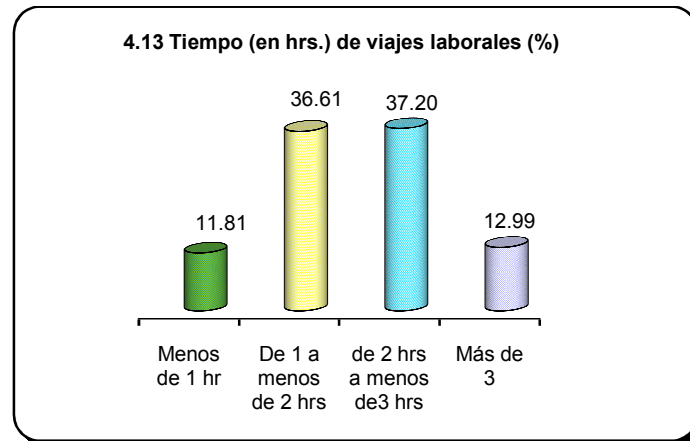




#### IV.6.6 Costos relacionados con la localización

Innumerables son los trabajos que hablan sobre el costo de la localización tanto de las empresas, de la producción y los servicios, y por supuesto de las familias. Para el caso de Ciudad Cuatro Vientos, se reafirma el concepto de metrópoli presentado en este mismo trabajo, pues la relaciones de intercambio entre periferia y metrópoli persisten y muestra que la población esta dispuesta a realizar grandes viajes con la finalidad de realizar sus actividades cotidianas.

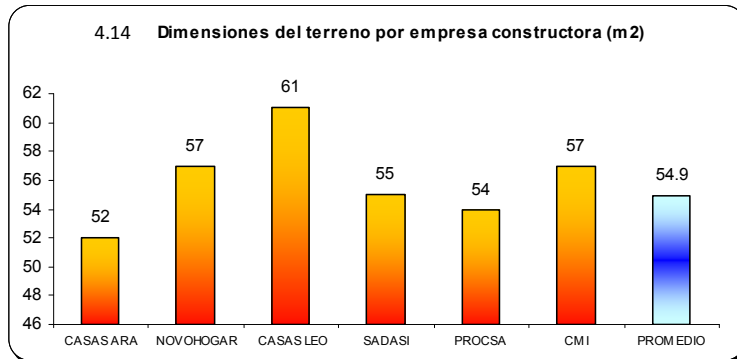
El tiempo destinado al traslado hacia el trabajo en promedio es de 1 hora 40 minutos, considerando a aquellos sujetos que requieren entre 10 y 45 minutos para ello. Considerando solo a aquellos que requieren de una hora o más para llegar a su destino laboral (85.96%), que se suponen suficientes para salir del municipio, la media es de 1 hora 53 minutos. El tiempo máximo registrado es de 4 horas y el mínimo es de 10 minutos.



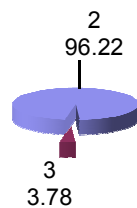
Al preguntar si el jefe de familia tiene coche para trasladarse al trabajo, 63.4% de los entrevistados contestaron afirmativamente, y algunos de ellos no lo utilizan debido a su alto costo y a los problemas viales derivados de la saturación de las principales vialidades. El gasto de transporte del jefe de familia haciendo a \$282 pesos a la semana en promedio, \$47.00 pesos diarios. Y el de la familia es en promedio \$277.13 pesos por semana y de \$57.16 pesos diarios.

#### IV.6.7 Características del inmueble

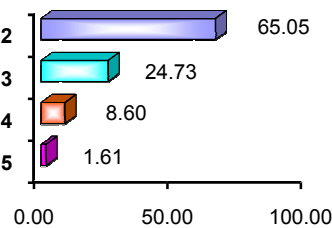
El área promedio del terreno donde se encuentra la vivienda es en promedio de 55 m<sup>2</sup>, y varía según la empresa constructora (gráfica 4.14), el área construida es de aproximadamente 60% de la superficie. Este desarrollo habitacional ofrece al mercado un bien con dos niveles, aun cuando pudo captarse información de bienes inmuebles ya modificados, por ello hay viviendas de tres niveles, incluso sin garaje, patio, etc. El número de habitaciones también es variable y depende del precio del bien, en la muestra se encontraron viviendas con una sola recámara hasta aquellas que contaban con cinco, por supuesto estas últimas producto de la modificación posterior a la que se ha hecho referencia. Otros elementos considerados en la investigación fueron los equipamientos y servicios con los que cuenta la vivienda. Es necesario aclarar que en los resultados puede apreciarse la existencia de inversiones posteriores realizadas por la familia para adaptarla a sus características y estilo de vida. Entre estas inversiones están, la construcción de ampliaciones y baños, adquisición de medios de almacenamiento de agua, línea telefónica e internet.



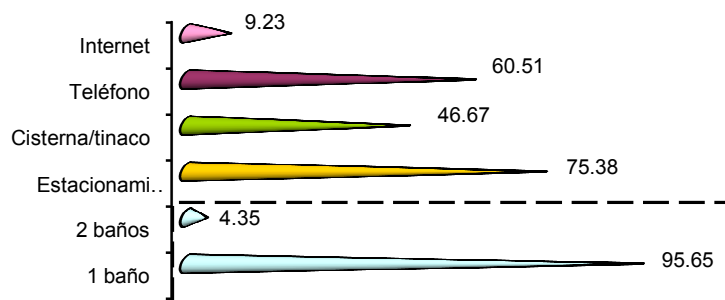
**4.15 Niveles de construcción (%)**



**4.16 Número de habitaciones (%)**



**4.17 Servicios y equipamiento de la vivienda (%)**

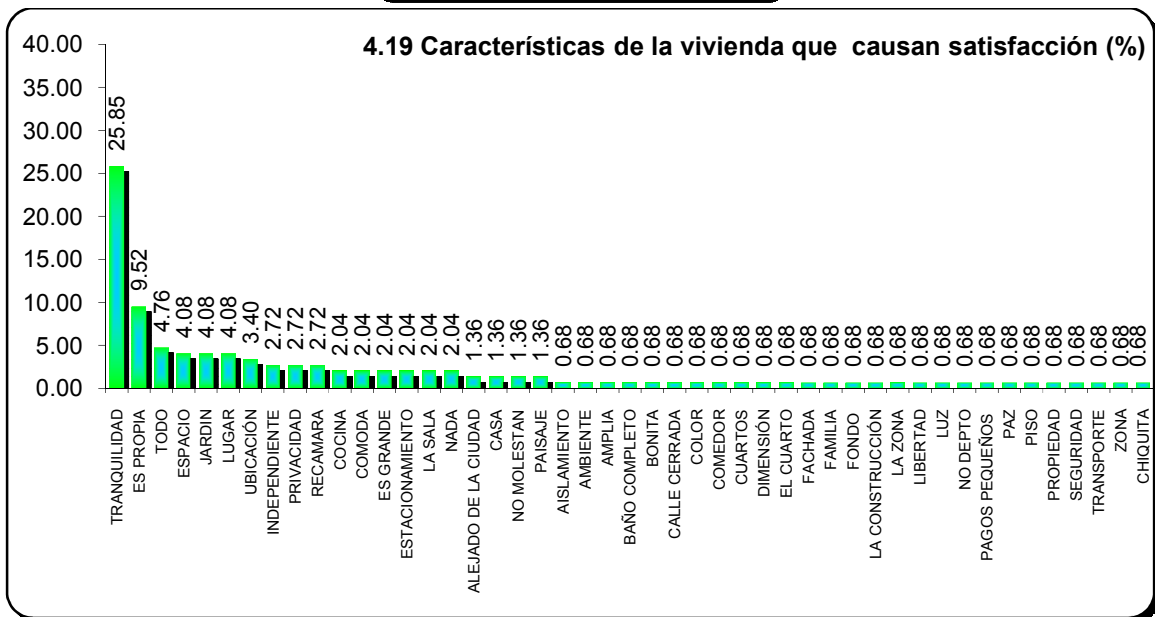
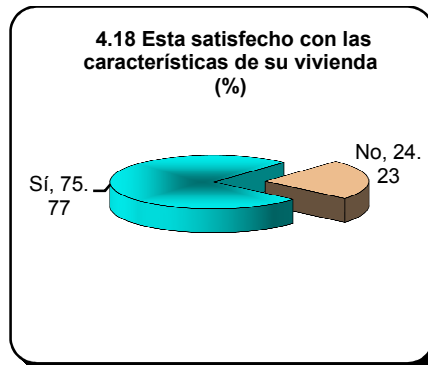


#### IV.6.8 Valoración de la propiedad inmueble

La importancia de esta parte de la investigación radica en la medición de la valorización que realiza el propietario de su vivienda, sabiendo que es un elemento que incide en la conformación del precio de expectativa al que su propietario pudiera aspirar en un determinado momento que piense en vender. Por ello se investigo primero el grado de

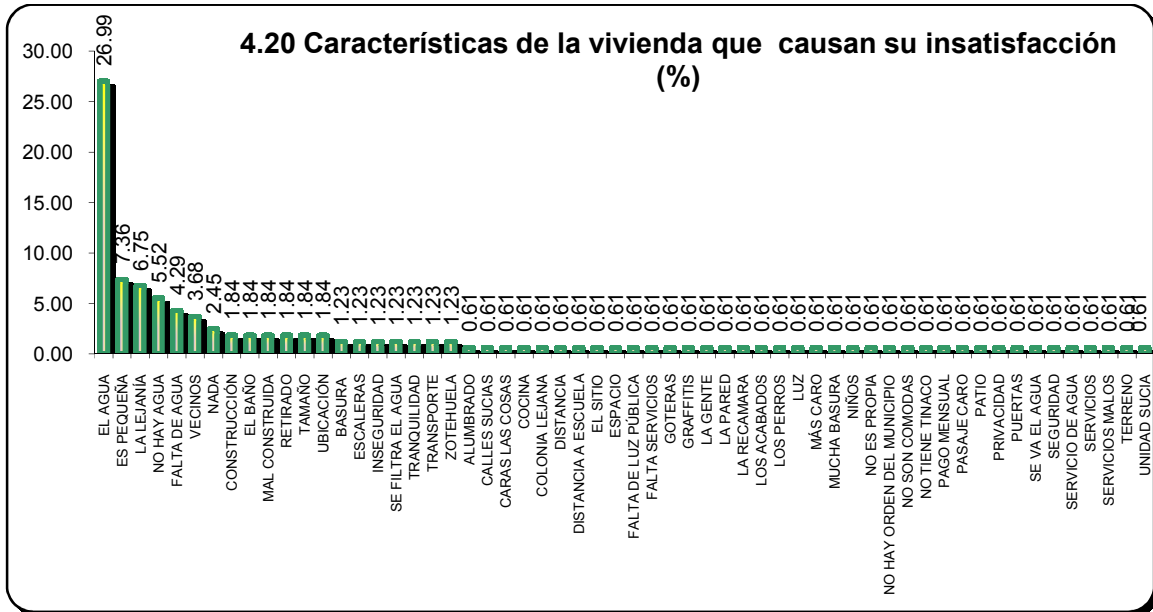


satisfacción del propietario con su vivienda. La respuesta fue que en 75.77% de los casos estaba satisfecho con su adquisición, debido a sobre todo al sentido de seguridad que le da la expectativa de propiedad, las demás motivaciones de satisfacción están vinculadas con el ambiente y los aspectos materiales de la propia vivienda.



De la misma manera pudieron identificarse las motivaciones que provocan la insatisfacción de los residentes con su vivienda, las cuales están muy vinculadas con la calidad de los servicios y las características físicas de la vivienda.





Como puede verse, lo que más aprecia la población de su vivienda es el ambiente y la idea de propiedad, de patrimonio aun cuando tenga algunas limitaciones derivadas del espacio, el diseño o los materiales, pero lo que mas incide en su insatisfacción es la falta de agua para realizar sus actividades cotidianas, pero las respuestas en pocas ocasiones se refieren a la vivienda en si, por lo que puede interpretarse que los propietarios están satisfechos con el ambiente.

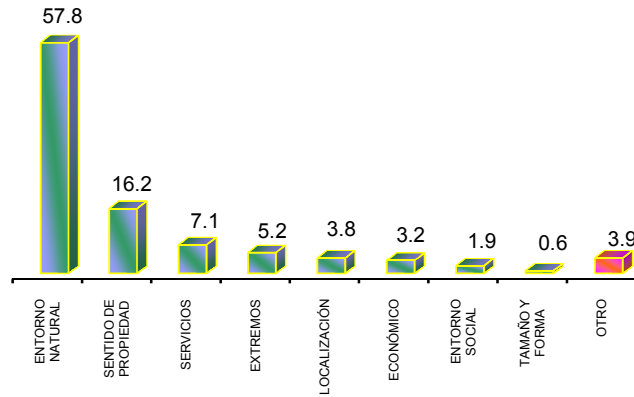
#### IV.6.9 Valoración de la unidad habitacional

Respecto de la evaluación que realizan los habitantes de la unidad habitacional, se encuentra que las opiniones están divididas. De las características consideradas como agradables se encuentran las relacionadas con el entorno social, el equipamiento, el entorno natural, los servicios, la localización geográfica referida esta como un factor que propicia el contacto con la naturaleza, entre otros, que se detallan en los cuadros siguientes.



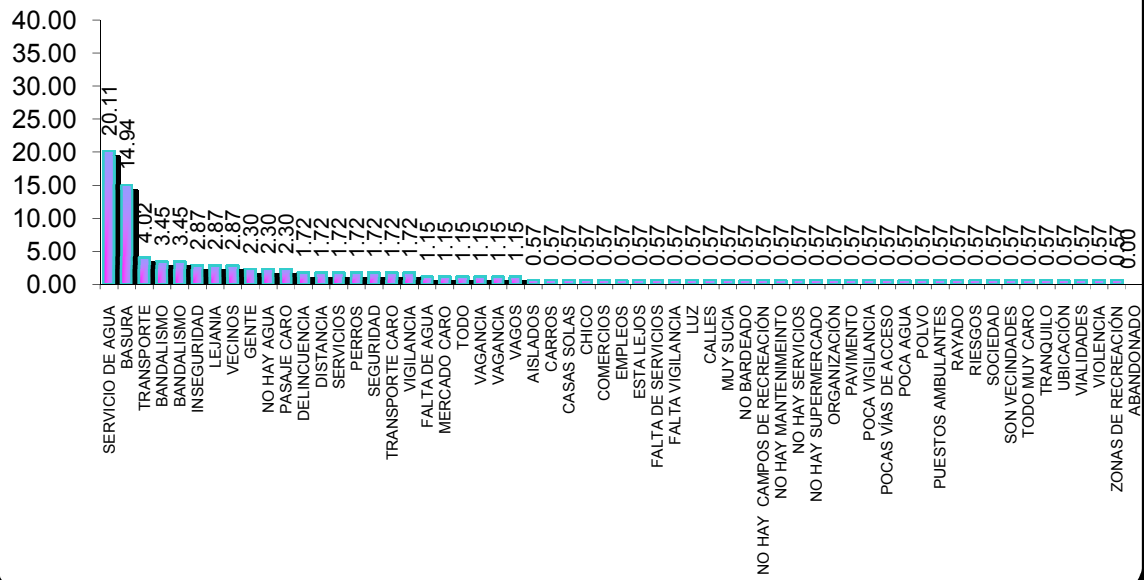


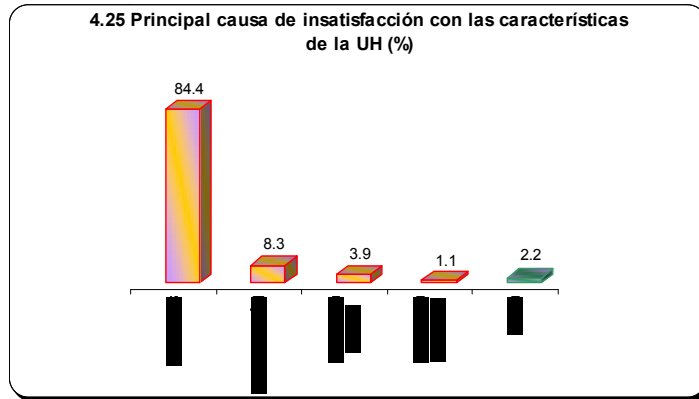
**4.23 Principal causa de satisfacción con las características de la U. H. (%)**



Por el otro lado se encuentran los aspectos que son considerados como insatisfactorios, estos están vinculados a la calidad de los servicios públicos, la localización relativa, el desabasto y el entorno social.

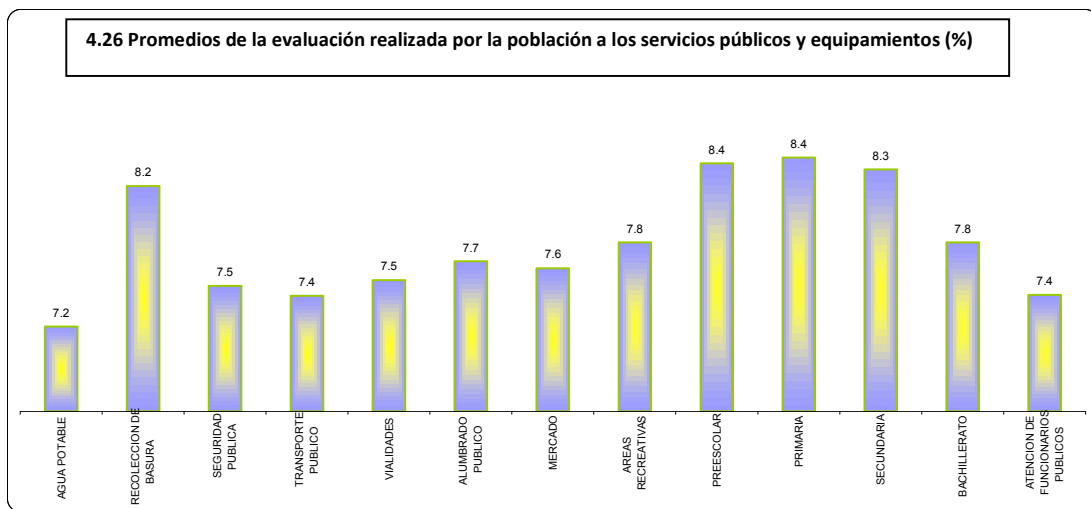
**4.24 Características de la U. H. que causan su insatisfacción (%)**

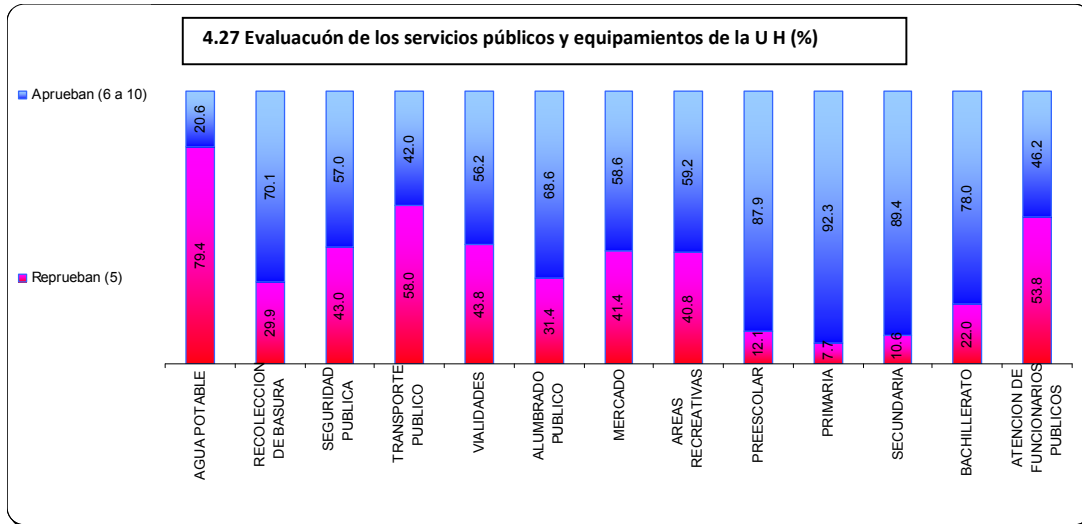




#### IV.6.10 Evaluación de los servicios públicos

De la evaluación solicitada a los habitantes de esta unidad, surgen los siguientes resultados: La primera gráfica muestra la calificación promedio que obtiene cada servicio público o las condiciones del equipamiento, lo cual pareciera que pese a tener baja calificación es aceptable. Pero si consideramos de manera separada a quienes aprueban los servicios de quienes no lo hacen, la situación es más clara. El servicio que tiene la peor evaluación es el de agua potable, debido a su insuficiencia. Es seguido por el transporte público y el trato de las autoridades, ello debido a la sensación de lejanía que se tiene respecto a ellas.





La seguridad pública por su parte, representa una preocupación constante de los vecinos, ya que, según declaraciones de estos, en la unidad habitacional se han presentado casos de asesinatos, asaltos y riñas, esto último debido a los enfrentamientos protagonizados por algunos jóvenes residentes de la unidad, y aquellos que vienen desde el pueblo de San Marcos Huixtoco y las colonias aledañas, lo cual motivó que en este año se instalara una subdelegación de policía en la unidad a cargo de la policía estatal.

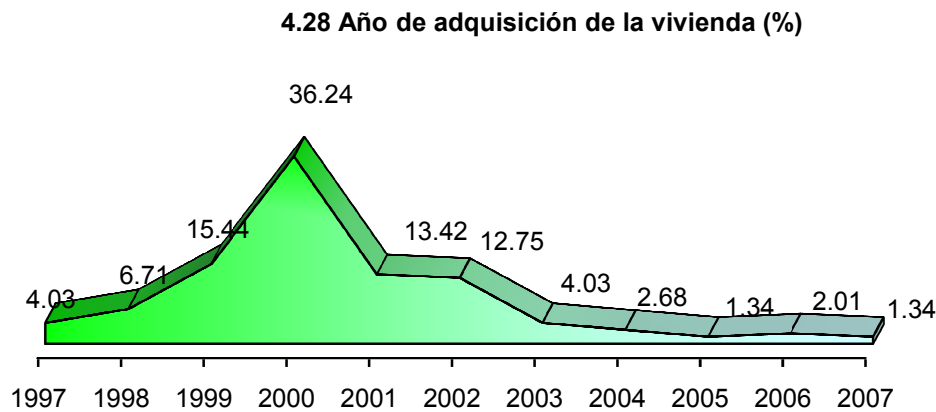
En general los servicios son evaluados mal por la población, aquí se manifiesta la escasez, el desabasto, la inseguridad, la incomunicación, la falta de atención administrativa, la ilegalidad en servicios como la energía eléctrica que los vecinos han tenido que apropiarse porque la compañía se niega a realizar los contratos correspondientes, etc.

#### IV.6.11 Valor de la vivienda

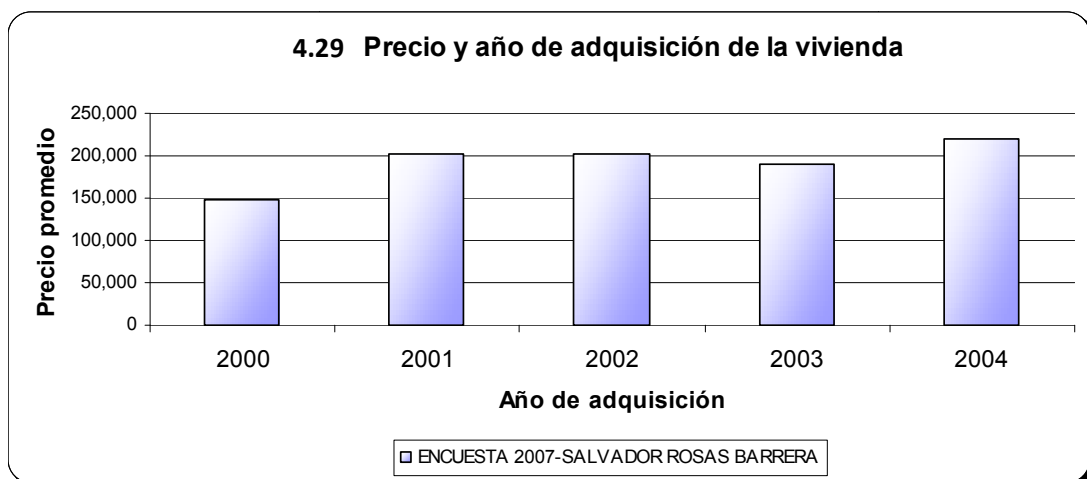
El poblamiento de la unidad habitacional se inicia en 1997 y continua hasta la fecha, solo que con menor intensidad. De hecho algunos vecinos (no considerados en la muestra), al observar que un miembro del equipo tocaba en un domicilio, comentaron que algunas viviendas luego de ser habitadas por algún tiempo, fueron finalmente abandonadas. El año en que se presentó el mayor número de adquisiciones, según datos de la encuesta fue en 2000.



En relación con el valor de la vivienda, puede observarse que nominalmente es ascendente, pero al deflactar los precios tenemos que la valoración es menor y en algunas ocasiones negativa, los resultados se presentan más adelante.



A la luz de los resultados antes presentados es posible especular que el valor de la vivienda se encuentra afectado de manera relevante por factores tales como: la calidad de los servicios públicos y el nivel de accesibilidad.



Según lo propietarios entrevistados, el precio de su inmueble se encuentra en torno a \$148,370.00 pesos. Esta información sin embargo no tiene intención de que se tome como



real, pero si como un elemento de referencia del mercado, pues como menciona Topalov (1979), puede significar la base para la negociación en un transacción. Por su parte las rentas oscilan entre \$800.00 y \$1,500.00 pesos al mes, con un promedio de \$1,005.00 pesos, es decir una renta de un capital cercano a \$172,285.00 pesos, a una tasa de interés de 7% anual. Existen también 2% de viviendas en préstamo.

#### IV.6.12 Mercado inmobiliario en Ciudad Cuatro Vientos

Una vez que se conocen las condiciones urbanas y sociales que prevalecen dentro de la unidad habitacional es importante conocer el nivel de actividad del mercado local de vivienda, para ello se consideran nuevamente las fuentes utilizadas con anterioridad. Para iniciar se resumen las ofertas encontradas en “El Aviso Oportuno del diario “El Universal”. En el periodo que comprende los años 2000 a los primeros meses de 2007, se encuentran 13 ofertas.

**Cuadro 4.3: Oferta inmobiliaria (Ciudad Cuatro Vientos)**

FECHA DE REVISION	OFERTA	INMUEBLE	OFERENTE	PRECIO TOTAL	LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO
Domingo, 30 de Enero de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 30 de Abril de 2000	VENTA	CASA	SADASI		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 30 de Abril de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 04 de Junio de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 04 de Junio de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 04 de Junio de 2000	VENTA	CASA	SADASI		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 25 de Junio de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 09 de Julio de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 13 de Agosto de 2000	VENTA	CASA	SADASI		CUATRO VIENTOS	IXTAPALUCA
Domingo, 01 de Octubre de 2000	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo, 26 de Enero de 2003	VENTA	CASA	ARA		CUATRO VIENTOS	
Domingo 23 de Enero del 2005	VENTA	CASA		\$120,000.00	CUATRO VIENTOS	IXTAPALUCA
Domingo 06 de Marzo del 2005	VENTA	CASA		\$75,000.00	CUATRO VIENTOS	IXTAPALUCA

Fuente: El Universal, Sección: EL Aviso Oportuno, enero de 1997- mayo de 2007

Respecto de la actividad de operadores locales se encuentra la información que se resume en los cuadros siguientes:

**Cuadro 4.4: Oferta inmobiliaria (Ciudad Cuatro Vientos)**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	MUNICIPIO	PRECIO	AÑOS	
					MENSUALIDAD	PAGADOS SALDO
Venta	Casa	Cuatro Vientos	Ixtapaluca	\$250,000.00		

Fuente: <http://echalco.com.mx> 29 de nov. 06



**Cuadro 4.5: Oferta inmobiliaria (Ciudad Cuatro Vientos)**

OFERTA	INMUEBLE	UBICACIÓN	MUNICIPIO	PRECIO	MENSUALIDAD	AÑOS	
						PAGADOS	SALDO
Traspaso	Casa	Cuatro Vientos	Ixtapaluca	\$210,000.00	\$894.00		
Traspaso	Casa	Cuatro Vientos	Ixtapaluca	\$185,000.00	\$1,153.00		
Traspaso	Casa	Cuatro Vientos	Ixtapaluca	\$95,000.00	\$1,960.00		
Traspaso	Casa	Cuatro Vientos	Ixtapaluca	\$145,000.00	\$2,574.00	10	\$70,000.00

Fuente: <http://Hoffmann.com.mx>, 29/11/06

En cambio la hipotecaria Nacional el 3 de mayo de 2007 registra un total de 8 ofertas de venta que alcanzan un valor promedio de 259,000 pesos.

**Cuadro 4.6: Ofertas inmobiliaria publicada por Hipotecaria Nacional 03/05/07**

VIVIENDA	OFERENTE	TIPO	COLONIA	PRECIO
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	120,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro vientos	150,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	200,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	200,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	280,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	280,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	380,000.00
Individual	Particular	Unifamiliar	Cuatro Vientos	388,000.00

Fuente: Hipotecaria Nacional, <http://hipotecarianacional.com.mx>, mayo 3 de 2007

Al hacer el análisis de la información recabada en la encuesta y las distintas fuentes pueden identificarse serias dificultades para mantener el valor de la vivienda adquirida. Para el análisis se toma como base de cálculo el año 2000 debido a que en este año se adquiere el mayor número de viviendas. En este año se presenta un quiebre y puede apreciarse una desvalorización constante de la propiedad inmobiliaria, ello posiblemente derivado de las expectativas negativas que generan las condiciones urbanas, sociales, administrativas y de localización de la unidad habitacional<sup>8</sup>.

Es difícil decir qué aspecto es el más importante, pero podríamos empezar con el servicio de agua potable cuya escasez es evidente, el costo de localización es alto respecto del ingreso de las familias, el problema del abasto es una preocupación tan importante que genera un gran inquietud a los residentes pues deben comprar elementos básicos a precios más altos. La seguridad pública es una asunto urgente, el tránsito por los caminos es

<sup>8</sup> La población cree que las condiciones serán peores.





peligroso, las áreas deshabitadas sirven de basurero y de refugio de malvivientes; el equipamiento urbano se encuentra en franco deterioro pues tiene poco mantenimiento, los tiempos de traslado son prolongados derivado de la mala condición de los caminos y su saturación, etc.

Dado este contexto, a continuación se presenta la evolución de los precios al interior de Ciudad Cuatro Vientos. Para realizar este ejercicio se consideraron los precios promedio cuando existió más de una oferta en un año. Los resultados se resumen en el siguiente cuadro que contiene: el año de adquisición en el caso de la información obtenida a través de al encuesta y el de oferta en el caso de las fuentes consultadas. Para el cálculo de los precios constantes, se utilizó el Índice de Precios al Consumidor histórico (enero de 1973 a septiembre de 2007) que proporciona el Banco de México en su página de Internet. El año base es 2000 porque es en este año presenta el mayor volumen de adquisiciones de vivienda en Ciudad Cuatro Vientos, por ello es que el valor de la vivienda en ese periodo es igual que su precio constante.

**Cuadro 4.7: Precios de compra según encuesta y oferta publicada**

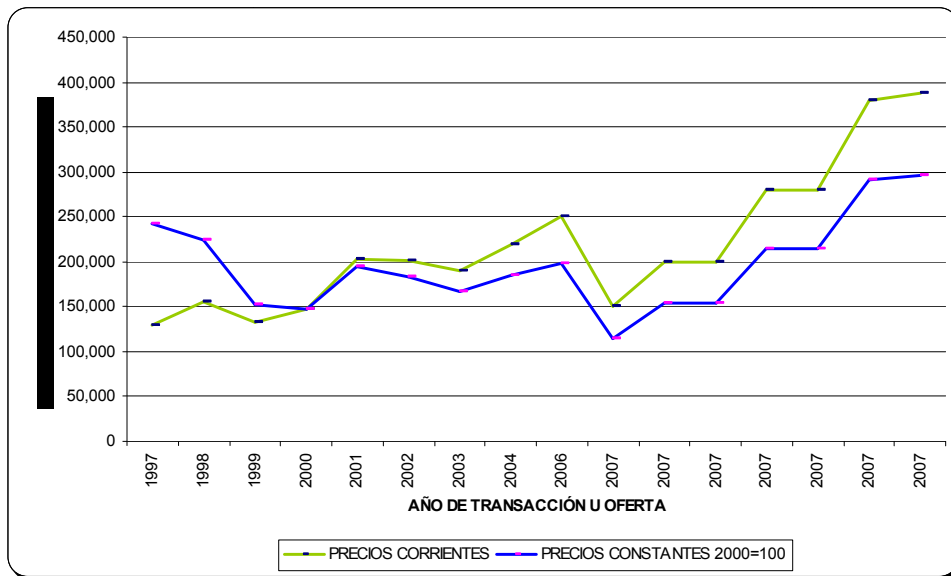
AÑO	PRECIOS	
	CORRIENTES	CONSTANTES
1997	129,500	242,737
1998	155,160	224,642
1999	132,818	151,480
2000	147,670	147,670
2001	202,900	194,349
2002	201,857	183,340
2003	190,000	166,550
2004	220,000	184,455
2006	250,000	197,332
2007	150,000.00	114,819
2007	200,000.00	153,092
2007	200,000.00	153,092
2007	280,000.00	214,329
2007	280,000.00	214,329
2007	380,000.00	290,876
2007	388,000.00	296,999

Fuente: Elaboración propia con información derivada de encuesta (hasta el año 2004), <http://echalco.com.mx> (2006); CONAVI, Hipotecaria Nacional (2007), Banco de México, Índice de precios al consumidor.

La gráfica siguiente hace más explícito el efecto de desvalorización de la vivienda al interior de Ciudad Cuatro Vientos.



#### 4.30 Comportamiento de los valores inmobiliarios en Ciudad Cuatro Vientos



Fuente: Cuadro anterior

En resumen puede mencionarse que de los resultados de la encuesta se encontró que:

- El diseño de las viviendas es para parejas jóvenes y no para familias consolidadas dado el número de habitaciones
- Existe un desdoblamiento de la periferia, ya que quienes vivían ya en ella, al tratar de hacer un patrimonio acepta mudar su residencia a un lugar más alejado.
- Los flujos laborales se mantienen con la metrópoli, pues el destino de los viajes así lo demuestran.
- Los costos relacionados con la localización son altos para las familias
  - Viajes laborales de 2 horas y un costo de 47 pesos diarios promedio.
  - Un gasto familiar de transporte que asciende a 57.16 pesos en promedio.
  - Debe observarse que casi son dos salarios mínimos destinados al gasto de transporte.
- El valor de la propiedad inmueble es decreciente al parecer derivado de las condiciones urbanas, sociales, económicas y locacionales de la unidad habitacional.
- Existe insatisfacción con las características de la vivienda en 25% de los casos aunque esto es compensado con el sentido de propiedad, pues al parecer este compensa muchas de las carencias apreciadas por los habitantes.



Se menciona que uno de los argumentos utilizados por las empresas inmobiliarias para convencerlos, fue precisamente la calidad el ambiente, el paisaje, la tranquilidad y el sentido de propiedad.

- Al interior de la unidad la actitud respecto del futuro es pesimista, la gente se siente engañada y su perspectiva no contempla mejores condiciones, lo anterior sólo es posible percibirlo, si se platica con la gente y se camina por sus calles para palpar las condiciones físicas de su entorno social, físico y económico.

Respecto del mercado inmobiliario puede apuntarse en este momento que es marginal, de poca actividad, de cuyos bienes es casi imposible su valorización si no se mejora la accesibilidad, el abasto y los servicios públicos, lo cual forma parte de un círculo vicioso empobrecimiento sistemático de la población residente y del municipio en general que debe afrontar una demanda de servicios constante con recursos limitados, que no le han permitido por ejemplo solventar el problema básico de mejorar el camino de acceso a Ciudad Cuatro Vientos. En resumen la actuación del mercado inmobiliario en esta zona del municipio al parecer ha sido afectada de manera relevante por tres cosas: la limitada accesibilidad de la unidad habitacional; los costos asociados a su localización y la calidad de los servicios.

## IV.7 Problemática Social

Los nuevos vecinos llegan a un ámbito natural, abierto, que hace realidad diversas aspiraciones humanas como el sueño del patrimonio familiar, alejarse de la contaminación y el ruido de la ciudad, disfrutar la tranquilidad del campo, etc. Traen consigo un estilo de vida que aun cuando proviene de la misma periferia es diferente a las costumbres locales, más vinculadas a la actividad agrícola que al de la ciudad. Sin embargo en todo este escenario hay algo que no concuerda y es la existencia de un área irregular exactamente a un costado de la unidad habitacional, que da la sensación de inseguridad y la pregunta es ¿quién llego primero? ¿Son tan veloces estos fenómenos? Hay desconfianza, enfrentamientos entre los estilos de vida y de personas, pues existe una separación entre los habitantes de la unidad habitacional y los de las colonias aledañas. Actualmente se presentan conflictos entre ambas poblaciones, sobre todo entre los jóvenes.

Algunos habitantes de la unidad habitacional se quejan de que son los de fuera los que realizan actos de pillaje, vandalismo y hasta crímenes. Los de fuera se quejan de los de



---

dentro porque arrojan basura. Lo que es real es que hay una desintegración social que no genera grandes conflictos pero que limita la posibilidad de integración entre esta unidad habitacional y su entorno social, económico, político y urbano.

El trabajo de campo permitió constatar la ausencia de organizaciones sociales en la unidad habitacional, aunque existen algunas personas que promueven ciertas actividades deportivas. En cambio se aprecian manifestaciones de temor, inseguridad que se manifiestan en el enrejado de puertas y ventanas, cierre de calles, colocación de alarmas y construcción de jaulas para autos. En diferentes horarios del día, las calles y andadores de la unidad lucen vacíos (ver fotografías), al parecer tiene una función de dormitorio pues muchos de sus habitantes (ver resultado de encuesta) deben salir para realizar sus actividades, lo cual da un aspecto solitario a los diversos espacios públicos, hay descuido de múltiples áreas comunitarias lo que hace evidente la ausencia de la apropiación de estos espacios por parte de la población.



**Fotografías 4.68 a 4.75: Enrejamiento de Ciudad Cuatro Vientos**



4.68



4.69



4.70



4.71



4.72



4.73



4.74



4.75



Su integración al medio en que fue plantada, es prácticamente inexistente, pues las diferentes poblaciones (interna y externa) se ven con recelo, incluso con temor, pues se supone a la otra como antagónica, debido al origen de cada uno de los asentamientos y las necesidades que cada una tiene. En cuanto a la cuestión urbana pude mencionarse que la población aun no se apropia de los espacios, muchos de ellos están abandonados, sucios, es una “ciudad fría”, desierta aun cuando las viviendas están ocupadas, enrejada por todos lados, las familias se encuentran enclaustradas, difícilmente los vecinos se conocen e interactúan. Al parecer solo a ultimas fechas la población ha intentado apropiarse de las áreas deportivas por la iniciativa de algunas personas; de la casa del anciano, y muy poco del mercado. En definitiva la apropiación de los espacios aun es marginal (a 10 años de la ocupación de la unidad) pese al tamaño de la población que por lo menos los fines de semana se encentra en su residencia.

## IV.8 Imagen Urbana

La imagen que puede percibirse al llegar a la unidad habitacional es de un centro urbano plantado en medio de un campo de cultivo. Actualmente es posible ver desde ahí a la gente que labora en el campo. Ésta unidad es un elemento aislado, ajeno a su entorno, está incomunicada con su entorno, ya sea por barreras naturales o artificiales. Apenas tiene comunicación con la cabecera municipal por dos vías en pésimo estado como ya se mostró. Su diseño pese a haber sido realizado por seis empresas (Consortio ARA, NOVOHOGAR, Vivienda Leo, Grupo SADASI, PROCESA y CMI) guarda cierta homogeneidad que solo es rota por la avenida Circuito del Sol, convertida en el eje estructurador de la unidad habitacional. Las distancias entre cada uno de los puntos y la salida de la unidad para la realización de diversas actividades como planteaba Unikel (1974), requieren necesariamente del transporte público o del vehículo particular, lo cual manifiesta una alta dependencia al automóvil. No hay referentes al interior, ni mobiliario público que ofrezca al transeúnte opciones para el descanso o el simple disfrute de la ciudad. La unidad habitacional esta diseñada para ser funcional hacia adentro, pues cuenta con todos los servicios, algunos de ellos en situación precaria como el de agua potable.

De este apartado al parecer podemos sacar varias conclusiones, entre ellas que tanto el emplazamiento como el diseño de la unidad habitacional respondió a un criterio económico de manera primordial y dejaron fuera las consideraciones socio-urbanas. Se plantó una unidad habitacional con capacidad instalada para albergar a más de 60,000 habitantes, en



---

un área carente, de hecho, de vías de acceso, haciendo realidad a su publicidad, alejada del ruido, de la contaminación, pero también de los centros de trabajo, de abasto, de servicios, de diversión, educativos, etc., por otra parte la capacidad de consumo de la población que en promedio tiene un ingreso de 3.5 Salarios Mínimos, al momento no ha generado el interés de las cadenas comerciales y de servicios, pues no existe ninguna en esta zona.

Las condiciones de la vivienda presentan diversas fallas relacionadas con su estructura, sus acabados, los servicios, equipamientos, etc., así como en la privacidad y tranquilidad que se esperaba encontrar en ellas, lo cual incide en el valor de la vivienda, aunado ello a los costos relacionados con la distancia y la accesibilidad.

Como se ha visto hasta el momento las características propias de la unidad habitacional han incidido de manera negativa en su desempeño en el mercado inmobiliario, pero lo que interesa a esta investigación es saber como ha influido Ciudad Cuatro Vientos en el comportamiento del mercado de suelo urbano en su ámbito de influencia, considerando el estudio realizado por Joost Buurman (2001) denominado: A spatial exploratory model for rural land prices, donde busca descubrir cuales son los factores que afectan el precio del suelo en las inmediaciones de las áreas construidas. En este caso no se pretende tal, sino medir el efecto que ha tenido Ciudad Cuatro Vientos en la actividad del mercado y su principal indicador, el precio, razón por la cual se desarrolla el siguiente capítulo.



---

## CAPÍTULO V

---

### **El impacto de Ciudad Cuatro Vientos en el mercado de suelo urbano**

La medición de los impactos (efectos) generados por la construcción de un macroproyecto urbano es una tarea complicada porque cada vez que se analiza la información recabada, parece esta siempre insuficiente, pues sus manifestaciones continuamente superan las previsiones realizadas. Por esa razón fue necesario para el análisis de este fenómeno, considerar solo algunas variables que se creyeron relevantes y que permitieron tener una imagen general del fenómeno que motivó esta investigación y cuyo objetivo es medir el impacto que han provocado los macrodesarrollos habitacionales en el mercado de suelo urbano de Ixtapaluca, Estado de México. Ante la complejidad del estudio fue necesario hacerlo más específico, tomando el caso de Ciudad Cuatro Vientos, dadas sus características urbanas y locacionales, lo cual permitió realmente conocer los efectos al entorno económico vinculados al proyecto. Para lograr este objetivo al mismo tiempo se realiza la revisión de las características urbanas y sociales del área de influencia, así es que este capítulo está destinado a presentar los principales indicadores de impacto identificados en la actividad inmobiliaria existente en las colonias San Jerónimo Cuatro Vientos y Margarita Morán, para ello primero se da información sobre su localización y características, físicas, sociales y urbanas. Con ello se pretende en lo general reforzar la información que permite dar respuesta a la pregunta central de investigación que es ¿Cuál es el impacto de los macrodesarrollos habitacionales en el mercado de suelo urbano?, y





---

cumplir nuestro objetivo de demostrar que los macro desarrollos habitacionales tienen una influencia marginal en el mercado de suelo inmobiliario interno y en cambio promueven la valorización de la propiedad del suelo próximo a ellos.

Para conocer los antecedentes de ambas colonias, se realizaron 14 entrevistas no estructuradas a diversos habitantes de ambas colonias (sobre todo a aquellos pobladores que se considero podían conocer información relevante por su antigüedad de residencia), lo cual permitió hacer la reconstrucción histórica de ambos asentamientos. La caracterización del sitio fue posible gracias a la realización de múltiples recorridos. Para registrar los efectos urbanos, económicos y sociales vinculados con la construcción de la unidad habitacional. De manera complementaria se realizó un sondeo entre la población, logrando 65 entrevistas apoyadas de un cuestionario impreso, cuyo fin fue captar las características la población y su actitud respecto de la unidad habitacional. La elección de las viviendas fue aleatoria en campo. Con respecto de la actividad del mercado de suelo, se registraron las ofertas encontradas *in situ*, después se contacto al oferente y se obtuvo la información referente a las características, localización del terreno y precio de oferta, para conocer así la valorización experimentada por el suelo a partir de la construcción de Ciudad Cuatro Vientos. Finalmente se sistematizo la información recabada y se genero el reporte que aquí se presenta.

## V.1 Localización geográfica.

---

El área de estudio se encuentra localizada en el lado poniente de la unidad habitacional “Ciudad Cuatro Vientos”. Ocupa un espacio de aproximadamente 70 hectáreas, con 2,029 viviendas, según el Plan Maestro de Ciudad Cuatro Vientos, donde existen actualmente dos colonias<sup>1</sup>, al sur-poniente la Colonia San Jerónimo Cuatro Vientos y al nor-poniente la colonia Margarita Morán que en conjunto tienen una población promedio de 10,064 habitantes.

---

<sup>1</sup> Las Colonias San Jerónimo Cuatro Vientos y Margarita Moran, ya existían antes de la construcción de Ciudad Cuatro Vientos, la primera desde 1982 y la segunda desde 1995.



---

## V.2 San Jerónimo Cuatro Vientos (1982)

---

Esta colonia tiene su origen en la venta ilegal de una parte de los terrenos de lo que fuera la hacienda San Jerónimo Cuatro Vientos, propiedad del señor Yánez que al morir deja la propiedad intestada y sin familiares que la reclamaran, por lo que se ve envuelta en una disputa protagonizada por los ejidos de San Marcos Huixtoco y San Martín Cuautlalpan. Finalmente en este lugar se construye la Unidad Habitacional Ciudad Cuatro Vientos<sup>2</sup>. Otra versión de este proceso es que el señor Yánez, encarga al señor Luís Gorgonio la repartición de estas tierras a los antiguos trabajadores de la hacienda<sup>3</sup>, encargo que hasta donde conoce el señor Isidro (trabajador de esta) fue cumplido, pues a él, le fue otorgado un predio de 500 metros cuadrados (20 frente x 25 fondo). Menciona que una vez recibido el predio, paso a vivir en este lugar hace 25 años aproximadamente (1982). Relata que él y su familia se dedicaron a las labores del campo en el área que actualmente ocupa la unidad habitacional, pero un día llegaron las máquinas y arrasaron con todo, razón por la cual, él y otros campesinos desplazados perdieron su lugar de trabajo sin que mediara indemnización alguna (el señor Isidro no cuenta con escritura de su terreno). Al visitar a otro antiguo residente de la colonia (Sr. Francisco) se pudo averiguar que los terrenos fueron vendidos por el señor Luís Gorgonio a un precio de \$6,000 pesos (12.00 pesos por metro cuadrado) versión corroborada por otros entrevistados.

Como características generales puede mencionarse que la colonia carece de todos los servicios públicos y equipamientos de manera formal, aun cuando cuenta con energía eléctrica, derivado de la conexión clandestina a la red que abastece a la unidad habitacional, tampoco existe alumbrado público, por lo que los vecinos han improvisado lámparas en el frente de sus casas. No tienen drenaje y satisfacen sus necesidades, vertiendo el agua utilizada en el lavado de ropa, de trastes y el aseo personal a la calle en canales improvisados que se desalojan por gravedad, tienen letrinas para el uso sanitario que son vaciadas por camiones del ayuntamiento los cuales hacen el depósito final en la planta de tratamiento de la cual se ha hablado con anterioridad.

---

<sup>2</sup> Versión de empleado de la hacienda Venta Nueva localizada al Norte Ciudad Cuatro Vientos, antiguo poblador.

<sup>3</sup> Versión proporcionada por el señor Isidro Martínez Lugo, primer poblador de este predio.



### Fotografías 5.1 y 5.2: Red eléctrica local y drenaje por gravedad



5.1



5.2

Para el agua potable existe una red improvisada que distribuye el líquido a los domicilios y que es abastecida por una cisterna construida en la parte alta de la colonia Margarita Moran. El flujo que abastece a esta última proviene de uno de los pozos en funcionamiento localizados en la unidad habitacional. No existen teléfonos públicos ni líneas particulares, excepto teléfonos portátiles que permiten la comunicación.

La colonia carece de pavimento, banquetas y guarniciones en sus calles<sup>4</sup>, Los usuarios del transporte público deben salir hacia la unidad habitacional para abordarlo o esperar hasta 20 minutos a que pase uno en la colonia vecina. El costo del pasaje es de 12 pesos hasta el metro La Paz.

### Fotografías 5.3 y 5.4: Vialidad en San Jerónimo Cuatro Vientos



5.3



5.4

<sup>4</sup> Algunos vecinos han construido sus banquetas para mejorar el aspecto de su propiedad.



---

La colonia se encuentra en diversas fases de consolidación, pues aun cuando existen casas con techos de losa, paredes de tabique y piso de cemento, también están presentes otras construidas en su totalidad de lamina de cartón y piso de tierra, las primeras generalmente se encuentran localizadas en el ámbito próximo a la unidad habitacional, mientras que las construcciones con techos de lamina van apareciendo conforme se encuentran más alejadas de esta. En la periferia pueden encontrarse viviendas que constan de un solo cuarto, construidas de material deleznable como, láminas de cartón, plástico, y otros de desecho que procuran el resguardo de sus habitantes. El promedio de habitantes por vivienda es de 4.96.



**Fotografías 5.5-5.12: Vivienda en San Jerónimo Cuatro Vientos**



5.5



5.6



5.7



5.8



5.9



5.10



5.11



5.12



---

## V.3 Colonia Margarita Morán (1996)

---

El origen de la colonia se encuentra en la invasión de este terreno por la organización social denominada Antorcha Popular. Según declaraciones de la Señora Rosa y la Señora Adriana (protagonistas de este proceso). La colonia se inicia en el año de 1996, cuando algunas familias llegaron a tomar posesión del predio, construyendo casas con plástico, láminas de cartón y palos. A la fecha la colonia cuenta con todos los servicios básicos, equipamientos educativos de nivel básico como una escuela primaria en el centro de la colonia, centro de salud, un módulo de vigilancia municipal, canchas deportivas, dos iglesias y telefonía fija. No cuentan con mercado, por esta razón el abasto se realiza por múltiples comercios localizados en domicilios habilitados para ello.

**Fotografía 5.13: Equipamiento en la colonia Margarita Moran**



Respecto del servicio eléctrico, la colonia cuenta con una red formal, al parecer reciente, por el aspecto de los postes, líneas y transformadores. Existe alumbrado público. Cuenta con red de drenaje y de agua potable, además de un depósito elevado.

Entre sus carencias se encuentran la falta de guarniciones y banquetas, así como el pavimento en sus calles que son planas debido a que como mencionan las entrevistadas, los vecinos se organizan para mantenerlas en buen estado. A juicio de sus habitantes un problema grave es la falta de transporte que aun cuando existe, es de mala calidad tanto por las condiciones de las unidades como por la periodicidad del servicio. El servicio lo presta



un ramal de la ruta 36 de la cual se ha hablado anteriormente, con un periodo de espera de 20 minutos aproximadamente.

### Fotografías 5.14-5.17: Vialidad en la colonia Margarita Morán



5.14



5.15



5.16



5.17

Los terrenos tienen una dimensión de 125 metros cuadrados, con 8 metros de frente por 15 de fondo. El asentamiento presenta un alto grado de consolidación debido a que la mayor parte de las construcciones observadas tienen el piso de cemento, las paredes de tabique y el techo de losa, con varios niveles, algunas de ellas presentan acabados en diversos materiales.

La colonia tiene un grado de consolidación diferencial en sus diferentes zonas. Las construcciones cercanas a la unidad habitacional presentan un alto nivel de consolidación generalmente destinadas al comercio. En el interior de la colonia pueden observarse casas con un grado de consolidación inferior a las localizadas sobre el camino principal, pero conservan la regularidad de la colonia. En el intersticio pueden observarse algunas construcciones que aun cuando utilizan materiales tales como el tabique y el cemento, sus techos son de lámina, algunas veces metálicos, otras de cartón. El promedio de habitantes por vivienda es de 5.9.



### Fotografías 5.18-5.19: Vivienda en la colonia Margarita Morán



5.18



5.19

## V.4 Resultados de sondeo

El 100% de los entrevistados fueron, personas mayores de edad, que en 95% de los casos fue el jefe de familia. Del total 87.27% fueron del sexo masculino, 58.18% casados, 29.09% en unión libre, 7.27% divorciados, 3.6% solteros y 1.8% viudos. Su escolaridad se distribuyó de la siguiente manera: 3.63% con educación superior; 14.54% con educación media superior; 27.27% con secundaria; 49.09% con primaria y 5.45% sin instrucción.

La ocupación del jefe de familia predominante es obrero o empleado (43.63%), seguido por quienes trabajan por su cuenta (30.90%) y comerciantes (10.90%), y por último algunos empleados agrícolas (1.81%). El ingreso promedio identificado es de \$174.89 pesos diarios (3.45 veces el salario mínimo de 2007), el nivel máximo ascendió a 14 veces el salario mínimo y por contraste el ingreso mínimo que se encontró fue de 0.56 veces el salario mínimo.

Como se podrá ver, dado el ingreso que se identifica estas familias podrían bien acceder a uno de los programas de financiamiento de vivienda, el problema es que su situación laboral y de seguridad social no es propicia para ello, al menos en las circunstancias actuales.

La residencia anterior de las familias, es como sigue: Iztapalapa 26.42%; Ixtapaluca 15.09%; Valle de Chalco 13.21%; Netzahualcóyotl 9.43%, lo mismo que Chalco, otras delegaciones del D. F. como Tlalpan, Cuauhtémoc, Coyoacán, Benito Juárez y Álvaro





Obregón, aportan 11.32% de la población. Otros municipios del Estado de México como Ecatepec, Naucalpan y La Paz contribuyen con 7.55% y finalmente estados como Chiapas, Veracruz y Puebla contribuyen con 7.55% de los pobladores. Como puede observarse, el fenómeno identificado en el caso de Ciudad Cuatro Vientos de desdoblamiento de la periferia sigue presente en esta zona aun cuando existen sus matices.

Respecto de los viajes laborales, se encontró que acorde con la ocupación identificada anteriormente, 45.65% laboran en Ixtapaluca; 13.04% en Iztapalapa; 6.52% en la Delegación Miguel Hidalgo, lo mismo que en Benito Juárez. Por otra parte 19.56% de los entrevistados realizan viajes laborales a delegaciones como Tláhuac, Iztacalco, Cuauhtémoc, Cuajimalpa, Azcapotzalco y Álvaro Obregón. Respecto de los viajes al Estado de México, se encontró que 4.34% del total se realizan a los municipios de La Paz y Chalco. Finalmente se encontró entre los entrevistado a una persona jubilada.

Los costos identificados relacionados con la localización residencial, son en tiempo, para la colonia San Jerónimo Cuatro Vientos, de 1 hora 11 minutos, con un máximo de 2 horas 30 minutos y un mínimo de 15 minutos, con un costo promedio de \$40 pesos diarios. Para la colonia Margarita Moran el tiempo promedio es de 1 hora 30 minutos, un tiempo máximo de 3 horas y un mínimo de 5 minutos (en la Unidad Habitacional). Un costo de \$45.29 pesos diarios.

Respecto de la opinión que tienes los pobladores a cerca de la unidad habitacional “Ciudad Cuatro Vientos” creen que en general ha traído diversos beneficios, tales como la mejora del transporte en 37.1% de los casos (recuérdese que este servicio no existía y los residentes de estas colonias debían caminar hasta el vecino poblado de San Marcos Huixtoco, localizado aproximadamente a 2 kilómetros de distancia), la expectativa de la introducción progresiva de servicios públicos (22.9%), como ya ha sucedido en la Colonia Margarita Moran; el impulso del comercio (11.4%), derivado de ello se han abierto nuevos comercios en las viviendas cercanas este desarrollo habitacional y diversos establecimientos ambulantes dentro de la unidad. Aprecian mejora del camino (8.6%) pues debió construirse para dar servicio a los nuevos residentes. Los restantes beneficios apreciados están vinculados a la introducción de servicios tales como el agua potable, los mercados, la energía eléctrica, etc.



---

## V.5 Impacto social

---

Los efectos sociales que podrían ser vinculados a la presencia de Ciudad Cuatro Vientos son los siguientes:

San Jerónimo Cuatro Vientos.

- Generación de expectativas positivas de mejora de la calidad de vida por parte de los habitantes
- Multiplicación de líderes y organizaciones sociales que buscan mejoras para su comunidad y el beneficio propio ante la expectativa que genera la unidad habitacional
- Diferenciación social derivada de las condiciones habitacionales de los residentes del macrodesarrollo y San Jerónimo Cuatro Vientos.
- Interacción limitada de la población
- Se percibe la llegada de nuevos vecinos a la colonia, sobre todo de los municipios de Valle de Chalco, Ixtapaluca y el oriente del Distrito Federal.
- Crece la inseguridad, la drogadicción y el vandalismo, hay enfrentamientos entre los jóvenes.

Margarita Morán

- Se fortalece el liderazgo de la organización social (Antorcha Popular), quien ha conformado una imagen de desarrollo autónomo.
- Muy poca interacción social.
- Se percibe el arribo de nuevos vecinos provenientes principalmente de Iztapalapa, Ixtapaluca, Nezahualcóyotl y Valle de Chalco.
- Se percibe el crecimiento de la delincuencia y la drogadicción.



---

## V.6 Impacto urbano

---

### San Jerónimo Cuatro Vientos.

- Se presenta un cambio en el uso de suelo de las propiedades cercanas a la unidad habitacional, de habitacional a mixto o comercial.
- Se percibe una mejoría en el acceso a satisfactores sociales con la llegada de la unidad habitacional. De hecho se reconoce la llegada de la electricidad, el agua y el transporte junto con Ciudad Cuatro Vientos.
- Respecto de la accesibilidad, se considera que ha mejorado notablemente, pues para salir o entrar a la colonia antes de la llegada de la UH, había que caminar hasta San Marcos Huixtoco para tomar el transporte, ahora este llega a la unidad o a la colonia vecina, por lo que solo hay que caminar tanto.
- Se mejoró el camino, aunque a últimas fechas se ha deteriorado mucho por la falta de mantenimiento.
- La consolidación habitacional está en camino debido a las expectativas que ha generado la unidad habitacional, de hecho hay familias que han iniciado la construcción de banquetas y guarniciones.
- Existe ya la intención de venta de algunos productores agrícolas atrapados en la colonia, solo esperan una buena oferta económica (precio).

### Margarita Morán

- Existen cambios de uso de suelo evidentes sobre todo en las áreas próximas a la unidad habitacional, para dar cabida al comercio y los servicios.
- Se presenta un crecimiento del área urbana en el lado poniente, específicamente en la entrada de la unidad habitacional.
- Se reconoce que la influencia que ha tenido la unidad habitacional para que llegaran los servicios a la colonia.
- La consolidación de la colonia es evidente, solo frenada por la falta de banquetas, guarniciones y pavimento de sus calles.



---

## V.7 Impacto económico

---

San Jerónimo Cuatro Vientos.

- Puede observarse solo la aparición de algunas misceláneas y talleres en las proximidades del macrodesarrollo.
- Solo algunas personas han logrado insertarse a la dinámica económica de la unidad habitacional ya sea para ofrecer algunos servicios sobre todo de construcción, o para vender algunos productos en el mercado informal. Pero en realidad la actividad es marginal.

Margarita Morán

- No se identifican inversiones importantes atraídas por el mercado que significa la unidad habitacional y las colonias aledañas a esta.
- Existen solo algunas inversiones pequeñas destinadas a los servicios y el comercio minorista en terrenos próximos a la unidad habitacional.
- La interacción económica entre la población de esta colonia y la unidad habitacional es marginal.



---

## V.8 Impacto en el mercado de suelo

---

La demanda de suelo, es pequeña debido a que quienes se deciden a comprar un terreno, también deciden soportar las condiciones de aislamiento. La forma de acceder al suelo es mediante la compra de un lote en la colonia San Jerónimo Cuatro Vientos o formando parte de Antorcha Popular en la colonia Margarita Moran.

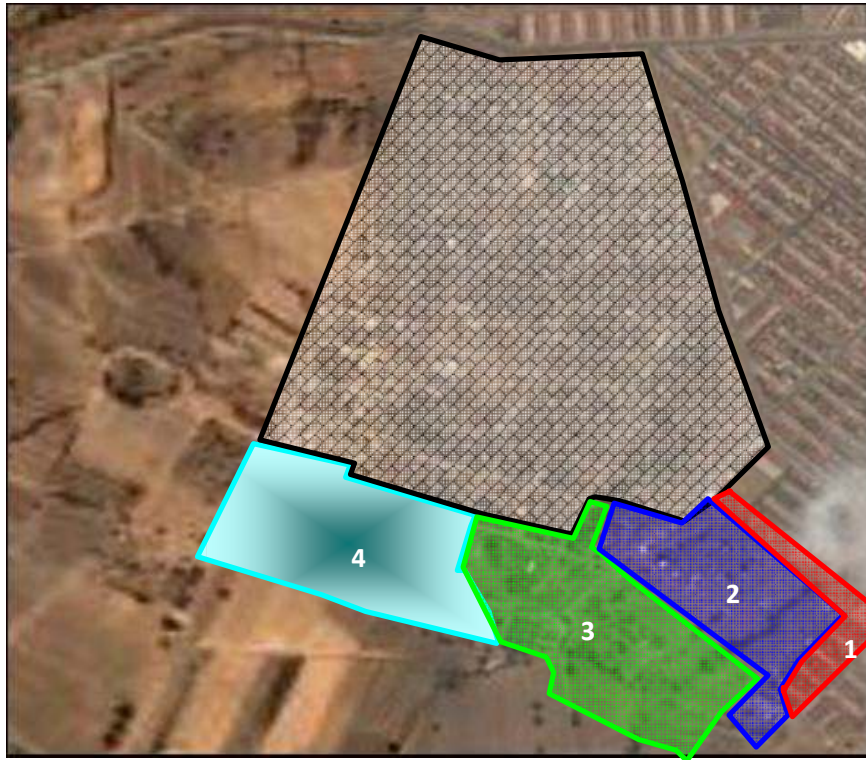
En la revisión de las publicaciones especializadas no se encontraron ofertas por lo que podríamos decir que este mercado es embrionario debido a que, apenas están presentándose algunas ofertas de suelo solo son constatables en campo.

El precio que alcanza un lote depende de manera directa de la distancia que existe entre este y la unidad habitacional, de ahí que hasta una calle de la Avenida Circuito del Sol, que representa una frontera entre la unidad habitacional y la colonia San Jerónimo Cuatro Vientos en su lado poniente, el precio del suelo es de \$1,564.50 pesos por metro cuadrado. Hasta cuatro calles de distancia (200 mts. aprox.) en torno a los \$ 1,000.00 m<sup>2</sup> y en la periferia el precio oscila entre \$800.00 y \$560.00 pesos m<sup>2</sup>.

Se identifican cuatro zonas de precios en la colonia San Jerónimo Cuatro Vientos. La primera zona se ubica junto a la Unidad Habitacional, separada de ella hasta por dos calles. La segunda se encuentra ubicada en un rango de más de dos calles del límite de la unidad habitacional, la tercera podríamos considerarla periférica que se localiza al sur del polígono y la cuarta se localiza en la parte más alejada respecto de la unidad habitacional, en el extremo sur poniente.



**Fotografía: 5.20: Zonas de precio en San Jerónimo Cuatro Vientos**



Para medir la valorización de los predios, se buscó entre todas las entrevistas, aquellas que permitieran conocer el precio de compra. Para compararlas con el precio de oferta de la zona. En los casos que se presentan, se logró que el entrevistado al relatar la historia del asentamiento, en algunos casos proporcionara el precio de compra de su terreno.

De esta manera se conformó el cuadro siguiente el cual muestra el año y el precio de compra a precios corrientes y se calculó el precio constante, en la segunda parte del cuadro (lado derecho), se tiene el precio de oferta del lote, primero a precios corrientes y después a precios constantes. Finalmente se muestra en la última columna la valorización del predio, todo ello tomando como base los precios de 2002. No se considera en esta fase a la colonia Margarita Morán debido a que los predios no ingresan al mercado y las restricciones impuestas por la organización social impiden su oferta y ulterior venta.



**Cuadro 5.1. Precio del suelo en San Jerónimo Cuatro Vientos (1990-2002)**

Año	Área	Precio de compra	Precios Constante	Precios constantes m <sup>2</sup>	Precios de oferta	Precios constantes	Precio constante m <sup>2</sup>	variación
1990	2500	90000	483,740.9	193.49	200000	1620282	648	234.9%
1990	250	6000	22,454.24	89.81	200000	162028.20	648	621.64%
1993	500	12000	44908.49	89.81	500000	405070	810.14	810.05%
1995	500	23000	52908.83	105.81	500000	405070	810.14	665.65%
2002	120	10000	10724	89.56	70000	56709.87	472.58	427.66%

Fuente: sondeo en San Jerónimo Cuatro Vientos

Para hacer la comparación de los valores del suelo en un periodo posterior a la autorización de Ciudad Cuatro Vientos, se consideró el precio promedio que surge de tomar los valores del periodo 1990-1995. Se tomaron los valores \$89.81 como precio mínimo y \$105.81 como precio máximo (Precios constantes). La variación que se calcula es de 17.81%. En este ejercicio no se considera el valor de \$193.49, porque su propietario cree haber sido víctima de un engaño y que pagó de más.

(1) En el caso cuando se tomó un predio ofertado a una calle de la Av. Circuito del sol, donde el precio corriente es de \$1,564.50 la variación del precio entre \$105.81 (precio de 1995) y 1,267.46 (precio constante de 2007), fue de 1,069.5% (de este caso no se tiene precio de compra por ello no se incluye en el cuadro)

(2) De 1995 a 2007 las diferencias son importantes ya que cuando se consideraron predios con valor promedio de \$1,000.00 el m<sup>2</sup>, se obtuvo que de \$105.81 (precio de 1995) a \$810.05 (precio constante de 2007) la variación en el precio fue de 671.42%.

(3) En el caso en que el metro cuadrado es ofertado a \$800.00 pesos m<sup>2</sup>, la variación entre \$105.81 (1995) y \$648.00 (precio constante de 2007) es de \$512.41.

(4) Cuando se considera un predio cuyo precio por metro es de \$583.00 la variación entre el precio pagado en 1995 (\$105.81) y el actual llevado a precios constantes (\$472.58) es de 346.6%

Como puede verse, la valorización de los predios es más fuerte después del periodo 1990-1995, cuando se inicia formalmente la construcción de Ciudad Cuatro Vientos y su ocupación. Se vislumbran importantes incrementos del precio hasta llegar actualmente a tener en promedio incrementos cercanos a 650%, es decir, más de siete veces su valor original.

En lo particular, los efectos mas importantes identificados en torno a Ciudad Cuatro Vientos es la valorización de la propiedad del suelo, en este caso irregular, lo anterior es posible gracias a su proximidad física existente, mientras la propiedad inmobiliaria al



---

interior de la unidad habitacional tiene un alto riesgo de desvalorización. En el ánimo de los pobladores de ambas colonias existe la esperanza de que mejoren las condiciones, sobre todo porque saben que el proceso de escrituración por parte de la autoridad ha iniciado. Confían en que los servicios ahora ausentes llegaran muy pronto.

En general se podría afirmar que la valorización proviene de la influencia que ejerce la unidad habitacional en su entorno próximo, no así del más alejado. Sin embargo es evidente la segregación que existe entre los diversos asentamientos, donde al parecer los privilegiados no son los habitantes de unidad habitacional, sino los de la colonia Margarita Moran, pues tienen mejores servicios y mejores perspectivas. A juicio de quien escribe así es, ya que en estricto sentido, tienen seguridad en la tenencia de la tierra, acrecentada ahora por el proceso de regularización que al parecer ha iniciado por parte del gobierno del Estado de México, con terrenos de 125 metros cuadrados, 205 veces mas grandes que los de la unidad habitacional que son construidos atendiendo a las necesidades de la familia, no se sienten engañados, y tienen esperanza en el futuro.

En San Jerónimo Cuatro Vientos la situación es similar en algunos aspectos, aunque los logros son marginales, pues pese a tener 14 años más de antigüedad que la colonia Margarita Moran, carecen de los servicios básicos de manera formal.

Puede verse que existe relación entre la distancia que se para al predio con el macrodesarrollo habitacional y el precio de este, incluso con la valorización experimentada. En definitiva los macrodesarrollos habitacionales además de sustraer grandes porciones de suelo a la actividad agrícola, traen consigo una gran población urbana, que portan un estilo de vida diferente al de los residentes locales, lo cual ha complicado la interacción de la población originaria y la recién llegada (hace 10 años). Ello posiblemente por la diferenciación social que se manifiesta en el lugar de residencia, en el cierre de calles, la instalación de rejas y vigilancia, etc., que dificulta la comunicación entre los diferentes sujetos que habitan el municipio.





---

## Conclusiones y recomendaciones

---

El objetivo de esta investigación fue analizar y medir el impacto que han tenido en el mercado de suelo urbano la construcción de grandes desarrollos habitacionales. Lo cual pretendió hacerse mediante la cuantificación de ofertas aparecidas en diversos medios de comunicación, especialmente en el aviso Oportuno de El Universal por considerar que este medio es el que posee mayor continuidad. De la misma manera se consultaron otras fuentes que permitieran conocer de cerca la dinámica inmobiliaria del municipio de Ixtapaluca, incluso se recurrió al levantamiento de campo.

Para lograr el cometido de este trabajo se cumplieron diversas fases de investigación, una de gabinete que implicó la revisión de diversos documentos, planos, bases de datos, páginas electrónicas, etc., la otra de campo. Todo ello permitió interpretar el comportamiento del mercado local.

Las conclusiones obtenidas se han dividido por temas, esperando con ello, haber logrado cierto orden que permita una mejor comprensión de las mismas. La primera parte está dedicada a las conclusiones derivadas del análisis de marco teórico, tanto sobre el origen de este mercado, su funcionamiento y los agentes que en él participan. En segundo lugar se presentan las conclusiones derivadas del análisis del proceso de metropolización de la Ciudad de México y de la contribución que han realizado los desarrollos habitacionales. En la parte tercera, se presentan también aquellas conclusiones derivadas del análisis de la importancia de este fenómeno en el caso particular de Ixtapaluca Estado de México y



---

Ciudad Cuatro Vientos en Forma particular. Una sección más, esta destinada a presentar las reflexiones sobre los resultados de la encuesta aplicada en la unidad habitacional y el sondeo en las colonias San Jerónimo Cuatro Vientos y Margarita Morán. Por último, se presentan las conclusiones principales, que tratan de dar respuesta a la pregunta central de investigación y por supuesto comprobar la hipótesis de trabajo planteada al inicio de este proceso.

El mercado es un conjunto de mecanismos que ponen en contacto a vendedores y compradores de suelo, vivienda y servicios vinculados a él.

El mercado como se ha mencionado existe en cuanto existen operaciones regulares de intercambio, pero también cuando existen diversos oferentes y/o demandantes, pero si el precio se establece por acuerdo o imposición no habría tal.

En el caso del mercado de suelo pudimos constatar que es tal vez uno de los mercados más difíciles de abordar debido a las características especiales del bien que le da origen.

El suelo es un bien natural único en sus características, pues aun cuando fuera posible reproducir un metro de suelo con similar relieve, humedad propiedades físicas y químicas, su ubicación lo haría diferente. Su diferencia en esencia depende de su localización por la que múltiples actores sociales y económicos compiten para lograr de apropiarse de las ventajas derivadas de esta, de su posición privilegiada. Sin embargo para lograr este privilegio debe sacrificarse el consumo de otros bienes, en ocasiones por varios periodos de tiempo.

El tamaño de la oferta es relativamente más reducido que el de la demanda, lo cual produce un mercado estructuralmente deficitario, aunado a ello, debe recordarse que el suelo es un bien finito, susceptible de acaparamiento, con la finalidad de fijar un precio más alto del que se adquirió.

El intento por ampliar la oferta, no soluciona el problema del déficit estructural pues siempre será deficitaria, como demostró Sabatini (2000), uno de los principales problemas de este mercado es la retención del suelo (escasez artificial).

El mercado de suelo es un monopolio natural derivado de la imposibilidad de producirlo, de ahí que exista solo la capacidad de diferenciar el existente, por lo que las empresas luchan para lograr ello y así poder vender mejor su mercancía, este mercado opera por lo tanto como un oligopolio, donde los agentes compiten por la calidad del producto y no esencialmente por precios.



El aspecto socio-psicológico esta presente en la racionalidad económica orientada a la especulación, al acaparamiento y retención del suelo hasta lograr el mejor precio, dado que se busca la máxima utilidad de la inversión, esta expectativa lleva irremediamente al incremento de los precios del suelo, ya que más agentes económicos estarán dispuestos a sacrificar el consumo de otros bienes para acceder al suelo.

El mercado de suelo funciona como monopolio cuando quien tiene el control del suelo y del momento de su venta es el terrateniente, porque este tiene en su poder un bien único al que casi podría poner el precio que deseara, con la limitante de que al poner un precio muy alto no vendería nada. Pero también puede funcionar como un monopsonio cuando quien tiene el dominio del mercado es el comprador, dada su capacidad económica y el número de oferentes existentes. En este caso es quien determina qué bien es el que se adquiere, en que cantidades y cual es el precio a pagar, la propiedad del suelo, aun siendo importante es relativizada.

Ambos caso representan una distorsión del funcionamiento del mercado que a decir verdad es todavía mas distorsionado cuando el gobierno interviene para favorecer alguno de los agentes, como sucede en México donde se fortalece un oligopolio inmobiliario, que tiene como insumo básico el suelo y soslaya el verdadero problema que representa la retención del suelo por largos periodos de tiempo, obligando con ello a la expansión de la mancha urbana y la inflación inmobiliaria.

En las diversas fuentes consultadas el común denominador que explica el crecimiento de los precios es la escasez, provocada por las características mismas del bien o por la especulación que retira grandes cantidades de suelo de la circulación. Pero todavía detrás de este argumento subyace un debate difícil de solucionar, y es saber de dónde proviene el valor del suelo. Una corriente asegura que de su valor de uso, y otra asegura que de su productividad. Para superar esta dificultad inicial pero trascendente y por considerar que es apropiada, se siguió el criterio que establece Ricardo (1973:28), el cual menciona que hay dos tipos de bienes: aquellos que son reproducibles por las habilidades humanas y que su precio de mercado deriva de su precio natural más una compensación adicional por la inversión realizada, otros que son irreproducibles, raros, cuyo precio deviene de sus escasez, de la competencia por él (caso que se asume en este trabajo). Así que tomando la visión de E. Mills (1975), consideramos que el precio del suelo proviene de la disposición de un consumidor de pagar por un suelo para disfrutar de los servicios que presta, lo cual también explica la existencia de la renta.

En el caso de los desarrollos habitacionales desde su origen pretendieron consolidarse como soluciones integrales y eficientes para el grave problema de déficit habitacional. A este



tipo de emprendimientos se les han vinculado una serie de virtudes tales como, la disminución de la dependencia al automóvil, con los consiguientes ahorros energéticos, mejores servicios de transporte, mayor accesibilidad, calidad de vida, preservación del espacio verde, promoción de la economía local, mezcla de usos de suelo acordes con el tamaño de su población, alto grado de autosuficiencia, etc., que sin embargo realmente no se han logrado en muchos casos, pero sobre todo en el caso que aborda este trabajo.

Estos desarrollos son proyectos que pretenden tener la menor relación posible con su entorno, tanto que ha llegado a ser parte de su imagen mercadológica, que propala ventajas derivadas de su propio aislamiento, pretenden un diseño coherente en su interior pero poco relacionado con su entorno. Se construyen calles que no llegan a ninguna parte, tienen baja mezcla de usos de suelo y son diseñadas de tal manera que salir de ellas implica el uso del transporte público o del automóvil particular.

En cuanto a la autonomía también es cuestionable pues en su interior no hay más que viviendas y un raquítico equipamiento que obliga a sus pobladores a buscar satisfactores fuera de la unidad, por ejemplo cines, bibliotecas, centros comerciales, seguridad pública, atención médica, trabajo y educación. Podrían justificarse la ausencia de ciertos equipamientos diciendo que no todas las unidades habitacionales tienen que tener todo pues eso sería muy caro, pero por lo menos debería de contar con lo básico en relación con su proporción.

Lo que es cierto es que el diseño se realiza principalmente atendiendo un criterio económico, que busca la inversión mínima para lograr la máxima utilidad que se logra además comprando suelo periférico barato y vendiéndolo mejorado a los precios más ineficientes del mercado, por ejemplo los determinados por la política de vivienda mediante el establecimiento de límites máximos y mínimos a los créditos de vivienda. Dejando la responsabilidad de brindar servicios a un municipio que al parecer no estaba preparado para ello y de manera sistemática se ve superado por las demandas ciudadanas.

Al interior de la unidades habitacionales se manifiesta la ineficiencia de la mezcla de usos de suelo con la modificación de la vivienda para convertirla en comercio. En lo particular, Ciudad Cuatro Vientos evidencia esta situación, pues no siguió la evolución urbana descrita por Sabatini (2000) para otras ciudades, incluso para el centro de Ixtapaluca, pues aun cuando la población es de casi 50,000 habitantes, las inversiones públicas y privadas no se han dado, las condiciones no han motivado la ampliación de la infraestructura, la construcción de complementos urbanos, ni la creciente inversión que sigue al consumo se ha dado, pues no hay un solo almacén, tienda comercial, Oxxo, Soriana, Gigante, etc. Es decir ninguna cadena se ha hecho presente a la fecha, esto debido entre otros factores a las



dificultades relacionadas con la accesibilidad y el umbral de demanda requerido por estas cadenas.

Pareciera que la aspiración de encontrar en estos proyectos sistemas eficientes de transporte y otros servicios urbanos, la mezcla de uso que disminuyan los desplazamientos y los costos relacionados con la necesidad de trasladarse a ellos, la disminución de la dependencia al automóvil, mejores servicios y alta calidad de vida de la población queda muy lejana aun. Por el contrario, se observa que la población es víctima de engaños, sistemas de transporte ineficientes y una mala calidad de servicios públicos.

La construcción de grandes desarrollos habitacionales representa un a expresión más de la ampliación de la mancha urbana de la metrópoli, que al parecer tiene un comportamiento que es posible explicar por el comportamiento de los precios del suelo. Por ello es posible entender la dirección de los flujos económicos inmobiliarios destinados a la periferia, pues es allí donde ase encuentra el suelo más barato que permite lograr la mayor eficiencia del capital. En Ciudad Cuatro Vientos se pudo comprobar que existe un desdoblamiento de la periferia, ello considerando la residencia anterior de sus habitantes. Sin embargo estos grandes emprendimientos no han logrado evitar los grandes viajes laborales desde la periferia a la ciudad central.

Con relación a la política pública dirigida a fortalecer la oferta de suelo, la movilidad habitacional y el reciclamiento urbano, podemos calificarla como incongruente en su operación, pues el grueso de su inversión esta destinada a la adquisición de vivienda nueva (alrededor de 80%), la cual promueve la construcción de grandes unidades habitacionales fuera del perímetro urbano por las razones ya expuestas.

En este mercado la empresa inmobiliaria gana en la venta directa de al vivienda y de manera indirecta en la venta implícita del suelo mejorado. El precio en este caso es fijado por el Estado, pues al determinar los montos de apoyos máximos y mínimos, promueve que los oferentes produzcan bienes acordes a ese precio, logrando un margen de ganancia lo suficientemente importante para seguir invirtiendo, aunque en épocas recientes se vislumbra la posibilidad de una desaceleración del sector, y la posibilidad de crisis, dada la desaceleración de la economía nacional como efecto de las menores tasas de crecimiento norteamericanas y la saturación del mercado de bienes que creo, por la verificación en campo, en buena medida no llegaran a cumplir con su vida útil sin que las familias tengan que realizar importantes inversiones para mantener las condiciones de habitabilidad de viviendas que a solo algunos años de su adquisición muestran graves problemas estructurales.



---

El mercado es cautivo, debido a que cada empresa inmobiliaria en cada ejercicio conoce el monto de créditos que serán otorgados (conoce la demanda potencial) y al sacar al mercado para su venta un stock de viviendas determinado, sabe que este será consumido, pero desde el momento de su venta, estos bienes son potencialmente sacados del mercado por un periodo que va de 20 a 30 años, pues el mercado secundario es muy limitado. Con esta restricción el déficit habitacional persistirá por mucho tiempo, ya que no existen otros bienes sustitutos en el mercado formal que brinden otra opción de consumo a las familias.

En Ixtapaluca, el mercado se encuentra dominado abrumadoramente por el de vivienda de interés social. El mercado de suelo, es reducido si se compara el volumen que se incorpora al desarrollo urbano, ello hace pensar que este nunca ingresa realmente al mercado, y que se adquiere por negociación entre grandes propietarios e importantes compañías inmobiliarias.

En resumen el mercado de suelo es poco dinámico, lo cual ha generado en algunos casos la desvalorización de los predios, ante una actitud reactiva de la autoridad, por la falta de una política pública que permita guiar el desarrollo urbano de manera eficaz.

De manera particular al parecer fue una decisión correcta el haber elegido a Ciudad Cuatro Vientos como objeto de estudio para comprobar la hipótesis debido a que significó la oportunidad de tener un laboratorio urbano, con el suficiente grado de aislamiento que permita analizar las relaciones con su entorno así como sus efectos.

Al analizar los aspectos internos para explicar los valores de la propiedad inmueble y saber si la construcción de la unidad habitacional generó un mercado de suelo o si ya existía y si además se promovió la valorización de la propiedad inmueble. Lo que se encontró primeramente es que en Ciudad Cuatro Vientos la accesibilidad es mala, los servicios públicos son deficientes y los costos relacionados con la localización son altos respecto del ingreso de la población.

El emplazamiento como la unidad habitacional respondió esencialmente a un criterio económico de manera primordial soslayando la valoración de sus condiciones sociales urbanas y de accesibilidad. Es un centro carente de vías de comunicación adecuadas, haciendo realidad su publicidad de alejamiento del ruido, la contaminación, pero también de los centros de trabajo, abasto, servicios, recreativos, educativos, etc. incluso es importante resaltar que su comunicación depende de manera relevante de la voluntad de los vecinos del pueblo San Marcos Huixtoco que han manifestado su inconformidad en pasadas ocasiones porque deterioran el camino y tiran basura.



---

Aunado a lo anterior, podemos citar su escasa integración al medio en que fue plantada, la falta de apropiación de los espacios públicos por parte de la población, es una ciudad fría, desierta, enrejada por todos lados, las familias se encuentran enclaustradas, difícilmente los vecinos se conocen e interactúan. La ciudad es homogénea, monótona.

Respecto de la evolución de los valores inmobiliarios se encontró que:

- El grado de accesibilidad al parecer es un variable determinante del valor del suelo y la vivienda, seguido de la calidad de los servicios públicos y en tercero los costos relacionados con la distancia. Esta situación provoca que la valorización al interior de la unidad habitacional esté frenada, y que así permanecerá mientras no se mejore la accesibilidad, el abasto y los servicios públicos, lo cual reduciría los costos de localización.
- Existe una perspectiva generalizada de deterioro de la unidad habitacional y de la propiedad particular que lleva a la poca apreciación de la propiedad inmueble.
- La oferta de vivienda es limitada aun cuando existe un gran número de viviendas solas.
- La falta de planeación redundante en contra de las aspiraciones que impulsaron la creación de estos grandes desarrollos. La desvalorización presente se desdobra en el mediano y largo plazos impidiendo con ello la posibilidad siquiera de que la autoridad capture las plusvalías urbanas, pues no se generan. Esto representa un círculo vicioso de pobreza que se refuerza en cuanto la autoridad cada vez tiene más responsabilidades que cumplir y menores recursos para afrontar esta obligación que actualmente afronta de manera deficiente.

En el caso de las colonias aledañas a la unidad habitacional se encontró que:

- La existencia de las colonias irregulares al parecer no incide en los valores internos de la unidad habitacional. Debemos considerar que el estrato social en función del ingreso y patrones de vida son similares entre ambas poblaciones (ingreso promedio de 3.5 SM).
- La expectativa en estas colonias es positiva, la población asume los costos derivados de su situación legal y de su localización, siendo compensados dicen los habitantes por las mejoras que día a día observan, reales o virtuales por la imagen que venden los líderes locales.



- Pese a que los habitantes de estas colonias recienten los mismo efectos del aislamiento al igual que los habitantes de la unidad habitacional, los asumen porque creen es un sacrificio que se compensa por el precio que pagaron en el pasado para lograr un patrimonio, que dicen es mejor que las casitas de al lado.
- Las condiciones urbanas son variables de colonia a colonia, pero puede afirmarse que la mejor opción para satisfacer la necesidad de vivienda y el logro de un patrimonio se encuentra en al colonia Margarita Moran (invasión promovida por Antorcha Popular). Esta tiene los mejores servicios, incluyendo a la unidad habitacional. Se encuentra equipada y solo le hace falta para estar aun mejor, la pavimentación de sus calles y construcción de banquetas y guarniciones. En cuanto a la seguridad de la tenencia de la tierra, al parecer será mejorada próximamente pues la autoridad estatal ha iniciado el proceso de regularización. De esta manera, quiénes obtendrán mayores ventajas de la operación de este mercado serán los residentes del asentamiento irregular organizado en torno a Antorcha Popular que actualmente alcanzan una valoración cercana a los 650%, también serán beneficiarios los habitantes de la colonia San Jerónimo Cuatro Vientos que aun teniendo 25 años (14 más que Margarita Morán) de antigüedad todavía carecen de servicios básicos pero esperan recibirlos pronto. Así es que en definitiva los que obtendrán los menores beneficios serán los que optaron por la adquisición de una vivienda institucional de manera formal (que enfrenta problemas para mantener el valor real de su inversión), vendida a precios altísimos respecto de la capacidad económica de sus poseedores. Lo anterior permite pensar que la hipótesis planteada al principio se comprueba, pues se comprueba la valorización dela propiedad inmueble en torno a la Unidad habitacional, pero el volumen de operaciones permite afirmar que esta tiene un efecto marginal en la actividad del mercado de suelo, aunque debe apuntarse que este resultado solo es aplicable al caso estudiado y no pretende ser general.

**Puede resumirse en general que:**

- El mercado de suelo es monopolístico de manera natural derivado ello de las características propias del bien natural que le da origen, el suelo.
- La distorsión presente en este mercado es derivado de:





- La intervención estatal que fortalece el oligopolio existente en el mercado de vivienda y debilita el de suelo, al promover de manera relevante la demanda de suelo mejorado con vivienda, contrariamente a la producción de suelo servido y de calidad, evitando su retención con fines especulativos.
- Existe un monoposonio otorgado por la capacidad económica y de demanda de las grandes empresas que deciden de manera unilateral cuales son las parcelas que entraran a formar parte del área urbana local
- Se presenta un oligopolio de las empresas inmobiliarias (vivienda) asegurando la operación de su mercado
- Falta de capacidad real del Estado para reducir la especulación del suelo y lograr que mediante la política pública la actividad económica tienda a satisfacer las necesidades sociales de manera eficiente.
- Como demostró Sabatini, la ampliación de la oferta de suelo no implica la reducción de precios y mucho menos la reducción del déficit estructural y se corre el riesgo de que lo que se oferta sea cada vez de menor calidad y de mayores costos sociales.
- Los macrodesarrollos habitacionales han significado para las administraciones locales que no están preparadas para afrontar este reto, grandes costos sociales económicos y políticos
- Los Macrodesarrollos Habitacionales dinamizan la actividad económica, generan nuevas actividades, sobre todo en el sector servicios y promueven la modernización del sector urbano en general, con la sola condición de que su localización sea favorable para que las economías de aglomeración se den.
- El mercado inmobiliario en Ixtapaluca al considerar el mercado de vivienda puede calificarse como importante desde el punto de vista de volumen de transacciones que realizan las grandes empresas inmobiliarias, pero pequeño en función de la participación que tiene otros agentes económicos, lo que se demuestra con el número de ofertas encontradas en los diversos medios y el área involucrada en tales ofertas, incluso puede intuirse que es mayor el mercado ilegal.
- Resalta la mejor opción que representa en el caso estudiado la urbanización social organizada, que no responde a criterios normativos y/o legales, aprovechando la incapacidad estructural del Estado para responder a este fenómeno, limitándose a fomentar el ciclo invasión-regularización-invasión
- En resumen, mientras la propiedad inmobiliaria al interior de la unidad habitacional tiene un alto riesgo de desvalorización, en el exterior el proceso es a la inversa, pues gracias a su proximidad, los valores del suelo tienden a



incrementarse, ya que en el ánimo de los pobladores de las colonias existe la esperanza de que mejoren las condiciones urbanas, sobre todo por que saben que el proceso de escrituración por parte de la autoridad ha iniciado, confían en que los servicios ahora ausentes lleguen pronto. (el contraste que se encuentra es la desvalorización de la ciudad formal y valorización acelerada de la ciudad informal)

- Con la construcción de Ciudad Cuatro Vientos promueve:
  - El surgimiento de un mercado de suelo aun en desarrollo donde se manifiestan algunas ofertas pero el número de transacción es aun baja.
  - La valorización de la propiedad irregular aldeaña a esta
  - La existencia de presiones implícitas para que se de la transformación de los usos de suelo agrícolas atrapados en el ámbito urbano para buscar un beneficio económico en el corto plazo
  - Propicia diferenciación social basada en la vivienda.
- La política pública ha fracasado por la sencilla razón de que sus objetivos planteados de abatimiento del precio del suelo, de la especulación y el mejoramiento de la calidad de vida de la población no se han logrado.

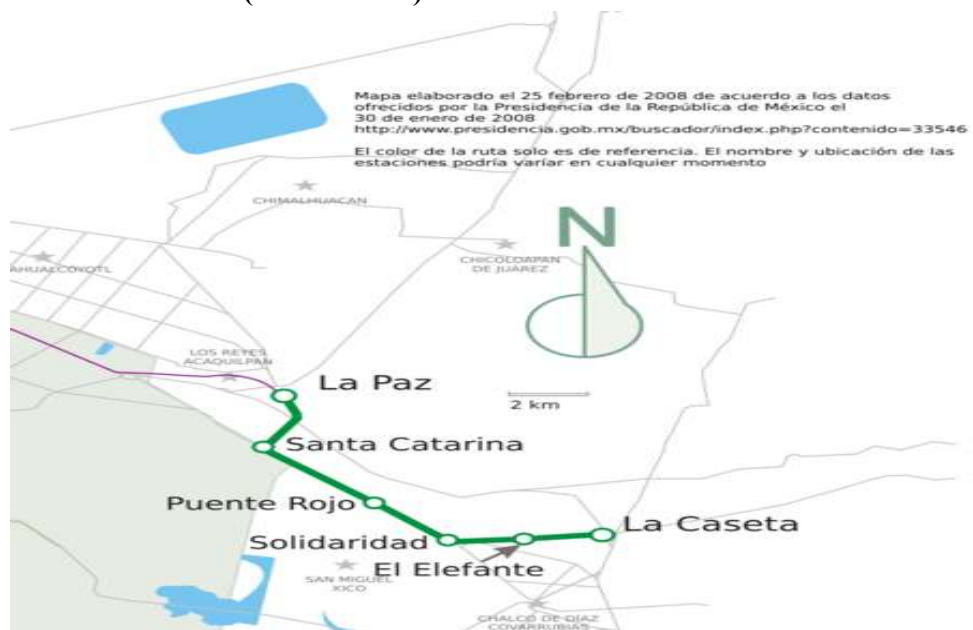
Dadas las condiciones antes expuestas, se presentan algunos requerimientos que deben cumplirse para evitar que la calidad de vida de la población siga en franco deterioro. Como ya se ha mencionado hay aspectos que requieren atención prioritaria, entre ellos:

- 1) Disminuir los efectos del aislamiento.
  - a. Vialidad: el municipio ha recibido importantes flujos migratorios que exigen actualmente la ampliación y mejoramiento de las vialidades, entre ellas la Av. Cuauhtémoc ya que serán exigidas hasta su máxima capacidad por el inminente flujo vehicular que transitará por estas. Esta previsión se realiza por el importante impulso que tiene la construcción de infraestructura en nuestro país en el presente sexenio de gobierno, específicamente por el anuncio de la construcción de la línea 3 del tren suburbano que llegaría hasta la caseta de cobro a la cual se ha hecho referencia y que podría localizarse en el territorio de Ixtapaluca o Chalco (ver figura 1). La construcción de esta obra definitivamente impulsara el desarrollo de esta Zona Oriente del Estado de México, pero también impulsara el mercado inmobiliario, podríamos adelantar la construcción de nuevos emprendimientos y por lo tanto la llegada de mas población, por ello será necesario adoptar medidas de largo



plazo que se adelante a las necesidades. Respecto de Cuatro Vientos, es necesario que el municipio realice la mejora de caminos que se encuentran dentro de su jurisdicción, haciendo que los tiempos de recorrido entre la unidad habitacional y la caseta de cobro en la carretera México-Cuatla disminuyan. En relación a la vía existente en territorio del municipio de Chalco, es necesaria la realización de convenios intermunicipales que permitan de manera concertada mejorar las condiciones de la vialidad principal que beneficié tanto a pobladores de San Marcos Huxtoco como a los habitantes de Ciudad Cuatro Vientos y las colonias Margarita Moran y San Jerónimo Cuatro Vientos y faciliten la conexión entre estos asentamientos y el posible centro de transferencia modal en la caseta de cobro.

**Figura 1: Ferrocarril suburbano de la Zona Metropolitana del Valle de México-sistema 3 (en licitación).**



- b. Construir vía de comunicación entre Ciudad cuatro Vientos y el Fraccionamiento San buena Ventura y el Centro del Municipio, ello con la finalidad de facilitar el abasto de la población y acercar a la autoridad con los ciudadanos. El aislamiento debe convertirse en un elemento positivo, que no obstruya le realización de las actividades cotidianas de la población, ni sea oneroso para las familias, de tal manera que el paisaje, el ambiente, la tranquilidad, el silencio, sean elementos que incidan en el valor de la



propiedad inmueble y permita a la autoridad capturar las plusvalías derivados de esta localización que en realidad es privilegiada.

- c. Promover la construcción de terminales formales de autobuses urbanos y suburbanos, taxis, bici taxis, etc., así como paradas específicas, para evitar con ello la obstrucción de vías, por las bases existentes en la vía pública y la subida o bajada de pasaje en el arrollo vehicular. Es necesario realizar un censo de unidades, el reordenamiento vehicular, aplicación de sanciones a prácticas nocivas que cada vez serían más difíciles de superar de no hacerse nada al respecto.
- 2) Mejorar los servicios públicos ya que inciden de manera negativa en la calidad de vida de la población residente.
- a. Uno de los problemas más graves que enfrenta el municipio es el de agua potable. A la fecha la población sufre de escasez del líquido, por lo cual es necesario que se tomen medidas como: la centralización de la administración de este servicio por el Organismo Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (ODAPAS), ya que no existe control de la perforación de pozos ni del aprovechamiento del recurso. En el caso específico de Ciudad Cuatro Vientos y las colonias vecinas, es necesaria la rehabilitación de pozos, ya que dos de los cuatro existentes no se encuentran en operación.
  - b. Es necesaria la introducción del servicio de agua potable y drenaje a las colonias San Jerónimo Cuatro Vientos y Margarita Moran, lo cual no solo redundaría en el mejoramiento de la calidad de vida de la población sino que permitiría la operación plena de la planta de tratamiento de aguas que ahora no puede hacerlo por falta de flujo.
  - c. Hacer gestión para la formalización del servicio de energía eléctrica ya que permitiría evitar las variaciones de corriente y la proliferación de tomas clandestinas.
- 3) Promover la protección del ambiente, mediante la realización de campañas de reforestación en zonas periféricas, buscando con ello disminuir el efecto negativo de la impermeabilización de la superficie derivado de la urbanización de predios. Por otra parte promover modificaciones en el reglamento de construcción que obligue a las empresas inmobiliarias a asumir diseños que permitan la filtración de lluvia.
- Mejorar los servicios públicos, especialmente el de agua potable, drenaje y tratamiento de agua. En segundo lugar remediar el aislamiento a que la población está sujeta, lo cual redundaría en altos costos de localización y finalmente lograr la



---

apropiación de la ciudad por parte de sus habitantes y así detener el deterioro de los elementos que la componen.

Esencialmente las medidas de bien buscar el mejoramiento de la calidad de vida de la población, aprovechando las ventajas de localización que se derivan del contacto con la naturaleza, por lo cual es urgente reducir los efectos negativos del aislamiento, los servicios públicos y el abasto. Lo anterior remarca la importancia de considerar este aspecto en el diseño y plantación de un proyecto de esta naturaleza en una zona que podríamos llamar natural, que lamentablemente tiene una alta dependencia al transporte particular, y en este caso se muestra más dramático porque la población depende del transporte público que se encuentra en malas condiciones operativas y estructurales, por lo cual será necesario que la autoridad junto con los miembros de esta ruta busquen soluciones tales como la conformación en un circuito (Caseta-San Marcos Huixtoco-Ciudad Cuatro Vientos-San Buena Ventura-Centro) que permita la prestación de un servicio más regular y rentable, que redunde en el beneficio del usuario.



## ANEXO 1:

### Conjuntos habitacionales autorizados en el Estado de México 1999-2007

#### CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS SEPTIEMBRE - DICIEMBRE 1999

NO.	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	TULTITLAN	IV	"LOS AGAVES"	CONSORCIO AMBAR, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	370	1,665	26-Nov-99
2	NICOLÁS ROMERO	V	"HACIENDA SAN JOSÉ"	COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO HOGAR, S.A. DE R.L (DESARROLLADORA METROPOLITANA, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO	2,507	11,282	02-Dic-99
2	TOTALES					2,877	12,947	



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2000

NO.	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	TOLUCA	XIII	SEGUNDA AMPLIACION "PARQUE INDUSTRIAL TOLUCA 2000"	TERRENOS INDUSTRIALES DE TOLUCA S.A DE C.V.	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 28 LOTES	700	08-Feb-00
2	CHALCO	I	"PORTAL DE CHALCO" (2ª SECCION)	INMOBILIARIA GUADALUPE/ LIC. JUAN MENDOZA RAMÍREZ	INTERÉS SOCIAL	4,499	20,246	11-Feb-00
3	ECATEPEC	V	"LOS HEROES ECATEPEC" SECCION IV	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,542	6,939	15-Feb-00
4	IXTAPAN DE LA SAL	VI	"ALLENDE"	ABITARE, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	91	410	24-Feb-00
5	IXTAPAN DE LA SAL	VI	"RANCHO NUEVO IXTAMIL"	SINDICATO DE MAESTROS AL SERVICIOS DEL ESTADO DE MÉXICO	POPULAR	248	1,116	08-Mar-00
6	TULTITLAN	XIV	"ESMERALDAS"	MARHNS VIVIENDA, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	424	1,908	07-Mar-00
7	NICOLÁS ROMERO	VIII	"LOS CANTAROS"	INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	974	4,383	17-Abr-00
8	ECATEPEC	V	"LA VENTA"	INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,131	5,090	23-Jun-00
9	ECATEPEC	V	"LOS HEROES ECATEPEC" SECCION T"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	865	3,892	18-Jul-00
10	ECATEPEC	V	"LOS HEROES ECATEPEC SECC. V"	PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	2,500	11,250	28-Ago-00
11	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"COFRADIA II"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,984	8,928	06-Sep-00
12	HUEHUETOCA	IV	"PORTAL DEL SOL"	INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO	2,318	10,431	13-Sep-00
13	TECAMAC	V	"VILLAS DEL REAL", 3ª SECCION	URBI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	2,866	12,897	21.SEP-00
14	TULTITLAN	XIV	"LOTE 46"	PLANEACIÓN URBANA RACIONAL, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	302	1,359	06-Oct-00
15	ZUMPANGO	XVI	"ZUMPANGO"	CONSTRUCTORA MOGUE, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	643	2,894	31-Oct-00
16	ECATEPEC	V	"LOS ALCATRACES"	INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V./GRUPO BETA	INTERÉS SOCIAL	998	4,491	01-Nov-00
17	COACALCO	XIV	"SAN FRANCISCO COACALCO"	PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	13,417	60,376	29-Nov-00
18	TOLUCA	XIII	"PARQUE INDUSTRIAL SANTIN" NOTA: EXTINCIÓN POR RENUNCIA VOLUNTARIA 15/09/05 (39 LOTES)	ALBERTO FRANCISCO. MIGUEL RIVERA TORRES PRADO Y COPROPIETARIOS	INDUSTRIAL	—	—	06-Dic-00
19	ECATEPEC	V	"VILLAS TULPETLAC"	ESTELA GOMEZ VALLES DE O'NEILL	INTERÉS SOCIAL	172	774	18-Dic-00
19	TOTALES					34,974	158,084	



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2001

NO.	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	TOLUCA	XIII	"GEOVILLAS CENTENARIO"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	698	3,141	<a href="#">16-Ene-01</a>
2	TOLUCA	XIII	"SAUCES III"	INMOBILIARIA ACRE, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	609	2,740	<a href="#">24-Ene-01</a>
3	TOLUCA	XIII	"SEGUNDA AMPLIACION PARQUE INDUSTRIAL TOLUCA 2000", ( 2ª Y 3ª ETAPAS)	TERRENOS INDUSTRIALES DE TOLUCA, S.A. DE C.V.	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 25 LOTES	625	<a href="#">30-Ene-01</a>
4	VALLE DE BRAVO	XV	"HONDONADA DE SAN JOSE DEL VALLE"	ASOCIACIÓN CIVIL HONDONADA DE SAN JOSÉ DEL VALLE, A.C.	SOCIAL PROGRESIVO	104	468	<a href="#">08-Feb-01</a>
5	TECAMAC	V	"SAN PABLO DE LOS OLIVOS"	INMOBILIARIA DABO, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	322	1,449	16-Mar-01
6	NAUCALPAN	VIII	"RINCONADA SAN MATEO"	INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	206	927	<a href="#">16-Abr-01</a>
7	TULTITLAN	XIV	"LOS AGAVES TULTITLAN"	CONSORCIO AMBAR, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,192	5,364	<a href="#">10-May-01</a>
8	ZINACANTEPEC	XIII	"CTM SAN NICOLAS"	C. ANTONIO PLIEGO GUTIÉRREZ.	INTERÉS SOCIAL	289	1,368	<a href="#">24-May-01</a>
9	CHICOLOAPAN	III	"GEOVILLAS SAN ISIDRO II"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	POPULAR	208	936	<a href="#">25-May-01</a>
10	TOLUCA	XIII	"LA ARBOLEDA II"	INMOBILIARIA BASGAR DE TOLUCA, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	167	751	<a href="#">11-Jun-01</a>
11	ATLACOMULCO	II	"EL JAZMIN II" NOTA: EXTINCIÓN POR RENUNCIA VOLUNTARIA (148 VIVIENDAS)	C. ISMAEL DEL MAZO VÉLEZ	INTERÉS SOCIAL	—	—	<a href="#">12-Jun-01</a>
12	TECAMAC	V	"SIERRA HERMOSA"	GEO HOGARES IDEALES S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	7,153	32,189	<a href="#">25-Jun-01</a>
13	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA LOS REYES", (EX-HDA TLALMIMILPAN, FRACCIÓN 6)	CASAS BETA DEL CENTRO S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	3,278	14,751	<a href="#">14-Ago-01</a>
14	HUEHUETOCA	IV	"REAL DE HUEHUETOCA I"	C. MA. MAGDALENA ORTIZ MUÑOZ Y COHEREDEROS	INTERÉS SOCIAL	277	1,246	<a href="#">19-Oct-01</a>
15	C. IZCALLI	IV	"LA PIEDAD"	ALTEQ CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	2,849	12,821	<a href="#">24-Oct-01</a>
16	IXTAPALUCA	III	"CD. CUATRO VIENTOS" (Incremento)	CRESEM	SOCIAL PROGRESIVO	1,081	4,865	<a href="#">28-Nov-01</a>
17	ECATEPEC	V	"LA VENTA SECCIÓN 2"	INMOBILIARIA. CAME S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	183	823	<a href="#">29-Nov-01</a>
18	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE SAN VICENTE" (EX - HACIENDA TLALMIMILPAN FRACCION III)	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	3,283	14,774	<a href="#">21-Dic-01</a>

18 **TOTALES** 21,899 99,238





CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2002

NO.	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACION
1	NAUCALPAN	VIII	"GRANJA PEDERNALES" EL SANTUARIO RESIDENCIAL (REAL SAN MATEO)	ARRENDADORA ARAGON, S.A. DE C.V. (FRACCIONADORA Y CONSTRUCTORA TULPA, S.A. DE C.V.)	RESIDENCIAL	256	1,152	18-Ene-02
2	TULTITLAN	XIV	"VILLAS LORETO" (LOTE13)	INMOBILIARIA DABOB, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	89	401	12-Feb-02
3	LA PAZ	III	"CONJUNTO HABITACIONAL EL PILAR"	INMOBILIARIA EL PILAR, S.A. (PROMOTORA Y CONSTRUCTORA EL PILAR, S.A. DE C.V.)	RESIDENCIAL	220	990	26-Feb-02
4	TOLUCA	XIII	"LOS HEROES TOLUCA", SEGUNDA SECCION	INMOBILIARIA JARDINES DE LA VELETA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,234	5,553	01-Mar-02
5	CHALCO	I	LOS VOLCANES (SANTIAGUITO) NOTA: EXTINCION POR RENUNCIA VOLUNTARIA 19/05/04 (685 VIVIENDAS)	INMOBILIARIA CHALCO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	---	---	08-Mar-02
6	CHICOLOAPAN	III	"CIUDAD GALAXIA LOS REYES"	FISARE, S.A. DE C.V..	INTERES SOCIAL	4,840	21,780	22-Mar-02
7	TOLUCA	XIII	"LAS FUENTES INDEPENDENCIA"	PROMOTORA METEPEC, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	436	1,962	15-Abr-02
8	NICOLÁS ROMERO	VIII	"LA GUADALUPANA DEL LAGO"	INMOBILIARIA COLINAS DEL LAGO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	4,000	18,000	18-Abr-02
9	TOLUCA	XIII	"SAUCES IV"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,362	6,129	26-Abr-02
10	TOLUCA	XIII	"VILLAS SANTIN II" (Incremento)	PROMOTORA DE CASAS, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	362	1,629	27-May-02
11	TECAMAC	V	"LOS HEROES"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	18,304	82,368	18-Jun-02
12	TECAMAC	V	"VILLAS DEL REAL CUARTA SECCION"	URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,760	7,920	19-Jun-02
13	TEJUPILCO	X	"CERRO DE LA CADENA Y EL POTRERO"	ING. REYNALDO ARCE MIRANDA	MIXTO: RESIDENCIAL Y COMERCIAL	23	104	01-Jul-02
						COMERCIAL 37	925	
14	TOLUCA	XIII	"PASEOS DEL VALLE III"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	353	1,589	02-Jul-02
15	TOLUCA	XIII	"GEOVILLAS SAN MATEO" (PRIMERA ETAPA: 250 )	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	922	4,149	08-Ago-02
16	TOLUCA	XIII	"VILLAS DE SAN ANDRES"	PROMOTORA E INMOBILIARIA SAN ANDRES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	82	369	11-Sep-02
17	NICOLÁS ROMERO	VIII	"LOS CANTAROS II"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	966	4,347	25-Sep-02
18	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"COFRADIA III"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,042	9,189	17-Oct-02
19	NICOLÁS ROMERO	VIII	"BULEVARES DEL LAGO, 2ª y 3ª ETAPAS"	INMOBILIARIA I.H.M., S.A. DE C.V.	POPULAR	912	4,104	21-Oct-02
20	TOLUCA	XIII	"LOS HEROES TOLUCA"	INMOBILIARIA JARDINES DE LA VELETA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,221	5,494	04-Nov-02
21	TOLUCA	XIII	"VILLAS SANTA ISABEL"	ROMA INGENIERIA E INSTALACIONES, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LERMA, S.A. DE C.V. Y CONSTRUCCIONES CIVILES GAMSA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	158	711	06-Nov-02
22	CHALCO	I	"LOS VOLCANES DE CHALCO"	PLANEACION URBANA RACIONAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,186	5,337	11-Nov-02
23	TOLUCA	XIII	"LOS HEROES TOLUCA PRIMERA SECCION"	INMOBILIARIA JARDINES DE LA VELETA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	593	2,669	11-Nov-02
24	TULTITLAN	XIV	"PORTAL SAN PABLO"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	346	1,557	02-Dic-02
25	TONANITLA (ORIGINALMENTE JALTENCO)	XVI	"VILLAS DE SANTA MARIA" (PRIMERA ETAPA 316: 248 SOCIAL PROGRESIVO Y 68 POPULAR)	GRUPO DE VIVIENDA ACCESIBLE, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO (757) Y POPULAR (200). COMERCIAL Y DE SERVICIOS	957	4,307	10-Dic-02
----	TOLUCA	XIII	GEOVILLAS DE SAN MATEO. (SEGUNDA ETAPA: 672) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (922) SE AUTORIZO EL 08/08/2002	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL (922)	----	----	12-Dic-02
26	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"URBI QUINTA MONTECARLO" NOTA: SUSTITUCION DE 621 POPULAR POR 254 DE TIPO MEDIO, PARA UN TOTAL DE 1,477 VIVIENDAS (30/04/04)	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	MIXTO: POPULAR (621) Y MEDIO (1,223)	1,844	8,298	20-Dic-02
27	NAUCALPAN	VIII	"FONTANA RESIDENCIAL"	INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA PIAZZA, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	121	545	23-Dic-02
28	HUIXQUILUCAN	VIII	"BOSQUE REAL, SEGUNDA ETAPA"	CONSORCIO INMOBILIARIO LOMAS, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,652) Y RESIDENCIAL (788)	2,440	10,980	31-Dic-02

28

TOTALES

47,029

212,558



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2003a

NO.	MUNICIPIO	REGION	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"PASEOS DE IZCALLI"	INMOBILIARIA KARUKA, S.A. DE C.V.	MIXTO: POPULAR (1400) Y MEDIA (500)	1,900	8,550	<a href="#">07-Ene-03</a>
2	TULTITLAN	XIV	"LOS PORTALES"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,242	5,589	<a href="#">10-Ene-03</a>
3	ATENCO	XI	"TEXCALLI"	C. LUIS RODRIGUEZ MUNGUIA.	INTERÉS SOCIAL	850	3825	<a href="#">17-Ene-03</a>
4	TOLUCA	XIII	"PASEOS DE TOLUCA"	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA M&M, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	146	657	<a href="#">04-Feb-03</a>
5	COACALCO	XIV	"PASEOS DEL BOSQUE II"	DESARROLLADORA MEXIQUENSE, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	672	3,024	<a href="#">24-Feb-03</a>
6	TECAMAC	V	"EL MAGUEYAL"	PLAZA VIADUCTO, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO	677	3,047	<a href="#">26-Feb-03</a>
7	TOLUCA	XIII	"CAMPO REAL"	CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.	POPULAR	95	428	<a href="#">12-Mar-03</a>
8	CHICULOAPAN	III	"HACIENDA COSTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 1,000 SOCIAL PROGRESIVO)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERÉS SOCIAL (1,064) Y SOCIAL PROGRESIVO (3,036), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	4,100	18,450	<a href="#">14-Mar-03</a>
						COMERCIAL 8	200	
9	COACALCO	XIV	"PASEOS DEL BOSQUE I"	DESARROLLADORA MEXIQUENSE, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	390	1,755	<a href="#">26-Mar-03</a>
10	TULTITLAN	XIV	"JARDINES DE TULTITLAN"	GIG DESARROLLADORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.	POPULAR	667	3,002	<a href="#">01-Abr-03</a>
11	NAUCALPAN	VIII	"EL RISCO"	C. OSCAR SZTRIGLER GRUNSTEIN Y COPROPIETARIOS.	POPULAR	154	837	<a href="#">02-Abr-03</a>
12	ECATEPEC	V	"LAS AMERICAS" (PRIMERA ETAPA (700: 785 INTERÉS SOCIAL Y 915 POPULAR))	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERÉS SOCIAL (5,612) Y POPULAR (7,388), INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	13,000	58,500	<a href="#">28-Abr-03</a>
						COMERCIAL 47	1,175	
						INDUSTRIAL 58	1,450	
13	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"COFRADIA IV" (JARDINES DE SAN MIGUEL III) (PRIMERA ETAPA: 508)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,788	8,046	<a href="#">07-May-03</a>
14	NAUCALPAN	VIII	"SEXTA SECCION DE LOMAS VERDES"	CLUB LOMAS VERDES, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	2,250	10,125	<a href="#">26-May-03</a>
15	TOLUCA	XIII	"GEOVILLAS SAN MATEO II"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	161	725	<a href="#">27-May-03</a>
16	HUEHUETOCA	IV	"SANTA TERESA I"	CASAS BETAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	3,110	13,995	<a href="#">02-Jun-03</a>
17	COACALCO	XIV	"RANCHO LA PROVIDENCIA"	PRODE VIVIENDA, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	705	3,173	<a href="#">12-Jun-03</a>
18	TOLUCA	XIII	"VILLAS DE SANTA MONICA"	ABITARE PROMOTORA E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., Y COPROPIETARIOS.	INTERÉS SOCIAL	240	1,080	<a href="#">17-Jun-03</a>



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2003b

19	CHICOLOAPAN	III	"BONITO SAN VICENTE" (PRIMERA ETAPA: 849 INTERES SOCIAL)	LOS REYES IMPULSORES DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	3,304	14,868	18-Jun-03	
						COMERCIAL 12	300		
20	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	XII	"PRADO LARGO" SUSTITUCION	INMOBILIARIA VALLESCONDIDO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	400	1,800	08-Jul-03	
21	TECAMAC	V	"VILLA DEL REAL QUINTA SECCION FASE I" NOTA: SUSTITUCION DE 103 INTERES SOCIAL POR 90 POPULAR PARA UN TOTAL DE 1,896 VIVIENDAS (01/04/04)	URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,688), POPULAR (83), MEDIO (138), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,909	8,591	10-Jul-02	
						COMERCIAL 15	375		
22	CUAUTITLAN	XIV	"JOYAS DE CUAUTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 1,448)	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	4,132	18,594	18-Jul-03	
23	ALMOLOYA DE JUÁREZ	XIII	"COLINAS DEL SOL"	CONSTRUCTORA PROFUSA, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	8,535	38,408	25-Jul-03	
						COMERCIAL 64	1,600		
24	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE SAN VICENTE II"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,844	12,798	07-Ago-03	
25	ECATEPEC	V	"LA FORTALEZA"	QUIMA DE HIDALGO, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,040	4,680	19-Ago-03	
---	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"COFRADIA IV", (JARDINES DE SAN MIGUEL III) (SEGUNDA ETAPA: 1,280) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (1,788) SE AUTORIZO EL 07/05/03	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL (1,788)	---	---	27-Ago-03	
26	CHICOLOAPAN	III	"LOMAS CHICOLOAPAN"	INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V. (FISARE, S.A. DE C.V.)	INTERES SOCIAL	3,080	13,860	27-Ago-03	
---	ECATEPEC	V	"LAS AMERICAS" (SEGUNDA ETAPA 2,297: INTERES SOCIAL 1,272 Y POPULAR 1,025) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (13,000: 5,612 INTERES SOCIAL Y 7,388 POPULAR) SE AUTORIZO EL 28/04/03	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: 13,000, INTERES SOCIAL (5,612) Y POPULAR (7,388), INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	---	---	28-Ago-03	
27	IXTAPAN DE LA SAL	VI	"RESIDENCIAL IXTAPAN" (PRIMERA ETAPA 133: 48 POPULAR Y 85 RESIDENCIAL)	ZONA UNO, S. DE R.L. DE C.V.	MIXTO: POPULAR (115) Y RESIDENCIAL (327)	442	1,989	03-Sep-03	
28	TULTITLAN	XIV	"BONITO TULTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 600)	PROMOTORA HABITACIONAL ORION, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,161	5,225	08-Sep-03	
29	HUIXQUILUCAN	VIII	"RESIDENCIAL BOSQUEVERDE"	PROYECTOS URBANOS ECOLOGICOS, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL ALTO	180	810	11-Sep-03	
---	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA DE COSTITLAN" (SEGUNDA ETAPA 3,000: 1,064 INTERES SOCIAL Y 1,936 SOCIAL PROGRESIVO) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (4,100: 1,064 INTERES SOCIAL Y 3,036 SOCIAL PROGRESIVO) SE AUTORIZO EL 14/03/03	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: 4,100, INTERES SOCIAL (1,064) Y SOCIAL PROGRESIVO (3,036)	---	---	26-Sep-03	
30	TOLUCA	XIII	"SAUCES VI" (HACIENDA DEL VALLE)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	POPULAR	588	2,646	29-Sep-03	
31	HUIXQUILUCAN	VIII	"CANADA DE LAS LOMAS" (PRIMERA ETAPA: 200)	CANADA DE LAS LOMAS, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL ALTO	500	2,250	03-Oct-03	
32	TLALNEPANTLA	XII	"VALLE HERMOSO"	AURIS Y COVIMA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	190	855	28-Nov-03	
33	IXTAPALUCA	III	"JOSE GUADALUPE POSADA"	UNION JOSE GUADALUPE POSADA, A.C..	SOCIAL PROGRESIVO	352	1,584	03-Dic-03	
34	HUEHUETOCA	IV	"SANTA TERESA II"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,948	8,766	08-Dic-03	
35	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE COSTITLAN I" (PRIMERA ETAPA: 3,970)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	4,748	21,366	23-Dic-03	
36	ALMOLOYA DE JUÁREZ	XIII	"GEOVILLAS EL NEVADO", (PRIMERA ETAPA: 1,095 SOCIAL PROGRESIVO)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO (2,720), INTERES SOCIAL(162), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,882	12,969	23-Dic-03	
37	TULTITLAN	XIV	"PORTAL SAN PABLO II"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,210	5,445	23-Dic-03	
37	TOTALES						71,592	327,412	



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2004a

NO.	MUNICIPIO	REGION	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	Nº. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	XII	"LOS REALES"	C. FRANCISCO ROJAS PINEDO	RESIDENCIAL CAMPESTRE	130	585	09-Ene-04
2	TOLUCA	XIII	"LOS AHUEHUETES" (PRIMERA ETAPA: 300)	HERMES EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: MEDIO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	606	2,727	09-Feb-04
3	CHICOLAPAN	III	"GEOVILLAS DE COSTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 1,000)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,756	7,902	27-Feb-04
4	TECAMAC	V	"REAL DEL SOL"	PROM. VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (669) Y MEDIO (77)	746	3,357	01-Mar-04
5	ACOLMAN	V	"REAL DEL VALLE" (PRIMERA ETAPA: 6,023)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	6,704	30,168	04-Mar-04
6	TULTEPEC	XIV	"PASEOS DE TULTEPEC I"	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,050	4,725	04-Mar-04
7	ACOLMAN	V	"GEOVILLAS DE TERRANOVA" (PRIMERA ETAPA 3,160: 2,014 SOCIAL PROGRESIVO Y 1,146 INTERES SOCIAL)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (2,002), SOCIAL PROGRESIVO (4,276), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	6,278	28,251	09-Mar-04
8	CUAUTITLAN	XIV	"HACIENDA CUAUTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 485)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	4,410	19,845	09-Mar-04
----	CUAUTITLAN	XIV	"JOYAS DE CUAUTITLAN" (SEGUNDA ETAPA: 2,574) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (4,132) SE AUTORIZO EL 18/07/03	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL (4,132)	----	----	10-Mar-04
9	HUIXQUILUCAN	VIII	"PALMAS HILLS" (PRIMERA ETAPA: 214)	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	499	2,245	12-Mar-04
----	TONANITLA (ORIGINALMENTE JALTENCO)	XVI	"VILLAS DE SANTA MARIA" (SEGUNDA ETAPA 641: SOCIAL PROGRESIVO 509 Y POPULAR 132) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (957: 757 SOCIAL PROGRESIVO Y 200 POPULAR SE AUTORIZO EL 10/12/02	GRUPO DE VIVIENDA ACCESIBLE, S.A. DE C.V.	MIXTO: 957, SOCIAL PROGRESIVO (757) Y POPULAR (200), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	22-Mar-04
10	TULTEPEC	XIV	"PASEOS DE TULTEPEC II" (PRIMERA ETAPA: 500)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,238	5,571	31-Mar-04
----	ECATEPEC	V	"LAS AMERICAS" (TERCERA ETAPA 9,003: INTERES SOCIAL 3,555 Y POPULAR 5,448, ASI COMO 26 LOTES COMERCIALES) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (13,000: 5,612 INTERES SOCIAL Y 7,388 POPULAR) SE AUTORIZO EL 28/04/03	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: 13,000, INTERES SOCIAL (5,612) Y POPULAR (7,388), INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	05-Abr-04
11	TECAMAC	V	"VILLA DEL REAL QUINTA SECCION FASE II"	URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,182	5,319	07-Abr-04
12	TECAMAC	V	"LOS HEROES TECAMAC II" (PRIMERA ETAPA 22,859).	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	25,910	116,595	14-Abr-04
13	CHALCO	I	"SAN MARCOS" (PRIMERA ETAPA: 1,140)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,541	6,935	27-Abr-04
14	CHALCO	I	"VILLAS DE SAN MARTIN"	DAVIVIR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. DE R.L. DE C.V.	INTERES SOCIAL	3,500	15,750	03-May-04
15	NICOLAS ROMERO	VIII	"BOULEVARES DEL LAGO", ETAPAS 4, 5, Y 6.	INMOBILIARIA I.H.M., S.A. DE C.V.	POPULAR	1,173	5,279	04-May-04
16	CHALCO	I	"LOS ALAMOS"	INMUEBLES DE CHALCO, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	3,352	15,084	07-May-04
17	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	XII	"RANCHO LA ESTADIA" (INCREMENTO)	CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.	CAMPESTRE	986	4,437	26-May-04
18	LERMA	VII	"RINCONADA LERMA DE VILLADA"	DESARROLLOS HABITACIONALES Y RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.	MEDIO	194	873	10-Jun-04
19	COACALCO	XIV	"HACIENDA LAS GARZAS"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	POPULAR	268	1,206	14-Jun-04
20	ZINACANTEPEC	XIII	"EL PORVENIR"	INMOBILIARIA BASGAR, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	905	4,073	22-Jun-04
21	IXTAPALUCA	III	"LAS PALMAS HACIENDA" (PRIMERA ETAPA: 3591)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS	4,124	18,558	22-Jun-04
----	ACOLMAN	V	"GEOVILLAS DE TERRANOVA" (SEGUNDA ETAPA 3,118: SOCIAL PROGRESIVO 2,262 Y INTERES SOCIAL 856) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS (6,278: 4,276 SOCIAL PROGRESIVO Y 2,002 INTERES SOCIAL) SE AUTORIZO EL 09/03/04	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	MIXTO: 6,278, SOCIAL PROGRESIVO (4,276), INTERES SOCIAL (2,002), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	08-Jul-04
----	TULTITLAN	XIV	"BONITO TULTITLAN" (SEGUNDA ETAPA: 561) NOTA: EL TOTAL DE VIVIENDAS 1,161 SE AUTORIZO EL 08/09/03	PROMOTORA HABITACIONAL ORION, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL (1,161)	----	----	13-Jul-04
22	METEPEC	XIII	"BONANZA" (PRIMERA ETAPA: 500)	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V.	MEDIO	1,268	5,706	16-Jul-04
23	IXTAPALUCA	III	"LOMAS DE IXTAPALUCA" (PRIMERA ETAPA: 501)	SYSER DE IXTAPALUCA, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,774	7,983	21-Jul-04



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2004b

NO.	MUNICIPIO	REGION	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN	
24	CHICOLAPAN	III	"RANCHO SAN MIGUEL"	CASAS BETA DEL CENTRO S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,108	9,486	<a href="#">22-Jul-04</a>	
25	TOLUCA	XIII	"SAN PABLO"	ABITARE PROMOTORA E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO	2,698	12,141	<a href="#">03-Ago-04</a>	
26	TEPOTZOTLAN	IV	"HACIENDA LA CONCEPCIÓN" (PRIMERA ETAPA)	PRESA LA CONCEPCIÓN, S.A. DE C.V.	MIXTO: POPULAR, COMERCIAL Y SERVICIOS	748	3,366	<a href="#">06-Ago-04</a>	
27	ZUMPANGO	XVI	"LA TRINIDAD" (PRIMERA ETAPA: 2000)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	4,000	18,000	<a href="#">27-Ago-04</a>	
28	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"PASEO DE LOS JARDINES"	INMOBILIARIA QUEBRADA 2001, DESARROLLO MAYORAZGO, DESARROLLO MAGUOLIA Y RIMABE, S.A. DE C.V.	MEDIO	664	2,988	<a href="#">06-Sep-04</a>	
---	CUAUTITLAN	XIV	"HACIENDA CUAUTITLAN" (SEGUNDA ETAPA: 3925)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	---	---	<a href="#">09-Sep-04</a>	
---	CHICOLAPAN	III	"BONITO SAN VICENTE" (SEGUNDA ETAPA: 2,455 INTERES SOCIAL)	LOS REYES IMPULSORES DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	---	---	<a href="#">14-Sep-04</a>	
29	COACALCO	XIV	"RINCONADA DE SAN FELIPE II" (INCREMENTO)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	115	517	<a href="#">28-Sep-04</a>	
30	TOLUCA	XIII	"SAN DIEGO"	ROMA INGENIERIA E INSTALACIONES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	2,310	10,385	<a href="#">30-Sep-04</a>	
31	CUAUTITLAN	XIV	"JOYAS DE CUAUTITLAN II"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	242	1,089	<a href="#">01-Oct-04</a>	
32	CUAUTITLAN	XIV	"LOS OLIVOS"	OPERADORA HCQC, S.A. DE C.V.	POPULAR	190	855	<a href="#">04-Oct-04</a>	
33	NICOLAS ROMERO	VIII	"LOS CANTAROS III"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,794	8,073	<a href="#">08-Oct-04</a>	
34	TLALNEPANTLA	XII	"LA CAÑADA"	CONSTRUCTORA ZABLASH, S.A. DE C.V.	POPULAR	159	716	<a href="#">11-Oct-04</a>	
35	TOLUCA	XIII	"PASEOS DEL PILAR"	JOSEFINA NORIEGA VDA. DE VILLAZON Y MANUEL VILLAZON NORIEGA	INTERES SOCIAL	96	432	<a href="#">15-Oct-04</a>	
---	NAUCALPAN	VIII	"LOMAS DEL RIO" (MODIFICACION DE RELOTIFICACION PARA PERMITIR CAMBIO DE ALTURA)	INMOBILIARIA RIO HONDO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	---	---	<a href="#">22-Oct-04</a>	
36	ZUMPANGO	XVI	"HERMES ZUMPANGO" (PRIMERA ETAPA: 616 INTERES SOCIAL)	HERMES EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,290	5,805	<a href="#">25-Oct-04</a>	
37	CHICOLAPAN	III	"REAL DE COSTITLAN II" (PRIMERA ETAPA: 2,313 INTERES SOCIAL)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,400	10,800	<a href="#">28-Oct-04</a>	
38	TECAMAC	V	"LOS HEROES TECAMAC II", SECCION LAS FLORES	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	3,373	15,341	<a href="#">15-Nov-04</a>	
39	CHALCO	I	"PASEOS DE CHALCO" (PRIMERA ETAPA 1,700: POPULAR 659 Y INTERES SOCIAL 1041)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,686), POPULAR (1,064)	2,750	12,375	<a href="#">06-Dic-04</a>	
40	COACALCO	XIV	"EX-HACIENDA SAN FELIPE" SEGUNDA ETAPA (INCREMENTO)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	POPULAR	169	761	<a href="#">09-Dic-04</a>	
41	TECAMAC	V	"VILLA DEL REAL", SEXTA SECCION	URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (2,469), POPULAR (459), MEDIO (279), COMERCIO Y DE SERVICIOS	3,207	14,432	<a href="#">10-Dic-04</a>	
42	TOLUCA	XIII	"GEOVILLAS LOS CEDROS" (PRIMERA ETAPA INTERES SOCIAL 130)	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	380	1,710	<a href="#">23-Dic-04</a>	
43	HUIXQUILLUCAN	VIII	"LOS ROBLES"	JOSE HERMENEGILDO Y ANGEL UBIERNA MARTINEZ	RESIDENCIAL ALTO	330	1,485	<a href="#">24-Dic-04</a>	
44	TECAMAC	V	"REAL DEL SOL" SEGUNDA ETAPA (JARDINES DEL VALLE)	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	MIXTO: MEDIO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	413	1,859	<a href="#">28-Dic-04</a>	
45	TOLUCA	XIII	"VILLA DE LOS ANGELES TOLUCA III"	ALESQUI CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	POPULAR	81	365	<a href="#">30-Dic-04</a>	
45	TOTALES						99,111	446,165	



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2005a

NO.	MUNICIPIO	REGION	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
----	ZUMPANGO	XVI	"LA TRINIDAD" (SEGUNDA ETAPA: 2,000)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	----	----	27-Ene-05
1	CUAUTITLAN	XIV	"GALAXIA CUAUTITLAN"	FISARE, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,259	10,166	21-Feb-05
----	CHALCO	I	"PASEOS DE CHALCO" (SEGUNDA ETAPA: 1,050: POPULAR 405 Y INTERES SOCIAL 645)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,686), POPULAR (1,064)	----	----	21-Feb-05
----	CHICOLOAPAN	III	"GEOVILLAS DE COSTITLAN" (SEGUNDA ETAPA: 756)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	22-Feb-05
2	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	XII	"LAGO ESMERALDA"	RESIDENCIAL ATIZAPAN, S.A. DE C.V.	MIXTO: RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,825	12,713	25-Feb-05
3	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	XII	"RINCON DE LA MONTANA" (PRIMERA ETAPA: 468)	HOMEX ATIZAPAN, S.A. DE C.V.	MEDIO	1,696	7,632	11-Mar-05
4	ZUMPANGO	XVI	"PASEOS DE SAN JUAN" (PRIMERA ETAPA: 3,024 SOCIAL PROGRESIVO 2,336 E INTERES SOCIAL 688)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO (4,918), INTERES SOCIAL (4,582), COMERCIO Y DE SERVICIO	9,500	42,750	11-Mar-05
5	CUAUTITLAN	XIV	"LA GUADALUPANA CUAUTITLAN" (PRIMERA ETAPA: 1,624)	INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,347	10,562	28-Mar-05
6	COACALCO	XIV	"CONJUNTO DALIAS"	DALIAS DE COACALCO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	316	1,422	01-Abr-05
----	CHICOLOAPAN	III	"REAL DE COSTITLAN I" (SEGUNDA ETAPA: 551)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	04-Abr-05
----	CHICOLOAPAN	III	"HACIENDA DE COSTITLAN" (TERCERA ETAPA: 100 SOCIAL PROGRESIVO SE AUTORIZO EL 14/03/03)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,064) Y SOCIAL PROGRESIVO (3,036), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	08-Abr-05
7	CUAUTITLAN IZCALLI	XIV	"RINCONADA SAN MIGUEL" (PRIMERA ETAPA: 915)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,000	4,500	21-Abr-05
8	METEPEC	IV	"RESIDENCIAL EL CASTANO" (PRIMERA ETAPA: 262)	CORPORATIVO TEMBO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	927	4,172	26-Abr-05
9	HUEHUETOCA	XIII	"SANTA TERESA III"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	6,662	29,979	29-Abr-05
----	METEPEC	IV	"BONANZA" (SEGUNDA ETAPA: 768)	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	MEDIO	----	----	29-Abr-05
----	TULTEPEC	XIII	"PASEOS DE TULTEPEC II" (SEGUNDA ETAPA: 738)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	POPULAR	----	----	10-May-05
----	NAUCALPAN	XIV	"FONTANA RESIDENCIAL" (SEGUNDA ETAPA: 33)	INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA PIAZZA, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	----	----	17-May-05
10	LERMA	VIII	"LOS CEDROS"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,678	7,551	18-May-05
----	HUIXQUILUCAN	V	"PALMAS HILLS" (SEGUNDA ETAPA: 285)	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	10-Jun-05
11	LERMA	VII	"VALLE DE ENCINOS"	INMCARA, S.A. DE C.V.	MEDIO	228	1,026	13-Jun-05
----	TOLUCA	VIII	"LOS AHUEHUETES" (SEGUNDA ETAPA: 306)	HERMES EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: MEDIO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	14/06/2005
12	TECAMAC	VII	"RANCHO LA LUZ"	INMOBILIARIA MILIAR, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	825	3,713	21-Jun-05
----	ALMOLOYA DE JUÁREZ	XIII	"GEOVILLAS EL NEVADO", (SEGUNDA ETAPA: 436 SOCIAL PROGRESIVO)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO (2,720), INTERES SOCIAL (162), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	22-Jun-05
13	ATLACOMULCO	V	"PARQUE INDUSTRIAL SANTA BARBARA"	C.P. CARLOS G. RODARTE CORDERO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 92 LOTES	2,300	30-Jun-05
14	NAUCALPAN	XIII	"RESIDENCIAL BOSQUES DE LOMAS VERDES"	BOSQUES DE LOMAS VERDES, S.A. DE C.V.	MIXTO: RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	450	2,025	05-Jul-05
15	SAN ANTONIO LA ISLA	II	"EX RANCHO SAN DIMAS" (PRIMERA ETAPA: 494)	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,620	25,290	08-Jul-05
16	SAN ANTONIO LA ISLA	VIII	"LAS VENTANILLAS"	LA CASA ESPACIO INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	633	2,849	12-Jul-05



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2005b

NO.	MUNICIPIO	REGION	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACION
17	MELCHOR OCAMPO	XIII	"LOS ALAMOS"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,365	10,643	15-Jul-05
18	MELCHOR OCAMPO	XIII	"LOS ALAMOS II"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	621	2,795	15-Jul-05
19	COACALCO	XIV	"VILLAS COACALCO"	INMOBILIARIA VILLAS DEL ALBA, S.A. DE C.V.	POPULAR	310	1,395	18-Jul-05
20	ZINACANTEPEC	XIV	"LA LOMA I"	PROMOTORA TANIA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	2,177	9,797	20-Jul-05
----	TOLUCA	XIV	"GEOVILLAS LOS CEDROS" (SEGUNDA ETAPA INTERES SOCIAL 234)	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	22-Jul-05
----	CHICOLOAPAN	XIII	"REAL DE COSTITLAN II" (SEGUNDA ETAPA: 87 INTERES SOCIAL)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	05-Ago-05
21	HUIXQUILUCAN	XIII	"MAESTRANZA"	PROMOTORA RASINES, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	239	1,076	08-Ago-05
----	TECAMAC	III	"LOS HEROES TECAMAC II", SECCION LAS FLORES	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	----	----	10-Ago-05
22	TLALNEPANTLA	VIII	"EL RISCO" (PRIMERA ETAPA 2159: INTERES SOCIAL 569, POPULAR 1590)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	2,387	10,742	10-Ago-05
23	NICOLAS ROMERO	V	"LA GLORIA" (PRIMERA ETAPA POPULAR 688)	CAMPESTRE LA GLORIA, S.A. DE C.V.	MIXTO: MEDIO, POPULAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	924	4,158	11-Ago-05
24	HUEHUETOCA	XII	"SANTA TERESA IV" (PRIMERA ETAPA: 1,000)	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	3,974	17,883	12-Ago-05
----	CUAUTITLAN	VIII	"LA GUADALUPANA CUAUTITLAN" (FE DE ERRATAS)	INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	19-Ago-05
25	CHICOLOAPAN	IV	"BONITO EL MANZANO"	ENRIQUE BUSTAMANTE SANTAMARIA	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	656	2,952	25-Ago-05
26	CUAUTITLAN	III	"LOS OLIVOS II"	INMCARA, S.A. DE C.V.	POPULAR	300	1,350	29-Ago-05
27	TECAMAC	XIV	"RANCHO LA CAPILLA" (PRIMERA ETAPA: 3,017)	LIC. MIGUEL ANGEL RUBIN SUAREZ Y LIC. FERNANDO ANTONIO GORGOLLO ORVAÑANOS	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	4,726	21,267	13-Sep-05
28	TECAMAC	V	"LOS HEROES TECAMAC II, SECCION JARDINES	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	9,500	42,750	15-Sep-05
----	TOLUCA	V	"PARQUE INDUSTRIAL SANTIN" (RENUNCIA DE LOS EFECTOS JURIDICOS DE LA AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO)	VENTAS Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. DE C.V.	INDUSTRIAL	----	----	15-Sep-05
----	NAUCALPAN	I	"LOMAS DEL RIO"	INMOBILIARIA RIO HONDO, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL	----	----	19-Sep-05
----	IXTLAHUACA	V	"TOLUCA GOLF CLUB"	DESARROLLADORA INMOBILIARIA MEXIQUENSE, S.A. DE C.V.	CAMPESTRE	----	----	19-Sep-05
----	CHALCO	III	"SAN MARCOS"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	20-Sep-05
29	TECAMAC	XIII	"REAL DEL SOL" TERCERA ETAPA (JARDINES DEL VALLE)	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (363), MEDIO (363)	546	2,457	22-Sep-05
----	CHICOLOAPAN	IV	"REAL DE COSTITLAN I"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	----	----	22-Sep-05
30	TOLUCA	XIII	"RINCONADAS DEL PILAR"	ADMINISTRADORA RIO LERMA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	236	1,062	26-Sep-05
31	HUEHUETOCA	IV	"LA GUADALUPANA DE HUEHUETOCA" (PRIMERA ETAPA: 6,438)	RESIDENCIAL ATIZAPAN, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	7,884	35,478	19-Ene-06
32	ZINACANTEPEC	XIII	"PRIVADA DE LA HACIENDA" (PRIMERA ETAPA: 81)	FGPV1, S.A. DE C.V.	MEDIO	468	2,106	24-Feb-06
32	TOTALES					74,279	336,561	



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2006a

NO.	MUNICIPIO	REGION	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACION
1	CUAUTITLAN	XIV	"REAL DE SAN FERNANDO"	PRODE VIVIENDA, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	379	1,706	24-Ene-06
2	CHICULOAPAN	III	"HACIENDA PIEDRAS NEGRAS" (PRIMERA ETAPA 1,012; INTERES SOCIAL 688, SOCIAL PROGRESIVO 324)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,494) Y SOCIAL PROGRESIVO (326)	1,820	8,190	24-Ene-06
3	HUEHUETOCA	IV	"URBI VILLA DEL REY"	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	629	2,831	24-Ene-06
----	TECAMAC	V	"LOS HEROES TECAMAC II" (SEGUNDA ETAPA 3,051).	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS E INDUSTRIAL	----	----	10-Feb-06
----	IXTAPALUCA	III	"LAS PALMAS HACIENDA" (SEGUNDA ETAPA 533)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	24-Feb-06
----	ZINACANTEPEC	XIII	"CTM SAN NICOLAS" (DECREMENTO DE 15 VIVIENDAS DE 304 A 289)	C. ANTONIO PLIEGO GUTIERREZ.	INTERES SOCIAL	----	----	27-Feb-06
----	NAUCALPAN	VIII	"EL RISCO" (DECREMENTO DE 32 VIVIENDAS DE 186 A 154)	C. OSCAR SZTRIGLER GRUNSTEIN Y COPROPIETARIOS.	MEDIO (POPULAR)	----	----	27-Feb-06
----	ALMOLOYA DE JUÁREZ	XIII	"GEOVILLAS EL NEVADO", (TERCERA ETAPA: 1,189 SOCIAL PROGRESIVO Y 162 INTERES SOCIAL)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO (2,720), INTERES SOCIAL (162), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	23-Mar-06
4	LERMA	VII	"HACIENDA SANTA CLARA" (PRIMERA ETAPA 684 INTERES SOCIAL)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (684) Y POPULAR (351)	1,035	4,658	19-Abr-06
5	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"PÁRQUES DE CUAUTITLAN"	PARQUES DE CUAUTITLAN, S.A. DE C.V.	MEDIO	2,161	9,725	20-Abr-06
6	CUAUTITLAN	XIV	"LOS FRESNOS"	INMOBILIARIA Y EDIFADORA PAMPERO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	289	1,301	21-Abr-06
7	ZUMPANGO	XVI	"LA TRINIDAD III" (PRIMERA ETAPA: 1,100)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	4,000	18,000	03-May-06
8	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"URBI HACIENDA BALBOA"	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V. (URBI)	MEDIO	1,049	4,721	10-May-06
9	TOLUCA	VII	"SANTIN III" (PRIMERA ETAPA: 505)	VENTAS Y PROMOCIONES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	3,364	15,138	11-May-06
----	SAN ANTONIO LA ISLA	XIII	"EX RANCHO SAN DIMAS" (SEGUNDA ETAPA: 4,155)	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	11-May-06
10	LERMA	VII	"HACIENDA LERMA"	MARHNOS, S.A. DE C.V.	MEDIO	195	878	15-May-06
11	ZUMPANGO	XVI	"ARBOLADA LOS SAUCES" (PRIMERA ETAPA: 720)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	3,374	15,183	24-May-06
----	CHICULOAPAN	III	"HACIENDA PIEDRAS NEGRAS" (SEGUNDA ETAPA 808; INTERES SOCIAL 806, SOCIAL PROGRESIVO 2)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERES SOCIAL (1,494) Y SOCIAL PROGRESIVO (326)	----	----	05-Jun-06
12	TULTEPEC	XIV	"VILLAS DE LORETO" (PRIMERA ETAPA: 150)	PROMOTORA INVERMOBI, S. DE R.L. DE C.V.	POPULAR	377	1,697	20-Jun-06
13	TENANGO DEL VALLE	XIII	"UNIDAD HABITACIONAL MAGISTERIAL TENANGO"	ARQUITECTURA EN OBRAS PRACTICAS, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	222	999	23-Jun-06
14	TEXCOCO	XI	"EL DESEO"	EITOR, S.A. DE C.V.	POPULAR	254	1,143	18-Jul-06
15	SAN MATEO ATENCO	VII	"LAS FUENTES ATENCO"	INMOBILIARIA FUENTES DE SAN MATEO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	355	1,598	19-Jul-06
----	NICOLÁS ROMERO	VIII	"LA GLORIA" (SEGUNDA ETAPA: MEDIO 256)	CAMPESTRE LA GLORIA, S.A. DE C.V.	MIXTO: MEDIO (256), POPULAR (668), COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	01-Ago-06
----	IXTAPALUCA	III	"LOMAS DE IXTAPALUCA" (SEGUNDA ETAPA: 1,273)	SYSER DE IXTAPALUCA, S.A. DE C.V.	POPULAR (1,774)	----	----	02-Ago-06
16	TULTEPEC	XIV	"EL BOSQUE TULTEPEC" (PRIMERA ETAPA: 449)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	POPULAR (1,236)	1,236	5,562	07-Ago-06
----	ZUMPANGO	XVI	"LA TRINIDAD III" (SEGUNDA ETAPA: 2,900)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA (4,000)	----	----	15-Ago-06
17	HUEHUETOCA	IV	"URBI VILLA DEL REY SEGUNDA ETAPA"	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	MIXTO (INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	3,454	15,543	22-Ago-06
18	TECAMAC	V	"LAS FLORES"	ASOCIACIÓN PROMOURB, A.C.	SOCIAL PROGRESIVO	362	1,629	29-Ago-06
----	ZUMPANGO	XVI	"PASEOS DE SAN JUAN" (SEGUNDA ETAPA: 6,476; SOCIAL PROGRESIVO 2,582 E INTERES SOCIAL 3,894)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	MIXTO 9,500 VIV. (SOCIAL PROGRESIVO, INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIO)	----	----	04-Sep-06
19	NICOLÁS ROMERO	VIII	"CUMBRES"	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,400	6,300	05-Sep-06





CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2006b

NO.	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
20	ECATEPEC	V	"LADERAS DE CERRO GORDO"	CORPORACION DESARROLLADORA DE FRACCIONAMIENTOS, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	400	1,800	<a href="#">06-Sep-06</a>
21	TEMOAYA	VII	"RANCHO BUENAVISTA" (PRIMERA ETAPA: 1752)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	3,999	17,996	<a href="#">11-Sep-06</a>
22	COACALCO	XIV	"BUGAMBILIAS"	B & M, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	132	594	<a href="#">12-Sep-06</a>
23	ECATEPEC	V	"LOTE 8"	ASOCIACION MOVIMIENTO POPULAR PRO - VIVIENDA 10 DE JUNIO, A.C.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA	72	324	<a href="#">13-Sep-06</a>
24	CUAUTITLAN	XIV	"LA ALBORADA" (PRIMERA ETAPA: 1752)	CASAS BETA DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	MIXTO (POPULAR, COMERCIAL Y DE SERVICIO)	2,500	11,250	<a href="#">22-Sep-06</a>
25	VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD	I	"REAL DE SAN MARTIN"	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIO Y PIE DE CASA	2,512	11,304	<a href="#">19-Oct-06</a>
26	TULTITLAN	XIV	"EL ALCAZAR I"	PROMOTORA JBG, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	111	500	<a href="#">20-Oct-06</a>
27	TULTEPEC	XIV	"ANTIGUA"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	POPULAR	1,002	4,509	<a href="#">27-Oct-06</a>
28	TECAMAC	V	"REAL DEL CID" (PRIMERA ETAPA: 882)	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,143	5,144	<a href="#">22-Nov-06</a>
29	TECAMAC	V	"REAL CASTELL"	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	MIXTO (MEDIO 314 Y RESIDENCIAL 10)	324	1,458	<a href="#">22-Nov-06</a>
30	TECAMAC	V	"VALLE SAN PEDRO SECCION URBÍ VILLA DEL CAMPO FASE 1"	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	MIXTO (INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	8,407	37,832	<a href="#">28-Nov-06</a>
31	ALMOLOYA DE JUÁREZ	XIII	"RINCON DEL ALAMO" (PRIMERA ETAPA: 802)	COINMUEBLES DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,502	6,759	<a href="#">29-Nov-06</a>
----	NAUCALPAN	VIII	"RINCONES DEL BOSQUE" (SUBROGACION PARCIAL)	INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL (IMEVIS)	POPULAR	----	----	<a href="#">04-Dic-06</a>
----	TULTEPEC	XIV	"EL BOSQUE TULTEPEC" (SEGUNDA ETAPA: 787)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	POPULAR (1,236)	----	----	<a href="#">08-Dic-06</a>
----	ZUMPANGO	XVI	"ARBOLADA LOS SAUCES" (SEGUNDA ETAPA: 1,620)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS Y PIE DE CASA (3,374)	----	----	<a href="#">12-Dic-06</a>
32	TULTEPEC	VIII	"HACIENDA DEL JARDIN"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,966	8,847	<a href="#">18-Dic-06</a>
33	TLALNEPANTLA	XII	"NATURA" (PRIMEA ETAPA: 192)	ARCHETONIC, S.A. DE C.V.	MEDIO	344	1,548	<a href="#">19-Dic-06</a>
34	IXTAPALUCA	III	"LAS PALMAS 3a ETAPA" (PRIMERA ETAPA: 1,220)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERES SOCIAL	1,801	8,105	<a href="#">20-Dic-06</a>
35	TOLUCA	XIII	"GALAXIA TOLUCA" (PRIMERA ETAPA: 4,530)	INMOBILIARIA DIAREL, S.A. DE C.V.	MIXTO (INTERES SOCIAL 3,500 Y SOCIAL PROGRESIVO 1,030)	4,530	20,385	<a href="#">26-Dic-06</a>
36	TECAMAC	V	"HACIENDA DEL BOSQUE"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO (INTERES SOCIAL 1,572 Y POPULAR 385)	1,957	8,807	<a href="#">27-Dic-06</a>
----	CUAUTITLAN IZCALLI	IV	"RINCONADA SAN MIGUEL" (SEGUNDA ETAPA: 85)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	POPULAR	----	----	<a href="#">27-Dic-06</a>
37	NEXTLALPAN	XVI	"EX HACIENDA SANTA INES" (PRIMERA ETAPA: 2,233)	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	MIXTO (INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)	10,000	45,000	<a href="#">28-Dic-06</a>
38	TECAMAC	V	"PASEOS DE TECAMAC"	INMOBILIARIA KARUKA, S.A. DE C.V.	POPULAR	441	1,985	<a href="#">28-Dic-06</a>

38

TOTALES

69,098

310,949



CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS

2007

OCTUBRE

No.	MUNICIPIO	REGIÓN	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTOR	TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIV.	POB. BENEF.	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	CALIMAYA	XIII	"VILLAS DEL CAMPO"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: (MEDIO 3,112 Y RESIDENCIAL 93)	3,205	14,423	<a href="#">02-Ene-07</a>
----	LERMA	VII	"HACIENDA SANTA CLARA" (SEGUNDA ETAPA 351 POPULAR)	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERÉS SOCIAL (684) Y POPULAR (351)	----	----	<a href="#">03-Ene-07</a>
----	TECAMAC	V	"REAL DEL CID" (SEGUNDA ETAPA 261)	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	----	----	<a href="#">23-Ene-07</a>
----	CUAUTITLÁN	XIV	"LA GUADALUPANA CUAUTITLÁN" (SEGUNDA ETAPA 639 INTERÉS SOCIAL)	INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	----	----	<a href="#">18-Abr-07</a>
----	TULTEPEC	XIV	"ANTIGUA" (SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA 584 POPULAR)	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	POPULAR	----	----	<a href="#">18-Abr-07</a>
2	NICOLAS ROMERO	VIII	"BULEVARES DEL LAGO" (ETAPAS VII A LA XII)	INMOBILIARIA IHM, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL POPULAR	1,749	7,871	<a href="#">23-Abr-07</a>
3	CHAPULTEPEC	XIII	"JARDINES DE SANTA TERESA"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	MIXTO: (INTERÉS SOCIAL 538 Y SOCIAL PROGRESIVO 1,950)	2,488	11,196	<a href="#">30-May-07</a>
4	LERMA	VII	"EXHACIENDA DOÑA ROSA"	VENTAS Y PROMOCION ES INMOBILIARIAS, S.A. DE C.V.	DESARROLLO INDUSTRIAL	59 LOTES	1,475	<a href="#">08-Jun-07</a>
5	HUEHUETOCA	IV	"EL DORADO HUEHUETOCA" (1A ETAPA)	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO CON MODALIDAD DE PIE DE CASA, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,029	9,130	<a href="#">12-Jun-07</a>
6	TECAMAC	V	"REAL DEL CID" (SEGUNDA ETAPA)	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	MIXTO: INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	468	2,106	<a href="#">25-Jun-07</a>
7	METEPEC	XIII	"HACIENDA GUADALUPE"	ADMINISTRADORA RIO LERMA, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL TIPO MEDIO	173	779	<a href="#">28-Jun-07</a>
8	TEMOAYA	VII	"SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA DE RINCONADA DEL VALLE, ANTES RANCHO BUENAVISTA", TEMOAYA	CONSAORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL (2,247)	----	----	11-Jul-07
9	IXTAPALUCA	III	"SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA DE LAS PALMAS 3ª ETAPA", IXTAPALUCA	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL (581)	----	----	<a href="#">24-Jul-07</a>
10	ZUMPANGO	XVI	"LA TERCERA Y ÚLTIMA ETAPA DE ARBOLADA LOS SAUCES", ZUMPANGO	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	SOCIAL PROGRESIVO (1,034)	----	----	<a href="#">26-Jul-07</a>
11	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	XIII	"SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA "RINCÓN DE LA MONTAÑA", ATIZAPAN DE ZARAGOZA	HOMEX ATIZAPAN, S.A. DE C.V.	MEDIO (1,228)	----	----	<a href="#">27-Jun-07</a>
12	CHICHOLOAPAN		"HACIENDA VISTA REAL"	GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	438	1,971	<a href="#">3-Ago-07</a>
13	TECAMAC	V	"JEMA"	ING. JOSE QUEZADA ALBA	SOCIAL PROGRESIVO	209	941	<a href="#">20-Ago-07</a>
14	TULTEPEC	XIV	"HACIENDA DEL JARDIN SEGUNDA ETAPA"	GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	2,424	10,908	<a href="#">7-Sept-07</a>
15	ACOLMAN		"REAL DEL VALLE" SEGUNDA ETAPA	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO, HABITACIONAL, INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	<a href="#">01-Oct-07</a>
16	ZINACANTEPEC	XIII	"LA LOMA II" PRIMERA ETAPA	PROMOTORA TANIA, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO, HABITACIONAL, INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,356	10,602	<a href="#">03-Oct-07</a>
17	OCOYOACAC	VII	"BOSQUE DE LOS ENCINOS"	INMOBILIARIA HATTIE, S.A. DE C.V.	TIPO MEDIO	136	612	<a href="#">16-Oct-07</a>
18	TECAMAC	V	"EX RANCHO SAN DIMAS" TERCERA ETAPA	PROYECTOS INMOBILIARIOS CULIACAN, S.A. DE C.V.	TIPO MIXTO, HABITACIONAL, INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	----	----	<a href="#">18-Oct-07</a>
19	TECAMAC	V	"GALAXIA EL LLANO"	INMOBILIARIA DIAREL, S.A. DE C.V.	INTERÉS SOCIAL	1,180	5,310	<a href="#">26-Oct-07</a>

13	TOTALES				16,855	77,324
----	---------	--	--	--	--------	--------

DEPENDENCIA QUE AUTORIZA:

DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA. [http://web.edomexico.gob.mx/desarrollo\\_urbano](http://web.edomexico.gob.mx/desarrollo_urbano)



---

## BIBLIOGRAFÍA

---

- ABAD DE SERVIN, Adela (1981). *Introducción al muestreo*, México, Limusa
- ABRAMO, Pedro (2001). *La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario*, Río de Janeiro, Brasil
- ABRAMO, Pedro. (2006) *A cidade caleidoscópica*, Rio de Janeiro, Ed. Bertrand do Brasil
- AGUILAR Adrián, Guillermo (1999). *La ciudad de México en la Región Centro. Nuevas Formas de Expansión Metropolitana*, en Delgado J. y Ramírez B. (coord.). *Transiciones. La nueva Formación Territorial de la Ciudad de México*, México, UAM-X, Plaza y Valdez S. A. de C. V.
- AGUILAR, Adrián Guillermo y Olvera, L. Guillermo (1991) *El control de la expansión urbana de la Ciudad de México. Conjeturas de un falso planteamiento*, en Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 6, No. 1, México D. F., EL Colegio de México
- AGUILERA, Ortega Jesús (1993). *La producción de suelo urbano a través de fraccionamientos en el estado de México 1946-1992*, México, UAEM
- ALEXANDER, Christopher (1978). *Urbanismo y participación, El caso de la Universidad de Oregon*, Colección punto y línea, España, Ed. Gustavo Gili



- ALEXANDER, Christopher (1976). *La estructura del medio ambiente*. España, Ed. Futura,
- ALONSO, William. (1964) *Location and land use: toward a general theory of land rent*, Harvard University Press
- ARIAS, Flores Marisol (1999). *Monografía del Municipio de Ixtapaluca*, México, Gobierno del Estado de México
- ARROW, Keneth J. and Intriligator, Michael D. (1996) “*Handbook of regional an urban economics*”, vol. I, Nijkamp, Peter, Amsterdam Netherlands, ed. Free University
- ARTEAGA, Basorto Carlos (2004). *Ciencias Sociales e investigación Social*, México, UNAM-Escuela Nacional de Trabajo Social
- ASUAD Sanen Normand Eduardo (1997). *La dimensión espacial y territorial de la economía en la Ciudad de México*, Economía Informa, Facultad de Economía – México. UNAM, Número 258, junio
- ASUAD, Sanen Normand (2005) *Las metrópolis mexicanas, economía y finanzas*, Ciudad de México
- ASUAD, Sanen, Normand Eduardo (2001). *Localización de los Servicios y la Jerarquía Urbana, en Economía Regional y Urbana*, México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla / Colegio de Puebla y Asociación de Ex alumnos de la FE-UNAM
- ASUAD, Normand Eduardo (2002) *Glosario de conceptos básicos y aplicaciones complementarias*, en diplomado a distancia. El fenómeno metropolitano: enfoques, desafíos y soluciones, Modulo III, Las metrópolis mexicanas. Las metrópolis mexicanas; economía y finanzas, México, PUEC, UNAM
- AZOFRA, Márquez María José (1999) *Cuestionarios*, Centro de investigaciones Sociales, Madrid
- AZQUETA, Oyarzun Diego (1985). *Teoría de los precios sociales*, Colección: Biblioteca básica de administración pública, España, Editorial del Instituto Nacional de Administración Pública, Alcalá de Henares, Madrid,
- BANOBRAS (1996) *Lenguaje básico del sector desarrollo urbano*, en Federalismo y Desarrollo, no. 56, México, BANOBRAS



- 
- BETANZOS, Piñon Oscar (1989). *Notas sobre teoría y práctica de la investigación social*, México, ANÍES-UNAM
- BORJA, Jordi y Castells, Manuel (1997). *El Impacto de la Globalización sobre la Estructura Espacial y Social de las Ciudades*, en lo local y lo Global. La Gestión de las Ciudades en la Era de la Información, United Nations for Human Settlements (HABITAT), Madrid, Taurus,
- BUURMAN, Joost. (2001) *A spatial exploratory model for rural land prices*, paper for the 41st Congress of the European Regional Science Association, The Netherlands, Department of Regional Economics, Vrije Universiteit Amsterdam,
- BRAVO, Anguiano Ricardo (1994). *Metodología de la investigación económica*, 1a edición, México D F., Editorial Alambra Mexicana S. A. de C. V.
- CALDERÓN, Cockburn Julio A. (1999). *Alunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina*, Reporte de investigación LP99Z16, publicado por el Lincoln Institute of Land Policy
- CAPRANO, Héctor M. y Foladori Guillermo (Comp.) (1985). *Estudios sobre la teoría de la renta del suelo*, México, UA Chapingo
- CARRERA, Jaime Arturo (2000). *Estudio de mercado de tierras en Guatemala*, Serie Desarrollo productivo, No. 73, Santiago de Chile, Red de Desarrollo Agrícola, División de Desarrollo Productivo y Empresarial, ONU/CEPAL, UNLAC, julio
- CARRILLO, Alcalá, Jorge F. (2005) *Los macrodesarrollos como base del futuro de la metropolización del país. Una propuesta de solución al equilibrio en la ampliación del desarrollo urbano*, Ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- CASTAÑEDA, Víctor (1998). *Mercado inmobiliario en la periferia metropolitana. Los precios del suelo. Estudios de caso, en estructura territorial de la Ciudad de México*, México, Plaza y Valdez, DDF, Colección de desarrollo urbano, vol. I
- CASILLAS, Díaz M<sup>a</sup> Estela (2002). *Reglas de oro par desarrollos habitacionales*, Tesis de Maestría, Posgrado de Arquitectura, México, UNAM
- CHANTHALASY, Anothai. (et. al.) (2005) *Study on land markets in urban an rural areas of Lao PDR German Technical Cooperation*, Sector Project Land Management, Bundesministerium für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung



- 
- CESHIRE, P. and Shepard, S. (2004) *Land markets and land market regulation: progress towards understanding (on line)*. London: LSE Research Online.
- CHOCHARAN, William Germell, 1909-1980 (1980). *Técnicas de muestreo*, tr. Andrés Sestien Bouclier, México, CECSA
- CONAVI (2001). *Programa sectorial de vivienda 2001-2006*, primera edición, México D. F., Secretaría de Desarrollo Social
- CONAVI (2005) *Guía CONAVI: hacia un código de edificación de vivienda*, México, CONAVI, mayo
- CONAPO (1998). *Escenarios Demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*, síntesis, serie: Estudios regionales, México, CONAPO
- CONAPO, SEDESOL, INEGI y Grupo interinstitucional para la delimitación de zonas metropolitanas de México (2004). *Delimitación de zonas metropolitanas de México*, primera edición, México, SEDESOL
- CONNOLLY, Priscila (1988). *Crecimiento urbano, densidad de población, mercado inmobiliario*, en revista A, Vol. IX, no. 25, septiembre –diciembre, México, UAM Azcapotzalco
- CORRALIZA, José Antonio y Martín, Rocío (2000). *Estilos de vida, Actitudes y comportamientos ambientales*, en Medio ambiente y comportamiento humano, España, Universidad Autónoma de Madrid, Editorial RESMA
- CORVALAN, Francisca (2004). *Reseña de barrios cerrados en Santiago de Chile, de Gonzalo Cásares y francisco Sabatini*, Chile, EURE, vol. XXX no. 91, diciembre
- CONSTITUCION POLIICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (2003) Colección Jurídica, México, Editorial Esfinge
- COULUMB, René y Duhau Emilio (Cords.) (1993). *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos*, México, UAM Azcapotzalco / CENVI
- CRUZ, Rodríguez Ma. Soledad. *La propiedad de la tierra, prácticas rurales y procesos urbanos*



- 
- CRUZ, Rodríguez, Ma. Soledad. (2005) *Suelo urbano y propiedad de la tierra. Tendencias recientes en la ZMVM 1990-2000*, Ponencia presentada en Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- CRUZ, Rodríguez M<sup>a</sup> Soledad (2001). *Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México D. F., Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, México y Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco,
- DAVIS, Morris A. and Palumbo, Michael G. (2006) “*The price of residential land in large U. S. cities*”, Finance and Economics Discussion Series, Division of Research & Statics and Monetary Affairs, Washington D. C., Federal Reserve Board,
- DEININGER, Klaus and Feder, Gerson. (1998) *Land institutions and Land Markets*, Policy Research Working Paper 2014, The World Bank Development researcher Group, Rural Development, November
- DEL SAZ, Salazar, Salvador y García Menéndez, Leandro. (2003) “*El impacto de la localización sobre el valor del suelo industrial. Una aproximación hedónica*”, en *Economía Industrial* no. 353 pp. 141-147, Departamento de Economía Aplicada II, Universidad de Valencia
- DE MATOS, Carlos (2001). *Crecimiento metropolitano en América Latina, Los Ángeles como referente*, ponencia del 29 de octubre de 2001, en Diplomado a distancia....
- DERICKE, Pierre-Henri. (1971) *La economía Urbana*, Colección Nuevo Urbanismo, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local
- DIETERICH, Heinz (2003) *Nueva Guía para la investigación científica*, México, Editorial Ariel
- DURAD, Jorge (1993). *La ciudad invade al ejido*, México, CIESAS, Ediciones de la casa Chata
- DURAN, Contreras Ana María y Esquivel, Hernández María Teresa. *Las nuevas periferias: formas de usar, apropiarse y habitar los espacios metropolitanos. El caso de San Buenaventura, Ixtapaluca, Estado de México.*
- EKERT, Joseph K. (1990) *Tasación de la propiedad y administración de la evaluación*, Chicago Ill: Asociación internacional de Oficiales de la Evaluación



- 
- ELIZONDO, Carlos (1995). *Alternativa para el crecimiento planeado en áreas urbano ejidales, en memorias del seminario Ley Agraria , periferia ejidal y urbanización, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, Observatorio de la ciudad de México/Departamento de Sociología /área de sociología/ UAM Azcapotzalco
- El Universal, Sección el Aviso Oportuno, periodo 1 de enero de 1997-25 de mayo de 2007
- ESCALANTE, Roberto. (2001) *El Mercado de tierras en México*, Santiago de Chile, Red de Desarrollo Agropecuario, Unidad de Desarrollo Agrícola, División de Desarrollo Productivo y Empresarial, CEPAL-ENLAC-ONU, en Serie Desarrollo Productivo no. 110
- FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO (2004). *Mercado de Suelo Urbano en el Gran Concepción* en Boletín no. 60, en Mercado de suelo urbano, Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Chile, Universidad del Bio-Bio, tercer trimestre
- FISHER Stanley (et. al.) (1990). *Economía*, segunda edición, México, Ed. Mc Graw Hill
- FRIEDMAN, Milton (1999). *La economía monetarista*, Colección: Grandes obras del pensamiento contemporáneo, Argentina, Editorial Altaza, Buenos Aires
- FERNÁNDEZ, Emilio. (2005) *Por necesidad, capitalinos se vuelven mexiquenses*, en el Universal, sábado 31 de diciembre, sección Ciudad, página 12
- FERNANDEZ, Edésio (2002). *La influencia del misterio del capital de Hernando de Soto*, Land Lines, Cambridge, MA. USA, Vol. 14, no. 1, Cambridge MA, USA enero
- GARCÍA Jiménez Sara (2005). *Apunte sobre el enfoque neo-clásico de la organización espacial y el mercado*, Texto preparado para el curso de Educación a Distancia sobre mercados de suelo urbano en ciudades latinoamericanas. Lincoln Institute of Land Policy, marzo
- GARZA, Gustavo (1991). *Estudios demográficos y urbanos*, vol.6, No. 1. , México D. F., EL Colegio de México
- GIL, Moore, Arturo, Selvaggi, Mariano y Caminos Joaquín. (1999) *Elaboración de índices de precios de propiedades*. Una aplicación en transacciones del Gran Mendoza, Buenos Aires Argentina





---

GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO (2003) *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca*, México, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, julio

GÓMEZ DE LEÓN, Cruces José y Partida, Bush Virgilio (1996). *La Ciudad de México: tendencia demográfica y escenarios para el siglo XXI*; en Revista, Federalismo y Desarrollo, México, BANOBRAS, no. 56, Desarrollo Urbano en México, año 9, octubre- diciembre de 1996

GONZÁLEZ, Arellano Salomón y Villeneuve, Paul Y. (2002) *Desigualdad Social en el Espacio urbano en México*, México, en Revista Ciudades no. 53, enero-marzo, RINU, Puebla.

GONZALEZ, Nebreda Pere, Turmo de Padura, Julio y Villalonga Sánchez, Eulalia (2006). *La valorización inmobiliaria, teoría y práctica*, España, Wolters Kluwer

GOODALL, Brian. (1977) *“La economía de las zonas urbanas*, España, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid,

GORDILLO, Gustavo (1992). *El debate sobre el ejido*, México, en Nexos, no. 169

GOTKIN, Lassar G. y Golstein Leo S. (1973) *Estadística descriptiva*, vol. I, México, LIMUSA

GOTTDIENER, Mark. (1964). *The social production of urban space, USA*, University of Texas Press

GRECO, Orlando (2006). *Diccionario de economía*, Argentina, Valleta ediciones, tercera edición,

HERCE, Manuel. (2005) *Urbanización, precios del suelo y modelo territorial: la evolución reciente del área metropolitana de Barcelona*, Santiago de Chile, en Revista EURE, Vol. XXXI, no. 93, pp. 35-51

HERNANDEZ, Esquivel, Juan Carlos e Isunza Visuet, Georgina (2002) *Seguridad pública y ámbito metropolitano*, México, en Revista ciudades no. 53

HERNANDEZ, Gutiérrez Alejandro (2005). *Mecánicas de incorporación de suelo de origen social al desarrollo urbano*. Ponencia presentado en el primer congreso nacional de suelo urbano, noviembre



- 
- HIDALGO, Rodrigo. (2004) *De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)*, Santiago de Chile, en revista EURE, vol. XXX, no. 91, pp. 29-52,
- HIRSCH, Werner Z (1976). *Análisis de Economía Urbana*, Madrid, Instituto de Investigación Local
- HOLAHAN, Charles J. (1994). *Psicología ambiental*, México, Universidad de Texas, LIMUSA
- HUAMÁN, Elías (2005). *Políticas de acción gubernamental en la regularización territorial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1970-2002*, México, en Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano noviembre,
- INAFED (2007). *Sistema Nacional de Información Municipal*. México, mayo
- INAFED (2005). *Enciclopedia de los Municipios de México*, Gobierno del Estado de México
- INEGI (2001), *Censo General de Población y Vivienda 2000*, México
- INEGI (2006), *Conteo de Población y Vivienda 2005*, México
- INFONAVIT (1992). *Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México*, México D. F., INFONAVIT
- IRACHETA, Cenecorta, Alfonso. (2005) *La situación del suelo urbano y la vivienda popular en México*, El Colegio Mexiquense A. C. ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- IRACHETA, Cenecorta Alfonso y Smolka Martim (2000). *Access to serviced land for the urban poor: the regularization paradox in Mexico*, in *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. II, no. 8, pp. 757-789
- ISAKSON, Hans R. (1995) *An empirical analysis of the determinants of the value of vacant land*, in *Journal of Real Estate Research, Department of Finance*, The University of Northern Iowa, Cedar Falls, Iowa, July
- JIMENEZ, Huerta Edith (2000). *Incorporación de suelo a usos urbanos*, México, en *Revista Ciudades* no. 47, julio-septiembre



- JARAMILLO, Samuel. (2003) *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, extracto del documento preparado para el CIDE, Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy
- JARQUE, Carlos M. (1996), *Desarrollo Urbano en México*, México, en Revista, Federalismo y Desarrollo, BANOBRAS, no. 56, año 9, octubre- diciembre de 1996
- JONES, Bruce. (1997) *The Wisconsin Farm Real Estate Market: The prospects for more gains in farm real state values*, University of Wisconsin Center for Dairy Profitability
- JONES, E. (1990). *The measure of the metropolis*, London, en Metropolis, Oxford University Press,
- KENNEDY, Gary A. (et. al.) (1997) “*An empirical analysis of the Louisiana rural land Market*”, Bulletin Number 857, Louisiana State University, Agricultural Center, Louisiana Agricultural Experiment Station
- KISH, Leslie 1910-2000 (1972). *Muestreo de encuestas*, tr. De Ricardo Vinas Cruz López, México, Trillas
- KOCKELMAN, Kara Maria (1995) *The value of travel savings, as reflected in housing prices: a study of Alameda County Homes*, term paper for Civil Engineering 254, Transportation Economics at the University of Carolina at Berkeley
- KOCKELMAN, Kara Maria (1997). *The effects of location elements on home purchase prices and rents: Evidence from the San Francisco Bay area*, Paper Publisher in 1997 in Transportation Research Record no. 1606: 40-50
- KUNZ, Bolaños Ignacio (2001). *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*, México, Plaza y Valdez, UNAM
- KURI Armando (1999). *Las Teorías del Desarrollo regional en Revista Economía informa*, México, Facultad de Economía / UNAM No. 274/febrero
- LAROUSE (2002). *Diccionario básico de la lengua española*, México
- LEWIS, Perry J. (1984) *Economía Urbana*, primera edición, México, Fondo de Cultura Económica,
- LEZAMA, José Luís (1993) *Teoría social, espacio y ciudad*, México, El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano



- 
- LIBERMAN, Carlos Fidel (1988). *Elementos de renta urbana*, México D. F., Ediciones Gernika
- LINA Manjares Pedro y Rodríguez Pérez Hamlet (2003). *El espacio social de la ciudad de Ixtapaluca: Proceso de periurbanización de la Ciudad de México*, Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona. ISSN; 1138-9788. Depósito legal: B. 21.741-98, Vol. VII, no. 146(042), 1 de agosto de 2003
- LINGER, Charles A. (1978). *La encuesta por muestreo: Teoría y práctica*, México, Compañía Editorial Continental
- LINARES, Zarco Jaime (1996). *Crisis Agrícola y Crisis Urbana, Repercusiones de la Transición del Suelo Agrícola en Suelo Urbano*, México, Textos de Economía, No.1, UNAM ARAGÓN
- LINDÓN, Villoria Alicia. (1997) *De la expansión urbana y la periferia metropolitana*, México, El Colegio Mexiquense
- LOHR, Sharon L. (2000) *Muestreo: Diseño y análisis*, México, Internacional Thomson
- LÓPEZ, Tamayo Nicolás Esteban. (2005) *Suelo urbano y expansión urbana. El papel de las reservas territoriales en el desarrollo desigual de la ciudad de Puebla*. Universidad de las Américas, Puebla, ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- LUNGO, Mario (2001). *La expansión urbana y regularización del uso del suelo en América Latina*, Artículo publicado en Land Lines, Cambridge, MA, USA, Vol. 13, no. 2, marzo
- MACEDA, Cruz Alejandro. *La interacción de las áreas ejidales al crecimiento urbano de la ciudad de Puebla*, el caso de Santa Cruz Guadalupe
- MARTÍNEZ, Anguiano Julieta. (2004) *El sector inmobiliario privado como agente promotor en la urbanización de la periferia metropolitana de la Ciudad de México, Estudio de Caso; Municipio de Ixtapaluca, Estado de México*, México D. F., UNAM, Tesis de Licenciatura, Facultad de Filosofía y Letras, Colegio de Geografía,



- 
- MARTÍNEZ, Rascón Cristina I. (2005) *Vivienda municipal construida por desarrolladores privados en Hermosillo Sonora, 1997-2005*, El Colegio de Sonora, ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- MARX, C. (1977). “*El capital*”, (trad. Floreal Mazia) tomo I, México, Editorial Librerías Allende, S. A. (Original en francés)
- MAYA, Pérez Esther y Cervantes, Borja Jorge F. (2005). *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*, México, plaza y Valdez,
- McCANN, Philip. (2001) “*Urban and Regional Economics*”, N. Y., Oxford University Press,
- McKENZIE, Evan. (1995) *Privatopia: Homeowner associations and the rise of the residential private government*. New Haven, Yale University Press
- MEDINA, Dávila Emilio y Ponce de León (2003). *Valorización inmobiliaria, estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*, Madrid, Dykinson
- MELONI, Oswaldo y Ruiz Núñez Fernanda. (1998) *El precio de los terrenos y el valor de sus atributos. Un enfoque de precios hedónicos*, Argentina, Universidad Nacional de Tucuman,
- MILLS, Eduard. (1975) *Economía Urbana*, 1ª edición, México, Editorial Diana S. A.
- MITSCHERLINCH, Alexander (1965). *La inhospitalidad de nuestras ciudades*, Madrid, Alianza Editorial
- MOECKEL, Rolf; et. al. (2002) *Microsimulation of urban land use*, in 42nd European Congress of the Regional Science Association, Institut für Raumplanung, University of Dortmund
- MONTANO, Jorge (1981). *Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos*, 3ª edición, México, Editorial Siglo XXI
- MORALES, Schechinger Carlos (2003). *Invitando al debate sobre recuperación de plusvalías del suelo urbano*, ponencia presentada en el tercer seminario internacional: Recuperación de plusvalías del suelo urbano organizado por la Coordinación de Humanidades y el Programa Universitario de Estudios sobre la



---

Ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México y el Lincoln Institute of Land Policy los días 12 y 13 de junio de 2003 en la Ciudad de México

- MORALES, Schechinger Carlos (2005). *Algunos efectos de las reglas del mercado de suelo*, Texto preparado para el curso de Educación a Distancia sobre mercados de suelo urbano en ciudades latinoamericanas. Lincoln Institute of Land Policy, marzo
- MORALES, Schechinger Carlos (2005a). *Algunas explicaciones del comportamiento del mercado de suelo*, Lincoln Institute of Land Policy
- MORALES, Schechinger Carlos (2006). *Algunas particularidades del mercado de suelo urbano en Curso: Mercados de suelo latinoamericanos*, Lincoln Institute of Land Policy
- MORRIS A. Davis and Michael G. Palumbo (2006) *The price of residential land in large U. S. cities*, Washington, D. C., in Finance and Economics Discussion Series, Division of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board,
- MUNGUÍA, Huato Román. (1995) *La miseria habitacional*, México, en Revista Ciudades no. 26, abril-junio.
- NEGRETE, Salas M<sup>a</sup> Eugenia. *Evolución de las Zonas Metropolitanas en México*, en Sistemas Metropolitanos. Nuevos Enfoques y Prospectiva, México, El Colegio Mexiquense y SEDESOL
- NIJKAMP, Peter (1996). *Handbook of regional and urban economics*, vol. 1, Regional Economics, Amsterdam, Edited by Peter Nijkamp, Free University
- NUÑEZ, Cerda Francisco y Schovelin Surhoff, Roberto (2002). *Estimación de un modelo hedónico para conjuntos de viviendas nuevas*, en Revista Ingeniería Industrial, año 1, No. 1, segundo semestre, Concepción Chile, Universidad del Bío-Bío
- NUÑEZ, Cerda Francisco y Schovelin Surhoff, Roberto (2002). *Modelo de precio del suelo urbano en el Gran Concepción*, en Revista Ingeniería Industrial, año 1, No. 1, segundo semestre, Concepción Chile, Universidad del Bío-Bío
- ORTEGA, Blake J. Arturo. (1982). *Diccionario de planeación y planificación (un ensayo conceptual)*, Primera edición, México, EDICOL
- PRECEDO, Andrés (1996). *La Metropolitización, en Ciudad y Desarrollo Urbano*, Madrid España, Editorial Síntesis



- 
- PALACIO Prieto (et. al.) (2004). *Indicadores para a caracterización y el ordenamiento territorial*, México, IG-UNAM, INE, CONANP, CONABIO, CONAPO, SEGOB, INEGI, SEDESOL
- PALACIO, Víctor H. (1993). *Valor, precio y renta del suelo: una aproximación interpretativa*, México, Cuadernos de la ENEP Aragón, UNAM
- PULIDO, Antonio. (2001) *Precios hedónicos: Ajustes por calidad en los precios TIC*, en Revista Fuentes Estadísticas, número 58.
- PÉREZ, López Cesar (2000) *Técnicas de muestreo estadístico: Teoría, practica y aplicaciones informáticas*, México, Alfaomega: Rama
- PERLÓ, Cohen Manuel (1999). *Los nuevos procesos globales de cambio territorial y su expresión en México*, en La sociedad mexicana frente al tercer milenio, México D. F., UNAM-Porrúa editores
- PERLÓ, Manuel y Alfredo Delgado. (2000) *El estado del conocimiento sobre el mercado de suelo urbano en México*, México, Lincoln Institute of Land Policy y el Colegio Mexiquense
- PODUJE, Capdeville Iván (2000). *Vivienda social en Chile. Un producto en serie sin localización*, Documento de trabajo LP00Z09, publicado por el Lincoln Institute of Land Policy
- POPP, Jurgen y Gasperini, María Antonieta. (1999) *El mercado de tierras en dos provincias de Argentina: La Rioja y Salta*. Proyecto: Mercados de tierras rurales Serie: Desarrollo Productivo, no. 66, Red de Desarrollo Agrícola, División de Desarrollo Agropecuario y Empresarial, Técnica, Sociedad Alemana de Cooperación, Santiago de Chile., ONU/CEPAL-ENLAC
- PRADILLA, Cobos Emilio (1996). *Teoría Territorial: entre totalización y fragmentación*, México, en Revista Ciudades, RINU, no. 29, enero-marzo,
- RAJ, Des (1980). *Teoría del muestreo*, México, Fondo de Cultura Económica
- RAJ, Des (1979). *La estructura de las encuestas por muestreo*, México, Fondo de Cultura Económica
- RAMÍREZ, Favela Eduardo (2002). *Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria*, México, UNAM



- 
- REMY, Jean y Boye Liliana (1976). *La ciudad y la urbanización*, Colección nuevo urbanismo, Madrid, Instituto de Administración Local
- RICARDO, David. (1973) *Principios de economía política y tributación*, Madrid España, Editorial AYUSO
- RICHARDSON, Harry W. (1971) *Curso de Economía Moderna*, Madrid España, Penguin Alianza
- RICHARDSON, H. W. (1972). *The human ecological approach to urban growth, Regional Economics*, Londres, Weidenfeld and Nicolson
- RICHARDSON, Harry W. (1969) *El enfoque de ecología humana del crecimiento urbano*, Londres, en *Regional Economics Lotarios Theory, Urban Structure and Regional Change*
- RICOSSA, Sergio (2002). *Diccionario de economía*, 4ª edición, México D. F., Editorial siglo XXI
- RKG Associates Inc. (2001). *Real state market analysis*, Town of Blacksburg Economic Development Strategy
- ROSEN, S. (1974) *Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition*, *Journal of political Economy*. 82, pp. 34-55
- RODRIGUEZ, Osuna Jacinto (1993). *Métodos de muestreo: Casos prácticos*, Madrid, Centro de Investigaciones Sociales
- SABATINI, Francisco (2000). *Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial*, Santiago, en *EURE (Santiago)*, v. XXVI, no. 77, Mayo
- SABATINI, Francisco y Cáceres, Gonzalo (2004). *Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en la ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile*, Chile, en Cáceres, Gonzalo y Sabatini Francisco (EDS.), *Los barrios cerrados en Santiago de Chile, entre la exclusión y la integración social*, Santiago: Instituto de Geografía, PUC Chile
- SARD, Walter (1956) *Location and space economy a general theory relating to industrial location, market areas, land use, trade an urban structure*, Cambridge, , New





---

York, ed. By Jointly by the Technology Press of Massachusetts Institute of Technology and Wiley

- SANCHEZ, Carrión Juan Javier (2000) *La bondad de la encuesta: el caso de la no respuesta*, Madrid, Alianza
- SCHTENGART, Martha (1991). *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, México, D. F., EL Colegio de México
- SCHTENGART, Martha (2001). *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*, México, D. F., EL Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano
- SEGOB-INFONAVIT (2007) *Enciclopedia de los municipios de México*, Varios municipios, Estado de México
- SOBRINO, Jaime. *Funciones económicas predominantes del sistema metropolitano de México*, en *Sistemas Metropolitanos. Nuevos enfoques y prospectiva*. El colegio Mexiquense y SEDESOL. México D. F. pp. 247-270
- SOMMERS, Gene F. (1976). *Medición de actitudes*, México, Editorial Trillas
- SPIEGEL, Murria R. (1970) *Estadística*, Serie compendios Schaum, teoría y problemas, México, McGraw Hill
- SMOLKA, Martim O. (2003). *Regulación de la ocupación del suelo urbano, el problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema*, Lincoln Institute of Land Policy
- SWINNEN, Johan F. M. and Vranken, Liesbet. (2003) “*Land rental markets and household farms in the transition: Theory and evidence from Hungary*”, LICOS Centre for Transition Economics, LICOS Discussion papers no 129, Katholieke Universiteit Leuven, Belgium
- TECLA, Jiménez Alfredo (1981) *Teoría, métodos y técnicas de investigación social*, 13ª edición, México, D. F., Ediciones taller abierto
- TERRAZAS, Revilla Oscar. (1996) *Las Mercancías Inmobiliarias*, Colección de Estudios Urbanos, 1ª edición, México, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco
- THOMAS, Louise and Cousins Hill (1996). *The compact city: a successful, desirable and achievable urban form?, in the sustainable city*, London Rourledge



- THUILLIER, Guy. (2005) *El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires*, Santiago de Chile, En Revista EURE, vol. XXXI, no. 93, pp. 5-20
- TIMMS, Duncan. (1976) *El mosaico urbano: hacia una teoría de la diferenciación residencial*, Colección Nuevo Urbanismo, Madrid, Instituto de Administración Local,
- TOPALOV, Christian (1979). *La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis*”, Colección Diseño: Ruptura y alternativas, México, Editorial EDICOL
- URIBE, Acevedo Gabriel y Temoltzi. (2005) *Incorporación formal del suelo a la ciudad, ¿planeación urbana del Estado o dinámica inmobiliaria?*, UAM Azcapotzalco, ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- UNIKEL, Spector Luis (1974). *Ensayos sobre el Desarrollo urbano*, México, SEPSETENTAS, No. 143, Secretaría de Educación Pública
- UNIKEL, Spector Luis (1975). *Desarrollo urbano y regional en América Latina, problemas y políticas*, México D. F., Fondo de Cultura Económica
- UNIKEL, Luis. (1976) *El desarrollo urbano de México: Diagnostico e implicaciones futuras*, 2ª edición, México, Centro de Estudios Económicos y Demográficos, EL Colegio de México
- VALDEZ, Calderón Ma. de Lourdes. (2005) *Modelos de crecimiento urbano sobre áreas naturales protegidas*, Universidad Autónoma de Morelos, Sistema de Estudios de Posgrado e investigación de la Facultad de Arquitectura, ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- VALDIVIA, López, Rafael. (2005) *Aplicación de técnicas de modelación espacial (IDW) para el análisis y toma de decisiones sobre los precios de la vivienda nueva y suelo dentro de la ZMVM*, ponencia presentada en Primer congreso Nacional de Suelo Urbano, PUEC-UNAM, LILP.
- VARIAN, HAI R. (1998) *Microeconomía Intermedia, un Enfoque Actual*, España
- VELASCO, Alvarado Alfredo (2001). *El papel de BANOBRAS en el financiamiento para el desarrollo urbano regional en México, necesidades y prospectivas*, en el marco



---

del XI Seminario de Economía Urbana y Regional 2001, IIE, PUEC, CRIM-UNAM y el Colegio Mexiquense A. C., México

VIEILLE, Paul (1979). *Mercado de suelo y sociedad urbana: Teherán*, Barcelona, G. Gilli

WORLD BANK (2003). *Land policies for growth and poverty reduction*, en World Bank policy research report, Washington, D. C., a copublication of the World Bank and Oxford University Press.

WATSON, Donald S. (1981). *Teoría de los precios en acción*, Biblioteca de ciencias de la administración, Editorial Trillas, México Distrito Federal

----- (1974) *La Economía Urbana. Ciudades y Regiones Mexicanas*, Instituto Mexicano de Investigaciones Económicas, México

## INTERNET

---

DISEÑO DE FORMAS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.

<http://server2.southlink.com.ar/vap/formas%20de%20recoleccion.htm>

COMISIÓN NACIONAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA.

[www.CONAVI.gob.mx](http://www.CONAVI.gob.mx)

COMISIÓN NACIONAL DE SALARIOS MÍNIMOS.

[www.conasami.gob.mx](http://www.conasami.gob.mx)

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA.

<http://estadistica.CONAVI.gob.mx>

EL UNIVERSAL.

<http://www.eluniversal.com.mx>



---

ENCICLOPEDIA DE LOS MUNICIPIOS DE MÉXICO, ESTADO DE MÉXICO:  
IXTAPALUCA.

<http://www.e-local.gob.mx/work/templates/enciclo/mexico/mpios/15039a.htm>

HIPOTECARIA NACIONAL.

[http://www.hipnal.com.mx/not\\_edomex.html](http://www.hipnal.com.mx/not_edomex.html)

HOFFMAN BIENES RAÍCES.

<http://www.Hoffmannn.com.mx>

INEGI.

[www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)

LA JORNADA VIRTUAL.

<http://www.jornada.unam.mx>

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO; ESTADO DE MÉXICO.

[http://web.edomexico.gob.mx/desarrollo\\_urbano](http://web.edomexico.gob.mx/desarrollo_urbano)