

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO



**LA IMPORTANCIA DE LA PLANEACIÓN URBANA, COMO INCENTIVO A
LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA

URB. MARY CLAUDIA MARTÍNEZ GARCÍA

Directora de Tesis: Dra. Esther Maya Pérez

**Ciudad Universitaria
Agosto 2008**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**LA IMPORTANCIA DE LA PLANEACIÓN URBANA,
COMO INCENTIVO A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA
EN EL DISTRITO FEDERAL**

Tesis que para obtener el Grado de
Maestra en Urbanismo

PRESENTA:
URB. MARY CLAUDIA MARTÍNEZ GARCÍA

Ciudad Universitaria
Agosto 2008

Directora de Tesis
Dra. Esther Maya Pérez

Sinodales:
Dr. Jorge Fernando Cervantes Borja
Dra. Eftychia Danai Bournazou Marcou
Mtra. en Urb. María Estela Casillas Díaz
Mtra. en Urb. Rosario Inés Luna Cabrera

*"Antes de que el hombre nos hiciese ciudadanos,
la inmensa naturaleza nos hizo hombres"*

James Russell

Dedico esta Tesis:

A mi Mamá y a mi Abuelita: pues en la intimidadsu ausencia nunca será real.

S. Alatraste

*Porque, aunque mi mamá no vio terminado este proyecto de mi vida,
se que está feliz sabiendo que esta meta la iba a alcanzar.*

*A Luis mi Lobo por su fuerza de seguir adelante, su apoyo incondicional, su amistad
pero sobre todo por su amor. T.A.C.L, hoy y siempre!!!*

*A mi Papá por su ejemplo y fortaleza, y por ser mi principal maestro en la vida,
Gracias viejo! ...Sigues tú!!!*

*A Tania y Chuy por seguir juntos, por su apoyo y por ese pequeño "bollito" que será
una de mis más grandes alegrías,.. ¡Gracias por hacerme tía!*

*A mi hermana Tania en especial por sus consejos y apoyo gráfico,
y por ser definitivamente mi mejor amiga y confidente.*

A mi Abuela, por su ejemplo de mujer fuerte, y por ser el pilar de la familia.

A mi tía Margarita por su apoyo, sus consejos y cariño.

*A mi segunda familia: Maru, Carlos, Oscar, y Héctor, por su cariño y apoyo invaluable
¡desde hace ya 15 años!*

Agradecimientos

A la **Doctora Esther Maya** por seguir siendo mi maestra y estar también presente en la dirección de este trabajo ¡como hace 10 años en la Licenciatura!, pero sobretodo por su amistad, consejos y apoyo en los momentos más importantes de mi vida

Al **Doctor Cervantes**, por apoyarme y confiar en mi cuando más lo necesitaba,
¡mil gracias Doc!

A la **Doctrora Effy**, por todos sus consejos y experiencia profesional,
y por asumir este reto inmobiliario.

A la **Mtra. Estela**, por sus consejos y enseñanzas en la maestría.

A la **Mtra. Inés** , por su apoyo y amistad estos últimos años en el posgrado...!!

A **todos mis compañeros** del grupo de la maestría, por su apoyo, sus consejos, sus bromas, su risa cuando más la necesitaba, por las donas y capuchinos, por haber trabajado en equipo como nunca, pero sobre todo por permitirme también enseñarles algo de mi profesión que amo que es el Urbanismo, ¡ mil gracias a todos!, pues en este trabajo va plasmado mucho de lo que ustedes también me enseñaron.

A ti **amigo** por estar siempre junto a mi en los momentos más alegres y también en los más tristes de mi vida, ¡¡ simplemente gracias por coincidir!!

A ti **amiga** por ser mi confidente y estar ahí cuando mas te necesitaba, sabes que de ti he aprendido también a conocer una parte de mí que no conocía.

Finalmente agradezco infinitamente a la Dirección General de Estudios de Posgrado, en particular al Programa de Becas para Estudios de Posgrado de la UNAM por la beca otorgada durante los cuatro semestres de la maestría
(de septiembre de 2005 a junio de 2007)

Así mismo agradezco al CONACYT por la beca otorgada durante 24 meses
(de septiembre de 2007 a agosto de 2008) para la realización de esta Tesis,
dentro del proyecto N° 51531, “ Evaluación de la habitabilidad y
calidad de vida en la vivienda de interés social”

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPITULO 1. Antecedentes de la planeación y la redensificación de la Ciudad de México.

CAPÍTULO 2. La Planeación Urbana y los incentivos para el Desarrollo Inmobiliario.

CAPITULO 3. Desarrollos Inmobiliarios incentivados por la normatividad urbana.

CAPITULO 4 Lineamientos propuestos para la toma de decisiones en la inversión inmobiliaria.

CAPITULO 5 Resumen y Conclusiones Finales

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

La Ciudad es por si sola un escenario multifacético, en el cual intervenimos para su desarrollo y crecimiento todos los que interactuamos en ella. La ciudad no se puede concebir sin edificaciones y éstas no se pueden visualizar fuera de una ciudad. Por lo que el desarrollo inmobiliario es sin duda uno de los aspectos que deben ir de la mano con el crecimiento económico y sobre todo con la planeación urbana de cualquier ciudad.

En la Ciudad de México, que es soporte de grandes desarrollos y edificaciones importantes, pareciera estar lejos de vincularlos a la planeación urbana, sin embargo deben y tienen que estar completamente articulados ya que dependen uno del otro para el éxito de ambos.

Desde que la Ciudad de México se concibió como la capital del país, las inversiones y las grandes construcciones han tenido origen en esta ciudad, sin embargo no siempre han estado vinculadas a una planeación urbana para su mejor ubicación y aprovechamiento. Aquellos desarrollos inmobiliarios que han tenido la suerte de acertar su mejor ubicación, han sido foco de inversiones y detonadores de inversión, sin embargo no todos han tenido esa misma proyección a futuro.

Grandes desarrollos de inmuebles importantes han sido detonadores de inversión en distintos lugares, sin tener previamente la zonificación adecuada y más aún el tipo de suelo adecuado para su construcción, edificándose sin planeación urbana como base de su desarrollo, aunado a esto sin prever el impacto que pudieron generar en las zonas aledañas o en la misma ciudad.

Todas estas consideraciones se analizar en este trabajo, demostrando la importancia de la correlación entre la Planeación Urbana y la inversión para los desarrollos inmobiliarios, respondiendo a las siguientes preguntas: ¿Qué tan importante ha sido la planeación urbana para el éxito financiero de los desarrollos inmobiliarios en la ciudad? ¿Cómo ha influenciado la planeación urbana para el éxito de éstos? ¿Qué ha sucedido con las políticas de planeación para el éxito o fracaso del desarrollo inmobiliario en la ciudad de México, sobre todo en las cuatro delegaciones centrales de la capital?

Planteamiento del Problema

En general, el Desarrollo Inmobiliario en la Ciudad de México se ha visto como un negocio sin contemplar la normatividad urbana, y mucho menos la planeación urbana de la Ciudad, trátase de desarrollos habitacionales, comerciales o bien de oficinas, no contemplan dentro de sus análisis de prefactibilidad de inversión los impactos urbanos que se pudieran ocasionar, y mucho menos la adecuada integración a la ciudad.

En consecuencia la falta de visión a futuro genera dos tipos de problemas: por un lado, se presenta un problema al construir desarrollos nuevos en la ciudad “ya construida” (en algunos casos reciclando y en otros reutilizando o desarrollando inmuebles), sin tomar en cuenta a los habitantes de esas zonas, provocando un segundo problema relacionado con el incremento de la demanda tanto de servicios de infraestructura como transporte vial.

A lo anterior se añade la excesiva regulación normativa que se presenta en las zonas que han sido redensificadas que cuentan con políticas de repoblamiento, lo cual ocasiona que no se comprenda claramente la normatividad relacionada con la ciudad y no se pueda invertir en otros lugares con normatividad adecuada o menos confusa pero que de igual manera genere incentivos para la inversión.

Por lo que se parte de las siguientes preguntas generales:

- ¿Qué aspectos de la planeación urbana se deben de tomar en cuenta para una adecuada inversión inmobiliaria?
- ¿Cuál es el resultado de los desarrollos inmobiliarios cuando no se toma en cuenta la planeación urbana?
- ¿En qué momento se afecta a la población cuando no se toma en cuenta la planeación urbana?
- ¿Por qué el desarrollo inmobiliario y el desarrollo urbano tienen que ir de la mano para la solución de problemas de la ciudad?
- ¿Que está sucediendo actualmente en el Distrito Federal a partir de las políticas de redensificación con los nuevos desarrollos inmobiliarios?
- ¿Qué fenómenos están sucediendo en las diferentes Áreas de Actuación de la Ciudad Central¹, cuando se contempla la inversión inmobiliaria?

¹ La Ciudad Central se denomina al área que forman las cuatro delegaciones Centrales, Benito Juárez Cuauhtémoc, Miguel hidalgo y Venustiano Carranza, a partir de la delimitación de los Contornos Urbanos definidos en el Programa General de Desarrollo Urbano de 1996 y retomados por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001-2006, actualmente vigente.

Para el análisis del presente trabajo se tomarán en cuenta las políticas y normatividad actuales de la planeación urbana en el Distrito Federal, analizando a detalle las cuatro Delegaciones Centrales que son Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, así como las tendencias más recientes de las inversiones inmobiliarias, incorporando a éste análisis las consecuencias de las políticas territoriales para la redensificación de la Ciudad Central². Así mismo se analizarán las zonas con mayor inversión inmobiliaria en los últimos años, definiendo las consecuencias urbanas y sociales para la Ciudad de México.

Las cuatro delegaciones que conforman a la Ciudad Central han tenido una dinámica demográfica de despoblamiento en los últimos 35 años muy importante, ya que la zona en conjunto, ha tenido una tasa de crecimiento negativa desde 1970 hasta el 2000. Lo que se traduce en que ha pasado de 2, 902,969 habitantes en 1970 a 1, 692,179 en el año 2000 y a 1,677,358 habitantes en el conteo de 2005.

El despoblamiento de las cuatro delegaciones centrales trajo como consecuencia por parte del Gobierno del Distrito Federal una política de repoblamiento, a través del Programa General de Desarrollo Urbano del D.F de 1996, sobre áreas con una normatividad urbana adicional, delimitando zonas especiales para la construcción de vivienda, denominándolas Áreas con Potencial de Reciclamiento. Esto se contemplaba a un plazo de 15 a 20 años aproximadamente. Sin embargo no fue sino hasta la implementación del Bando de Gobierno N° 2³ emitido en el mes de enero de 2001, que se incrementó considerablemente el desarrollo inmobiliario habitacional en estas delegaciones, ocasionando mas que beneficios, múltiples problemas urbanos, sociales, viales, de infraestructura pero sobre todo de incremento de los valores inmobiliarios.

En el Distrito Federal las inversiones para diferentes desarrollos inmobiliarios han cobrado gran importancia en las últimas décadas, sin embargo las políticas de la planeación urbana no han sido del todo concordantes, o visto de otra forma los desarrollos inmobiliarios no han estado de la mano con la planeación urbana.

² Ibid.

³ El Bando 2, fue emitido en enero de 2001, durante la administración del Lic. Andrés Manuel López Obrador como Jefe de Gobierno del D.F. ver punto 2.3 Los Incentivos e instrumentos para le inversión inmobiliaria.

Esto se puede apreciar en los desarrollos inmobiliarios habitacionales que se han construido en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central y la limitación de conjuntos habitacionales en las otras 12 delegaciones, obligando a que las inversiones inmobiliarias salieran del DF.

Actualmente el Desarrollo Inmobiliario de la denominada Ciudad Central⁴ se ha visto incrementado por la construcción de distintos desarrollos Inmobiliarios, tanto comerciales como de oficinas, aunado al crecimiento de los desarrollos inmobiliarios habitacionales de todos los niveles socioeconómicos, debido a las políticas gubernamentales para repoblar las cuatro delegaciones del centro del D.F.

Objetivos

General

- Analizar la situación actual y consecuencias de las políticas de redensificación para la Ciudad Central y la vinculación entre la planeación urbana y los desarrollos inmobiliarios, con el objeto de proponer las mejores alternativas en la toma de decisiones para la inversión de los desarrollos inmobiliarios en la Ciudad de México.

Particulares

- Analizar las características inmobiliarias de la Ciudad Central en donde se han incrementado los desarrollos inmobiliarios y sus consecuencias.
- Analizar la normatividad urbana actual de la Ciudad Central, para la toma de decisiones de la inversión inmobiliaria.
- Analizar las diferentes opciones de inversión inmobiliaria, que se presentan en función a la normatividad urbana.
- Comparar los diferentes desarrollos e inversiones generadas en varias zonas de la ciudad con incentivos similares para la redensificación.
- Proponer los lineamientos indispensables para que a través del análisis de la planeación y normatividad urbana de la Ciudad Central, el desarrollador

⁴ Idem Nota 1

inmobiliario tome adecuadamente las decisiones en cuanto a la inversión prevista para los desarrollos inmobiliarios.

Hipótesis

Las inversiones inmobiliarias deben hacerse previendo que el desarrollo debe generar el máximo y mejor uso de la zona, pero al mismo tiempo el mejor aprovechamiento urbano generando los menores problemas sociales y de impacto urbano.

Tomando en cuenta la importancia de la planeación urbana para los desarrollos inmobiliarios, se tomarán mejores decisiones de inversión, evitando los problemas sociales y de impacto urbano para la ciudad y sus habitantes.

Con el análisis de los desarrollos urbano de la Ciudad Central, las decisiones de inversión serán más certeras y más viables tanto para el inversionista, como para la empresa constructora y para los usuarios del desarrollo inmobiliario.

Así mismo los impactos urbanos negativos se reducirán o eliminarán en gran medida, trayendo un beneficio a la población más próxima.

CAPITULO 1. Antecedentes de la planeación y la redensificación de la Ciudad de México.

Para analizar cualquier situación actual dentro de una ciudad, es necesario remontarnos a los antecedentes históricos para poder comprenderla. Esto es debido a que en todo momento la situación actual es consecuencia de su historia y de decisiones tomadas anteriormente por los gobernantes en turno.

Esto ocasiona consecuencias que pueden ser positivas para unos o negativas para otros, sin embargo lo que es un hecho es que las decisiones y políticas establecidas siempre dejan su huella o marca en la ciudad y en sus ciudadanos.

Los antecedentes de la planeación urbana se analizarán a partir de que en el DF a principios del siglo pasado, se empiezan a tomar una serie de decisiones en torno al crecimiento y ordenamiento de la ciudad, aunado a un crecimiento natural vertiginoso, ocasionado por la situación política y la economía del país, estas decisiones tienen consecuencias en el desarrollo urbano de la ciudad, sin tomar conciencia que se trata de un punto de suma importancia para el ordenamiento territorial en la ciudad que aparte de ser la capital del país, tiene un crecimiento demográfico acelerado y está en la mira de las inversiones nacionales y extranjeras.

Para hablar de los incentivos al desarrollo inmobiliario en el Distrito Federal es necesario establecer un parámetro que nos ubique de la situación que prevalece en el contexto de su planeación urbana.

1.1 Antecedentes de la planeación urbana de la Ciudad de México con visión inmobiliaria.

La planeación de la Ciudad de México se ha institucionalizado desde la creación del Departamento del Distrito Federal hace aproximadamente 60 años, empezando sólo con prácticas de planeación urbana, las cuales no se parecían mucho a las prácticas que

conocemos en la actualidad como planeación formal, lo que se puede traducir como una planeación implícita al desarrollo urbano “per se”.

A partir de 1928, se empiezan a contemplar una serie de mecanismos de planeación urbana, surge una estructura de gobierno con la función y encomienda explícita de la planeación de la ciudad, aparecen también al mismo tiempo algunas Leyes y decretos diversos, así como planes y presupuestos especiales, enfocados a realizar planeación urbana. (Chávez de Ortega, 1998)

En esta época el D.F aunque no contaba propiamente con un Plan o Programa formal de planeación urbana, se realizaron desarrollos inmobiliarios importantes, sin embargo es importante resaltar el desarrollo del primer fraccionamiento con visión inmobiliaria de la Ciudad de México, que fue la Colonia Santa María la Ribera, fue concebido desde sus orígenes como un fraccionamiento habitacional para hacer de él un negocio inmobiliario, así como para el impulso del desarrollo de la zona poniente de la ciudad. (Boils, 2005)

Ésta colonia, se desarrolló a finales del siglo XIX, conjuntamente con otras colonias mas pequeñas adyacentes a la zona norponiente de la ciudad, pero sin ningún tipo de plan regulador de usos de suelo, más que con la autorización formal del ayuntamiento local, en la cual se acordó publicar su constitución en junio de 1859; pues dos años antes se aprobó que se abrieran los cauces legales para la expansión física de la ciudad.

Así tenemos que los desarrollos inmobiliarios de tipo habitacional, se abrían paso para su desarrollo en la ciudad, sin ningún tipo de planeación urbana, y al igual que la colonia Santa María la Ribera otras colonias de clase media alta se consolidaban a lo largo de la Av. Reforma, como las colonias, San Rafael, Tabacalera, Cuauhtémoc, y Juárez.

En la década de los años 40, durante el gobierno del presidente Ávila Camacho se tuvo un auge petrolero, que deja la administración anterior del presidente Lázaro Cárdenas, lo que ocasiona que el país ampliara su participación económica, iniciando una nueva fase de su desarrollo, conocida como “desarrollo estabilizador”. (Cadena Hinostroza, 2005.)

En este período se fomenta la inversión de capitales extranjeros, dando pie a que se dé una concentración territorial en la ciudad de México, aunado a un crecimiento demográfico acelerado y transformaciones muy importantes en su estructura urbana y usos de suelo.

Es precisamente en esta época en donde se construyen los primeros grandes Desarrollos Inmobiliarios Habitacionales, como la Unidad Habitacional Tlatelolco, el Conjunto habitacional Centro Urbano Presidente Alemán, el Multifamiliar Juárez y por si fuera poco Ciudad Satélite, que sirvió más adelante como un punto clave para la inversión inmobiliaria en el estado de México y los municipios conurbados al DF.

En esta época de los años 40, los encargados de las actividades y acciones de planeación en el gobierno estaban a favor de que se llevara a cabo una planeación de tipo “laissez-faire”, copiando las tendencias de las escuelas de París, que en esos años dominaban la planeación urbana; la teoría de “dejar hacer” como se traduce no era mas que la aprobación de todas las inversiones inmobiliarias que trajeran un beneficio a la ciudad, mas que la intervención de éstas sobre un orden urbano establecido para la ciudad.

Por lo anterior el plan regulador de 1940, nunca fue oficializado, dejando entonces a los inversionistas en menor porcentaje y a la inversión del Estado, el desarrollo Inmobiliario y en consecuencia el desarrollo urbano de la Ciudad.

En esta misma década, la segregación entre grupos sociales se intensificó, ya que las clases altas se desplazaron al sur y al poniente, mientras que las clases bajas se quedaron en el norte y oriente, dejando los barrios antiguos en el centro de la ciudad. (Ward, Peter. 2004)

Esto nos habla de un desarrollo inmobiliario habitacional intenso, sectorizado y estratificado por clases sociales, lo que ocasiona para la ciudad una gran movilidad y diferentes tipos de inversiones. Si bien, su condición de ciudad capital promueve el movimiento de capitales e inversiones entre si, la ciudad carece de un plan de ordenamiento formal, lo que nos habla de la construcción de fraccionamientos sin ningún tipo de planeación como columna del desarrollo urbano

Para 1950, se emite un estudio de la Ciudad de México que tiene como prioridad el estudio de las vialidades, por lo que la planeación vial y sus consecuencias fueron el tema para los siguientes años. (Hiernaux en Garza, Gustavo, 1992) Por lo que sin perder de vista, el desarrollo inmobiliario, este componente de la estructura urbana, es la que define la apertura de inversiones en diferentes puntos de la Ciudad, pues las vialidades se convirtieron en el pretexto perfecto para el desarrollo inmobiliario. Como ejemplo de lo anterior tenemos que las vialidades que se abrieron para esa década y la siguiente de los años 60 fueron:

Tabla 1. Proyectos Viales en la Ciudad Central entre 1950 y 1970

Vialidad	Tramo	Año	Longitud en km.
Viaducto Miguel Alemán	Minería a Av. Cuauhtémoc	1952	2,25
	Av. Cuauhtémoc a Calz. De Tlalpan	1955	2.00
	Minería a Av. Revolución	1957	0.85
	Av. Revolución a Periférico	1961	0.50
	Cal. Tlalpan a Río Churubusco	1962	4.00
Viaducto Río Becerra	Viaducto Miguel Alemán a Patriotismo	1956	2.50
Calzada de Tlalpan	Fray S. T. de Mier a Viaducto M. Alemán	1959	2.10
	Viad. M. Alemán a E. Iztapalapa	1960	5.00
	Av. E. Iztapalapa a Río Churubusco	1964	0.40
	Río Churubusco a Taxqueña	1968	1.60

Fuente: DDF. Coordinación General de Transporte, Anuario de Vialidad y Transporte, 1983. (Ziccardi, Alicia, en Garza Gustavo, 1992)

Se retoma entonces un Plan Regulador propuesto en los años 40, por el Ingeniero Luis Ángeles, el cual consistió en realizar los trabajos estrictamente necesarios para garantizar el funcionamiento del sistema urbano, pero dejando libre el curso a las presiones del capital inmobiliario.

Por tal motivo el capital que llegaba, tendría a su cargo la verdadera planeación de la ciudad, entendida en esos años como una serie de intervenciones organizadas únicamente con el objetivo de lograr el tipo de ciudad que cubra las necesidades de los ciudadanos, muchos de ellos migrantes en busca de una mejor calidad de vida.

Otro punto importante a destacar es que, el Plan Regulador antes mencionado, era refuncionalizar el espacio urbano con el objeto de hacerlo apto para el crecimiento a futuro de la ciudad y permitir fuertes inversiones en “renovación urbana”, sin embargo la esencia del Plan se cambió de una visión de planeación urbana, a una programación de obra urbana prioritaria para la ciudad. Es en este punto en donde se pierde la posibilidad de que la Ciudad de México, en la época de mayor crecimiento poblacional, de mayor inversión en desarrollos, y una necesidad apremiante en planeación urbana, cuente con un instrumento formal que regule, dirija y ordene su crecimiento.

La construcción de obra nueva, en muchos casos suele confundirse con la planeación urbana, sin embargo, en la mayoría de los casos se hace obra nueva sin ningún tipo de planeación urbana de antemano, lo que sólo ocasiona que la obra urbana se vea como grandes obras sin integración alguna a la ciudad; algunos ejemplos en la actualidad se mencionarán en capítulos mas adelante.

Para la década de los 50, el aspecto inmobiliario en el sector habitacional, cobra fuerza con la privatización de terrenos urbanos para convertirlos en fraccionamientos en la mayoría de los casos ilegales, que mas tarde con su regularización se convirtieron en zonas de mayores ingresos. Por otro lado también estaban los corredores de bienes raíces que vendían a los pobres tierras ejidales sin servicios, y los terratenientes del oriente de la ciudad, que vieron la oportunidad de vender sus terrenos de baja calidad, sin infraestructura ni accesibilidad.

En ésta época, un fenómeno que no se debe dejar de mencionar, es la intervención en la Ciudad del Regente Ernesto Uruchurtu, quien estuvo a cargo del Departamento del Distrito Federal en la administración del Presidente Ruiz Cortines (1952- 1958), con López Mateos (1958-1964) y los dos primeros años del sexenio de Díaz Ordaz (1968 y 1969). A este político lo nombraban el “Regente de Hierro” por su inflexibilidad para manejar la Ciudad, y por las decisiones que tuvo a su cargo, como programar las acciones de inversión, planeación, programación y organización de la Ciudad de México, todo esto sin un plan de de Desarrollo Oficial que respaldara las acciones que se llevaban a cabo en su administración. (Hiernaux, en Garza, Gustavo 1992.)

Por otro lado la prohibición de fraccionamientos en el Distrito Federal en 1954 (Ward, Peter, 2004.), frena el crecimiento territorial al interior del mismo, pero fomenta la irregularidad en varias zonas de la Ciudad y en los Municipios conurbados del Estado de México, caso concreto la creación de Ciudad Nezahualcóyotl.

Para estas fechas la población empezó a aumentar drásticamente, y muchos habitantes del centro se mudaron a las zonas intermedias, por lo que algunas delegaciones triplicaron su población entre 1940 y 1960, situación que se analizará con detalle en un punto más adelante de este trabajo.

Para los años 70, los problemas urbanos son mas graves y siguen en auge por parte del gobierno los grandes desarrollos habitacionales con la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), ya que se construyen las unidades habitacionales de Iztacalco, y El Rosario, las cuales se ubicaron fuera de los límites urbanos de la entonces Ciudad de México. Así como también unidades por parte del órgano de vivienda, el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), quien construye la Unidad Alianza Popular Revolucionaria, y la Unidad Integración Latinoamericana ambas al sur de la ciudad, sirviendo como detonadores de inversión para diversos desarrollos inmobiliarios tanto comerciales, como habitacionales de menor densidad. Al mismo tiempo Banobras también contribuía al desarrollo inmobiliario con sus grandes conjuntos habitacionales como Aragón, Lomas de Plateros y Torres de Mixcoac, desarrollos que han servido de puntos de inversión inmobiliaria hasta la fecha.

En la Ciudad de México sucede un fenómeno importante en 1970, que es la recomposición de la división política en 16 delegaciones, eliminando los cuarteles del Centro e imponiendo una estructura administrativa homogénea para el conjunto de su espacio urbano quedando cada una conformada por diferentes características físicas y sociodemográficas. En ese mismo año el presidente Luis Echeverría toma algunas medidas significativas para la planeación de la ciudad de México, las cuales son (Hiernaux, en Garza, Gustavo 1992.):

- La Reforma y Adición a la Ley de Planeación del Distrito Federal en 1971, reformando la Ley de 1953
- La Creación de un Consejo Consultivo (1975), mecanismo de participación del Estado y la sociedad civil.
- La separación de la dependencia encargada de la planificación de obras públicas, creando en 1975 la Dirección General de Planificación.
- El decreto de una Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1976.
- El decreto de un Plan Director en ese mismo año.
- La creación de una zona de conurbación alrededor de la ciudad de México.

Este conjunto de medidas se tomaron en los dos últimos años de la administración de Luis Echeverría, lo que acarrea una serie de acciones sobre el desarrollo urbano a nivel nacional.

La planeación en este momento se ve como un remedio para la crisis vivida en la Ciudad y su problema de sobrepoblación, y no como un recurso para evitar crisis que se puedan presentar a futuro en la ciudad y mucho menos como un incentivo para las inversiones inmobiliarias.

A finales de los 70 y principios de los 80, se crean grandes corredores de servicios y comercio, como Av. Paseo de la Reforma que ya para esa época estaba consolidado como el principal corredor inmobiliario y de servicios de la Ciudad, Av. de los Insurgentes centro y sur, Viaducto, Calzada de Tlalpan, y hacia el sur vialidades que estructuran los nuevos desarrollos habitacionales como Av. Canal de Miramontes, hacia el oriente Av. Ermita Iztapalapa, al norte Vallejo pero sobre todo a la ciudad la define una vialidad concluida a principio de los 70 que es el Anillo Periférico, que abre toda posibilidad de inversión inmobiliaria hacia el poniente y sur poniente de la ciudad, desarrollándose muchos fraccionamientos de clase popular, media y media alta.

Para el año de 1976, el DDF se había endeudado seriamente por todas las obras realizadas dos décadas atrás en la Ciudad, pero principalmente por las obras de infraestructura vial y de transporte público como el Metro.

Con la aprobación de la primera Ley General de Asentamientos Humanos, (1976) y la creación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, a nivel Federal SAHOP (1977) (Chávez de Ortega, 1998), se puede afirmar que la planeación urbana puede tener un camino y una directriz sobre el desarrollo inmobiliario de la ciudad de México, abriendo la posibilidad de nuevas inversiones en ese rubro.

En 1978, se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, el cual estableció una nueva época en relación a la participación del Estado en procesos urbanos, y con esta base normativa en 1979, se emite el Nuevo Plan Director del DF, en el cual se adjuntan Planes Parciales para cada una de las 16 delegaciones políticas, los cuales fueron en su momento un conjunto de buenas intenciones urbanas, enfrentándose a grupos con intereses diversos, y grupos de poder con grandes capitales de construcción.

Es necesario señalar que en estas fechas el Gobierno vuelve a poner atención a la vialidad de la Ciudad con la creación del sistema de Ejes Viales, que hasta la fecha se utilizan como vialidades primarias y estructuran la ciudad de forma reticular.

En el año de 1978 se comenzó la intervención de las obras viales en la ciudad, teniendo contemplada la construcción de treinta y cuatro ejes viales, así como del Anillo de Circunvalación, la conclusión del Circuito Interior y del Anillo Periférico, ya que las vialidades tenían que funcionar otorgándole una nueva visión a la ciudad. Estas obras viales fueron en gran parte decisivas para determinar en muchos casos la inversión inmobiliaria de la ciudad.

De los treinta y cuatro ejes únicamente se concluyeron en el período de 1979 a 1980 383.1 Km. de ejes viales, haciendo un total de 23 (Fuente: DDF Covitur, 1983. Ziccardi, Alicia. en Garza Gustavo 1992). Los cuales eran la ampliación de vialidades ya existentes volviéndolas de un solo sentido, y dando continuidad en su circulación en una misma sección.

En ese sexenio se realizaron muchas más obras de transporte para la ciudad, por un lado la realización de terminales de autobuses como la del poniente (Observatorio) y la del

oriente (San Lázaro), así como varias obras que apoyaban la infraestructura de las diferentes líneas del metro.

Todas estas obras otorgaron un estímulo a la industria de la construcción en la Ciudad, sin embargo como era de esperarse, todas estas obras se realizaron sin ningún tipo de planeación previa, ya que, una vez concluidas se incorporaron a los planes que estaban por realizarse en los años 80.

En esta década, se crea un Sistema Nacional de Planeación Democrática, en donde se indican los Niveles de corresponsabilidad de las instancias públicas que tienen a su cargo la planeación. En el DF se crea una nueva organización administrativa con la Secretaría de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica; sin embargo sólo queda como una propuesta, y en su lugar sólo se crea una Dirección General con un Programa de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica,(PRUPE) en la cual se plasman las propuestas a nivel espacial. (Hiernaux, en Garza Gustavo 1992)

No obstante, es importante destacar que en este Programa (PRUPE) se menciona por primera vez la propuesta de evitar el crecimiento de la mancha urbana hacia el sur del DF, con el objeto de preservar el medio natural. También como punto importante, se propone la creación de consolidar en la ciudad varios centros y sub. centros urbanos, así como corredores urbanos, que servirán para reestructurar el espacio urbano sirviendo a su vez de lugares para la inversión inmobiliaria. Ejemplo de éstos son los subcentros urbanos de Villa Coapa, Mixcoac del Valle, Lindavista, Zona Rosa por mencionar algunos.

Fue hasta este período que se tomó en cuenta la planeación urbana para cada una de las delegaciones, lo que ocasionó que se pusiera más atención tanto a los usos de suelo, como a las densidades habitacionales en cada delegación, ya que el crecimiento de la mancha urbana hacia la periferia era alarmante, y las necesidades de vivienda eran superiores a lo que el Estado podría dotar.

A principios de la década de los ochenta, el gobierno de la Ciudad comenzaba a funcionar e implementar las políticas de planeación, con los Planes Delegacionales en 1982, sin embargo con los sismos de 1985 se presentaron otras prioridades de atención para el DF

y por lo consiguiente la inversión tomó otro giro, implementando programas prioritarios para la reconstrucción de la Ciudad.

Visto desde el punto de vista inmobiliario, los sismos trajeron consigo otro tipo de inversión para la ciudad; que tuvieron como principales objetivos: la reconstrucción de inmuebles afectados, la inversión en vivienda, así como prioridades legales como revisión del Reglamento de Construcciones del DF y de los Planes de Desarrollos urbano para verificar los usos de suelo y densidades, pero sobre todo los niveles permitidos.

A partir de los sismos del 85 la planeación urbana de la Ciudad, por fin contempla cuatro líneas estratégicas:

1. El urbanismo debe tratar de minimizar los impactos de los fenómenos naturales.
2. El medio ambiente pasa a ser de los puntos prioritarios de las preocupaciones de los ciudadanos, por lo que el Estado debe empezar a proponer programas y acciones concretas.
3. La sociedad civil, se ha dado cuenta que con su participación los problemas de la ciudad se resuelven mejor, por lo que también el Estado deberá tomar en cuenta estos factores y deberá democratizar la gestión de la ciudad.
4. La administración de la ciudad se debe modernizar, y también las estructuras urbanas deben de tener una mejor cohesión entre si. *(Op Cit)*

Por lo que con estas cuatro líneas, por fin un nuevo Programa Director es finalmente publicado en agosto de 1987; proponiendo que la planeación urbana se desprenda del carácter político que siempre ha tenido. Para ser más eficiente a nivel técnico y buscando también que la planeación se vuelva más democrática.

El Programa de 1987, pretende hacer del territorio del Distrito Federal (DF). un área mas sana en cuanto a las construcciones se refiere, buscando los lugares idóneos para los desarrollos e inversión de capitales y a su vez, una ciudad mejor organizada en los usos de suelo y densidades de construcción, impulsando el desarrollo e inversiones en la misma.

Sin embargo, faltó también que el Programa se previera con una visión global o de conjunto y no parcialmente, reconociendo que la problemática de la ciudad es principalmente la falta de reservas territoriales, lo que es indispensable en toda ciudad y más aún en una Metrópoli como se había ya convertido el DF en los años 80 y principios de los 90.

Para 1996, las políticas de crecimiento del DF se modifican, ya que el gobierno se percató de que la Ciudad de México sufre un fenómeno de despoblamiento en sus cuatro delegaciones centrales, por lo que a partir de la aprobación de la Ley de Desarrollo Urbano del DF el 29 de enero de 1996, comienzan los primeros intentos por repoblar las delegaciones centrales, a partir de este período es cuando ya podemos hablar de los distintos esquemas de redensificación como una alternativa de crecimiento.

1.2 La Redensificación de las zonas centrales como alternativa de crecimiento.

Al igual que las mayores metrópolis del mundo, el DF también presenta el problema de pérdida de población de sus zonas centrales, fenómeno característico de ciudades que han pasado ya por una sobrepoblación y fuerte migración del campo a la ciudad ocasionada por la importancia de la ciudad capital sobre el resto de los Estados y Municipios del país.

Aunado a lo anterior como un fenómeno urbano, la población deja las zonas del centro y se asienta en la periferia urbana ocasionando un aumento en la extensión de la mancha urbana. A raíz de esto Agenda 21, elaborada en 1992 por parte de la ONU, propone como un modelo de solución la mezcla de usos de suelo para lograr la sustentabilidad de las ciudades.¹

Partiendo de las premisas de que para dotar a los habitantes de las ciudades de todos los servicios y espacios para satisfacer sus necesidades, es necesario incorporar más suelo al suelo urbano o bien, reutilizando las zonas ya servidas que quedan al interior de la ciudad

¹ Zamorano, Luis , Ponencia presentada en el Quinto Seminario Internacional de Suelo Urbano. Redensificación de la Ciudad Central, PUEC UNAM septiembre de 2005

intensificando los usos y densidades de población. Tomando esta última opción como una alternativa para su crecimiento tenemos las siguientes ventajas:

- Incorporando los principios a las teorías de la “Ciudad Compacta” tenemos que si todos los usos y servicios básicos están cerca de las viviendas, se tiene un mejor aprovechamiento de suelo y mayor densidad, porque a mayor extensión y dispersión urbana los servicios estarán más aislados, y mayor será el uso del automóvil.
- La gestión urbana de la ciudad compacta es más fácil y menos costosa que en la ciudad poco densa, ya que los servicios urbanos se concentran en una menor superficie de población y se puede tener mayor control de las redes de infraestructura para su mantenimiento.
- La mezcla de usos de suelo en la ciudad compacta es más eficiente ya que existe una variedad de usos ya dotados como equipamientos y servicios públicos que en la mayoría de las ocasiones están ya construidos y en funcionamiento, así como las zonas laborales y recreativas que la ciudad demanda.
- La ciudad compacta es incluyente y heterogénea pues promueve la convivencia de varias clases sociales; pues a la inversa de la ciudad extensa que genera barrios homogéneos que se aíslan y dificultan la interacción.

Tenemos como ejemplo de esto dos ciudades latinoamericanas Bogotá y Montevideo que han sufrido un despoblamiento de sus zonas centrales, o en algunos de sus barrios y colonias mas antiguas; como consecuencia de lo anterior dichas zonas se caracterizan por la degradación de su espacio urbano y tejido social, teniendo un deterioro físico grave y la nula o muy baja inversión inmobiliaria.

Se presenta a continuación dos ejemplos de ciudades latinoamericanas, en donde se han implementado diferentes programas para la redensificación de su zona central, coincidiendo con las características que se presentan también en la Ciudad Central del DF.

1.2.1 Casos en Latinoamérica de redensificación en las zonas centrales

El caso de Bogotá²

En la Ciudad de Bogotá, se decidió actual bajo los lineamientos de un Plan Zonal, que actuaría en la zona centro de la capital, por lo que este Plan tuvo como objetivo principal, regenerar y devolver a Bogotá la plusvalía inmobiliaria de la ciudad, frenar el deterioro físico y social del centro, recuperar en el centro el acceso y la movilidad, edificar vivienda, inducir la construcción de oficinas y recuperar la imagen urbana con la inversión privada.

A partir de 2003, se observó que las empresas privadas iban saliendo del la zona financiera del Centro de Bogotá por lo que se tomó como premisa incentivar el área para que no se salieran mas empresas y generar las condiciones óptimas para atraer mas capitales.

Al igual que la zona centro del DF, esta área de Bogotá cuenta con una población flotante muy grande que demanda servicios de día, pero que en la noche las zonas habitacionales son escasas, pues la mayoría de los usos de suelo son comercios y servicios y las pocas áreas habitacionales están deterioradas espacialmente y degradadas socialmente.

Uno de los objetivos principales que busca el Plan Zonal es la de plusvalizar los precios de los inmuebles del centro y volver a regenerar esta zona como un atractivo de inversión, propiciando que los desarrolladores inviertan en la construcción de vivienda de varios estratos socioeconómicos generando una heterogeneidad de clases sociales.

Para fomentar la inversión privada se implementaron al igual que en el DF, varios instrumentos de fomento para motivar a los desarrolladores inmobiliarios y comenzar la inversión aunados a varios estímulos tributarios, así como también la puesta en marcha de varios programas de transporte masivo y proyectos de recuperación del espacio público.

² Información de la ponencia presentada por el Economista Oscar Borrero Ochoa, en el 5º Seminario de Suelo Urbano, Redensificación de la Ciudad Central, Lincoln Institute of Land Policy, PUEC, UNAM Septiembre 2005.

El caso de Montevideo³

En la Ciudad de Montevideo ha pasado por los mismos procesos de las ciudades latinoamericanas, los uruguayos le denominan “vaciamiento poblacional” el centro histórico, ya que su área central que también es patrimonial, tiene varios barrios antiguos que han perdido población. Aún después del crecimiento hacia la periferia de la ciudad, los barrios y colonias viejas se quedaron prácticamente con muy poca población desde hace más de 12 años.

En Montevideo se tomaron tres barrios como programas piloto para el mejoramiento y la redensificación que son: el Barrio Sur, el Barrio Ciudad Vieja, y el Barrio Agudo, en los cuales se proponen con el programa que comenzó el gobierno en el año 2000, los siguientes objetivos: arraigo de la población, mejorar el tejido urbano y social, recuperar el déficit y la correcta inserción de las nuevas familias y los nuevos desarrollos habitacionales, fomentar el repoblamiento, recuperación de los espacios públicos, aplicación progresiva del impuesto predial, participación del sector privado y la inversión extranjera en proyectos inmobiliarios.

Este programa ha ocasionado que aumente el valor de la tierra dando una mayor plusvalía a la zona centro de Montevideo, atrayendo la inversión privada pero sobre todo, como resultado de la redensificación la llegada de familias que ya habían vivido en la zona, nuevas familias jóvenes y nuevos usos de suelo de carácter vecinal que dan vida a los barrios viejos de la zona centro de la Ciudad.

Tomando en cuenta los dos ejemplos anteriores de ciudades latinoamericanas que tienen características similares al DF, es necesario mencionar que al mismo tiempo que se llevan a cabo lineamientos de redensificación se ejecutan otros lineamientos de planeación urbana y recuperación de áreas y espacios públicos, lo que nos lleva a reflexionar en la importancia que tiene la planeación urbana como eje rector de la redensificación y desarrollo inmobiliario en las zonas centrales.

³ Información obtenida de la ponencia presentada por la Ing. Agrimensora Marta Sinacoff del Pino, en el 5º Seminario de Suelo Urbano, Redensificación de la Ciudad Central, Lincoln Institute of Land Policy, PUEC, UNAM Septiembre 2005.

Para la Ciudad de México en la década de los 90, se presentaba la necesidad de actualizar el Plan de Desarrollos Urbano de 1987, y para el año de 1996, se aprobó la nueva Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal⁴, y con ella un nuevo Programa General de Desarrollo Urbano, en el cual se mencionaba la necesidad imperante de frenar el crecimiento de la mancha urbana hacia las delegaciones del sur y poniente del DF, principalmente las que contaban con área de reserva ecológica, teniendo en sus lineamientos la redensificación de la zona centro, señalando también cuales serían las zonas de crecimiento a futuro para la ciudad o la reserva territorial con la que contaba la Ciudad de México.

En 1997, se revisaron y aprobaron los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, antes llamados Planes Parciales Delegacionales. La Nueva Ley de Desarrollos Urbano indicaba los tres niveles de Planeación que el Distrito Federal debía de tener⁵, que son: Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y Programas Parciales de Desarrollo Urbano antes llamados ZEDEC⁶, con lo que la planeación de la ciudad dio un giro tomándose en cuenta, la situación actual del desarrollo urbano, la expansión hacia las delegaciones del sur, y los desarrollo inmobiliarios sobre grandes corredores urbanos al centro del DF.

Por lo que la mayoría de las políticas urbanas, se concentraron en promover y delimitar ciertas áreas de la ciudad determinando los usos de suelo e intensidades de construcción para desarrollos de inversión, compatibles con los ya existentes.

Es necesario puntualizar que una de las políticas y lineamientos que emanaron del Programa General de Desarrollo Urbano, y de los 16 Programas Delegacionales aprobados en 1997, por la Asamblea de Representantes del D.F (ahora Asamblea Legislativa del D.F.) fue la política del repoblamiento de las cuatro delegaciones Centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo), con lineamientos e

⁴ Publicada en la GODF el 29 de Enero de 1996, ultima reforma el 30 de abril de 2007.

⁵ Estos niveles de Planeación se retomarán a detalle en el Capítulo 2, La planeación Urbana Actual y los incentivos para el desarrollo inmobiliario.

⁶ Los ZEDEC, se retomarán para su análisis mas adelante como Programas Parciales de Desarrollo Urbano en otro capitulo de este trabajo, analizándose como un incentivo para la inversión inmobiliaria dentro de la ciudad.

incentivos para la inversión en construcción de vivienda de interés social y vivienda media. Lo anterior se decide, al analizar y diagnosticar que la Ciudad Central ha perdido población desde la década de los 70, e incrementando su despoblamiento, por tal motivo, se estimula se construya vivienda en las delegaciones antes mencionadas y se desalienta la inversión en las delegaciones periféricas sobre todo las del sur y sur poniente; estimando revertir el despoblamiento en 15 años.⁷

Así es como en ciertas zonas de las delegaciones centrales, donde la normatividad lo permitía se comienza a ver la inversión en materia de vivienda, y sobre ciertos corredores la inversión inmobiliaria de oficinas y comercios.

En el año 2000, el Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador (AMLO) emite un Bando, o recomendación de carácter “semi-obligatorio”, publicado en la Gaceta Oficial del DF el 7 de diciembre de 2000, el cual, restringe la construcción de vivienda y conjuntos habitacionales en las delegaciones del Distrito Federal, con excepción de las cuatro delegaciones centrales denominadas Ciudad Central.⁸

Esto trae consigo un cambio en la inversión inmobiliaria para la vivienda en el DF, así como un incremento en los valores del suelo de las cuatro delegaciones Centrales, y un impacto urbano para todos los residentes de la Ciudad Central. Sin embargo, en lo que respecta a los usos de suelo e intensidades de construcción, **no se modifican en lo más mínimo lo que se indicaba en los Programas Delegacionales y Parciales vigentes en ese momento.**

Por lo que es importante destacar que los pronósticos de repoblar la Ciudad Central, se ven acelerados y más aún superados por toda planeación urbana que se haya realizado en 1997. Ya que si bien se tenía programada una densidad de población estimada para quince años, al incentivar la inversión de vivienda se adelanta diez años, trayendo consecuencias graves para la ciudad.⁹

⁷ Programa General de Desarrollo Urbano del DF de 1996 (ya derogado).

⁸ Esta situación se analiza a detalle en el Capítulo 2

⁹ Ver Cap 2. punto 2.3.2 Consecuencias de la redensificación.

1.3 Características demográficas y espaciales de la Ciudad Central

En 1996, La Ley de Desarrollo Urbano del D.F. definió la división por contornos para el D.F. y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) de 1996, las definió de la siguiente manera:

Los Contornos Urbanos se conformaron por las siguientes delegaciones:

Ciudad Central: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Primer Contorno: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Coyoacán, e Iztapalapa.

Segundo Contorno: Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco.

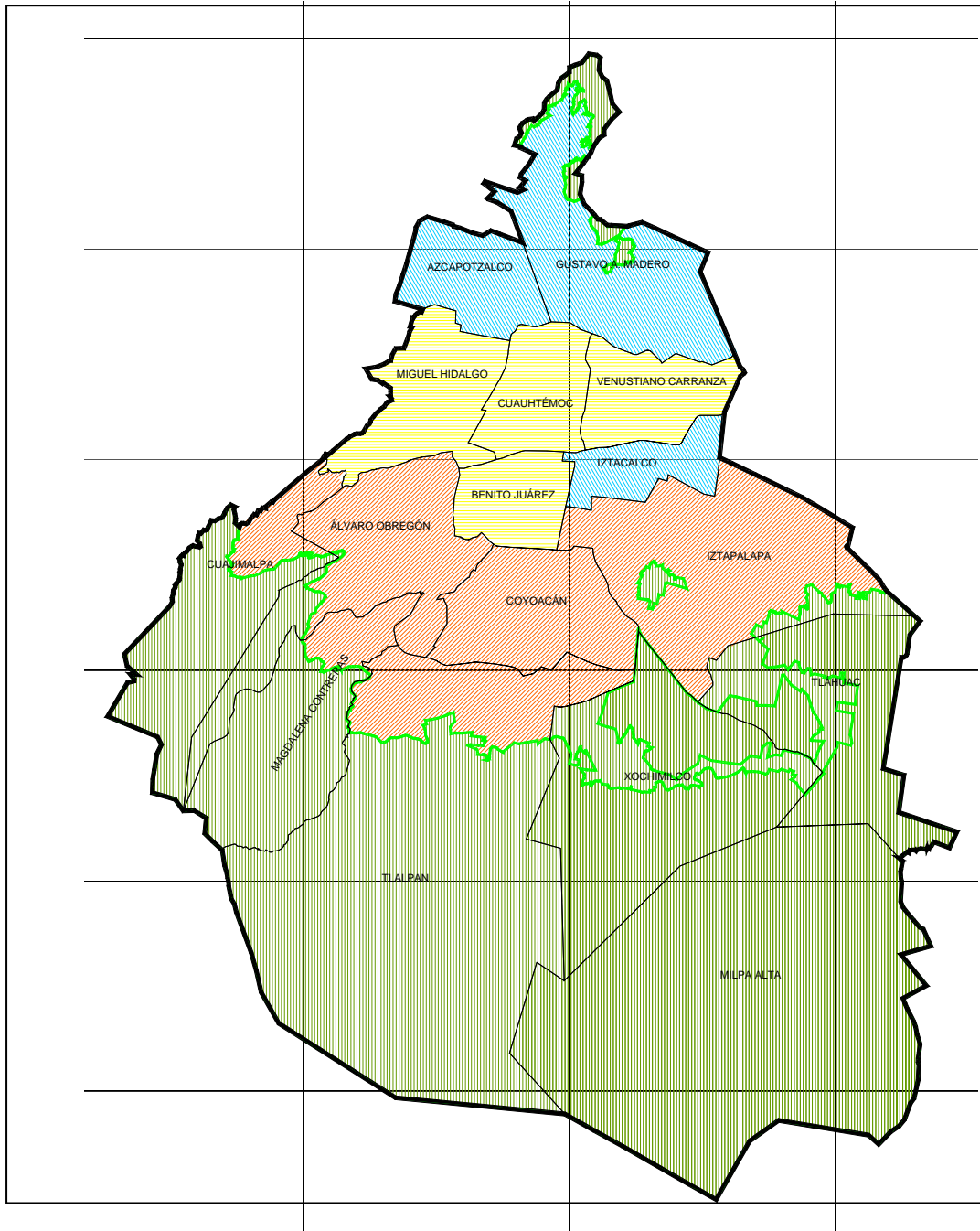
Tercer Contorno: Milpa Alta.

Sin embargo en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) 2001-2006, se redefinieron los contornos urbanos llamándolos Unidades de Ordenamiento Territorial (UOT), quedando de la siguiente forma¹⁰: **VER PLANO 1**

A. Ciudad Central

Está conformada por las demarcaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza; su delimitación considera el proceso histórico de expansión urbana que tuvo la ciudad. Destaca lo que fuera el primer casco urbano y donde actualmente se realizan las actividades de comercio y servicio más importantes de la entidad; considera la cantidad de redes de infraestructura básica y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo, actualmente con gran parte de su capacidad subutilizada. Con base en lo anterior, las políticas fundamentales a aplicar en esta zona son las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico-patrimoniales.

¹⁰ Fuente: PGDUDF 2001-2006. Publicado en GODF el 31 de diciembre de 2003. Actualmente Vigente.



UNIVERSIDAD
NACIONAL



CENTRO DE
INVESTIGACIONES
Y ESTUDIOS DE POSGRADO



CIUDAD CENTRAL



PRIMER CONTORNO



SEGUNDO CONTORNO



TERCER CONTORNO

PLANO 1

UNIDADES DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
(ANTES CONTORNOS URBANOS)

Urb. Mary Claudia Martínez
Ciudad Universitaria
agosto 2008

FUENTE: PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL
DISTRITO FEDERAL 2001-2006

B. Primer Contorno

Estará conformado por las demarcaciones territoriales de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco; su delimitación obedece fundamentalmente a la posición estratégica que guardan estas delegaciones en relación con la Ciudad Central y los municipios conurbados del Estado de México, territorios estrechamente vinculados por la existencia de una infraestructura vial y por la presencia de las principales actividades industriales del DF. La política de este contorno se orienta a restablecer el equilibrio en la utilización y capacidad de la infraestructura y el equipamiento, así como a potenciar el aprovechamiento del suelo en sus diversos usos, dando prioridad al habitacional y al industrial.

C. Segundo Contorno

Comprende las secciones del suelo urbano correspondiente a las demarcaciones de Cuajimalpa de Morelos, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa y la totalidad de la Delegación de Coyoacán; su delimitación obedece fundamentalmente a la posición intermedia que ocupa entre la Ciudad Central y las delegaciones periféricas; parte de este contorno presenta carencias, principalmente en lo que se refiere a la dotación de redes de infraestructura, a la distribución de los servicios básicos y del equipamiento urbano. Es contiguo al suelo denominado de conservación en la parte sur y surponiente, por lo que su comportamiento en cuanto a infraestructura, vialidad, equipamiento, así como la forma de utilización del suelo para los diferentes usos, deberán ser regulados para evitar el crecimiento urbano hacia las zonas de alto valor ambiental.

D. Tercer Contorno

Comprende la totalidad del territorio de Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta, así como las secciones de Suelo de Conservación ubicadas al sur de la línea de conservación correspondiente a las delegaciones de Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras y Tlalpan; incluye también las áreas de suelo de conservación localizadas al norte de la Delegación Gustavo A. Madero (Sierra de Guadalupe) y el Cerro de la Estrella y la Sierra de Santa Catarina en Iztapalapa, Este contorno proporciona la sustentabilidad ambiental de la ciudad.

Tanto en 1996 como en 2001, el PGDUDF delimitó como Ciudad Central a las mismas cuatro delegaciones, por lo que esta área es de gran importancia para la planeación

urbana del DF, ya que, como se describe más adelante, se determinan políticas e incentivos especiales para ésta zona del D.F.

El territorio de estas cuatro delegaciones ha tenido cambios significativos en su estructura urbana, en sus usos de suelo, en los niveles socioeconómicos de su población, en las características de las colonias y las viviendas que la componen pero sobre todo en las inversiones y construcciones inmobiliarias que en los últimos años se han desarrollado en esta zona y como resultado de lo anterior en la composición demográfica.

Así tenemos que la composición y la estructura urbana de la Ciudad Central de los años 50, no es la misma que la de los setenta, cuando se da el crecimiento acelerado de la ciudad, y mucho menos después de la mitad de la década de los 80, posterior a los sismos, y menos aún con las características actuales habitacionales e inmobiliarias que se han presentado posterior a las políticas de redensificación.

Como antecedentes del desdoblamiento de la Ciudad Central se analizará la dinámica demográfica del DF ya que este fenómeno no se puede ver como un caso ajeno. Por lo que en este punto se analizarán las características urbanas y socio espaciales que ha tenido el espacio central del DF.

1.3.1 Dinámica Demográfica del Distrito Federal.

De acuerdo con los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda, la población total del Distrito Federal en el año 2000 ascendió a 8, 605,239 habitantes¹¹, lo que lo ubica como la segunda entidad federativa más poblada del país, con una participación del 8.8 %, sólo por debajo del Estado de México, cuya población de 13.1 millones representa el 13.4 % de la población nacional.

Tomando en cuenta los datos del II Conteo de Población 2005 del INEGI, el DF tiene una población de 8, 720,916 habitantes¹², lo que nos indica que la población del DF ha seguido en aumento, pero no con la rapidez de hace cincuenta años.

En 1950 el DF tenía 3.1 millones de habitantes, cifra que se incrementó significativamente durante las siguientes tres décadas hasta alcanzar 8.0 millones en 1980. A partir de

¹¹ Fuente: INEGI XII Censo Nacional de Población y Vivienda, 2000.

¹² Fuente: INEGI II Conteo de Población y Vivienda 2005.

entonces, redujo drásticamente su ritmo de crecimiento, de forma que en los últimos veinte años su población sólo aumentó 600 mil habitantes.

En la década 1950-1960 el DF creció a una tasa anual promedio del 4.8 %, muy superior a la observada en el ámbito nacional (3.1 %), y su población ascendió a 4.9 millones de habitantes. El incremento de 1.8 millones fue resultado de su alto crecimiento natural y su importancia como centro de atracción de población migrante. Durante este período se estima que llegaron 591 mil personas provenientes de otros estados del país, lo que representó casi la tercera parte de su crecimiento demográfico total.

En la década 1960-1970, la tasa de crecimiento del DF se redujo a 3.7 %, situándose aun por encima del promedio nacional (3.4%), y su población aumentó a 6.9 millones de habitantes. Sin embargo, en términos absolutos, el incremento de 2.0 millones de habitantes fue superior al de la década anterior. Este aumento se debió prácticamente al crecimiento natural de su población, cuyo nivel alcanzó su máximo histórico en estos años, ya que el volumen de migración neta fue de tan sólo 73 mil habitantes, convirtiéndose en una entidad de equilibrio.

Desde entonces, el perfil migratorio del DF se ha modificado radicalmente. El comportamiento de la migración neta muestra que mientras en 1950-1960 éste cumplía un papel relevante como lugar de destino de la población que cambió su lugar de residencia, durante la siguiente década dicha función se agotó y se trasladó hacia los municipios conurbados del Estado de México.

A partir de 1970 el DF adquirió importancia como la entidad de mayor expulsión de población en términos absolutos. Durante el período 1970-1980 el saldo neto migratorio del Distrito Federal mostró una pérdida de casi un millón de habitantes, lo que sumado a la importante disminución de su crecimiento natural provocó que del incremento de más de 2 millones de habitantes registrado en la década anterior se pasara a menos de 1.2 millones. En este período, la tasa de crecimiento del DF se ubicó por primera vez por debajo de la media nacional. Mientras que el conjunto del país creció al 3.2 % anual, el DF lo hizo al 1.5 %, es decir a menos de la mitad; no obstante, su población rebasó los 8.0 millones de habitantes.

El proceso de expulsión de población se agudizó aun más durante la década de los ochenta, cuando el saldo neto migratorio del DF mostró una pérdida de casi 2 millones de

habitantes, que apenas logró ser superada por el crecimiento natural de su población; su tasa de crecimiento se redujo drásticamente (a 0.3 %) y su población sólo se incrementó en 200 mil habitantes, para ubicarse en 8.2 millones en 1990.

En la última década, la población del DF creció un poco más de 350 mil habitantes, para alcanzar un total de 8.6 millones en el año 2000. Sin embargo, este crecimiento no fue homogéneo a lo largo del periodo. En el quinquenio 1990-1995, la población creció a una tasa promedio anual del 0.5 % y aumentó en 250 mil habitantes, mientras que entre 1995-2000 lo hizo a una tasa de 0.3 %, incrementándose en 100 mil habitantes. Considerando que la tasa de crecimiento natural del DF no ha sufrido cambios notables, la mayor parte de esta disminución en el ritmo de crecimiento se atribuye al descenso del saldo neto migratorio (inmigrantes menos emigrantes), que sigue siendo negativo, pero cada vez menor. Tomando en cuenta la última cifra de población del Censo el DF aumentó su población en 115, 677 habitantes lo que es una cifra muy por debajo del crecimiento de las dos décadas anteriores, estabilizando su crecimiento poblacional así como su tasa de crecimiento.

1.3.2 Crecimiento y Despoblamiento de la Ciudad Central

En 1950 la ciudad central contaba con 2.2 millones de habitantes, que representaban el 73 % de la población del DF. Para 1970 su población ascendió a 2.9 millones de habitantes; sin embargo, la reducción de su tasa de crecimiento, aunada al excesivo crecimiento del primer contorno, determinó que su importancia demográfica disminuyera al 42 %. Desde entonces la ciudad central experimenta un fuerte proceso de despoblamiento; de 1970 al 2000 su población se redujo en 1.2 millones de habitantes, para ubicarse en 1.7 millones, con lo que su participación en la población del DF cayó hasta el 20 %. Y al 2005 la ciudad central ha expulsando 1, 225,611 habitantes.

Los datos censales muestran que el proceso de despoblamiento del área central del DF continúa y se ha extendido a la mitad de las delegaciones, cuya superficie está prácticamente urbanizada, por lo que se puede concluir que los esfuerzos en materia de construcción de vivienda propia o en renta y de reciclamiento de inmuebles de uso habitacional han sido insuficientes para revertir esta tendencia, frente al proceso de cambio de uso de suelo y de incremento de su precio.

Tabla 2. Población Total en la Ciudad Central (1950-2005)

	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
Distrito Federal	3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,489,007	8,605,239	8,720,916
Ciudad Central	2,234,795	2,832,133	2,902,969	2,595,823	1,930,267	1,760,359	1,692,179	1,677,358
Benito Juárez	---	---	---	544,882	407,811	369,956	360,478	355,017
Cuauhtémoc	---	---	---	814,983	595,960	540,382	516,255	521,348
Miguel Hidalgo	---	---	---	543,062	406,868	364,398	352,640	353,534
Venustiano Carranza	---	---	---	692,896	519,628	485,623	462,806	447,459

Fuente: PGDUDF 2001-2006. Para 1950- 1990: INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos, Perfil Sociodemográfico. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; Para 1990-2000: Elaborado con datos de INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos, Censo General de Población y Vivienda, 1990 y 2000; Resultados Definitivos; Censo de Población y Vivienda, 1995 y 2005 INEGI. Distrito Federal,

Sin embargo las únicas dos delegaciones que revirtieron su tasa negativa fueron Cuauhtémoc, y Miguel Hidalgo aumentando de 516,255 a 521,348 del año 2000 a 2005 incrementando en 5,093 habitantes y Miguel Hidalgo pasando de 352,640 en el año 2000 a 353,534 habitantes para el 2005, aumentando 894 habitantes.

Por otro lado se puede afirmar que en términos generales la Ciudad Central no se repobló, ya que para el año 2005 el Censo de 2005 arrojó que hay 14,821 habitantes menos que en el año 2000.

Si hacemos un comparativo con la población que se estimaba para la Ciudad Central en las proyecciones de población del PGDUDF 2001-2006, tenemos que para el año 2005, se esperaba que la ciudad central tuviera 1, 730,376 habitantes, quedando la realidad muy por debajo de las proyecciones estimadas, con 53,018 habitantes menos de lo esperado, ya que la población de las cuatro centrales es de 1, 677,358 habitantes en el 2005.

Tabla 3. Proyección de población estimada en la Ciudad Central, escenario programático (2000-2025)

	2000	2002	2003	2005	2010	2015	2020	2025
Distrito Federal	8,605,239	8,672,170	8,730,823	8,897,141	9,080,141	9,139,726	9,199,857	9,253,071
Ciudad Central	1,692,179	1,674,077	1,688,550	1,730,376	1,768,266	1,790,684	1,813,418	1,836,474
Benito Juárez	360,478	357,573	358,542	364,745	373,279	378,415	383,620	388,898
Cuauhtémoc	516,255	510,821	515,123	526,662	542,346	551,196	560,190	569,332
Miguel Hidalgo	352,640	352,234	357,582	367,783	377,431	383,087	388,828	394,655
Venustiano Carranza	462,806	453,449	457,303	471,187	475,210	477,987	480,780	483,589

Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001-2006. Publicado en GODF 31 de diciembre de 2003. Proyecciones de población Programáticas para el año 20025.

A raíz de esta dinámica de despoblamiento se comienzan a emitir una serie de políticas y normatividades para el Distrito Federal, con el fin de repoblar la Ciudad Central. Así como

la planeación a futuro de la ciudad con la única meta de regresar a la población a vivir en las cuatro delegaciones centrales.

Todos estos lineamientos se definieron en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y su Reglamento, tomando forma en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F (PGDUDF) emitidos en el año de 1996, y retomados en la versión actualizada de 2001, los cuales se analizan en el capítulo siguiente de este trabajo.

CAPÍTULO 2. La Planeación Urbana y los incentivos para el Desarrollo Inmobiliario.

Por su propia dinámica, la planeación urbana de cualquier ciudad debe considerar su situación actual independientemente del plazo en el que se revisen sus instrumentos de planeación ya que en toda ciudad se producen cambios en su estructura y en su fisonomía, debiendo realizarse los incentivos adecuados para las inversiones inmobiliarias.

Como se analizó en el capítulo anterior, la planeación urbana ha tenido varias fases de desarrollo que han influido en los desarrollos inmobiliarios, y en varios puntos de la ciudad han sido los detonadores de un desarrollo urbano no planeado afectando el tejido urbano de la ciudad, sin ningún lineamiento adecuado de planeación como antecedente.

Este capítulo analiza la normatividad urbana que actualmente se lleva a cabo en la Ciudad de México, concretamente la que atañe sólo a la Ciudad Central, que durante los últimos ocho años se ha visto, afectada por importantes inversiones inmobiliarias.

2.1 Normatividad para la planeación urbana actual en la Ciudad de México

La ciudad de México se rige para su planeación urbana por la Ley de Desarrollo Urbano del DF publicada en la Gaceta Oficial del DF el 26 de enero de 1996, teniendo su última reforma el 30 de abril de 2007, En su artículo 1 señala que la Ley tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal;***
- II. Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación;***
- III. La protección, conservación, recuperación y consolidación del Paisaje Urbano del Distrito Federal, así como de los elementos que lo componen;*
- IV. Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano; y***
 - a) El ejercicio de las atribuciones de la Administración Pública del Distrito Federal;*
 - b) La participación democrática de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas; y*

c) Las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para su ejecución.

Así mismo la Ley señala en la su artículo 2, fracc. V. que se **deberá propiciar el arraigo de la población y redensificación en las delegaciones centrales del Distrito Federal, y la disminución del proceso de migración hacia los municipios metropolitanos de las entidades federativas vecinas.**

En su Art. 3 fracc. I. señala como una prioridad: *Propiciar el arraigo de la población y fomentar la incorporación de nuevos pobladores en las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.* Por lo que podemos definir que las políticas de planeación serán encaminadas a que las inversiones e incentivos de inversión serán hacia las cuatro delegaciones Centrales o Ciudad Central.

Sin embargo, es importante hacer notar que estas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, no son recientes, si no que antes de la publicación del Bando 2 estas políticas ya se contemplaban como una prioridad para la Ciudad a mediano plazo.

La Ley de Desarrollo Urbano del DF también indica los niveles de planeación urbana, así como los instrumentos de Planeación mediante los cuales se llevará a cabo ésta, mencionándolo claramente en su artículo 16, el cual indica que:

La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal

Y ésta en su Artículo 17 menciona cuales serán los Programas, que regirán la planeación urbana:

El Programa General será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.

Los programas delegacionales se subordinarán al Programa General y deberán ser congruentes entre sí.

Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de dos o más delegaciones, se subordinarán al Programa General, y deberán ser congruentes entre sí, así como con los programas delegacionales.

Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de una sola delegación se subordinarán al programa delegacional correspondiente.

Los programas sectoriales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que elabore la Administración Pública del Distrito Federal se deberán subordinar a los programas.

Los programas anuales de desarrollo urbano se subordinarán a los programas sectoriales.

Para la interpretación y aplicación de los programas, se atenderá el orden jerárquico establecido en este artículo.

Aplicando estos tres niveles de planeación urbana, se lleva a cabo la Planeación Urbana actualmente en el DF. Sin embargo dentro de cada uno de los niveles de planeación se encuentran diferentes normas e instrumentos.

Actualmente el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) es el primer nivel de Planeación Urbana, vigente a partir de su publicación en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, y en el se indican los lineamientos que el Distrito Federal y las 16 delegaciones debe de ejecutar en materia de Planeación Urbana.

Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) son el segundo nivel de planeación urbana en el DF, y se elaboraron para todas las delegaciones. En éstos se indican los usos, de suelo, reservas de crecimiento, y normas e instrumentos que aplican para cada una de las delegaciones.

Como tercer nivel de planeación urbana, existen en el DF 65 Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU), los cuales antes de 1996 se denominaban Zonas Espaciales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) que aplican sólo en determinadas colonias y/o territorios específicos dentro del DF.

Así mismo existen en el DF algunas zonas con normatividad adicional que tienen por objeto el incentivar el desarrollo y la inversión inmobiliaria, mejorar las zonas patrimoniales, y vincular zonas que tienen contacto con el Estado de México, las cuales aplican (no todas) en las 16 delegaciones del DF.

A éstas se les denomina Áreas de Actuación, y las define la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 31, en el cual se describe cada una, y se indica que el Programa General de Desarrollo Urbano, las delimitará dentro del territorio del DF. Estas forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal.

Estas áreas serán objeto de un tratamiento diferente a la zonificación y los usos de suelo y constituyen la materia principal de los PDDU y PPDU bajo ciertas políticas especiales de regulación, de fomento, control y coordinación. Las Áreas de Actuación en el Distrito Federal son las siguientes: **VER PLANO 2**

Para suelo urbano:

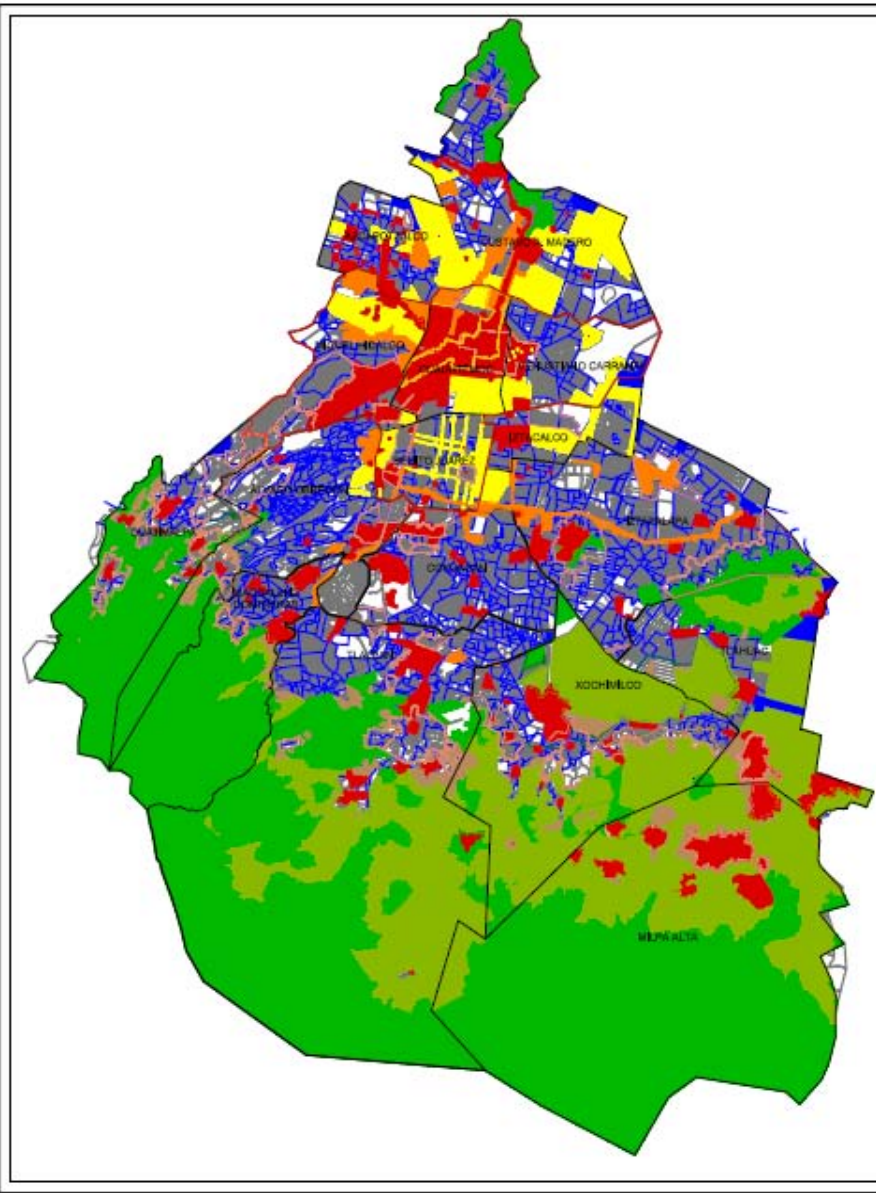
- Áreas con potencial de desarrollo
- Áreas con potencial de mejoramiento
- Áreas con potencial de reciclamiento
- Áreas de conservación patrimonial
- Áreas de integración metropolitana

Para suelo de conservación:

- Áreas de rescate
- Áreas de preservación
- Áreas de producción rural y agroindustrial

Las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación Ecológica se mencionan en este punto como normatividad urbana existente y vigente, sin embargo para los alcances del presente trabajo sólo se describirán las Áreas de Actuación que aplican en suelo urbano, ya que son en las que se pueden dar los incentivos necesarios para la inversión inmobiliaria, a diferencia de las que aplican en suelo de conservación que son específicamente para protección ambiental.

Estas Áreas de Actuación son de suma importancia para el análisis de este trabajo, por ser las que impulsan la inversión de los desarrollos inmobiliarios, en el DF, pero principalmente en la Ciudad Central.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y ESTUDIOS DE PLANEACIÓN
URBANA Y ARQUITECTÓNICA

LA IMPORTANCIA DE LA PLANEACIÓN URBANA,
COMO INCENTIVO A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA
EN EL DISTRITO FEDERAL

**ÁREAS DE ACTUACIÓN EN
SUELO URBANO**

- ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO
- ÁREAS CON POTENCIAL DE MEJORAMIENTO
- ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO
- ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
- ÁREAS DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA

**ÁREAS DE ACTUACIÓN EN
SUELO DE CONSERVACIÓN**

- ÁREAS DE RESCATE ECOLÓGICO
- ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- ÁREAS DE PRODUCCIÓN RURAL
AGROINDUSTRIAL

**PLANO 2
ÁREAS DE
ACTUACIÓN**

Urb. Mary Claudia Martínez García
Ciudad Universitaria
Agosto 2008
FUENTE: Programa General de Desarrollo Urbano del
Distrito Federal 2001-2008

Estos niveles de Planeación Urbana, Áreas de Actuación así como otros instrumentos importantes, se describen a detalle en el siguiente apartado.

2.2 Niveles de planeación urbana en el DF.

La normatividad urbana, así como las políticas para el impulso inmobiliario, son elementos básicos para conocer la capacidad con la que cuenta la ciudad para la inversión y construcción de desarrollos inmobiliarios, ya que son las que fijan las posibilidades de crecimiento e impulso para ciertas zonas de la ciudad.

En este punto se definirán los programas de cada uno de los niveles de planeación, así como algunos otros instrumentos de planeación que son importantes para el análisis inmobiliario del DF.

2.2.1. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

El PGDUDF determina la estrategia, políticas y acciones generales de ordenación del territorio del Distrito Federal, y es el marco de referencia para elaborar y aprobar los Programas Delegaciones y Parciales de Desarrollo Urbano. Otorga la clasificación de usos del suelo y define los lineamientos fundamentales para su uso. Señala, igualmente, las Áreas de Actuación donde aplicarán políticas urbanas integrales y acciones estratégicas. Todo ello mediante la intervención directa del Gobierno o a través de la acción coordinada, concertada e inducida con los gobiernos de las entidades federativas vecinas y con los sectores social y privado.

2.2.2. Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano

Son instrumentos de planeación que precisan y complementan los supuestos del Programa General al interior de cada demarcación, consideran y detallan las Áreas de Actuación donde aplicarán las políticas, estrategias y líneas de acción previstas para conservar, mejorar y encauzar el desarrollo urbano ordenado de la entidad. Es tos instrumentos deberán revisarse de acuerdo a los términos establecidos en la LDUDF, subrayando los aspectos ambientales y de riesgo, sociodemográficos y económicos; así como especificando metas y acciones operativas a realizar en el corto y mediano plazos.

Además, deben señalar los criterios y procedimientos de evaluación y la coordinación y concurrencia entre dependencias involucradas en su cumplimiento. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda vigilar su congruencia con el PGDUDF.

En el año 2004, se revisaron como lo indica la Ley de Desarrollo Urbano del DF, los Programas Delegacionales para su actualización, aprobándose por parte de la Asamblea Legislativa del DF (ALDF) únicamente cuatro Programas: Venustiano Carranza, Magdalena Contreras, Benito Juárez y Xochimilco, hasta la fecha de la elaboración de este trabajo se encuentran actualizados 12 PDDU sin estar aprobados aún por parte de la ALDF.

Esta revisión tuvo como prioridad verificar la normatividad e instrumentos para la redensificación de las delegaciones de la Ciudad Central, así como la actualización de los usos de suelo y la verificación del crecimiento de la mancha urbana hacia el sur y poniente del DF.

2.2.3. Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Hasta antes de 1997, a este nivel de planeación se les llamaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); denominación que cambió a Programas Parciales de Desarrollo Urbano. La homologación de los términos fue oficialmente ratificada y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 6° transitorio de la LDUDF de 1996.

Aunque continúan vigentes algunos ZEDEC's, a partir de 1998 y bajo un nuevo marco institucional, se inició la formulación de los PDDU, con el propósito de articular las políticas de desarrollo urbano y vivienda en un contexto integral, responder a la demanda ciudadana e incorporar la planeación participativa.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano profundizan las condiciones técnicas, legales y financieras para el desarrollo de ámbitos territoriales específicos, establecen regulaciones y limitaciones detalladas para los usos del suelo, la conservación, el mejoramiento y el crecimiento urbano, incluyendo la participación de los sectores social y privado.

Los programas están orientados a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias; a proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales; a conservar y rescatar los sitios e inmuebles patrimoniales; a reutilizar estructuras urbanas; y a mejorar el equipamiento y la infraestructura básica existente, así como la imagen, el paisaje y la fisonomía urbana. La elaboración, actualización, modificación o cancelación de estos programas se deriva de las disposiciones contenidas en la LDUDF y en su Reglamento.

Cuando el contenido de los Programas Parciales rebase el ámbito territorial de una demarcación, se podrá convenir con otras delegaciones o, en su caso, con municipios de los estados vecinos, en la elaboración y gestión de los programas.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda vigilar su congruencia con el Programa General.

Los Programas Parciales actualmente vigentes en el DF son 65 y se mencionan a detalle en la siguiente tabla:

Tabla 4 Programas Parciales de Desarrollo Urbano del DF.

DELEGACION	No.	PROGRAMA PARCIAL	FECHA DE PUBLICACION EN D.O.F. O G.O.D.F.	FECHA DE INSCRIPCION EN EL R. P. P. D. U.	VIGENCIA
ALVARO OBREGON	1	COOPERATIVA MIGUEL GAONA, MILPA DE CEDRO Y CEDRO CHICO	MAYO 2, 1994	JUNIO 28, 1994	MINIMA 6 AÑOS: 28 JUNIO 2000
	2	CHIMALISTAC, HACIENDA DE GUADALUPE CHIMALISTAC	OCTUBRE 6, 1993	OCTUBRE 20, 1993	20 AÑOS: 20 OCTUBRE 2013
	3	LA FLORIDA	ENERO 15, 1993	FEBRERO 23, 1993	15 AÑOS: 23 FEBRERO 2008
	4	POBLADO RURAL DE SAN BARTOLO AMEYALCO	MAYO 2, 1994	JUNIO 28, 1994	MINIMA 2 AÑON: 28 JUNIO 1996
	5	SAN ANGEL, SAN ANGEL INN, TLACOPAC	JUNIO 1, 1993	JUNIO 29, 1993	20 AÑOS: 29 JUNIO 2013
	6	TLACOYAQUE, AMPLIACION TLACOYAQUE, BARRIO TLACOYAQUE, LOMAS DE CHAMONTOYA, EL CAPULIN, PARAJE CABALLITO Y CABALLITO 2a. SECCION	OCTUBRE 5, 1994	NOVIEMBRE 10, 1994	MINIMA 6 AÑOS: 10 NOVIEMBRE 2000
ALVARO OBREGON Y CUAJIMALPA	7	SANTA FE	SEPTIEMBRE 12, 2000	SEPTIEMBRE 13, 2000	NO SE INDICA
AZCAPOTZALCO	8	FERRERIA	ENERO 15, 1996	OCTUBRE 4, 2001	NO SE INDICA
BENITO JUAREZ	9	INSURGENTES MIXCOAC	JULIO 21, 2000	JULIO 24, 2000	6 AÑOS: 24 JULIO 2006

La importancia de la Planeación Urbana como incentivo a la inversión inmobiliaria en el Distrito Federal

DELEGACION	No.	PROGRAMA PARCIAL	FECHA DE PUBLICACION EN D.O.F. O G.O.D.F.	FECHA DE INSCRIPCION EN EL R. P. P. D. U.	VIGENCIA
	10	INSURGENTES SAN BORJA	ENERO 10, 1994	FEBRERO 15, 1994	RATIFICACION PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL D.F. EL 16 DE FEBRERO DE 2000, SIN ESTABLECER VIGENCIA
	11	SAN SIMON TICUMAC	JULIO 21, 2000	JULIO 24, 2000	6 AÑOS: 24 JULIO 2006
	12	NAPOLIS, AMPLIACION NAPOLIS, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHE BUENA	AGOSTO 27, 2002	SEPTIEMBRE, 2002	8 AÑOS: 2010
COYOACAN	13	CENTRO HISTORICO DE COYOACAN	ENERO 18, 1995	JUNIO 30, 1995	15 AÑOS: 30 JUNIO 2010
	14	DEL CARMEN	ENERO 27, 1994	JUNIO 20, 1994	10 AÑOS: 20 JUNIO 2004
	15	JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL AMPLIACION ORIENTE	OCTUBRE 3, 1994	NOVIEMBRE 23, 1994	10 AÑOS: 23 NOVIEMBRE 2004
	16	PEDREGAL DE SAN FRANCISCO	OCTUBRE 13, 1994	NOVIEMBRE 23, 1994	10 AÑOS: 23 NOVIEMBRE 2004
	17	ROMERO DE TERREROS	SEPTIEMBRE 30, 1993	NOVIEMBRE 15, 1993	20 AÑOS: 15 NOVIEMBRE 2013
CUAJIMALPA DE MORELOS	18	AGUA BENDITA	MAYO 29, 1995	DICIEMBRE 12, 1995	MINIMA 6 AÑOS: 12 DICIEMBRE 2001
	19	BOSQUE DE LAS LOMAS	MARZO 24, 1994	MAYO 17, 1994	20 AÑOS: 17 MAYO 2014
	20	LAS MAROMAS	MAYO 29, 1995	DICIEMBRE 12, 1995	MINIMA 10 AÑOS: 12 DICIEMBRE 2005
	21	LOMA DEL PADRE	MAYO 11, 1994	AGOSTO 10, 1994	MINIMA 6 AÑOS: 10 AGOSTO 2000
	22	LOMAS DE VISTA HERMOSA	ABRIL 12, 1994	MAYO 16, 1994	20 AÑOS: 16 MAYO 2014
	23	OCHO MANZANAS CABECERA DE CUAJIMALPA	MAYO 6, 1992	MAYO 29, 1992	MINIMA 6 AÑOS: 29 DE MAYO 1998
	24	POBLADO RURAL SAN LORENZO ACOPIILCO	ABRIL 12, 1994	AGOSTO 10, 1994	NO SE INDICA
	25	POBLADO RURAL SAN MATEO TLALTENANGO	MAYO 29, 1995	NOVIEMBRE 16, 1995	MINIMA 2 AÑOS: 16 NOVIEMBRE 1997
	26	PRIMERO DE MAYO	ABRIL 12, 1994	JUNIO 28, 1994	NO SE INDICA
	27	XALPA	MAYO 29, 1995	DICIEMBRE 12, 1995	MINIMA 6 AÑOS: 12 DICIEMBRE 2001
28	ZENTLAPATL	ENERO 22, 1992	MARZO 20, 1992	MINIMA 6 AÑOS: 20 MARZO 1998	
CUAUHTEMOC	29	CENTRO ALAMEDA	SEPTIEMBRE 15, 2000	SEPTIEMBRE 18, 2000	NO SE INDICA
	30	CENRO HISTORICO	SEPTIEMBRE 7, 2000	SEPTIEMBRE 8, 2000	NO SE INDICA
	31	COLONIA CUAUHTEMOC	ENERO 27, 1994	MARZO 3, 1994	RATIFICACION PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL D.F. EL 29 DE JULIO DE 1999, SIN ESTABLECER VIGENCIA
	32	HIPODROMO	SEPTIEMBRE 15, 2000	SEPTIEMBRE 18, 2000	NO SE INDICA
	33	SANTA MARIA LA RIBERA, ATLAMPA Y SANTA MARIA INSURGENTES	JULIO 14, 2000	JULIO 17, 2000	6 AÑOS: 17 JULIO 2006
GUSTAVO A. MADERO	34	EL GLOBO	ABRIL 29, 1994	JUNIO 28, 1994	MINIMA 10 AÑOS: 28 JUNIO 2004

La importancia de la Planeación Urbana como incentivo a la inversión inmobiliaria en el Distrito Federal

DELEGACION	No.	PROGRAMA PARCIAL	FECHA DE PUBLICACION EN D.O.F. O G.O.D.F.	FECHA DE INSCRIPCION EN EL R. P. P. D. U.	VIGENCIA
	35	SECTOR NORTE DE LA ZONA 10, LA LENGÜETA	JULIO 7, 2000	JULIO 10, 2000	6 AÑOS: 10 JULIO 2006
IZTACALCO	36	GRANJAS MEXICO	JULIO 21, 2000	JULIO 24, 2000	6 AÑOS: 24 JULIO 2006
IZTAPALAPA	37	CAMPESTRE ESTRELLA	SEPTIEMBRE 21, 1993	NOVIEMBRE 24, 1993	12 AÑOS: 24 NOVIEMBRE 2005
	38	CERRO DE LA ESTRELLA	SEPTIEMBRE 15, 2000	SEPTIEMBRE 18, 2000	6 AÑOS: 18 SEPTIEMBRE 2006
	39	EJERCITO CONSTITUCIONALISTA "CABEZA DE JUAREZ"	DICIEMBRE 6, 1995	EN TRAMITE	PERMANENTE
	40	EL MOLINO	NOVIEMBRE 18, 1993	NOVIEMBRE 24, 1993	MINIMA 10 AÑOS: 24 NOVIEMBRE 2003
	41	SIERRA DE SANTA CATARINA	JULIO 7, 2000	JULIO 10, 2000	6 AÑOS: 10 JULIO 2006
LA MAGDALENA CONTRERAS	42	EL OCOTAL	SEPTIEMBRE 7, 2000	SEPTIEMBRE 8, 2000	NO SE INDICA
	43	HUAYATLA, AMPLIACION HUAYATLA, EL ERMITAÑO, TIERRA UNIDA Y AMPLIACION LOMAS DE SAN BERNABE	MARZO 2, 1994	ABRIL 25, 1994	MINIMA 10 AÑOS: 25 ABRIL 2004
MIGUEL HIDALGO	44	FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LAS LOMAS	ENERO 26, 1993	JULIO 12, 1993	20 AÑOS: 12 JULIO 2013
	45	LOMAS ALTAS, REAL DE LAS LOMAS, LOMAS DE REFORMA, PLAN DE BARRANCAS	NOVIEMBRE 11, 1992	NOVIEMBRE 23, 1992	20 AÑOS: 23 NOVIEMBRE 2012
	46	LOMAS DE BEZARES	AGOSTO 13, 1993	SEPTIEMBRE 2, 1993	20 AÑOS: 2 SEPTIEMBRE 2013
	47	LOMAS DE CHAPULTEPEC	SEPTIEMBRE 14, 1992, AGOSTO 2 1994, ACLARATORIO	SEPTIEMBRE 23, 1993	20 AÑOS: 23 SEPTIEMBRE 2013
	48	POLANCO	ENERO 15, 1992	MARZO 12, 1993	15 AÑOS: 12 MARZO 2008
	49	ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA	JULIO 14, 2000	JULIO 17, 2000	6 AÑOS: 17 JULIO 2006
MILPA ALTA	50	VILLA MILPA ALTA	AGOSTO 27, 2002	SEPTIEMBRE, 2002	8 AÑOS: 2010
TLAHUAC	51	POBLADO RURAL SAN JUAN IXTAYOPAN	MAYO 29, 1995	DICIEMBRE 15, 1995	MINIMA 2 AÑOS: 15 DICIEMBRE 1997
TLALPAN	52	AMPLIACION PLAN DE AYALA	ABRIL 27, 1994	JUNIO 28, 1994	MINIMA 10 AÑOS: 28 JUNIO 2004
	53	COLONIA HEROES DE 1910	OCTUBRE 7, 1991	MARZO 30, 1992	NO SE INDICA
	54	EL COLIBRI	JUNIO 29, 1995	DICIEMBRE 12, 1995	MINIMA 10 AÑOS: 12 DICIEMBRE 2005
	55	FUENTES BROTTANTES	OCTUBRE 3, 1991	ENERO 20, 1994	NO SE INDICA
	56	MESA DE HORNOS	ENERO 7, 1991	ENERO 18, 1991	NO SE INDICA
	57	PARQUE DEL PEDREGAL	ABRIL 29, 1993	JUNIO 30, 1993	15 AÑOS: 30 JUNIO 2008
	58	SAN ANDRES TOTOLTEPEC	AGOSTO 27, 2002	SEPTIEMBRE, 2002	8 AÑOS: 2010
	59	TLALPUENTE	OCTUBRE 31, 1990	DICIEMBRE 13, 1990	NO SE INDICA
	60	TORIELLO GUERRA	OCTUBRE 29, 1991	EN TRAMITE	20 AÑOS: 2011
	61	VIVEROS DE COACTETLAN	ABRIL 29, 1994	JUNIO 28, 1994	MINIMA 6 AÑOS: 28 JUNIO 2000
	62	ZONA CENTRO DE TLALPAN	MAYO 11, 1993	JUNIO 30, 1993	15 AÑOS: 30 JUNIO 2008
VENUSTIANO CARRANZA	63	LA MERCED	JULIO 14, 2000	JULIO 17, 2000	6 AÑOS: 17 JULIO 2006

DELEGACION	No.	PROGRAMA PARCIAL	FECHA DE PUBLICACION EN D.O.F. O G.O.D.F.	FECHA DE INSCRIPCION EN EL R. P. P. D. U.	VIGENCIA
XOCHIMILCO	64	SANTA MARIA NATIVITAS	JULIO 7, 2000	JULIO 10, 2000	6 AÑOS: 10 JULIO 2006
	65	ZONA SUR (MACRO ZEDEC)	ENERO 21, 1994	MARZO 7, 1994	NO SE INDICA

Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUV. 2007

Los PPDU indican la normatividad de usos de suelo, así como los lineamientos para la construcción en cada uno de los lotes de la zona en donde aplican. Cada uno de los programas cuenta con normatividad específica que únicamente aplica a la zona delimitada como área de estudio.

Se indica también cuales son las zonas en donde se va a incentivar la construcción o la inversión, mediante áreas de actuación o normas particulares por vialidades, sirviendo como un instrumento de planeación para la inversión en una zona muy puntual de la ciudad, o en algunos casos para controlar los usos de suelo y las intensidades de construcción, y como consecuencia las inversiones inmobiliarias.

2.3 Instrumentos e Incentivos para la inversión inmobiliaria.

Se han mencionado en el punto anterior los niveles de planeación del Desarrollo Urbano y los instrumentos que la Ley de Desarrollo Urbano indica y que aplican en el DF, así como las Áreas de Actuación que existen. Por lo que en este punto del trabajo se explicará su funcionamiento e incentivos que existen en el DF, los cuales tienen por objeto la inversión inmobiliaria, la redensificación en la Ciudad Central y el fomento del mercado inmobiliario.

2.3.1 Instrumentos para incentivar la redensificación en la Ciudad Central.

Los instrumentos para impulsar las políticas y estrategias de corto, mediano y largo plazo que define el Programa General de Desarrollo Urbano para las diferentes zonas y Áreas de Actuación que integran el territorio del Distrito Federal, se integran conforme a la siguiente clasificación básica:

Instrumentos de planeación: normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los programas de desarrollo urbano.

Instrumentos de regulación: normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso y aprovechamiento del suelo.

Instrumentos de fomento: procedimientos para la articulación de la acción gubernamental, así como la concertación e inducción de las acciones de los sectores social y privado.

Instrumentos de control: garantizan la congruencia de acciones entre los agentes del desarrollo urbano, con las prescripciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sus disposiciones reglamentarias y los programas de desarrollo urbano, tomando en cuenta las vinculaciones que se establecen entre aquellos y los demás instrumentos legales y normativos que atienden al desarrollo urbano de la ciudad.

Instrumentos de coordinación: medios que garantizan la articulación de acciones e instancias de las dependencias gubernamentales del Distrito Federal en el cumplimiento del Programa General de Desarrollo Urbano, con base en la congruencia de los planes, programas y proyectos que se impulsan con las políticas y estrategias en él establecidas, así como su inclusión en los Programas Operativos Anuales. Se consideran, además, instrumentos de apoyo a la coordinación metropolitana, su ampliación y desarrollo conforme a las actuales tendencias de gestión metropolitana.

El sustento legal de estos instrumentos radica en las disposiciones que rigen al Gobierno del Distrito Federal, fundamentalmente, en lo que a la Entidad se refiere: el Estatuto de Gobierno, la Ley de Planeación del Desarrollo, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Medio Ambiente, la Ley de Participación Ciudadana, la Ley Orgánica de la Administración Pública, el Código Financiero y el Reglamento Interior de la Administración Pública.

Instrumentos de planeación: La planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal comprende, en términos de la Ley de Planeación del Desarrollo y la Ley de Desarrollo Urbano, ambas del Distrito Federal, los siguientes instrumentos: Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Sistemas de Información Geográfica y Participación Ciudadana. Debido al enfoque integral que requiere el desarrollo urbano y

la complejidad que tiene en el caso de la ciudad de México, principalmente, debido a su inserción en un contexto metropolitano y regional que rebasa los ámbitos jurídico-administrativos establecidos, la consideración de instrumentos adicionales de planeación, de carácter complementario, a ser desarrollados y canalizados por el Gobierno del Distrito Federal, conforme a la normatividad aplicable, a partir de la revisión y aprobación del Programa General de Desarrollo Urbano por la Asamblea Legislativa.

Áreas de Actuación que aplican en la Ciudad Central.

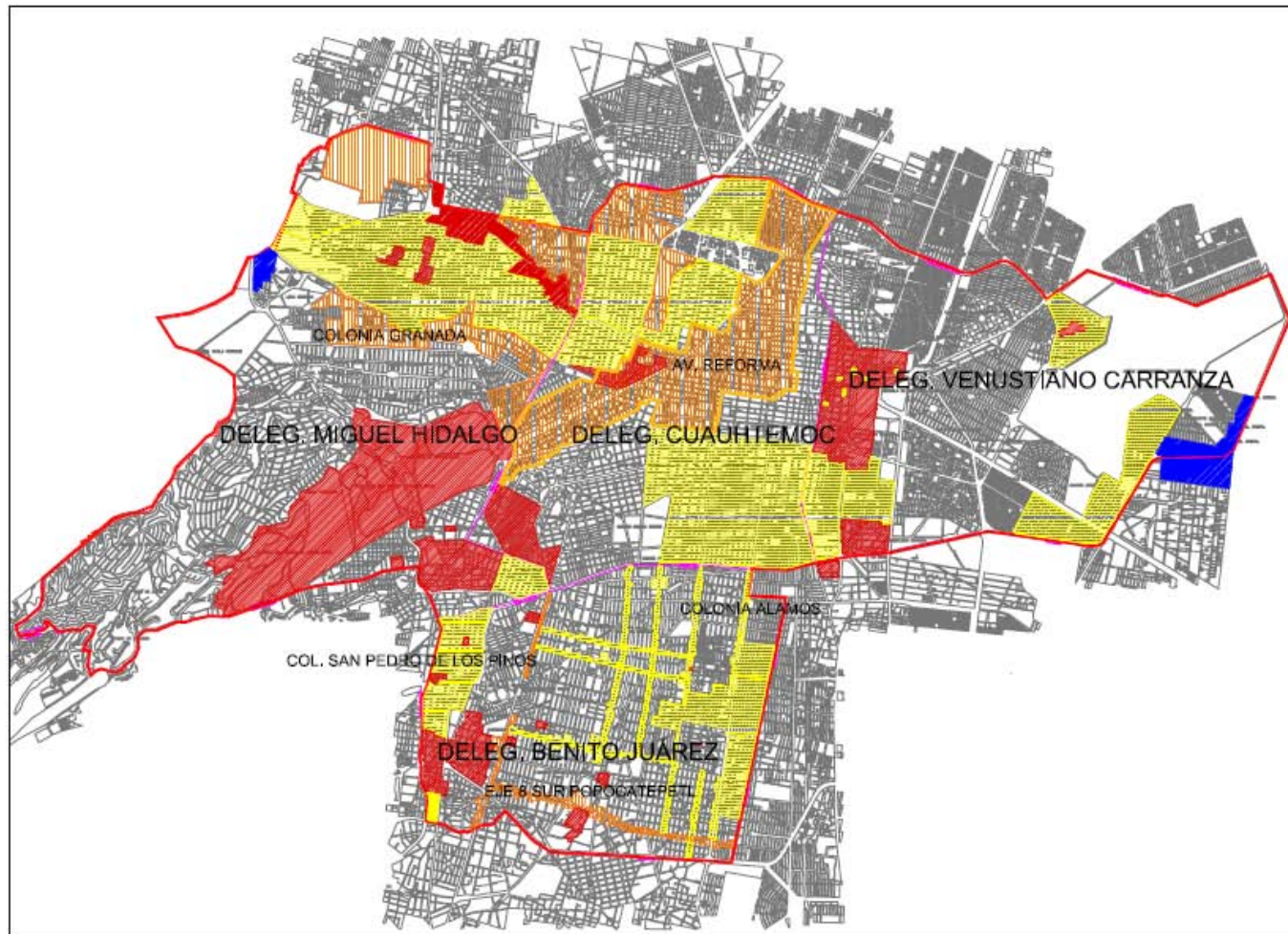
Como se mencionó en el punto anterior las Áreas de Actuación¹ (AA) definen la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal. Serán objeto de un tratamiento especial de incentivos para la inversión y constituyen la materia específica de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. **VER PLANO 3**

Para las Delegaciones contenidas en la Ciudad Central, dado que en ellas se realizan las actividades de comercio y servicio más relevantes de la entidad y que contienen importante cantidad de redes de infraestructura básica y equipamiento urbano con capacidad subutilizada, en las AA delimitadas aplican políticas de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, con los objetivos de potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, así como restablecer y conservar los valores arquitectónico patrimoniales de la Ciudad.

Áreas de Mejoramiento: áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos, que presentan altos índices de deterioro, carencia de servicios urbanos y requieren un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

En estas Áreas no hay ningún incentivo adicional a la normatividad, sin embargo es importante mencionarlas ya que la mayor parte del territorio del DF está sujeta a esta política, y es en donde se encuentran el mayor número de acciones de mejoramiento y ampliación de vivienda en conjunto del Instituto de Vivienda del DF, que tienen como

¹ La definición de las Áreas de Actuación están publicadas en la Gaceta Oficial del DF. El 21 de enero de 2005. así como el plano de su delimitación.







UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

LA IMPORTANCIA DE LA PLANEACIÓN URBANA,
COMO INCENTIVO A LA INVERSIÓN
INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL

ÁREAS DE ACTUACIÓN

-  ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO
-  ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO
-  ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
-  ÁREAS DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA

PLANO 3

ÁREAS DE ACTUACIÓN EN CIUDAD CENTRAL

Urb. Mary Claudia Martínez García

Ciudad Universitaria, agosto 2008

FUENTE: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito
Federal 2001-2008.

política prioritaria llevar a cabo 20 mil acciones de vivienda en el DF. Y la mayor parte de éstas se encuentran dentro de la Ciudad Central.

Áreas con Potencial de Desarrollo: áreas con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, accesibilidad vial, servicios básicos de infraestructura y en donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de bajo impacto, determinados por el Reglamento de la LDUDF o los apoyados por el programa de fomento económico.

Estas áreas de actuación tienen como incentivo, el que en ellas aplica la Norma de Ordenación General N° 10,² la cual permite la altura del inmueble esta en función de la superficie del predio, otorgando de 11 a 22 niveles de altura a los desarrollos que se lleven a cabo en dichas áreas.

Áreas con Potencial de Reciclamiento: áreas que cuentan con infraestructura básica, servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno ó dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural, que podrían captar población adicional a través de un uso más densificado del suelo, transferencia de potencialidades de desarrollo y oferta de mejores condiciones de rentabilidad. El concepto también considera, el aprovechamiento de predios subutilizados con estacionamientos, talleres y bodegas que operan bajo la informalidad o que representan un potencial de suelo y de zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos urbanos y económicos deben reconvertirse para evitar impactos negativos al medio ambiente.

Áreas de Conservación Patrimonial: áreas que contienen valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, están decretadas y catalogadas por el INAH e INBA y aquellas que sin estar formalmente clasificadas, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores.

Áreas de Integración Metropolitana: áreas que por estar ubicadas en ambos lados de la línea que delimita el DF con el Estado de México, deben sujetarse a criterios comunes

² Publicadas en la Gaceta Oficial del DF. El 8 de abril de 2005.

para desarrollar proyectos y acciones de desarrollo urbano que permitan mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades.

Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, es el conjunto de normas y procedimientos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le corresponden a un predio a favor de otro, sujetándose a las disposiciones de los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano y a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Constituye, además, un mecanismo para fomentar acciones de rescate patrimonial, a través de una mejor distribución de los potenciales de edificación.

El sistema deberá ser un instrumento capaz de adecuarse a las políticas y objetivos propuestos por este Programa General. En donde se establece que el emisor de potencial de desarrollo, siga siendo el Centro Histórico de la Ciudad de México, además del suelo de conservación, y que los receptores de dicha potencialidad estén ubicados en el resto de la ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Este instrumento actualmente incentiva el desarrollo inmobiliario a lo largo de la Av. Paseo de la Reforma principalmente y de Av. De los insurgentes, el ejemplo de desarrollos inmobiliario más importante es el de la construcción de la Torre Mayor, el cual se realizó mediante Transferencia de Potencialidad, y como resultado de ésta inversión se restauraron varios inmuebles patrimoniales en el Centro Histórico.

Actualmente el Instrumento de Transferencia de Potencialidad, está cobrando mas fuerza como una opción para la inversión inmobiliaria en aquellas zonas en donde se permite recibir la potencialidad de zonas patrimoniales, que son Áreas con Potencial de Desarrollo y los corredores en donde aplica la norma General de Ordenamiento N° 10.

Los Lineamientos para aplicar la Transferencia de potencialidad se definen en la Ley de Desarrollo Urbano del DF; y en su reglamento, así mismo queda establecido en la Norma General de Ordenación N° 12³ que dice textualmente:

NGO N°12. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y donde aplica la Norma de Ordenación General número 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Polígonos de Actuación Concertada

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el PGDU. Estos instrumentos, permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la reotificación. Se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social.

Este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la LDUDF.

Este se ha convertido en uno de los incentivos para la inversión inmobiliaria mas importantes, ya que como ejemplo tenemos el polígono de actuación que se formó para la realización de los puentes del poniente o Puentes de los Poetas que unen la zona de

³ Modificada y publicada el 8 de abril de 2005. en la Gaceta Oficial de DF. N°. 41

Santa Fe, con Av. Centenario, y que gracias a este instrumento se incentivó la construcción de uno de los desarrollos inmobiliarios más importantes al poniente del DF, que es el Desarrollos Residencial Cumbres de Santa Fe.

Así mismo este instrumento se utiliza en la mayoría de los casos para relotificar varios predios, fusionando y redistribuyendo la intensidad de construcción en el polígono resultante, logrando así mayor altura en las construcciones y más área libre y permeable al subsuelo.

Normatividad aplicada en las Áreas de Actuación.

Norma de Ordenación General N° 26

Si bien la Norma General de Ordenamiento no es la única que aplica dentro de las Áreas de Actuación si es la más conocida, por la polémica que surgió a través de la aplicación del Bando 2, (el cual se explica más adelante).

Esta Norma General forma parte de las 28 normas Generales que aplican a todo el territorio del D.F, y las cuales fueron aprobadas junto con los Programas Delegacionales de Desarrollo urbano en 1997, siendo revisadas y publicadas nuevamente en la Gaceta Oficial del DF. El 8 de abril de 2005, en donde se les hicieron una serie de correcciones que mejoraron la redacción, los lineamientos y comprensión de las mismas.

El texto íntegro de la norma de Ordenación General N° 26⁴, es el siguiente:

NGO N° 26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR EN SUELO URBANO

Para facilitar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, se aplicarán las medidas contenidas en esta Norma en: Zonas dentro de los polígonos de las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento señaladas por los Programas Delegacionales y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB).

Fuera de los polígonos señalados en el párrafo anterior pero dentro de los límites de los polígonos de las colonias enlistadas en el apartado correspondiente a Normas de Ordenación Particulares para

⁴ Modificada y publicada el 8 de abril de 2005. en la Gaceta Oficial de DF. N°. 41

la Delegación en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes, y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en planta baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB), y que estén establecidas en los planos correspondientes a las Normas de Ordenación.

Para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas, se deberá observar lo siguiente:

1. Para el Registro de Manifestación de Construcción, el solicitante y el Director Responsable de Obra deberán acreditar que el valor de venta de la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Esto se hará a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente.

Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico el monto máximo podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal.

Asimismo, deberán acreditar fehacientemente, a través de la corrida financiera correspondiente, que el valor de venta de las viviendas motivo de aplicación de la norma, no exceda el importe establecido, incluyendo los acabados con los cuales se entregarán, ratificándolo al aviso de terminación de obra correspondiente. En caso de no acreditarlo, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

En caso de incumplimiento, con el fin de regularizar la construcción, se deberá adecuar el proyecto a la zonificación establecida.

Cuando por cualquier forma se contravenga el propósito de esta norma, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá de oficio reconocer la anulabilidad o declarar la nulidad del acto en vía administrativa y revocar de oficio el certificado correspondiente.

2. El porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30 % para vivienda de interés social, en régimen condominal. En el caso de la vivienda de interés popular, será del 60 %. 3. El área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m².

Los proyectos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta Norma.

Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará:

A) Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central¹. Para proyectos localizados dentro del Primer Contorno² se podrá optar por alturas de hasta 5 niveles (PB más 4 niveles) y dentro del Segundo Contorno³ hasta 4 niveles (PB más 3 niveles).

B) El porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20% hasta 60 viviendas y, 25% para más de 60 viviendas.

C) La aplicación de esta Norma no exenta de la obtención del Dictamen del Estudio de Impacto Urbano que el proyecto, en su caso, requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

Cuando un Área de Conservación Patrimonial coincida con un Área con Potencial de Reciclamiento, esta Norma aplicará en su totalidad, con excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial número 4.

Asimismo, cuando alguna colonia esté ubicada dentro de una Área de Conservación Patrimonial y se incluya en el listado del apartado correspondiente a las Normas de Ordenación Particulares para la Delegación, aplicará en su totalidad a excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial número 4.

Para los proyectos de interés social o popular en los cuales se presenten circunstancias especiales como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural en predios de hasta 500 m², éstos deberán apegarse a un dictamen que se llevará a cabo por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta Norma no aplica en zonas que se encuentren dentro de los polígonos de los Programas Parciales.

La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Norma es facultad del órgano político-administrativo en cada demarcación territorial. En caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de esta Norma sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.

Básicamente el objetivo de la NGO N°26 , es el de incentivar la construcción de vivienda popular y de Interés social, en el territorio en el que aplican las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento y en colonias específicas en algunas delegaciones, a través del incremento de niveles de construcción y las extensión de cajones de estacionamiento. Lineamientos que se aplicaron sin tomar en cuenta los siguientes elementos urbanos:

- Capacidad de las redes de abastecimiento instaladas en las colonias en donde aplicaría la norma, ni la antigüedad de dichas redes.
- Secciones o ancho de las calles, en donde se podían construir edificios de 6 niveles.
- El tráfico o aforos vehiculares con los que ya contaban las colonias.
- Nivel socioeconómico de las zonas en donde aplicaría la norma.

En resumen no se previó el impacto que la N° 26 ocasionaría a la estructura urbana, ni a la población residente de las colonias, por lo que estos puntos se retoman a profundidad más adelante.

En lo que respecta a la Ciudad Central, en 1997 la Norma 26 se contempló que aplicara en las siguientes colonias:

Tabla 5 Colonias de la Ciudad Central en donde aplica la Norma N° 26.

Delegación	Colonias con Norma de Ordenación General N° 26
Cuauhtémoc: ⁵	Atlampa, Maza, Santa María insurgentes, Valle Gómez, y en las siguientes con supervisión del INAH e INBA por encontrarse dentro de una zona de Conservación Patrimonial: Guerrero, Santa María la Ribera, Peralvillo, Morelos, Obrera, Buenos Aires, Atlampa, Tepito, Doctores, Buenavista.
Benito Juárez: ⁶	Álamos, Atenor Sala, Emperadores, Ermita, Josefa O. de Domínguez, Miravalle, Moderna, Niños Héroes.
Miguel Hidalgo: ⁷	10 de abril, 16 de septiembre, Agricultura, América, Ampliación Garza, Ampliación Granada, Daniel Garza, Francisco I. Madero, Nextitla, Observatorio, San Diego Ocoyoacac.
Venustiano Carranza ⁸	1ª Secc. Arenal, 24 de abril, 2ª Secc. Arenal, 3ª Secc. Arenal, 4ª Secc. Arenal, Aeronáutica Militar, Álvaro Obregón, Cuatro Árboles, Cuchilla Pantitlán, El Parque, Es. De Tiro Ampliación 7 de julio, Ignacio Zaragoza, Santa Cruz Aviación, V. Gómez Farías.

Fuente: Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano 1997.

Esta normatividad estaba operando en el momento de la emisión del Bando 2, por lo que es importante hacer notar que la normatividad no se modifica, si no es la política y la emisión del Bando lo que causa el efecto del “boom” inmobiliario en la Ciudad Central.

Esta Norma también aplica en las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento (APR) las cuales muchas veces coinciden con las colonias antes mencionadas, sin embargo la diferencia de una y otra área es que en las colonias en donde aplica exclusivamente la NOG. N° 26, se permite únicamente la construcción y desarrollos de vivienda de interés social y en las APR se permite el desarrollo de vivienda de cualquier nivel social.

Estas zonas a partir de 1997 que se aprobaron los PPDU de cada una de las delegaciones de la Ciudad Central, ya tenían la política de repoblamiento, y la normatividad propicia

⁵ Normatividad vigente hasta la fecha de la elaboración de este trabajo desde 1997.

⁶ Normatividad vigente hasta mayo de 2005.

⁷ Idem Nota 19

⁸ Idem nota 20

para que en un período de 15 a 20 años se revirtiera la tendencia de expulsión de población pausadamente. Esto quiere decir que para los años 2012 a 2017 la tasa de crecimiento de las cuatro delegaciones centrales sería nuevamente positiva.⁹

Actualmente las Delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, siguen con esta misma normatividad vigente desde 1997, ya que como se mencionó no se han aprobado los nuevos PDDU de estas Delegaciones, sin embargo para las delegaciones Benito Juárez y Venustiano Carranza, desde el año 2005, se aprobaron los nuevos PDDU publicándose en la Gaceta Oficial del DF su nueva normatividad.¹⁰

Para la Delegación Cuauhtémoc las APR y APD son¹¹:

Áreas con Potencial de Reciclamiento: Comprende las colonias San Simón Tolnáhuac, Peralvillo, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Maza, Valle Gómez, Felipe Pescador, Santa María la Ribera, San Rafael, Guerrero, Morelos, Tabacalera, Doctores, Centro, Esperanza, Paulino Navarro, Vista Alegre, Buenos Aires, Algarín, Asturias, Santa María Insurgentes, Tránsito, Obrera, parte de la colonia Buenavista y Ampliación Asturias. La superficie de esta área es de aproximadamente 1,739 hectáreas. Se encuentra delimitada por el Circuito Interior, Paseo de la Reforma, Avenida Ricardo Flores Magón, Eje 1 Poniente, calle Saturno, calle Aldama, calle Mina, Buenavista, calle Ponciano Arriaga, calle Orozco y Berra, calle Bernal Díaz del Castillo, calle Héroes Ferrocarrileros, Avenida Insurgentes Norte, Avenida Ricardo Flores Magón, Circuito Interior, Avenida Parque Vía-Sullivan, Paseo de la Reforma, Avenida Cuauhtémoc, calle Doctor Pasteur, calle Doctor Balmis, calle Doctor Jiménez, hasta retornar a Circuito Interior.

Áreas con Potencial de Desarrollo: Comprende las colonias Atlampa y Santa María Insurgentes, salvo la zona patrimonial de la Colonia Atlampa (localizada en su parte surponiente Circuito Interior y Avenida Ricardo Flores Magón) y la parte sur de la Colonia

⁹ Políticas y Lineamientos del Programa General de Desarrollo Urbano del D.F de 1996. (actualmente derogado), que retomó el PGDU 2001-2006

¹⁰ PDDU de Venustiano Carranza publicado en la GODF el 26 de enero de 2005 y el PDDU de Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial de DF el 6 de mayo del 2005,

¹¹ Fuente: PDDU para Cuauhtémoc publicado en GODF el 10 de abril de 1997.

Santa María Insurgentes, zona habitacional consolidada. La superficie de esta área es de aproximadamente 120 hectáreas.

Para la delegación Miguel Hidalgo las APR y APD son¹²:

Áreas con Potencial de Reciclamiento: Cuentan con una superficie 940.67 has., infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles, con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional. El Programa General de Desarrollo Urbano señala como Áreas con Potencial de Reciclamiento dentro de la Delegación, las siguientes:

- A-6 General Motor's, con una superficie aproximada de 37 has., localizada alrededor de las instalaciones de la Empresa General Motor's y el área noreste de la colonia Irrigación.
- A-7 Dos Lagos, con una superficie aproximada de 42 has., entre Dos Lagos y Lago Sur.
- A-8 Ciudad Interior, tiene una extensión de 10,228 has., que comprenden varias Delegaciones, donde se incluye la parte norte de la Delegación Miguel Hidalgo.

Áreas con Potencial de Desarrollo: Corresponden a zonas que tienen grandes terrenos sin construir, incorporados dentro del tejido urbano y que cuentan con accesibilidad y servicios, en los que pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano definidos en el programa de fomento económico y son las siguientes:

- B-5 Granada, con una superficie aproximada de 210.29 has., cuya ubicación es Granada, Sanatorio Español y Ampliación Nueva Granada.

Para la delegación Benito Juárez se eliminó la aplicación de la NGO N° 26 en todo el territorio, y las APR únicamente se limitan a las siguientes zonas y corredores¹³:

Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) con una superficie aproximada de 59.51 ha.; Dr. Vértiz (de Viaducto Miguel

¹² Fuente: PDDU de Miguel Hidalgo publicado en GODF el 10 de abril de 1997.

¹³ Fuente PDDU de Benito Juárez publicado en GODF el 6 de mayo e 2005.

Alemán a Av. División del Norte) con 35.53 ha.; Eje Central Lázaro Cárdenas (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) con 42.47 ha.; Calzada de Tlalpan (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco) con 41.03 ha.; Eje 4 Sur Xola (de Viaducto Miguel Alemán a Eje Central Lázaro Cárdenas) con 17.58 ha., Eje 5 Sur Eugenia (de Av. Colonia del Valle a Plutarco Elías Calles) con 20.61 ha y Eje 7 Sur Félix Cuevas - Municipio Libre (de Av. de los Insurgentes a Plutarco Elías Calles) con 41.43 ha. Y a las Colonias: 8 de Agosto en una superficie aproximada de 11.7 ha.; Santa María Nonoalco con 54.15 ha.; Josefa Ortiz de Domínguez con 6.59 ha.; Niños Héroes de Chapultepec, con 32.62 ha.; Américas Unidas, con 23.29 ha.; María del Carmen con 15.71 ha.; Zacahuitzco con 12.30 ha.; Albert con 15.86 ha. y Portales Oriente con 26.82 ha.

Las áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo en la delegación Benito Juárez son las siguientes:

En la Delegación Benito Juárez se definen como los corredores urbanos en los que se localizan terrenos subutilizados que cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios de infraestructura, donde pueden desarrollarse proyectos integrales, determinándose como tales a los predios con frente a la Av. de los Insurgentes (de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto) en una superficie aproximada de 29.62 ha. y al Eje 8 Sur Av. Popocatepetl (de Av. de los Insurgentes a Plutarco Elías Calles) en 45.66 ha.

Para la Delegación Venustiano Carranza la normatividad queda de la siguiente forma¹⁴:

Ocupan 469.99 hectáreas aproximadamente, distribuidas en tres zonas:

1) APR sur-oriente con 213.28 hectáreas, en las que se podrán construir hasta 4 niveles y 30 % de área libre como máximo; el uso predominante será el habitacional con comercio, además de contar con 2 centros de barrio como elementos estructuradores.

2) APR sur-poniente con 182.42 hectáreas, en las que se podrán construir hasta 6 niveles y 30 % de área libre como máximo a excepción de la zona en la que incide la proyección del Cono de Aproximación del AICM, la cual queda sujeta a la aplicación a un dictamen de

¹⁴ Fuente: PDDU de Venustiano Carranza. Publicado en GODF el 25 de enero de 2005.

Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; el uso predominante es el habitacional con comercio seguido del habitacional con oficinas

3) APR nororiente con 68.05 hectáreas, en las que se podrá construir hasta 4 niveles y 30 % de área libre como máximo, el uso predominante es el habitacional con comercio

Bando de Gobierno N°2

El Bando de Gobierno N° 2, (B2) emitido el 7 de diciembre del año 2000, fue uno de los 23 bandos que el Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador (2000-2006) emitió durante el primer año de su administración al frente del Gobierno del Distrito Federal, Estos bandos tenían el objetivo de regular y ordenar disposiciones para la población.

Los bandos formaron parte de la política que el Jefe de Gobierno tuvo para ese período, pues uno de sus lemas de campaña y durante todo el gobierno fue la de “*primero los pobres*”. Por lo que un aspecto importante para cumplir con esto, fue la dotación de vivienda a este sector de la sociedad; para lo cual se retomaron las políticas que ya se tenían para el DF, indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del DF desde el año 1996, volviéndose el B2 una disposición importante para poder construir vivienda por parte del Instituto de Vivienda del DF, en cualquier delegación de la Ciudad Central y así cumplir con su lema y promesa de campaña política.

El texto íntegro del Bando 2 es el siguiente¹⁵:

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

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

Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la ciudad.

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

¹⁵ Fuente página de la SEDUVI: <http://www.seduvi.df.gob.mx/>

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

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

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

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

En estas delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollo comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.

Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.

A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de Solicitudes de Uso del Suelo Específico y de Factibilidad de Servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.

La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor de treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo.

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

Es importante señalar nuevamente que el B2 **no modificó la normatividad urbana existente para las delegaciones de la Ciudad Central y vigente desde 1997, y la normatividad siguió aplicando igual para las Cuatro Delegaciones**; cosa que no sucedió para las delegaciones del primer contorno, y mucho menos para las delegaciones que tienen suelo de conservación, pues como lo menciona el B2, se restringió la construcción de unidades habitacionales, aunque la zonificación y la normatividad lo permitiera.

Esto generó una polémica entre desarrolladores inmobiliarios y constructores de vivienda y el Gobierno del Distrito Federal, ya que a decir de los “afectados” se limitaban sus derechos de usufructo para sus propiedades. Sin embargo el B2 se cumplió cabalmente con lo que mencionaba y se restringió la construcción de desarrollos habitacionales en las delegaciones periféricas, propiciando que los desarrolladores e inversionistas voltearan a ver a las cuatro delegaciones centrales para buscar desesperadamente en donde poder invertir y construir. Observando después del primer año de haberse emitido el B2 el incremento en la construcción de vivienda fue significativo.

A manera de resumen de este punto en la siguiente tabla se muestra un análisis de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de cada uno de los instrumentos que se pueden aplicar para incentivar la redensificación en la Ciudad Central.

Tabla 6 Análisis FODA, de los Instrumentos para la inversión inmobiliaria.

TABLA RESUMEN DE INSTRUMENTOS PARA LA INVERSION INMOBILIARIA EN CIUDAD CENTRAL					
NOMBRE DEL INSTRUMENTO	SUSTENTO NORMATIVO	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo	PGDUDF 31 DE y Publicadas en la GODF el 21 enero de 2005.	Zona en donde aplican las Normas 10 y 12, se permite la aplicación de la norma 26 y está indicada en grandes zonas del DF	Construcción de desarrollos Inmobiliarios de gran tamaño y altura en zonas que no estaban plusvalizadas por ninguna normatividad extra, regularmente el uso de suelo es mixto.	El APD no cambia el uso de suelo de la zona, se debe ajustar el D.I al uso de suelo establecido en el PDDU o bien tramitar el cambio de uso ante la ALDF	Las zonas regularmente se encuentran junto o cerca de zonas industriales antiguas o semi abandonadas, que carecen de un tejido social agradable.
Áreas con Actuación con Potencial de Reciclamiento	PGDUDF 31 DE y Publicadas en la GODF el 21 enero de 2005.	Aplica la norma 26, se permite la construcción de vivienda de todas los niveles económicos, permite llegar hasta 6 niveles de construcción dentro de la Ciudad Central.	Construcción de desarrollos Inmobiliarios para vivienda en zonas con factibilidad de servicios con predios grandes, se permite el reciclamiento de inmuebles.	La altura de los desarrollos está en función de la UOT y el contorno donde se encuentre el predio a desarrollar. No se permite la construcción de 6 niveles entre circuito interior y Periférico aunque sea CC, si no es vivienda de interés social.	Por las facilidades de gestión se prefiere la construcción de vivienda de interés social para aprovechar la aplicación de la N 26. La vivienda de I.S toma de la N26 las exenciones de estacionamiento provocando graves impactos urbanos dentro de colonias.
Normas de Ordenación sobre Vialidades	Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.	Permiten incrementar hasta 10 niveles y el uso mixto en los predios con frente a ciertas vialidades primarias y secundarias de las Delegaciones.	Construcción de DI sobre vialidades primarias, con otro uso que no sea habitacional o bien emplear los niveles permitidos para la construcción de vivienda de cualquier nivel económico.	No se puede adaptar el uso de suelo en caso de fusión con predios colindantes posteriores y la salida deberá ser por la vialidad primaria exclusivamente.	La construcción de vivienda sobre corredores primarios genera impactos urbanos considerables a la entrada y salida de vehículos,
Norma de Ordenación general N° 10, Altura en función a la superficie del predio	PDDU de las 16 Delegaciones y publicadas en GODF el 8 de abril de 2005.	Se puede llegar hasta 22 niveles de construcción, dependiendo de la superficie, se pueden fusionar predios para alcanzar la altura deseada.	Impulso a los desarrollos que deseen incrementar los niveles de construcción en función de su superficie, únicamente sobre vialidades primarias o vías rápidas.	No modifica el uso de suelo de la vialidad, y sólo aplica sobre vialidades primarias, de acceso controlado o ejes viales, incrementa el % de cajones de estacionamiento.	La construcción de vivienda sobre corredores primarios genera impactos urbanos considerables a la entrada y salida de vehículos,
Norma de ordenación General N° 12, Transferencia de Potencialidad	PDDU de las 16 Delegaciones y publicadas en GODF el 8 de abril de 2005.	Se pueden adquirir niveles de las zonas patrimoniales que se deseen para llegar a la altura deseada sobre corredores.	Se puede invertir en DI de gran altura sobre corredores importantes de la ciudad, como Reforma e insurgentes	Se debe tramitar mediante un Fideicomiso, y los tiempos de respuesta son excesivamente tardados, únicamente aplica en APD, y donde aplica la N10	Aunque ya se llevan a cabo obras con este instrumento, la tardanza de la aprobación puede frenar la inversión y optar por otro tipo de instrumento.
Norma General de ordenación N° 26. Impulso a la Vivienda de Interés Social y Popular.	PDDU de las 16 Delegaciones y publicadas en GODF el 7 de abril de 2005.	Se permite la construcción de hasta 6 niveles (PB+5) para vivienda de interés social, exentando de cajones de estacionamiento dependiendo de la UOT donde se construyan, otorgando facilidades administrativas y de gestión.	Inversión en la Construcción de desarrollos de vivienda de interés social con facilidades de gestión y seguridad en la factibilidad de servicios, en todas las 4 delegaciones Centrales se permiten 6 niveles de construcción.	El precio de venta de la vivienda no debe exceder de multiplicar por 15 o por 20 el salario min. vigente elevado al año según corresponda a vivienda de IS o Pop. Y las condiciones que marque la misma norma N26.	Se presta a "disfrazar" la vivienda media de vivienda de interés Social, se restringe el valor de la vivienda sin considerar la corrida financiera final de valor de venta y valor de construcción del desarrollo.
Bando Dos	Publicado por la Dirección General de Comunicación Social el 7 de diciembre de 2000.	Disposición de carácter normativo que emite el Jefe de Gob, la cual se convierte en una instrucción para otorgar facilidades a la construcción.	Se facilita la construcción de vivienda y conjuntos habitacionales en las 4 delegaciones centrales, con beneficios fiscales y facilidades administrativas	No es un instrumento legal, que esté sobre la LDUDF, no es una ley publicada en la GODF, Los bandos son meramente informativos y están por debajo de las Leyes.	Se limita la construcción de vivienda en conjuntos habitacionales en las delegaciones que no sean las 4 centrales, generando plusvalía en los inmuebles de CC, incrementando desmedidamente su valor en un corto tiempo.

Fuente: Elaboración propia

Por otro lado tenemos que los datos del Quinto Informe de Gobierno de la Arq. Laura Itzel Castillo Juárez, Secretaria de la SEDUVI, (período 2000-2006) señalan que del total de viviendas autorizadas desde 2001 en el DF, el 79%, (110,708 viviendas) son de desarrolladores privados mientras que el 21% (29,572) han sido construidas por el INVI. (Esquivel, María Teresa en Tamayo Sergio, 2007)

Sin embargo las cifras del total de viviendas factibles dictaminadas mediante el Certificado Único de Zonificación y del Sistema de Información Geográfica en la Ciudad Central, durante 2001-2005, fueron de 109,470 viviendas, representando el 78% de un total de 140,280 certificados para todo el DF. **VER PLANO 4**

Es importante remarcar para los objetivos de este trabajo, que el hecho de impulsar la vivienda en las delegaciones centrales no quiere decir de ninguna manera que previo a este fenómeno, se previeran los impactos que causaría el redensificar la ciudad en solo cuatro delegaciones y en un período muy corto de tiempo, por lo que al igual que con la N° 26 se verán cuales fueron las consecuencias de no llevar a cabo conjuntamente la planeación con el desarrollo inmobiliario en los siguientes capítulos.

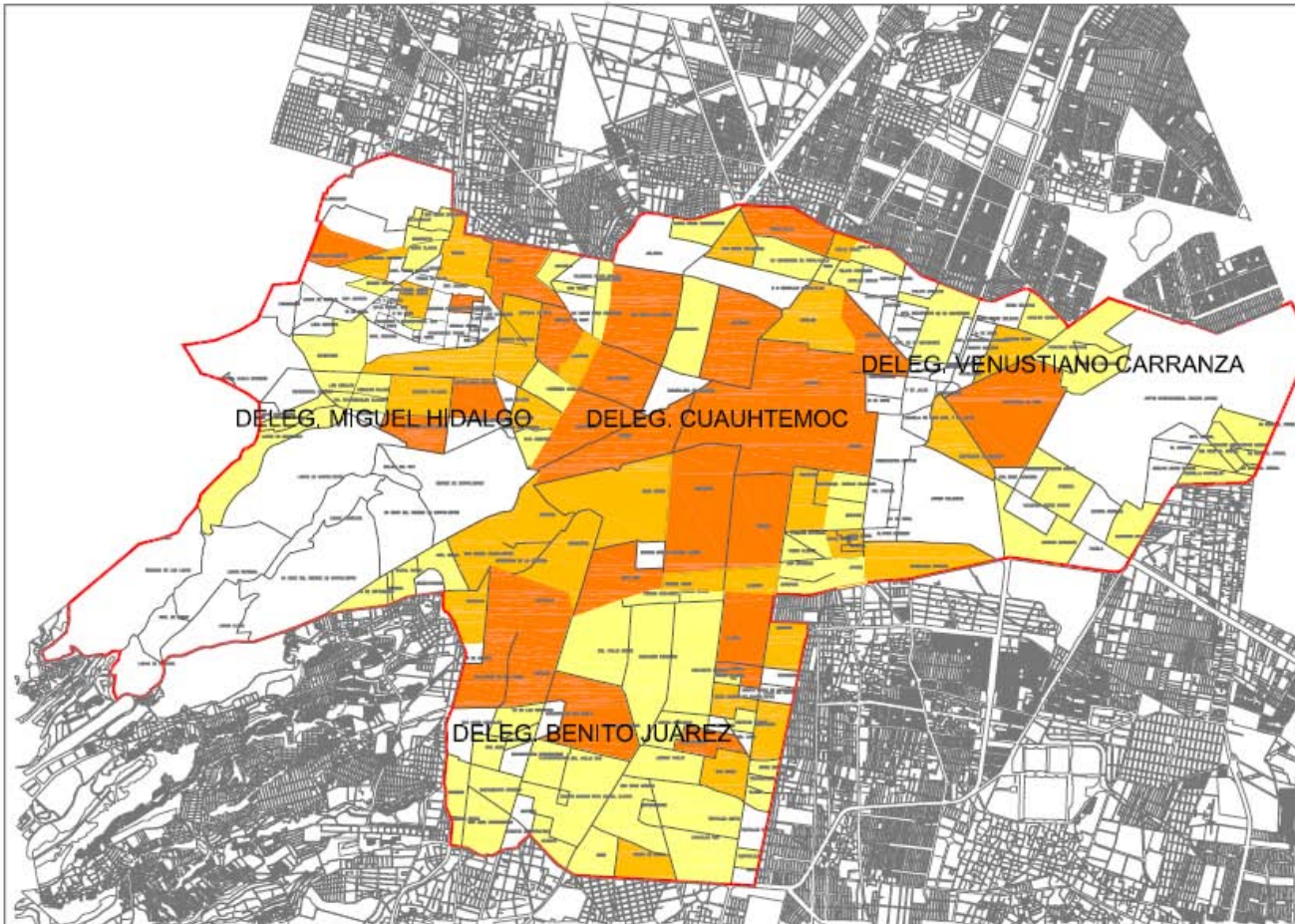
2.3.2 Consecuencias de la Redensificación

A manera de antecedente en este punto se mencionarán a nivel general los impactos que se han producido por el despoblamiento de la Ciudad Central de la Ciudad, retomando algunas ideas del punto *1.2.1 Dinámica Demográfica del DF*, de este trabajo.

El PGDU 2001-2006, menciona que han ocurrido impactos negativos por la desaceleración económica ya que se ha generado un desorden del crecimiento urbano ocasionando riesgos ecológicos y deterioro de las zonas ecológicas de las delegaciones periféricas, y como se mencionó anteriormente, el PGDU y la LDUDF tenían dentro de sus objetivos revertir estas tendencias, a mediano y largo plazo.

Sin embargo con la emisión del B2, se aceleraron estas políticas de repoblamiento que se tenían previstas para los próximos quince años, teniendo presentes las siguientes metas:

- Generar empleos a través del desarrollo del Sector de la Industria de la Construcción.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

LA IMPORTANCIA DE LA PLANEACIÓN URBANA,
COMO INCENTIVO A LA INVERSIÓN
INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL

ÁREAS DE ACTUACIÓN

- MAS DE 1,000 VIVIENDAS CONSTRUIDAS
- DE 501 A 1,000 VIVIENDAS CONSTRUIDAS
- DE 101 A 500 VIVIENDAS CONSTRUIDAS

PLANO 4
VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR
COLONIA EN LA CIUDAD CENTRAL
2000-2007

Urb. Mary Claudia Martínez García

Ciudad Universitaria, agosto 2008

FUENTE: CONAVI, INVI, SEDUVI 2006

- Instalación de programas de Desarrollo Económico Social y Cultural.
- Disminuir los índices de pobreza del D.F.
- Dotar de Vivienda a los sectores de menores ingresos.
- Evitar el crecimiento de la mancha urbana hacia las zonas de preservación ecológica.
- Evitar la aparición de asentamientos humanos irregulares en zonas de recarga de los mantos freáticos.
- Aprovechar la infraestructura instalada en las cuatro delegaciones centrales del DF y revaluar los predios y construcciones subutilizadas con la saturación de baldíos.

Observando las cifras y estimaciones actuales del número de viviendas y la población que habita actualmente las delegaciones, se ha cumplido con parte de estas metas a 8 años de haberse aplicado las políticas de repoblamiento con la emisión del B2, sin embargo algo más importante que haber cumplido con el objetivo de que la población regresara a vivir a las delegaciones centrales, el repoblamiento ha ocasionado más impactos negativos en varios rubros que a continuación se mencionan.

Consecuencias socio-demográficas

Como se mencionó, tomando como base una de las metas que se planteó el GDF con la política de redensificación a la Ciudad Central, se analiza el crecimiento de la población a partir del 2000 al 2005, tomando como fuente los datos del XII Censo de Población y Vivienda y los resultados definitivos del II Conteo de Población de 2005 del INEGI, analizando el siguiente cuadro.

Tabla 7 Incremento de población y viviendas en la Ciudad Central 2000-2005

	Población				Viviendas			
	2000	2005	Diferencia	TCMA	2000	2005	Diferencia	TCMA
Benito Juárez	360,478	355,017	-5,461	-0.3	115,975	22,176	6,201	1.05
Cuauhtémoc	516,255	521,348	5,093	0.2	150,405	160,309	9,904	1.28
Miguel Hidalgo	352,640	353,534	894	0.05	96,809	106,005	9,196	1.83
Venustiano Carranza	462,806	447,459	-15,347	-0.67	118,450	120,107	1,657	0.28
Ciudad Central	1,692,179	1,677,358	-14,821	-0.2	481,639	508,597	26,958	1.10

TCMA: Tasa de Crecimiento Media Anual.

Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Resultados del II Conteo de Población y Vivienda 2005, Tabla 6.7. La Actuación de los desarrolladores habitacionales privados. María Teresa Esquivel. Los desafíos del Bando 2. Tamayo 2007

En términos absolutos se puede afirmar que sí se cumplió en dos delegaciones con revertir el despoblamiento, y con la redensificación incrementando en las cuatro delegaciones el número de viviendas, cumpliendo con uno de los objetivos principales que se proponía el PGDU y el B2.

Sin embargo, si analizamos ahora los impactos que se generaron por redensificar en tan poco tiempo un espacio de la ciudad, vemos que hay otras consecuencias mas graves, como la gentrificación en algunas colonias de las cuatro delegaciones centrales, que antes del año 2000, eran colonias de vivienda unifamiliar en su mayoría, con casas grandes y muchas de ellas con ciertos elementos arquitectónicos y estéticos importantes.

Los ejemplos de estas colonias son: col. Nápoles, Col. Del Valle, y San Pedro de los Pinos en la Delegación Benito Juárez, Colonias Pensil, y Escandón en la Del. Miguel Hidalgo, y Col. Moctezuma, Damián Carmona y Romero Rubio en la Del. Venustiano Carranza.

Dichas colonias si bien habían permanecido como colonias predominantemente habitacionales y unifamiliares y tranquilas al interior de sus calles, con la redensificación se comenzó a construir de una forma acelerada sin tomar en cuenta las características y la estructura urbana y menos las consecuencias generadas para los vecinos y habitantes originarios de dichas colonias.

Si bien el fenómeno de repoblamiento y redensificación se tenía contemplado desde la LDUDF y el PGDU desde 1996 en estas colonias, el B2 aceleró este fenómeno, ya que se tenía planeado para 15 años, y éste se llevó a cabo en tan sólo cinco años, la tercera parte del tiempo estimado.

Por otro lado, un fenómeno que se observa en los nuevos desarrollos habitacionales es la segregación voluntaria en la mayoría de las colonias, ya que los nuevos habitantes que llegan a una colonia en donde ya existe un ambiente de vecinos o de barrio, en muchas ocasiones se auto segregan o aíslan del resto de los habitantes originarios, o en algunas ocasiones por tratarse de conjuntos cerrados, creen pertenecer a otra clase social, limitándose únicamente a entrar y salir de su conjunto en sus carros por la mañana y por la noche sin integrarse al “ambiente” de vecindad de la colonia, generando un clima de inseguridad y rechazo para las nuevas familias.

Otra de las consecuencias sociales que se han presentado es, que la población beneficiada no fue en su mayoría la población de escasos recursos económicos como se planteaba en las metas tanto del PGDU, como del B2, por el contrario, la vivienda que se construyó en la mayoría de estas delegaciones fue para familias de ingresos medios a

medio alto, esto se puede comprobar con la comparación del costo promedio de las viviendas en cada una de las cuatro delegaciones.

Salvo la vivienda que se construye por parte del Instituto de Vivienda del DF (INVI), a grupos ya organizados que están de acuerdo con algún partido político, (el PRD para ser exactos), y que aportan sus respectivas cuotas, el valor de las viviendas estaba fuera del alcance de la economía de las familias de ingresos bajos.

Este fenómeno se origina a su vez por el elevado valor del suelo, ya que éste es el elemento esencial para todo desarrollo inmobiliario y construcción.

Consecuencias en los valores del suelo

El suelo es sin duda el elemento fundamental para llevar a cabo todos los desarrollos inmobiliarios, y éste se vio altamente plusvalizado por el fenómeno de repoblamiento y redensificación en la Ciudad Central, teniendo una alza hasta del 200%, entre el año 2000 y 2004¹⁶, analizando los datos de la siguiente tabla.

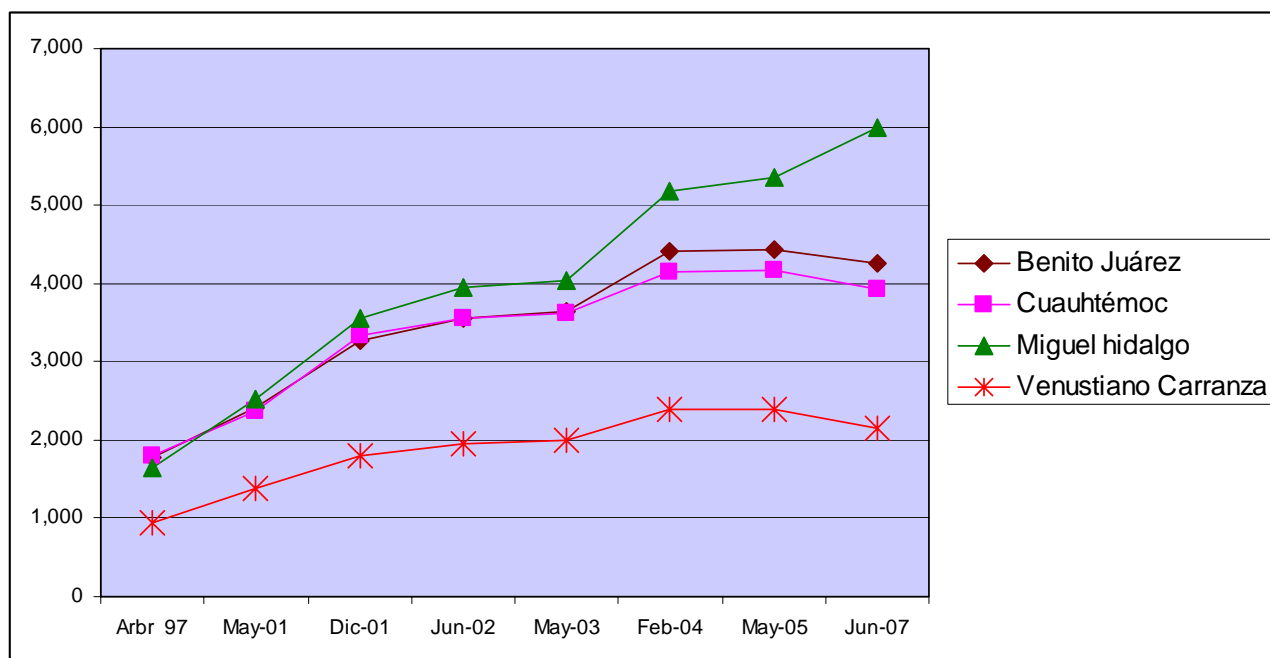
Tabla 8 Valor promedio del suelo (m2) por delegación en la Ciudad Central.

Delegación	Abril 97	Mayo 01	Dic 01	Junio 02	Mayo 03	Feb 04	Mayo 05	Jun 2007
Benito Juárez	1,767	2,406	3,261	3,558	3,632	4,412	4,441	4,250
Cuauhtémoc	1,808	2,362	3,345	3,562	3,627	4,152	4,170	3,920
Miguel Hidalgo	1,656	2,531	3,553	3,955	4,035	5,177	5,354	5,987
V. Carranza	938	1,373	1,789	1,957	2,007	2,401	2,401	2,150

Fuente: Tabla 7.6. Política de gestión y dinámica del mercado en materia de suelo. Marco Antonio Guadarrama Flores. En Los desafíos del Bando 2. en : Tamayo 2007. y elaboración propia para el año 2007, en base a información de medios .

Grafica 1. Valor promedio de suelo por m2 en la Ciudad Central. Abril 97 a Jun 07

¹⁶, La Jornada. 3 de noviembre de 2007. "El Boom inmobiliario: Lo bueno y lo malo"



Fuente: Elaboración propia con base en la información de la Tabla 8

Observando la información anterior se puede apreciar que a partir del año 2001 el valor del suelo se incrementa considerablemente en las cuatro delegaciones centrales, ya que al ser un bien que no se produce pero si se agota, esta sujeto a fuertes presiones de mercado. Al limitar las construcciones en la delegaciones periféricas se buscó la oferta en las cuatro centrales, ejerciendo una fuerte presión hacia los inmuebles vacantes en ese momento, y obligando a incrementar su valor considerablemente para los siguientes tres años.

Lo que se traduce en que a mayor demanda de suelo y mayor el precio del mismo en el mercado, y aún mas si éste se vuelve un bien escaso, el valor depende de que tan accesible se hace para su adquisición, y lo que los inversionistas están dispuestos a pagar por él.

El valor del suelo está directamente relacionado con el precio de la vivienda, ya que en la vivienda de interés social el costo del suelo representa entre el 7% y 15% de u valor total, mientras que en la vivienda media y residencial puede oscilar entre 15% y 20% de su valor total, considerando que se valor máximo sea del 23% del valor total de la vivienda. (Álvarez Guerrero, Manuel. 2002)

Por lo que en la siguiente gráfica podemos ver el costo promedio de las viviendas nuevas en el año 2006 por nivel social en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central.

Tabla 9 Características y de valores de las viviendas nuevas en algunas colonias de la Ciudad Central. (Julio 2006)

Tipo de vivienda	Delegación	Colonia	Superficie m2	Precio	\$/m2
Social De 31m2 a 45m2 Ingreso: 3 a 5 vsm Valor menos de 550 mil	Cuauhtémoc	Santa María La Ribera	34.70	452,002	13,026
	Miguel Hidalgo	Anáhuac	40.00	345,000	8,625
	Venustiano Carranza	Romero rubio	41.00	379,988	9,268
Económica De 46 m2 a 44m2 Ingreso: 5 a 10 vsm Valor menos de 750 mil	Benito Juárez	Álamos	52.90	422,248	7,982
	Cuauhtémoc	Guerrero	50.00	337,850	6,757
	Miguel Hidalgo	Argentina	54.40	380,909	7,002
	Venustiano Carranza	Popular Rastro	51.40	359,954	7,003
	Benito Juárez	Álamos	64.00	686,976	10,734
Media De 56 m2 a 100 m2 Ingreso: 5 a 10 vsm Valor menos de 1,500,000	Benito Juárez	Del Valle	80.00	1,414,000	17,675
	Cuauhtémoc	Juárez	60.00	679,980	11,333
	Cuauhtémoc	Roma Norte	80.00	1,196,720	14,959
	Miguel Hidalgo	América	63.00	769,230	12,210
	Miguel Hidalgo	Observatorio	74.60	941,004	12,614
	Venustiano Carranza	Gómez Farías	63.30	558,243	8,819
	Venustiano Carranza	Damián Carmona	81.40	920,553	11,309
	Benito Juárez	Del Valle	110.00	1,604,020	14,582
Media Alta De 101m2 a 220 m2 Valor: mas de 1,500,000	Benito Juárez	Santa Cruz Atoyac	102.00	1,700,034	16,667
	Cuauhtémoc	Juárez	104.00	1,703,993	16,275
	Cuauhtémoc	Condesa	140.00	2,298,240	16,416
	Miguel Hidalgo	Polanco	101.00	1,740,028	17,228

Fuente: Tabla 6.6. La Actuación de los desarrolladores habitacionales privados. María Teresa Esquivel. Los desafíos del Bando 2. en : Tamayo 2007.

Las causas del encarecimiento del valor del suelo fue sin duda la ley de la oferta y la demanda, pues si vemos al suelo como una mercancía, el suelo se volvió escaso y el que había se encareció por ser muy solicitado, sin embargo éste fenómeno no se dio solo, las políticas del B2 como hemos mencionado, fueron las principales causantes de los elevados valores del suelo. Por lo que las principales causas fueron:

- La oferta de terrenos y suelo disponible.
- La política de permitir y prohibir construcciones de un día para otro en ciertas delegaciones del DF.
- La disposición de la normatividad existente en algunas colonias, en las cuales aplicaban tanto la N° 26 como el Área con Potencial de Reciclamiento y Área con Potencial de Desarrollo.
- Localización y buena ubicación de terrenos sobre los corredores con Norma de Ordenación sobre vialidad.

- Flexibilidad de variar con la intensidad de construcción.
- El uso de suelo permitido sobre los corredores.

Estos factores influyeron en que los valores se dispararan, sin embargo como ya se ha mencionado a lo largo de este trabajo, la normatividad y uso de suelo en la Ciudad Central no cambió ni se modificó a raíz de la emisión del B2, ya que las cuatro delegaciones centrales tenían la misma normatividad desde el año 1997. Fue hasta 2005 que las delegaciones Benito Juárez y Venustiano Carranza tuvieron un nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, limitándose la aplicación de la NOG N° 26, y las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc siguen hasta la fecha de la elaboración de este trabajo con la zonificación de los PDDU de 1997.

Así tenemos que en colonias en donde únicamente encontrábamos vivienda unifamiliar en grandes terrenos, ahora existen condominios en donde habitan por lo menos 20 familias, y citando la información externada por los vecinos que asistieron a las audiencias de las Consultas Públicas de los dos Programas Delegacionales¹⁷ que se actualizaron en el 2004¹⁸, los corredores inmobiliarios de las empresas desarrolladoras, iban de casa en casa ofreciendo comprar al instante las viviendas, o bien intercambiar el inmueble por uno o dos departamentos en el edificio que se construiría meses mas adelante, únicamente por que ahí la normatividad les permitía la construcción de 6 niveles y sobre los corredores hasta 10 y 12 niveles.

Tomando datos de la CANADEVI¹⁹, se reciclaron más de diez mil viejas casas, para su demolición y posteriormente la construcción de vivienda plurifamiliar, pues el suelo se convirtió en la mercancía mas codiciada en las cuatro delegaciones centrales. Ejemplo de lo anterior lo tenemos en las colonias de la delegación Benito Juárez: Álamos, Del Valle, Nápoles, San Pedro de los Pinos, así mismo en colonias de la V. Carranza como la Moctezuma, Romero Rubio, y 20 de noviembre.

Aunado a lo anterior y como consecuencia del encarecimiento del valor del suelo en la Ciudad Central, se presentó un incremento de construcción de vivienda en grandes

¹⁷ Estas consultas públicas se llevaron a cabo cuando la autora del presente trabajo. se desempeñaba como JUD de Gestión Social en la Dirección de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano en la Secretaría de Desarrollo Urbano del GDF, teniendo bajo su responsabilidad de la coordinación de las mismas.

¹⁸ Consulta Pública del PDDU de Venustiano Carranza fue de 24 de marzo al 23 de abril de 2004.

Consulta Pública del PDDU de Benito Juárez fue del 1º de julio al 3 de agosto de 2004.

¹⁹ Fuente: Revista Informativa de la CANADEVI. Año 4 N° 20 agosto 2007.

conjuntos habitacionales en los municipios conurbados del Estado de México, ya que si el suelo se encarece en el centro de la Zona Metropolitana, a los grandes consorcios de vivienda les conviene adquirir el suelo barato y sin servicios de los municipios como Ixtapaluca, Chicoloapan, Tutitlán y Coacalco.

Esta vivienda iba dirigida a aquellos sectores de la población que no tenían ningún ahorro previo y que sus ingresos no eran suficientes para la adquisición de vivienda en ninguna de las delegaciones centrales.

Lo que quedó confirmado con el encarecimiento del suelo en las cuatro delegaciones centrales es que la población mas necesitada con menos recursos y que no se encontraba afiliada a ninguna organización política a la cual el INVI beneficia, debe buscar vivienda en lugares retirados, lejos de su lugar de trabajo, con pocas vías de comunicación y sin equipamientos básicos cerca; y las familias que han logrado comprar vivienda en la Ciudad Central, no son los estratos mas necesitados de la población, como lo planteaba inicialmente una de las metas del B2.

Sin embargo, la construcción de vivienda nueva en las áreas centrales de la ciudad enfrenta un problema grave: la escasa disponibilidad de suelo urbano y su alto precio. Respecto al encarecimiento del suelo en esta zona, Ariel Sánchez Zermeño, vicepresidente de la Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), asegura que la construcción de numerosos desarrollos inmobiliarios en la ciudad de México y su alto costo para la mayoría de la población desataron un problema de “sobreoferta” de departamentos en barrios como Narvarte, Nápoles, Condesa y Polanco (pertenecientes al área central de la ciudad). Reconoció que de las viviendas terminadas que ofrecen los empresarios inmobiliarios tienen precios inaccesibles y por lo menos 20% de ellas no se vende o tarda más de un año para habitarse. Señaló también que de acuerdo con estudios de mercado, esta crisis se agudizará y será cada vez más común observar desarrollos semivacíos. Destacó que podría aumentar poco más del 40% de viviendas nuevas sin que sean habitadas. Este fenómeno es consecuencia del encarecimiento del suelo en el Distrito Federal y de los ingresos salariales insuficientes²⁰

²⁰ Ella Grajeda, *El Universal*, 7 de noviembre de 2005, Sección Ciudad, pp. 1.

Por lo que esta situación conlleva a analizar otro tipo de impacto o consecuencia de la redensificación apresurada en la Ciudad Central, pues la mayoría de las familias que llegaron a habitar las nuevas viviendas tiene cuando menos un automóvil.

Consecuencias de abastecimiento de servicios públicos.

Durante las consultas publicas que se llevaron a cabo en el 2004, para la actualización y modificación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las delegaciones Benito Juárez y Venustiano Carranza, se dejó ver clarmanete que la redensificación ha causado descontento en los vecinos originarios de las colonias, pues éstos se quejaron de la escasez de suministro de agua y de energía eléctrica, aunado a la saturación de vialidades y del aumento de autos que circulan por calles locales que en otro tiempo fueron calles tranquilas, y por consiguiente el estacionamiento de automóviles en la vía pública, sumando a todo lo anterior los grandes volúmenes de basura generada y la falta de personal de limpia que cubran las necesidades que la nueva población de la Ciudad Central requiere.

Ejemplo de lo anterior tenemos que, el malestar de los vecinos de la Delegación Benito Juárez llegó a tal grado que los vecinos inconformes y preocupados por la falta de servicios urbanos formaron una unión llamada “Juarenses Unidos” quienes obligaron a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) a crear una Comisión nueva llamada “Comisión Investigadora para valorar el Impacto del Otorgamiento de Licencias y Manifestaciones de Construcción que han afectado el Desarrollo Urbano en Benito Juárez”.

Dicha Comisión de la ALDF trabajó basándose en los resultados de las demandas vecinales de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del DF (PAOT). Tomando en cuenta el impacto generado por las viviendas y desarrollos habitacionales construidos en la delegación que han rebasado la capacidad de la infraestructura instalada, así como contaminación visual y auditiva.

Según información de la PAOT y la Comisión desde el año 2002 y al mes de julio de 2007, se han investigado 400 demandas y quejas vecinales sólo en la delegación Benito Juárez lo que puede resumir en la siguiente tabla:

Tabla 10 Demandas en la PAOT por construcción de vivienda nueva en la Ciudad Central 2002-2007.

Demanda	Porcentaje
Irregularidades en el uso de suelo	35%
Contaminación por ruido y vibraciones	25%
Afectaciones de áreas verdes	24%
Manejo inadecuado de residuos sólidos	6%
Contaminación atmosférica	6%
Contaminación de agua	3%
Otros , contaminación visual	1%

Fuente: Informe de la PAOT entregado a la Comisión de Investigadora en la Comparecencia a la ALDF el día, 11 de julio de 2007.

Se puede afirmar que la falta de visión a futuro y la carente planeación para la redensificación en la Ciudad Central ha ocasionado diferentes impactos negativos en la comunidad, sin embargo tanto la Comisión de Investigación creada y la PAOT, no concluyeron en nada más que en emitir recomendaciones a las diferentes instancias de Gobierno, para mitigar el impacto generado por la construcción de vivienda en las colonias que se vieron mas afectadas.

Ésto no fue lo que realmente impactó a la ciudad, pues con las políticas plasmadas desde 1996 en la LDUDF se trataba precisamente, de aprovechar el suelo servido y sub utilizado. Lo que realmente impactó considerablemente fue que muchas de las colonias en donde se permitió la aplicación de la NGO N° 26 eran colonias con calles muy estrechas, en donde un edificio de 6 niveles o 18 metros de altura sin estacionamiento al interior, impacta en gran medida a las casas aledañas, que esta misma norma exenta de cajones de estacionamiento a las construcciones de vivienda de interés social, y los nuevos habitantes de esta vivienda tienen cuando menos un automóvil por familia que estacionan en la vía pública ocasionando malestar en las viviendas unifamiliares por la obstrucción de las entradas de sus viviendas.

En cuanto a las redes de infraestructura nunca se contempló que aunque hubiera redes instaladas, las redes existentes tenían una antigüedad de 40 a 50 años en promedio y que muchas de ellas no soportaron la demanda de los nuevos desarrollos habitacionales, por lo que el impacto en el suministro de agua, drenaje y electricidad fue y sigue siendo muy fuerte, ocasionando cortes en el suministro de agua, en la corriente de energía eléctrica y

en el desalojo de aguas negras y jabonosas, ya que la delegación política no obligó a los desarrolladores a instalar ningún tipo de obra alterna para mitigar este tipo de impactos.

Por todo lo anterior se puede concluir que la planeación urbana para redensificar la Ciudad Central no sólo debió consistir en la indicación de la nomenclatura y normatividad de los usos de suelo, para incentivar la construcción, si no en prever las consecuencias que pueden presentarse en un territorio específico, y mas aún con las políticas emitidas para redensificar en la tercera parte del tiempo planeado, para cumplir únicamente con compromisos políticos y promesas de campaña, sin tomar en cuenta la planeación urbana de una ciudad.

CAPITULO 3. Desarrollos Inmobiliarios incentivados por la normatividad urbana.

Una vez analizados los incentivos para la redensificación en la Ciudad Central, así como las consecuencias que se han presentado en diferentes zonas, en este capítulo se presentarán los diferentes ejemplos de desarrollos que se han llevado a cabo en las áreas de actuación y en corredores de inversión, incentivados tanto por la normatividad de los usos de suelo como por las políticas y lineamientos en materia de planeación urbana.

Como antecedente para analizar este capítulo, podemos afirmar que si bien la normatividad por si sola, no es un incentivo para que se lleve a cabo la inversión inmobiliaria, si es un detonador junto con otros elementos que la acompañan¹:

- Ubicación
- Estructura vial adecuada
- Oferta y demanda de suelo
- Equipamiento e infraestructura existente.
- Nivel socioeconómico de la zona.

En función a estos elementos es que se decide y define si la inversión inmobiliaria se llevará a cabo en cierta zona, y si como complemento de estos elementos se cuenta ya con la normatividad de uso de suelo que permite que la intensidad de construcción esté por arriba del promedio de las intensidades de las zonas aledañas, se traduce en una buena oportunidad de inversión.

En este capítulo se describen algunas de las zonas mas impactadas por desarrollos inmobiliarios, estas se encuentran en diversas zonas de la Ciudad Central, ya sea como Áreas de Actuación o como corredores de inversión. En estas zonas se han incentivado desarrollos inmobiliarios que tienen características distintas que impactan o impulsan de manera diferente a la Ciudad Central, siendo éstos en su mayoría habitacionales, debido a

¹ Notas y apuntes propios de la Maestría en Desarrollo Inmobiliario (2005-2007). Materia de mercados inmobiliarios, Mtro. Carlos Morales

que obedecen a las políticas de redensificación que se establecieron desde 1997 para estas zonas.

Éstas son el ejemplo más representativo de cada una por lo que se tomaron tres zonas y tres corredores de inversión, todas con una política de redensificación, por lo que se analizarán las zonas de la siguiente forma:

1. Áreas con Potencial de Desarrollo: Área de la colonia Granada, Del. Miguel Hidalgo.
2. Área con Potencial de Reciclamiento: Área de la colonia San Pedro de los Pinos-Nonoalco, Del. Benito Juárez.
3. Colonia sólo con NOG N° 26: Colonia Álamos Del. Benito Juárez
4. Corredor Metropolitano de inversión como zona con Potencial de Desarrollo y Corredor de inversión con Norma de ordenación sobre Vialidad: Av. Paseo de la Reforma. Del. Cuauhtémoc
5. Corredores con Norma de Ordenación sobre vialidad: Eje 8 sur Popocatépetl. Del Benito Juárez.
6. Corredor local con normatividad de Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento: calle Adolfo Prieto, Del. Benito Juárez

Estas zonas tienen en común que son en donde más se han incentivado los desarrollos inmobiliarios habitacionales, obedeciendo una política especial para la redensificación, y diferentes incentivos de la normatividad urbana, sin embargo cada una tiene su propia dinámica inmobiliaria de mercado por las características de los valores de suelo.

.3.1 Desarrollos Inmobiliarios en Áreas de Actuación de la Ciudad

Central

Las áreas de Actuación como se explicó en el punto *2.3 Los incentivos e Instrumentos para la inversión inmobiliaria*, son áreas que cuentan con una normatividad específica independiente de la normatividad que le dan los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, las cuales han sido áreas que se han plusvalizado, desarrollado, redensificado y regenerado, favorablemente.

Para el análisis se tomó en cuenta la zonificación con la que se contaba a partir de que comenzaron las políticas de redensificación en la Ciudad Central que como ya se mencionó en capítulos anteriores fue a partir de 1997, y posteriormente se menciona la zonificación de la normatividad que aplica actualmente en las zonas.

Cabe hacer mención que en la delegación Venustiano Carranza, si existen desarrollos del sector privado, sobre todo en las colonias Romero Rubio y Moctezuma, pero la gran mayoría de los desarrollos que se han llevado a cabo en esta delegación han sido edificados por el Instituto de Vivienda del DF, debido a las características socioeconómicas de la delegación, a los grupos organizados existentes en la delegación, al precio del suelo más bajo que en las otras tres delegaciones, pero sobre todo al tipo de vivienda que existe la delegación que en la mayoría de sus colonias es vivienda popular y/o de interés social.

3.1.1 En Áreas con Potencial de Desarrollo (APD)

Las Áreas con Potencial de Desarrollo como ya se mencionó en el Capítulo 2, son aquellas áreas que cuentan con grandes terrenos, en donde se pueden hacer proyectos de inversión, y que cuentan con infraestructura ya instalada, así como zonas que se han desocupado de un uso industrial cambiando el usos de suelo a comercial o habitacional.

El área más representativa para el análisis inmobiliario es el área de las colonias Granada, Nueva Granada y Verónica Anzúres en la Delegación Miguel Hidalgo.

Se ubica al norte de Ejército Nacional y Av. Río San Joaquín, abarca las colonias Granada, Ampliación Granada, Verónica Anzúres y la zona industrial de la colonia Irrigación con 210.29 has. Colinda al oriente con circuito interior, al norte limita con Av. Marina Nacional, Laguna de Mayrán, Mariano Escobedo, FF.CC. de Cuernavaca, hasta Av. Río San Joaquín. Con respecto a la propuesta del Programa General se amplió hasta el oriente, abarcando la Col. Verónica Anzúres.

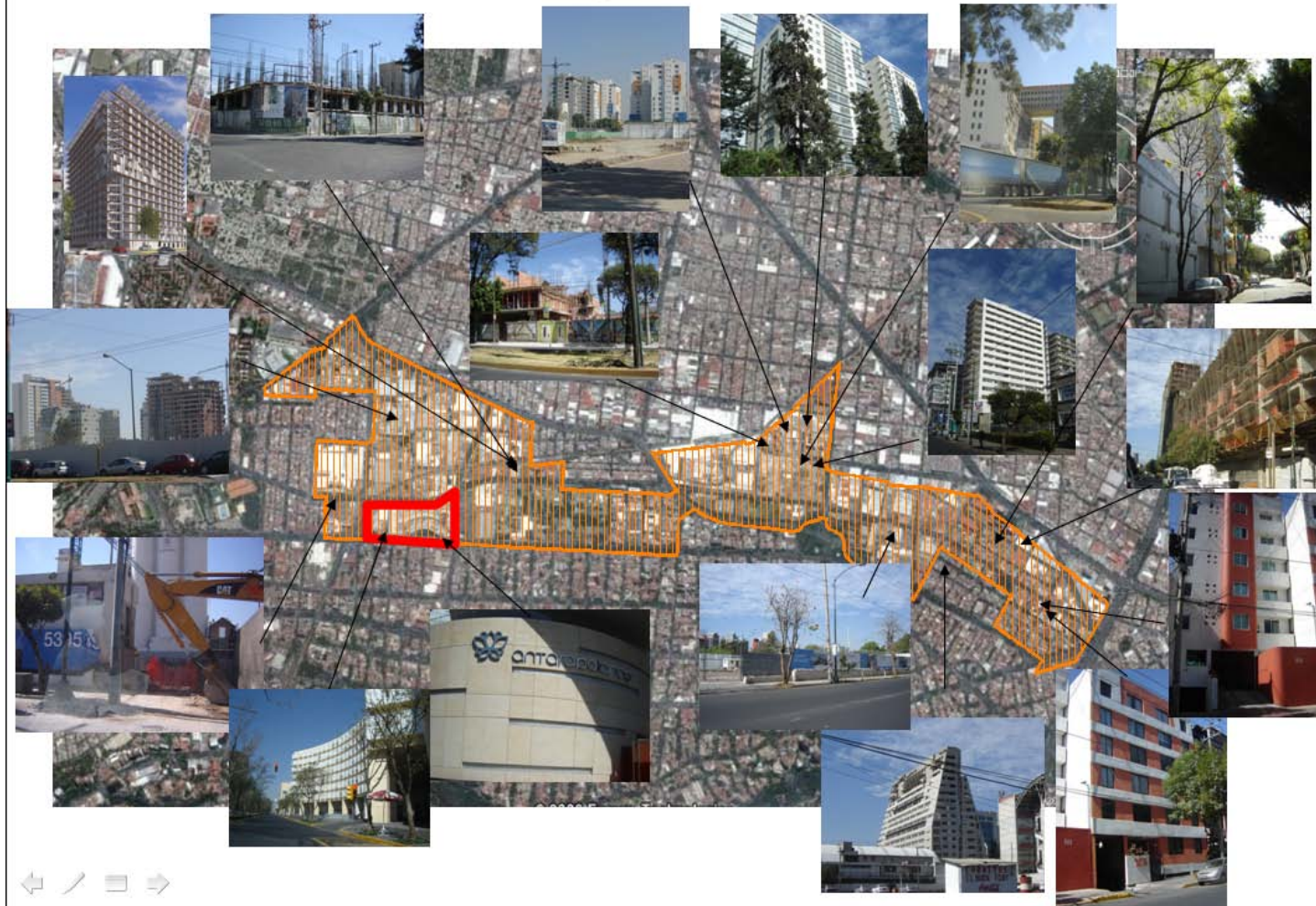
Esta es una zona de reciente desarrollo, en donde la influencia de la colonia Polanco y Anzúres, ha sido evidente, pues los nuevos desarrollos habitacionales y de oficinas se apoyan en la ubicación tan cercana con esta zona comercial y residencial.

Nombre de la zona APD Granada	
Ubicación	Se ubica en la delegación Miguel Hidalgo, al norte de la colonia Polanco, entre la Av. Ejercito Nacional y Av. Río San Joaquín.
Antecedentes y Características urbanas	Zona inicialmente industrial desde los años 50, en la cual se instalaron industrias pesadas y armadoras de automóviles, algunos terrenos se encuentran aún ocupados por industria. Tiene traza ortogonal, con grandes terrenos cuenta con algunas zonas habitacionales populares y conjuntos habitacionales de reciente creación y se estructura por medio un eje que va de oriente a poniente formado por vialidades importantes: Bahía de todos los Santos Lago Alberto y Miguel de Cervantes Saavedra
Normatividad que aplica por zonificación	Para toda esta zona el PDDU de Miguel Hidalgo de 1997 le da una zonificación de HM 5/30 y HM 5/40.
Normatividad que aplica por Área de Actuación	Aplica la NGO N° 10, en donde la altura de las edificaciones está en función de la superficie del predio pudiendo llegar hasta los 22 niveles con un 50% de área libre para predios de 4001 m en adelante.
Tipo de inversiones inmobiliarias que se han desarrollado	Se han desarrollado inversiones de tipo habitacional plurifamiliar, de nivel medio a medio alto, y residencial impulsadas por diferentes conjuntos ya terminados, y por la cercanía tanto a la zona de Polanco y al corredor de inversión Reforma.
Valor de los inmuebles promedio	El valor de los departamentos va desde \$ 1,650, 000 hasta los \$3,500,000. ²
Valor promedio por m2 de construcción	\$25,500 por metro cuadrado de construcción para los departamentos nuevos en la zona.
Zona comercial de influencia	Centro Comercial Antara Polanco.

Fuente: Elaboración propia con base en la Normatividad Urbana vigente del PDDU 1997.

² Fuente: Investigación de campo a diferentes desarrollos, investigación telefónica y periódicos.

APD GRANADA



3.1.2 En Áreas con Potencial de Reciclamiento

Para ejemplificar este caso con algunas de las colonias que se encuentran dentro una de las Áreas con Potencial de Reciclamiento (APR) de la Delegación Benito Juárez son: San Pedro de los Pinos, y Santa María Nonoalco, denominada APR San Pedro de los Pinos-Nonoalco, la cual es una zona predominantemente habitacional en donde se desarrolló la vivienda plurifamiliar de nivel medio, medio bajo y de Interés Social.

Nombre de la zona		APR San Pedro de los Pinos-Nonoalco
Ubicación	Al Norponiente de la Delegación Benito Juárez colinda al norte con	
Antecedentes y Características urbanas	En esta colonia se encuentra la pirámide de Mixcoac, la colonia cuenta con una iglesia colonial decretada como inmueble patrimonial, ambas colonias eran barrios de trabajadores de las ladrilleras que se encontraban en lo que hoy es el parque hundido, el Estadio Azul y la plaza de Toros, pertenecían a la municipalidad de Mixcoac, Ambas colonias fueron por mucho tiempo colonias habitacionales unifamiliares terrenos de superficie de 200 a 400m ² , tienen traza ortogonal y se encuentran estructuradas de norte a sur por tres avenidas primarias: al oriente por el Viaducto Río Becerra, al centro por la Av. Patriotismo y AV. Revolución y al poniente por el Anillo Periférico.	
Normatividad que aplica por zonificación	La zonificación que les aplica el PDDU de la Benito Juárez 2005 es, para la colonia San Pedro de los Pinos H 3/20/M, y para la colonia Nonoalco H/4/20/Z, exclusivamente.	
Normatividad que aplica por Área de Actuación	Sin embargo desde julio de 1997 hasta marzo de 2005, ambas colonias formaban parte de una APR en donde aplicó la NGO N° 26 en las cuales se permitían desarrollos de vivienda media y de interés social hasta seis niveles (PB +5) con exención total de los cajones de estacionamiento.	
Tipo de inversiones inmobiliarias que se han desarrollado	En ambas colonias se han desarrollado conjuntos de vivienda de interés social y vivienda media y media alta. Así como también dos desarrollos comerciales en donde antes se encontraban una fábrica de Cementos Tolteca (fuera de la Del. BJ) y otro entre Av. Patriotismo y viaducto Río Becerra, donde antes se encontraba una agencia de automóviles.	
Valor de los inmuebles promedio	\$ 580,000 a \$1,500,000 ³	
Valor promedio por m ² de construcción	\$ 14, 323 por m ² de construcción en departamento nuevo.	
Zona comercial de influencia	Centro Comercial Metrópolis	

Fuente: Elaboración propia con base en la Normatividad Urbana vigente del PDDU de Benito Juárez 2005

³ Fuente: Investigación de campo a investigación hemerográfica, periódicos varios.

APR SAN PEDRO DE LOS PINOS



3.1.3. En colonias en donde aplica la Norma General de Ordenación N° 26

Otro ejemplo importante de esta zona son aquellas colonias en donde únicamente aplica la Norma General de Ordenación N° 26, sin pertenecer a alguna APR sin embargo las políticas son más agresivas ya que esta norma es sólo para impulsar la vivienda de interés social, el caso de estudio es la colonia Álamos en la Delegación Benito Juárez.⁴

Nombre de la zona Col. Álamos con Norma 26.	
Ubicación	Se ubica al Norte de la Delegación Benito Juárez
Antecedentes y Características urbanas	La colonia Álamos es una de las colonias mejor planeadas y diseñadas ya que cuenta con un parque central y su traza es ortogonal. Se diseñó con lotes grandes con un promedio de 500 a 750 m ² y en su mayoría se encontraban casas unifamiliares de estilo californiano o casas de campo, sus orígenes datan de 1925 aproximadamente. Se encuentra limitada por cuatro vialidades primarias importantes del D.F que son, Al norte por el Viaducto Miguel Alemán, al Sur por Eje 4 sur Xola, al oriente por la Calz. De Tlalpan, y al poniente por el Eje Central Lázaro Cárdenas.
Normatividad que aplica por zonificación	Actualmente el PDDU del Benito Juárez indica una zonificación para la colonia de H/ 3/20/M exclusivamente al interior de la colonia ya que sobre las cuatro vialidades primarias antes mencionadas aplica una Norma de Ordenación sobre vialidad para los predios con frente a las mismas, con usos de suelo mixtos permitiendo una intensidad de construcción de 10, 8, 6 niveles
Normatividad que aplica por Área de Actuación	Desde 1997 hasta marzo de 2005, aplicó la NGO N° 26 la cual permitió desarrollos de vivienda de interés social hasta seis niveles (PB +5) con exención total de los cajones de estacionamiento.
Tipo de inversiones inmobiliarias que se han desarrollado	Aunque la NGO N°26 era exclusivamente para el desarrollo de vivienda de interés social, se desarrollaron conjuntos habitacionales de vivienda media y media alta, por tratarse de una colonia con terrenos de gran superficie, así mismo influyó en gran medida la ubicación de la colonia y la tranquilidad al interior de sus calles.
Valor de los inmuebles promedio	\$650,000 a \$1,750,000 ⁵
Valor promedio por m ² de construcción	\$ 14,209 por m ² construido en departamentos nuevos.
Zona comercial de influencia	Influenció para el reciclamiento y construcción del Parque Delta, antes parque de béisbol del Seguro Social.

Fuente: Elaboración propia con base en la Normatividad del PDDU de Benito Juárez de 1997 que aplicó hasta mayo de 2005 y PDDU 2005.

⁴ Nota: Aunque la Norma 26 ya no es una normatividad vigente para la Colonia Álamos, esta zona se analiza por ser una de las colonias en donde se desarrollaron más conjuntos habitacionales con los instrumentos para la redensificación.

⁵ Investigación de campo.

COLONIA ÁLAMOS CON NORMA N° 26



3.2 Desarrollos Inmobiliarios sobre corredores.

Los corredores de inversión son aquellas vialidades primarias y secundarias, que aun teniendo la normatividad marcada en los PDDU, les aplica una normatividad extra, ya sea como Normas de Ordenación sobre vialidades, o en donde aplica para los predios con frente a esa vialidad, alguna Norma General de Ordenación, como la norma 10 y la 12.

Los desarrollos inmobiliarios sobre corredores se analizarán tomando en cuenta aquellos corredores que les aplica una normatividad extra o adicional en lotes con frente a ésta.

Como ejemplo de estos corredores podemos mencionar tres tipos, los corredores metropolitanos, que se consolidan sobre vialidades metropolitanas de importancia regional y que toda la atención de las políticas de Gobierno recaen sobre ellos, ejemplo de estos es Av. Paseo de la Reforma, Av. de los Insurgentes, y Calzada de Tlalpan. Como un segundo tipo están los corredores que se incentivan sobre los ejes Viales de la Ciudad, y una tercera categoría son los corredores sobre vialidades locales que no cuentan con una Norma de ordenación sobre vialidad, pero si les aplica un Área de Actuación, en este caso una APR.

3.2.1 Corredores con Área de Actuación, Normas de Ordenación Sobre Vialidades y Transferencia de Potencialidad.

El Corredor Reforma en la delegación Cuauhtémoc es el corredor inmobiliario y de negocios más importante del Distrito Federal, el cual tiene antecedentes históricos de vialidad principal muy antiguos y tiene a su vez características de corredor de inversión desde los años 40, ya que en el año de 1946 un grupo de arquitectos encabezados por el Arq. Mario Pani, diseñaron un desarrollo inmobiliario que constaba de 16 torres de 20 pisos, las cuales e iban a destinar a albergar las oficinas de varios corporativos y paraestatales del país. (De Garay Graciela, 2000).

Dicho proyecto por varias razones políticas y económicas ya nos se llevó a cabo, sin embargo se tomó como un impulso a la consolidación de Paseo de la Reforma como un corredor de inversión. Actualmente cuenta con las características y normatividad de Área con Potencial de Desarrollo, Norma de Ordenación Sobre Vialidad y aplican las normas

Generales N°10 y N°12, Aplicando la Transferencia de Potencialidad para aumentar la intensidad de construcción, lo que la impulsa como una de las vialidades de inversión inmobiliaria más importante de la ciudad de México.

Nombre del Corredor	Corredor Reforma
Ubicación	El corredor financiero comienza a partir del cruce de Av. Paseo de la Reforma con El Circuito Interior Av. Melchor Ocampo, hasta su intersección con Av. Juárez aunque el trazo de la Av. Reforma se prolongue hasta su intersección con las Calzadas de los Misterios y Guadalupe.
Antecedentes y Características urbanas	El Paseo de la Reforma o Paseo de la Emperatriz como inicialmente se llamaba, se construyó por órdenes de Maximiliano de Habsburgo entre 1864 y 1866, para acortar el camino del Palacio Nacional al Castillo de Chapultepec. En sus inicios era sólo un camino de terracería se sección amplia y muy arbolado, sin embargo con el paso del tiempo y la urbanización de la Ciudad de México se fueron desarrollando colonias de vivienda unifamiliar popular y residencial a los costados del mismo, como la Col, San Rafael, Tabacalera, Juárez, Col. Cuauhtémoc, por lo que a los costados de esta gran avenida se edificaron grandes viviendas residenciales plusvalizando desde ese entonces el suelo de esta importante vialidad.
Normatividad que aplica por zonificación	El PDDU de 1997 indica una Norma de Ordenación sobre Vialidad a partir de Circuito Interior Melchor Ocampo, hasta Bucareli, con una normatividad de uso de suelo de HM 20/40, con excepción de la Glorieta del Ángel de la independencia, la cual tiene una NOV particular únicamente para los predios que dan frente a ésta, aplicándoles HM 12/40.
Normatividad que aplica por Área de Actuación	Adicionalmente a esta normatividad sobre la Av. Paseo de la Reforma aplica la Norma 12 de transferencia de potencialidad del Centro Histórico,
Tipo de inversiones inmobiliarias que se han desarrollado	Se han incentivado los desarrollos inmobiliarios más importantes de oficinas, hoteles, y centros comerciales, y últimamente grandes desarrollos inmobiliarios habitacionales de gran plusvalía.
Valor de los inmuebles promedio	El predio de la vivienda va desde \$1, 200,000 hasta \$5, 500,000 en los desarrollos habitacionales como Reforma 222, y Snt. Regis.
Valor del m2 de construcción promedio	\$30,580 por m2 de construcción en departamento nuevo
Zona comercial de influencia	Todo el corredor Reforma es un corredor de servicios, sin embargo se crean comercios integrados a los desarrollos habitacionales como Reforma 222 y Puerta Alameda.

Fuente: Elaboración propia con base en la Normatividad del PDDU de Cuauhtémoc de 1997.

CORREDOR REFORMA



3.2.2 Corredores sólo con Área de Actuación y Norma de Ordenación Sobre Vialidad.

Como ejemplo de este tipo se corredores, se describen los desarrollos que se encuentran sobre el Eje 8 Sur. Popocatépetl, en la delegación Benito Juárez (denominado corredor Popocatépetl), el cual es una vialidad primaria donde aplicaba desde 1997, una Norma de Ordenación sobre Vialidad, y actualmente con el nuevo PDDU 2005 aplica la normatividad de Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo, y Norma de Ordenación sobre Vialidad únicamente a los predios con frente a la vialidad.

Nombre del Corredor		Corredor Popocatépetl
Ubicación	Vialidad primaria al sur de la Del. Benito Juárez, que corre de poniente a oriente, forma parte del eje 8 sur José María Rico, Popocatépetl, Calzada Ermita Iztapalapa.	
Antecedentes y Características urbanas	Es una vialidad estructuradora del sur de la Ciudad que comunica de oriente a poniente el tránsito vehicular. Su traza es de los años 70 cuando se afectaron las vialidades para crear los Ejes Viales. Tiene continuidad con la Calz. Ermita Iztapalapa.	
Normatividad que aplica por zonificación	Para el Eje 8 sur Popocatépetl el PDDU 1997 le aplicaba una NOV de Av. De los Insurgentes a Calzada de Tlalpan con zonificación de HO 6/35/90 y de Calz. De Tlalpan a Plutarco Elías Calles, HO 4/25/90. A partir del PDDU 2005 se le aplicó una zonificación por NOV de Insurgentes a Av. Universidad de HO 6/ 20/ Z y de Av. Universidad a Av. Plutarco Elías Calles de HM 8/20/ Z	
Normatividad que aplica por Área de Actuación	A partir de 2005, se incentiva este corredor como corredor con Potencial de Desarrollo, en donde aplica también la NOG N° 10, en donde la altura va en función de la superficie del predio. Y es a partir de esta fecha cuando se comienza a incentivar aún más los grandes desarrollos de vivienda residencial como Puerta Coyoacán, Privanza y Horizonte Yácatas entre otros.	
Tipo de inversiones inmobiliarias que se han desarrollado	Se han desarrollado conjuntos habitacionales de vivienda media y media alta y a partir de 2006 se han desarrollado conjuntos de vivienda residencial. Sobre este corredor se han reciclado varios predios con uso industrial como la refresquera "Jarritos" y de algunos laboratorios farmacéuticos.	
Valor de los inmuebles promedio	\$ 1,200,000 a \$4,500,000 ⁶	
Valor del m2 de construcción promedio	\$ 22,675	
Zona comercial de influencia	Se han consolidado centros comerciales ya construidos como Galerías Insurgentes, Plaza Universidad, Centro Coyoacán, que los desarrollos los utilizan para plusvalizar el valor de los inmuebles en venta.	

Fuente: Elaboración propia con base en la Normatividad del PDDU de Benito Juárez de 2005.

⁶ Investigación de campo directa en los desarrollos y referencias hemerográficas

CORREDOR APD EJE 8 POPOCATÉPETL



3.2.3. Vialidad local únicamente con Área con Potencial de Reciclamiento.

Otra vialidad importante a nivel local en donde aplica este instrumento, es el área que forman los predios con frente a la calle de Adolfo Prieto en la Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, denominado Corredor Local Adolfo Prieto, la cual es una de las calles locales mas importantes de la colonia del Valle, en donde se desarrolló vivienda plurifamiliar de medio alto y residencial. Sobre ésta no aplica norma de uso de suelo, únicamente el APR permitiendo únicamente el incremento de hasta 6 niveles para la construcción de vivienda.

Nombre del corredor Corredor Local Adolfo Prieto	
Ubicación	Se ubica al centro de la delegación Benito Juárez
Antecedentes y Características urbanas	La calle de Adolfo Prieto es una de las calles más representativas de la colonia del Valle fundada en 1908, ya que atraviesa por las tres secciones en la que está dividida ésta: Del Valle Sur, Del Valle Centro y Del. Valle Norte. Esta calle tiene un sentido vial sur- norte, con una sección vial de cuatro carriles o 12m. La calle comienza en la calle de Comunal en la colonia Acacias al sur, y termina la calle Obrero Mundial al Norte de la Delegación.
Normatividad que aplica por zonificación	La normatividad que aplicaba en el PDDU 1997 iba cambiando en función a la colonia, sin embargo la intensidad permitida era de 3 y 4 niveles y para la modificación del PDDU 2005 se mantienen estos niveles permitidos.
Normatividad que aplica por Área de Actuación	Sin embargo el incentivo sobre esta calle radica en que en 1997, se zonificó como corredor con Potencial de Reciclamiento, aplicando una intensidad de 6 niveles para los predios con frente a ésta. Así como también aplicando la NGO N°26.
Tipo de inversiones inmobiliarias que se han desarrollado	Las inversiones que se desarrollaron sobre esta vialidad, fueron en su mayoría de vivienda residencial, de 4,5 y 6 niveles, ya que el nivel socioeconómico, el valor de suelo y las característica urbanas de la zona no eran las adecuadas para el impulso de de vivienda de interés social, sobre esta calle, se demolieron varias casas antiguas con características estéticas californianas típicas de la Colonia del Valle que ocupaban grandes terrenos.
Valor de los inmuebles promedio	De \$1,200.000 a \$3,750.000 ⁷
Valor del m2 de construcción promedio	\$ 17,277 por m2 de construcción en departamentos nuevos
Zona comercial de influencia	Centro comercial Pabellón del Valle, éste predio que anteriormente eran oficinas paraestatales de SERVIMET del GDF, se recicló convirtiéndose en una plaza comercial entre la colonia del Valle, y Letrán Valle.
Fuente: Elaboración propia con base en la Normatividad del PDDU de Benito Juárez de 2005.	

⁷ Investigación de campo.

CORREDOR APR ADOLFO PRIETO SECC. NORTE



CORREDOR APR ADOLFO PRIETO SECC. SUR



Todas estas áreas aunque tengan características urbanas particulares y una dinámica inmobiliaria propia de cada zona, tienen en común lo siguiente:

- A pesar de obedecer a la normatividad vigente y a los incentivos otorgados por el GDF y por la SEDUVI, cada una de ellas ha causado un impacto urbano distinto en las zonas y colonias aledañas.
- Han causado una influencia como incentivo para la dinámica inmobiliaria de su entorno.
- Han sido influencia para generar un nuevo desarrollo comercial reciclando algún inmueble viejo o antigua industria.
- Han sido influenciadas a la vez por alguna zona habitacional y comercial cercana ya consolidada.
- Las zonas analizadas aún teniendo desde 1997 una zonificación que incentiva la redensificación, no fue si no hasta después del año 2000 con la emisión del B2 que se apreció una dinámica inmobiliaria y velocidad de absorción más rápida.
- Actualmente continúa la dinámica inmobiliaria fuerte en ellas, aún en aquellas colonias en donde ya no aplica la NGO N°26, como son la Col. Álamos, San Pedro de los Pinos, Nonoalco y sobre la calle Adolfo Prieto, esto debido a la inercia del mercado inmobiliario provocado por las políticas de Reciclamiento.
- Aunque se puede afirmar que en cada una de las zonas se siguió la normatividad planeada en los PDDU correspondientes, nunca se previó el impacto que pudiera tener la redensificación en las zonas de estudio, esto quiere decir que nunca se planeó realmente por parte de las autoridades del GDF, la redensificación de la ciudad central, y es a partir de esta premisa que se describen en el siguiente capítulo los siguientes lineamientos.

CAPITULO 4 Lineamientos propuestos para la toma de decisiones en la inversión inmobiliaria.

El desarrollo inmobiliario del Distrito Federal como se ha dicho a lo largo de este trabajo se ha originado en la mayoría de las ocasiones, por la influencia de la normatividad urbana vigente. Sin embargo la normatividad urbana por sí sola, no genera ni incentiva la inversión, se requiere que la normatividad vaya de la mano con la planeación urbana, para que los desarrollos inmobiliarios tengan los requerimientos y las condiciones indispensables para poder tener éxito, y para que los habitantes de una ciudad no padezcan sus impactos generados.

Sin embargo, no quiere decir de ninguna forma que si en una ciudad existe cierta normatividad para incentivar el desarrollo inmobiliario, la ciudad esté planeada, ni que se hayan previsto las consecuencias de ésta inversión, así como también que si se prevén los impactos en determinada zona de la ciudad, ésta tenga los incentivos o las características adecuadas para el logro de una inversión inmobiliaria.

Después del análisis de las distintas áreas y corredores, se puede afirmar que la planeación urbana y el desarrollo inmobiliario tienen que ser procesos paralelos y tienen que estar ambos articulados, pues uno depende del otro para su éxito pero sobre todo para beneficio de la ciudad y mejor calidad de vida de sus habitantes.

Los lineamientos aquí presentados son las propuesta que se hacen para que un desarrollador inmobiliario prevea y tome en cuenta la planeación urbana dentro de su estudio de factibilidad de inversión al momento de hacer su análisis del entorno, y su análisis normativo, ya que esto se ve únicamente como un mero trámite y no se toma realmente conciencia de la importancia que tiene para el mismo desarrollo, analizando el máximo y mejor uso para el mismo, pero también la máxima y mejor integración a la ciudad, y el menor riesgo de impacto a los habitantes de la ciudad.

4.1 Lineamientos propuestos en el análisis de los incentivos para el desarrollo inmobiliario

Si bien la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios buscan obtener el máximo y mejor uso posible para el predio en donde invertirán su capital, es necesario que los desarrolladores analicen toda la normatividad que aplica a su predio.

En la mayoría de los Programas o Planes de Desarrollo Urbano de cualquier ciudad, existen incentivos e instrumentos que ayudan a la inversión inmobiliaria, ya sea con normatividad adicional al uso de suelo, o con instrumentos para el desarrollo urbano, como polígonos de actuación áreas de actuación, o algún otro trámite que ayude a obtener mas niveles o mas intensidad de construcción.

Estos incentivos no siempre se leen o se pueden identificar en el plano de usos de suelo que los desarrolladores pueden consultar; estos mecanismos para incentivar la inversión se encuentran dentro del documento o Memoria Técnica del Programa de Desarrollo Urbano, o en el caso del Distrito Federal, como planos o anexos técnicos de la memoria de los PGDU de cada una de las delegaciones. Por lo que los desarrolladores están obligados a conocer y considerar toda la información existente que le aplica al predio a desarrollar, ya sea como normatividad adicional o como instrumento de fomento para el desarrollo.

Es importante mencionar en este punto que no sólo basta con encontrar y aplicar estos lineamientos, se requiere que el desarrollador inmobiliario comprenda cual es la imagen objetivo que se quiere para la ciudad a futuro, ya que esto le dará una mejor idea general de qué está construyendo y para qué está invirtiendo en un espacio planeado e integrado, con una normatividad global, con una imagen objetivo general y específica y estrategias de desarrollo urbano a futuro bien definidas. Por lo que el desarrollador debe y tiene que saber de planeación urbana, pues los desarrollos inmobiliarios deben de ser coherentes con las tendencias y políticas que se indican en los Programas de Desarrollo Urbano.

Los incentivos normativos para la inversión inmobiliaria en su mayoría van de la mano con incentivos fiscales y tributarios, por lo que es de suma importancia que se analicen éstos a partir de los códigos financieros de cada ciudad.

Por lo anterior los lineamientos para el análisis de los incentivos para la inversión inmobiliaria son:

1. Ubicar el Programa de Desarrollo Urbano vigente de la ciudad en donde se contemple hacer el desarrollo inmobiliario.
2. Analizar la imagen objetivo, estrategias y pronósticos del Programa de Desarrollo Urbano, para tener una idea general y un concepto e imagen a futuro de lo que se planea para la Ciudad.
3. Verificar de antemano la normatividad que le aplica al predio como incentivo inicial, ya que en algunas zonas de la ciudad la normatividad urbana que le aplica a un predio es suficiente como incentivo para desarrollar un proyecto y una inversión considerable.
4. Buscar en el apartado de Estrategias de Desarrollo Urbano e Instrumentos de Desarrollos Urbano, lo que se establezca como incentivo e instrumento para el desarrollo inmobiliario de la ciudad.
5. Conocer también aquellas normas que aplican sobre determinadas vialidades, ya sea como Norma de Ordenación Sobre Vialidad o como Áreas de Actuación por zona o por vialidad, estas regularmente se encuentran en planos anexos que no forman parte del plano o carta de divulgación de los Programas.
6. Determinar y definir los niveles de planeación que existen en la Ciudad, con el fin de constatar si el predio a desarrollar se encuentra dentro de un Programa Delegacional, o cuenta con una normatividad mas específica por lote, definido por un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, ya que en ellos se establecen lineamientos e incentivos particulares que no dependen del Programa Delegacional, y aplican en la mayoría de los casos por predio.
7. Evaluar la posibilidad de un cambio de uso de suelo, en el caso de que al predio a desarrollar le aplique sólo la zonificación de vivienda, por lo que es de suma importancia considerar el tiempo que esto toma, ya que es un trámite largo y complicado, por lo que se deberá contemplar dentro de la corrida financiera del desarrollo, tomando éste como un gasto y no como un costo dentro de los parámetros del financiamiento.

8. Contemplar siempre que la planeación y el Desarrollo Urbano de la Ciudad debe estar antes que el desarrollo inmobiliario mismo ya que sólo así se tendrán desarrollos inmobiliarios integrados a la ciudad. De este último punto se desprenden los siguientes lineamientos.

4.2 Lineamientos propuestos para la integración de los desarrollos inmobiliarios al desarrollo urbano.

Una de las preguntas generales de este trabajo es:

- ¿Por que el desarrollo inmobiliario y el desarrollo urbano tienen que ir de la mano para la solución de problemas de la ciudad?

A lo largo de este trabajo se han expuesto tanto los antecedentes de la inversión inmobiliaria en la historia de la planeación del DF, como la situación actual de los desarrollos inmobiliarios y sus consecuencias en la Ciudad Central con las políticas de redensificación, concluyendo que pese a que existe la normatividad que incentiva la inversión inmobiliaria, también se han generado impactos negativos tanto a las colonias redensificadas como a sus mismos habitantes.

Esto se traduce en que los desarrollos no han sido planeados en función al entorno urbano, ni en las colonias en donde aplica esta normatividad se previeron los impactos generados por la misma, esto es: la planeación y los desarrollos inmobiliarios no se toman en cuenta uno al otro para su adecuada evolución y desarrollo dentro de la ciudad.

Los lineamientos para que esto pueda llevarse a cabo son los siguientes:

1. Toda Ciudad tiene desarrollos inmobiliarios incentivados por la normatividad urbana, por lo que deben de analizarse conjuntamente con su entorno.
2. Deben de preverse los impactos que generarán, tanto en el aspecto ambiental, social, político, económico pero sobre todo en el aspecto de servicios e infraestructura requerida para su adecuado desarrollo urbano y social.
3. Los desarrollos que se lleven a cabo sobre todo en la Ciudad Central deben tomar en cuenta las redes de infraestructura que en su mayoría son antiguas y de una

capacidad menor a la que se requiere para desarrollos grandes, por lo que es necesario que se contemple dentro de los costos de la corrida financiera del desarrollo, las medidas de mitigación de estos impactos como el cambio de redes y el número de cajones de estacionamiento adecuados para el condominio.

4. Se deben contemplar también adecuaciones viales menores, necesarias para no impactar y saturar las vialidades adyacentes así como prever que el desarrollo inmobiliario generará cierto número de automóviles para visitantes que impactan a los predios adyacentes.
5. Tomar en cuenta que en la colonia donde se ubique hay cierta imagen urbana, y que el desarrollo debe estar de acuerdo con la imagen del lugar, así como con los colores y materiales adecuados para crear cierta atmósfera agradable a la ciudad.
6. Dentro de los Programas de Desarrollo Urbano existen lineamientos de diseño e imagen urbana, las cuales son para precisamente para integrar las obras nuevas a la ciudad.
7. Es importante que el desarrollo se adapte al terreno y no el terreno al desarrollo para causar el menor impacto ambiental posible, así como proteger la vegetación existente dentro del terreno y fuera de él.

4.3 Lineamientos propuestos para evitar los impactos sociales negativos en las colonias a redensificar.

Uno de los objetivos primordiales de las políticas de redensificación de la Ciudad Central fue el que la población regresara a vivir a las cuatro delegaciones centrales, ya que la gente es la que le da vida a las zonas predominantemente comerciales y de servicios que sólo cuenta con población flotante por las mañanas y ciertas horas de la tarde.

Si el centro de una ciudad se queda sin población se vuelve un lugar peligroso, un sitio con problemas de delincuencia y vacío por las noches, se convierte también en un centro sólo de servicios para la periferia y un problema grave de congestionamientos viales.

La población de la Ciudad Central estaba desapareciendo y migrando hacia las delegaciones periféricas a zonas en donde no existen servicios básicos y resulta mas costoso y difícil llevarlos. El centro de la Ciudad sólo contaba con una gran cantidad de población flotante que transita de paso pero no es habitante de la zona.

Sin embargo la gente que se quedó viviendo en las colonias antiguas de la Ciudad Central sufrieron las consecuencias de la redensificación al tener que vivir junto o cerca de las obras y construcciones nuevas, y padecer la presencia de vehículos de los nuevos habitantes de los desarrollos que se beneficiaron de las ventajas de la NOG N°26, exentando de cajones de estacionamiento a los desarrollos de vivienda de interés social.

La población no entendía porqué en su colonia se construían edificios de seis pisos, pues nadie les explicó que su colonia se encontraba dentro de un Área de Actuación, o que la aplicación de cierta norma permitía la construcción de tres o hasta cuatro niveles más de lo que se contemplaba en el plano de usos de suelo.

Por lo que se proponen los siguientes lineamientos para evitar los impactos sociales en la población residente de las colonias a redensificar, pero sobre todo para que la población esté enterada de la normatividad y el desarrollo urbano de su propia colonia.

Si bien estos lineamientos para evitar los impactos sociales pareciera que son responsabilidad de las instancias de gobierno, ya sea la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o la misma Delegación Política, los desarrolladores inmobiliarios también tienen mucho que ver en este esquema ya que son los que deben dar la cara mientras se ejecuta la obra y, en la mayoría de las ocasiones son los que comercializan las obras, y están cerca de los vecinos que habitan las colonias antiguas.

Para evitar o en su caso reducir los impactos a los residentes de las colonias afectadas, se deben llevar a cabo los siguientes puntos¹:

1. Apertura de un espacio para el diálogo con los habitantes de las colonias o sus representantes, explicando previamente la normatividad que aplica en su colonia.

¹ Estos lineamientos están descritos a detalle en la Tesis de Licenciatura: "La Participación Ciudadana en el Proceso de Planificación Urbana del Distrito Federal" Caso de estudio Delegación Benito Juárez. Febrero de 1998, Licenciatura en Urbanismo, dirigida por la Doctora Esther Maya Pérez y elaborada por los urbanistas: Mary Claudia Martínez García y David López Carranza, el cual se aplicó para las consultas públicas de algunos Programas Parciales de Desarrollo Urbano y se puede aplicar también para el caso que nos ocupa.

2. Contar con objetivos específicos de participación, y aspectos a explicar, con un lenguaje claro y preciso sin tecnicismos para que los habitantes comprendan mejor los conceptos.
3. Que la misma sociedad exprese sus puntos de vista organizada o individualmente, identificando a los líderes de los grupos ya formados dentro de la o las colonias.
4. Contar con información clara adecuada y oportuna para darla a conocer a la comunidad el proyecto o proyectos que se llevarán a cabo.
5. Ser escuchados por una autoridad ya sea política o representante del desarrollador para recibir sus opiniones y puntos de vista
6. Recibir una respuesta por parte de la autoridad a sus comentarios y propuestas.

En la mayoría de los casos cuando la población expresa su molestia es por falta de comunicación tanto de las autoridades como de los desarrolladores, por lo que la apertura de un canal adecuado de comunicación es un factor importante para no generar inconformidades con la población residente del lugar.

En muchos de los casos, la población no tiene el conocimiento ni la información técnica adecuada de la normatividad que aplica en su colonia, por lo que supone que la redensificación es una arbitrariedad por parte del gobierno y que son actos de corrupción.²

Se puede afirmar que los habitantes de la ciudad han madurado con respecto a sus demandas y necesidades del lugar en donde viven. La experiencia en la participación ciudadana cada vez es mas fuerte, ejemplo de esto es que en la delegación Benito Juárez como se mencionó, se formó un grupo de vecinos de todas las colonias redensificadas llamado "Juarenses Unidos", que por falta de comunicación, falta de información y arbitrariedades de las empresas desarrolladoras, mostraron su inconformidad cerrando y bloqueando calles y vialidades primarias de la delegación.

Es de suma importancia mencionar que para organizar y promover adecuadamente la participación ciudadana existe desde 1995 la Ley de Participación Ciudadana, reformada y publicada nuevamente el 17 de mayo de 2004. En ésta se definen y describen los

² Afirmación realizada en base a los comentarios hechos durante la Consulta Pública del PDDU de Benito Juárez por los vecinos de las colonias Del Valle, Álamos, San Pedro de los Pinos y Nativitas, durante el mes de julio de 2004.

lineamientos que intentan “fomentar, promover, regular y establecer los instrumentos que permitan la organización y funcionamiento de la participación ciudadana y su relación con los órganos de Gobierno de la ciudad México.....”(Mellado:2001, p110)

Lo anterior no es todo en la democracia en el Distrito Federal, ésta requiere de una mayor participación de la sociedad capitalina en las decisiones de su ciudad. “Con el nuevo gobierno capitalino de oposición, los ciudadanos no necesariamente iniciaban una democracia integral sino quizás sólo un autoritarismo renovado....Teniendo en cuenta que una democracia social es incluyente de la ciudadanía” (Mellado, lb. p108). Ya que a partir del año 1998, se crean instrumentos de expresión de la ciudadanía: el *plebiscito*, el *referéndum* y la *iniciativa popular*, mediante los cuales los ciudadanos pueden emitir un voto de aprobación o rechazo siempre y cuando hayan sido informados sobre las leyes y decretos relativos al Distrito Federal.

El único instrumento que se ha utilizado para que la población opine acerca del uso de suelo de su colonia en la Consulta Pública, y en la mayoría de los casos no se le da a ésta una difusión amplia, ocasionando que los habitantes de la ciudad desconozcan los usos de suelo que aplican en la zona donde viven.

Sin embargo, si los desarrollos inmobiliarios a la Ciudad se realizan evitando los impactos urbanos y sociales en las colonias a redensificar, las molestias a los habitantes disminuirán considerablemente.

Se debe hacer conciencia, que el desarrollador es quien construye para la sociedad, y es para la población y su convivencia que se proponen y ejecutan desarrollos en la ciudad, si bien el desarrollo inmobiliario se puede ver como un negocio contemplando siempre la mejor tasa de rendimiento, es de suma importancia que asegure una buena inversión económica, no se debe olvidar que es la ciudadanía quien vive, convive y disfruta los desarrollos pero también es la misma ciudadanía la que puede padecer las consecuencias de un desarrollo inmobiliario mal planeado, pues es la misma ciudad la que acoge el mismo.

CAPITULO 5 Resumen y Conclusiones Finales

El crecimiento urbano de la Ciudad de México se puede analizar desde varios puntos de vista, el económico, el demográfico, el espacial y territorial, sin embargo en este trabajo se analiza su desarrollo urbano desde el punto de vista inmobiliario, el como y el porque los desarrollos inmobiliarios han ido afectando o impulsando algunas zonas de la ciudad, las cuales se han vuelto un polo detonador para la inversión.

A principio del siglo pasado los desarrollos inmobiliarios se construían y edificaban sin ningún tipo de planeación urbana o normatividad de usos e intensidades de construcción, tal es el caso de la Colonia Santa María la Ribera que fue el primer fraccionamiento formal de las afueras de la Ciudad, sirviendo de pilar y ejemplo para las demás colonias del poniente.

A partir del crecimiento poblacional de los años 50 y la inversión inmobiliaria tanto para los grandes conjuntos de vivienda como los edificios de oficinas sobre algunas vialidades importantes de la ciudad, comienza a percibirse una separación normativa entre la planeación urbana de la ciudad y los desarrollos inmobiliarios.

En la segunda mitad del siglo pasado que la ciudad ya contaba con un Plan Regulador para su desarrollo urbano se construyeron un sinnúmero de desarrollos habitacionales de gran tamaño, tal es el caso de Tlatelolco, el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), la unidad San Juan de Aragón, etc. Que han servido de puntos focales para la inversión inmobiliaria en la ciudad, así como grandes equipamientos y edificios de oficinas sobre corredores, en donde en la mayoría de los casos, la normatividad se ha adaptado a lo ya construido.

Con al Ley General de Asentamiento humanos de 1976, la planeación cobra mas fuerza y se institucionaliza desde la SAHOP, creada en 1977, obligando a contar con un sistema de planeación urbana para todo el país.

Por lo que la planeación para el DF evolucionó, contemplando ya para la década de los 80 planes de uso de suelo y normatividad específica para cada una de las 16 delegaciones del DF. Logrando con esto un poco mas de control en los usos reservas y destinos del

territorio de las mismas y fomentando al mismo tiempo, incentivos para la inversión de los desarrollos inmobiliarios.

Los proyectos viales, y de transporte para la ciudad han sido también un factor determinante para la consolidación de corredores de inversión, y polos de atracción en determinadas zonas de la ciudad, por lo que se implementa la planeación urbana de la Ciudad en base a centro y subcentros urbanos que consolidaran ciertos polos de atracción para la inversión inmobiliaria.

Para la década de 1990 la ciudad ha perdido población de las cuatro delegaciones centrales debido a los sismos del 85, por lo que la estrategia de planeación se modifica, teniendo como objetivo principal el repoblamiento del centro de la ciudad, concretamente de las cuatro delegaciones centrales, a través de varias políticas e incentivos normativos para redensificar dicha zona, ya que la Ciudad Central había pasado de 2,902,969 en 1970 a 1,930,267 habitantes en 1990.

Con el PGDUDF de 1996, las estrategias de repoblar las cuatro delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo, y Venustiano Carranza, se dejan claras y se pronostica que el repoblamiento se deberá hacer paulatinamente en un período de 15, para llegar al año 2010 a tener 1, 730,376 habitantes.

A través de la Ley de Desarrollo Urbano del DF emitida también en 1996, se establecieron las normas para redensificar al DF en su zona centro, y a través de los Programas de Desarrollo Urbano, se establecieron los lineamientos, políticas e incentivos para la inversión inmobiliaria y las facilidades para la construcción de vivienda en determinadas zonas de las cuatro delegaciones centrales.

Los instrumentos que se comienzan a aplicar para impulsar la inversión inmobiliaria son:

- La creación de Áreas de Actuación en el DF, con distintos objetivos, sin embargo son dos las que impulsan la inversión inmobiliaria: la de Reciclamiento, y la de Desarrollo, ambas aplican sólo en algunos polígonos y zonas de las delegaciones impulsando la construcción de mas niveles en función de varias normas complementarias.
- Las Normas de ordenación sobre vialidades, que impulsan la construcción de más niveles y uso de suelo mixto sobre algunas vialidades principales de la ciudad.

- Instrumentos de fomento como la Transferencia de potencialidad de las áreas patrimoniales a ciertos corredores de inversión.
- Las Normas Generales de ordenación, en particular la Norma 10 y 12 para impulsar la construcción de mas niveles en función a la superficie del predio sobre corredores y los corredores que son receptores de la potencialidad adquirida de las áreas patrimoniales.
- La Norma General de Ordenación N° 26 para el impulso a la construcción de vivienda de interés social y popular en ciertas colonias de las delegaciones y en las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento.

Todas estas normas e instrumentos de fomento para la inversión inmobiliaria se han aplicado desde el año 1997, en todas las delegaciones por igual, y la intensidad de construcción y niveles permitidos dependen de que delegación se trate.

El 7 de diciembre del año 2000 el Jefe de Gobierno del DF (2000-2006) Andrés Manuel López Obrador, emitió una serie de bandos que se referían a una serie de disposiciones para ordenar y regular diversas situaciones que tenían que ver con la ciudad, por lo que el Bando # 2 (B2) se refería a las disposiciones para redensificar las cuatro delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) debido al despoblamiento que habían sufrido los últimos treinta años, incentivando la construcción de vivienda en éstas, y limitando el desarrollo inmobiliario habitacional en las otras 12 fuera de la Ciudad Central.

A partir de esta fecha se comenzó el fenómeno del “boom” inmobiliario, y la especulación de los valores del suelo, ocasionando fenómenos económicos, sociales y espaciales tanto para la misma ciudad, como para los desarrolladores inmobiliarios, y los habitantes de las colonias y zonas redensificadas, sin embargo cabe mencionar como se ha hecho a lo largo del presente trabajo, que la normatividad urbana e instrumentos de fomento para la inversión no cambiaron, pues siguieron aplicando los mismos que aplicaban desde 1996 con la LDUDF y 1997 con los PDDU.

Las consecuencias socio-demográficas son:

- ➔ Construcción de vivienda nueva en zonas en donde las características físicas y la estructura urbana no eran las adecuadas.

- Densificación de algunas colonias que previo al B2 eran colonias unifamiliares en donde se construyeron edificios de 5 y 6 niveles sin prever el impacto a las construcciones aledañas.
- No se tomó en cuenta la estructura urbana de las colonias redensificadas, ni el nivel socioeconómico de la gente que ya vivía décadas atrás en el lugar.
- La población beneficiada no fue como se plateaba en su mayoría población de escasos recursos, pues debido a la alza en el valor del suelo el costo de las propiedades producto de los nuevos desarrollos se elevó drásticamente, quedando fuera del alcance de adquirirlos personas de ingresos bajos y medios bajos.
- Son los datos arrojados en el Censo de 2005, se vio que se incrementó el número de viviendas particulares en las cuatro delegaciones centrales, sin embargo la población no aumentó, como se esperaba, sólo en dos de ellas el incremento fue mínimo y no proporcional al número de viviendas construidas.

Las consecuencias en los valores del suelo son:

- Desde 1997, el valor del suelo en las cuatro delegaciones centrales estaban en función de lo que se permitía construir sobre él, y los usos permitidos, sin embargo con la restricción de los conjuntos habitacionales fuera de la CC, los valores aumentaron y los inmuebles existentes se plusvalizaron por ser los únicos en donde se podía construir vivienda en conjunto.
- El valor de los inmuebles aumentó hasta un 200% entre el año 2000 y 2004, volviéndose inaccesibles tanto para edificar viviendas de interés social como para que la gente de ingresos medios y bajos pudiera acceder a ellas.
- Por la restricción de edificación de conjuntos en las delegaciones periféricas, se invirtió un más en los desarrollos habitacionales de gran tamaño en los municipios conurbados del D.F provocando que las clases mas necesitadas adquirieran vivienda lejos del centro.

Las consecuencias en cuanto al abastecimiento de servicios públicos son.

- La construcción excesiva de viviendas requirió el abastecimiento de más servicios urbanos, principalmente agua potable, recolección de basura, y mas redes de electrificación. Características que si bien ya tenían las delegaciones centrales, las redes de conducción son de varias décadas atrás, volviéndose insuficientes.

- El número de vehículos generados por los nuevos habitantes de la CC fueron un factor importante, debido a la exención de los cajones de estacionamiento que permitía la N26, generó un impacto en las vialidades locales de autos estacionados en vía pública.
- La saturación de las vialidades primarias y secundarias de las delegaciones fue notoria en poco tiempo, teniendo aparte de la población flotante de las delegaciones mas automóviles de los nuevos habitantes en las colonias redensificadas.

Por todo lo anterior se puede concluir que la planeación urbana para redensificar la Ciudad Central no sólo debió consistir en la indicación de la nomenclatura y normatividad de los usos de suelo, para incentivar la construcción, si no en prever las consecuencias tanto positivas como negativas que pueden presentarse en un territorio específico, y mas aún con las políticas emitidas para redensificar en la tercera parte del tiempo planeado, para cumplir únicamente con compromisos políticos y promesas de campaña, sin tomar en cuenta la planeación urbana de una ciudad.

Como ejemplo de las zonas incentivadas por la normatividad urbana y el acelerado proceso de inversión originado por el B2, se analizaron seis áreas en donde aplica algún instrumento de fomento y normatividad extra que genera oportunidades de inversión inmobiliaria, después de su análisis se concluye lo siguiente:

- A pesar de obedecer a la normatividad vigente y a los incentivos otorgados por el GDF y por la SEDUVI, cada una de ellas han causado un impacto urbano distinto a las zonas y colonias aledañas.
- Han causado una influencia como incentivo para la dinámica inmobiliaria de su entorno.
- Han sido influencia para generar un nuevo desarrollo comercial reciclando algún inmueble viejo o antigua industria.
- Han sido influenciadas a la vez por alguna zona habitacional y comercial cercana ya consolidada.
- Las zonas analizadas aún teniendo desde 1997 una zonificación que incentiva la redensificación, no fue si no hasta después del año 2000 con la emisión del B2 que se apreció una dinámica inmobiliaria y velocidad de absorción de venta más rápida.

- Actualmente continúa la dinámica inmobiliaria fuerte en ellas, aún en aquellas colonias en donde ya no aplica la NGO N°26, como son la Col. Álamos, San Pedro de los Pinos, Nonoalco y sobre la calle Adolfo Prieto, esto debido a la inercia del mercado inmobiliario provocado por las políticas de Reciclamiento.
- Aunque se puede afirmar que en cada una de las zonas se siguió la normatividad planeada en los PDDU correspondientes, realmente nunca se previó el impacto que pudiera tener la redensificación en las zonas de estudio, esto quiere decir que nunca se planeó realmente por parte de las autoridades del GDF, la redensificación de la ciudad central.

Del análisis de estas seis áreas de inversión inmobiliaria se resumen y concluyen 10 lineamientos principales que servirán para prever las consecuencias de la redensificación en la ciudad central al no tomar en cuenta a planeación urbana como eje rector del desarrollo inmobiliario.

1. Para obtener el máximo y mejor uso posible para el predio en donde invertirán su capital, es necesario que los desarrolladores analicen toda la normatividad que aplica a su predio.
2. Se requiere que el desarrollador inmobiliario comprenda cual es la imagen objetivo que se quiere para la ciudad a futuro, ya que esto le dará una mejor idea general de que está construyendo y para que está invirtiendo en un espacio planeado e integrado,
3. Determinar y definir los niveles de planeación que existen en la Ciudad, con el fin de constatar cual le aplica al predio a desarrollar.
4. Contemplar dentro de la corrida financiera del desarrollo todos los insumos y los instrumentos que puedan tardar más de lo esperado como cambios de uso de suelo o transferencia de potencialidad, tomando éste como un gasto y no como un costo dentro de los parámetros del financiamiento.
5. Contemplar siempre que la planeación y el Desarrollo Urbano de la Ciudad debe estar antes que el desarrollo inmobiliario mismo ya que sólo así se tendrán desarrollos inmobiliarios integrados a la ciudad.
6. Tomar en cuenta las redes de infraestructura existentes y contemplar dentro de los costos de la corrida financiera del desarrollo, las medidas de mitigación de estos

impactos como el cambio de redes y el número de cajones de estacionamiento adecuados para el condominio.

7. Deben de preverse los impactos que generarán, tanto en el aspecto ambiental, social, político, económico pero sobre todo en el aspecto de servicios e infraestructura requerida para su adecuado desarrollo urbano y social.
8. Es importante que el desarrollo se adapte al terreno y no el terreno al desarrollo para causar el menor impacto ambiental posible, así como proteger la vegetación existente dentro del terreno y fuera de el.
9. Se deben contemplar también adecuaciones viales menores, así como prever que el desarrollo inmobiliario generará cierto número de automóviles para visitantes que impactan a los predios adyacentes.
10. Tomar en cuenta a la población de las colonias en donde se llevará a cabo el desarrollo informando con anticipación a los residentes, tanto de la normatividad que aplica a su colonia como de las obras que se llevarán a cabo en ella, esto conjuntamente con la autoridad Delegacional de preferencia.

Como conclusión final de este trabajo es necesario acotar que el desarrollo inmobiliario y la planeación urbana deben de ir de la mano, uno depende del otro para su mejor desarrollo, no se puede concebir el desarrollo inmobiliario sin la planeación urbana y la normatividad establecida, y no se puede concebir una gran ciudad sin inversión inmobiliaria que le de presencia a nivel nacional e internacional, sin que la planeación le de una directriz adecuada, pero sobre todo que le brinde seguridad económica y financiera, siempre para bien de sus habitantes.

La planeación urbana no se debe, ni se tiene que ver sólo como un conjunto de normas que impulsan o limitan el desarrollo en determinadas zonas en la ciudad, ésta debe tomarse en cuenta para preveer las condiciones que en un futuro que puedan presentarse en la misma, y con mayor razón en aquellas zonas en donde se puedan hacer desarrollos inmobiliarios acorde con su crecimiento, sin olvidar el bien colectivo de la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez Guerrero, Manuel (2002), *Metodología para la promoción de desarrollos inmobiliarios habitacionales*. UNAM, Facultad de Arquitectura, CIEP.
- BBVA Bancomer (2006) *El potencial de la vivienda en México*, Servicio de Estudios Económicos, 2006.
- Boils, Guillermo, (2005) *.Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera*, UAM, Unidad Xochimilco.
- Cadena Hinostroza, Cecilia, (2005). *Administración pública y procesos políticos en México. La administración pública en el proyecto de desarrollo*. El Colegio Mexiquense/Porrúa, México.
- Castro, J., Coulomb, R. et al (2006) “*Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social*” en: Coulomb, R. y Schteingart, M. (coord.) *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en México de hoy*, Cámara de Diputados, Universidad autónoma Metropolitana Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa editores, México.
- CONAPO (1998) “*Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*”, 1990-2010. (Síntesis). *Serie Estudios Regionales*, México.
- Connolly, P. (2005) “*El mercado habitacional*” en: Coulomb (coord.) *La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos*, Instituto de Vivienda del DF, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y UAM Azcapotzalco, México.
- Chávez de Ortega, Estefanía. (1998) 2ª Edición “*Urbanismo en Ciudades Medias y pequeñas*”. PUEC, UNAM.
- De Garay, Graciela, (2000), *Historial de la Ciudad e México, Testimonio de sus arquitectos 1940-1990*, Mario Pani, CONACULTA Instituto Mora.
- Duhau, Emilio (2003), “*División social del espacio metropolitano y movilidad residencial*”, en *Papeles de Población*, Nueva Época, Año 9, No. 36, abril-junio, pp.161-210.
- Flores, R. y Ponce, G. (2006) “*Vivienda y dinámica demográfica*” en: Coulomb, R. y Schteingart, M. (coord.) *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en México de hoy*, Cámara de Diputados, UAM Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa editores, México.
- Garza, Gustavo, (1992). Compilador. “*Una Década de Planeación Urbano-Regional en México*”, 1978-1988. El Colegio de México.
- Greene, Fernando. Coordinador. (2005). “*Urbanismo y Vivienda*”. UNAM, CIEP, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo.
- Greene, Fernando. (2003). “*La Planeación Urbana en el Distrito Federal*”, PUEC. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM
- Hiernaux, Daniel, En Garza Gustavo, (1992). “*La Planeación de la Ciudad de México: logros y Contradicciones*”. En *Una Década de Planeación Urbano Regional en México*. El Colegio de México.
- INEGI (1990) XI Censo General de Población y Vivienda, México.

_____ (1995) I Censo General de Población y Vivienda; México.

_____ (2000) XII Censo General de Población y Vivienda, México.

_____ (2005) II Censo de Población y Vivienda 2005, México.

Iracheta, Alfonso, (1988). *“Hacia Una planeación Urbana Crítica”*. UAM Azcapotzalco.

Iracheta, Alfonso, (1997), *“Planeación y Desarrollo, una visión del futuro”*. Plaza y Valdez., México.

Mellado, Roberto (2001). Participación ciudadana institucionalizada y gobernabilidad en la ciudad de México. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Plaza y Valdés Editores.

Negrete, Eugenia (2000) *“Migración”*, en: Garza, Gustavo (coordinador), *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. Gobierno del Distrito Federal-Colegio de México.

Quinto Seminario Internacional de Suelo Urbano: “Redensificación de la Ciudad Central a debate” 29 y 30 de septiembre 2005, UNAM, Coordinación de Humanidades, PUEC, Lincoln Institute of Land Policy.

Pradilla, Cobos Emilio, (2000), *“La Ciudad de México Hoy. Bases para un Diagnóstico”*, Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México, GDF. Oficialía Mayor.

Tamayo, Sergio, (2007). Coordinador, *“Los Desafíos del Bando 2, Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006”*. SEDUVI, INVI, UACM, Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos A.C.

Ward Peter M. 2004, México Megaciudad: Desarrollo y Política, 1970-2002. El Colegio Mexiquense, Porrúa.

Tesis consultadas

Deyta Pantoja, Miguel Ángel, “Metodología para el reciclamiento del suelo en el D.F para vivienda de interés social” Facultad de ingeniería UNAM, 2004.

De Pablo Serra, Nuria, “La Reutilización de Inmuebles como proyecto de desarrollo inmobiliario en la Colonia Roma, Ciudad de México”, Posgrado Facultad de Arquitectura, Maestría en Desarrollo Inmobiliario, UNAM 2007.

Martínez, Mary Claudia y López, David, “La Participación Ciudadana, en el proceso de planificación urbana del Distrito Federal” Tesis de la Licenciatura en Urbanismo, Facultad de Arquitectura UNAM. 1998.

Leyes y Programas.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2001.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1996. Gobierno del Distrito Federal.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001-2006. Gobierno del Distrito Federal.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez 1997.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc 1997.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo 1997.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza 1997.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez 2005.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza 2005.

Bando Informativo N° 2, Secretaría de Gobierno del Distrito Federal.

Artículos en revistas

Boletín Informativo CANADEVI año 4, N° 20, mes de agosto 2007.

Boletín Informativo CANADEVI año 4, Especial, mes septiembre de 2007.

Boletín Informativo CANADEVI año 4, N° 21, mes de octubre de 2007.

Galicia, Sandra "Arquitectura Reciclada", en plusvalía del Economista, 22 de febrero 2006, p.p. 44

Olguín, Claudia. "Reciclaje urbano, de regreso al Centro". En Inmobiliare. Dic-enero 2002. p 28-34

Olguín Claudia, "La Ciudad de México se recicla y revitaliza" En Real Estate. N° 19, 2005, p.p. 18-24

Ramírez, Karla, "Experimentan Boom de vivienda Del Valle y Narvarte", en Suplemento Informativo Bienes Inmuebles Periódico Reforma, año 7, N° 73, junio 2007.

Volvinik, Jana y Paredes, Javier, "Polanco y Santa Fe, Sinónimo de alta plusvalía" en Metros Cúbicos, Inversionista Inmobiliario, marzo 2007.

Notas Hemerográficas.

Periódico La Jornada, "El boom inmobiliario: lo bueno y lo malo" Alejandro Cruz Flores. Sección La Capital, 3 de noviembre de 2007.

Periódico La Jornada, "Indiscriminada construcción de edificios en B. Juárez y M. Hidalgo irrita a vecinos", Alejandro Cruz Flores, Sección La Capital, 4 de noviembre de 2007.

Periódico Reforma, "Pega Bando 2 a zona central", Mariel Ibarra, y Rafael Cabrera, Sección Ciudad, 1 de julio del 2007.

Páginas de Internet consultadas

<http://www.adi.org.mx/>

http://www.bib.uia.mx/biblioteca_digital/doc/publicaciones.html

<http://www.canadevi.org.mx>

<http://www.coloniadelvalle.com.mx/historia.htm>

<http://www.conapo.gob.mx/>

<http://www.conavi.gob.mx>

<http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/>

<http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx>

<http://www.googleearth.com/webhp?hl=es>

<http://www.inegi.gob.mx/>

<http://www.metropoli.org.mx/>

<http://www.metrocubicos.com/>

<http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reformaGlor.htm>

<http://www.paot.org.mx>

<http://www.puec.unam.mx/>

<http://www.seduvi.df.gob.mx/>

<http://www.segundamano.com.mx/>

<http://www.sma.df.gob.mx>

<http://skyscraperpage.com/>