



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.**



**FACULTAD DE ARQUITECTURA.  
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO  
ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN INMOBILIARIA.**



**EL ENTORNO COMO COMPONENTE DE VALOR EN EL SUELO URBANO.**

**T E S I N A .**

**Para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria**

**Que presenta.**

**ARQ. FRANCISCO JESÚS ANAYA RAMÍREZ.**

**Director: MTRO. en ARQ. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA.**

**México, D.F., Ciudad Universitaria.**

**26 de Octubre del 2009.**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



**“Ni la Universidad ni el jurado de grado serán responsables de las ideas expuestas por el graduando”.**

## **Jurado.**

### **Sinodales Propietarios:**

**EVI. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.**

**EVI. ING. MANUEL GARCÍA CORDOBA.**

### **Sinodales Suplentes:**

**EVI. ARQ. DANIEL SILVA TROOP.**

**ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA.**

**A Paco e Isabel.**

A partir del momento en que los hombres están  
en sociedad, empieza el estado de guerra.

Montesquieu.

Ninguna sociedad es fundamentalmente buena,  
pero ninguna es absolutamente mala, tomando  
en cuenta un residuo de iniquidad cuya impor-  
tancia parece aproximadamente constante.

Claude Lévi-Strauss.

# Índice.

I. Introducción.	01
II. Planteamiento.	05
• Hipótesis	
• Metodología y limitaciones del tema.	
III. Marco Teórico.	11
• Proceso Histórico – Cultural.	13
• Concepto económico de Suelo Urbano y Valor.	17
• Entorno Físico y Planeación Urbana.	19
• La Delegación Miguel Hidalgo.	23
IV. Caso de Estudio.	27
• Datos base.	29
• Análisis del entorno urbano por su extensión.	35
• Análisis del entorno urbano por su valor.	41
• Análisis Entorno Urbano vs. Planeación Urbana.	61
V. Conclusiones.	71
VI. Bibliografía.	85

# Tablas y Figuras.

## I. Figuras.

- Fig. 01 Polígono área de estudio. 31
- Fig. 02 Colonias catastrales ubicadas en el área de estudio 32
- Fig. 03 Colonias catastrales con dinámica en el entorno 33
- Fig. 04 Colonias catastrales según estructura (AV) en el área de estudio. 48
- Fig. 05 Colonias catastrales según (CV) en el área de estudio. 49
- Fig. 06 Carta de usos de suelo en el área de estudio. 61
- Fig. 07 Segmentación por usos de suelo en el área de estudio. 66

## II. Gráficos.

- Grafico 01 Esquema metodología de análisis. 08
- Grafico 02 Colonias catastrales por su extensión. 37
- Grafico 03 Colonias catastrales por su valor por m<sup>2</sup> según (CF) vs (MT) vs (VM).57
- Grafico 04 Valor unitario por m<sup>2</sup> según segmento de uso de suelo. 67

## III. Cuadros.

- Cuadro 01 Extensión de colonias catastrales ubicadas en el entorno de estudio 36
- Cuadro 02 Valor de colonias catastrales según valores de referencia (MT) 51
- Cuadro 03 Valor de colonias catastrales según valores de referencia (CF) 52
- Cuadro 04 Valor de colonias catastrales según base de datos Anaya (VM) 53
- Cuadro 05 Síntesis valores de colonias catastrales (MT) vs (CF) vs (VM). 54
- Cuadro 06 Planeación urbana vs valores unitarios de colonias catastrales. 62
- Cuadro 07 Resumen uso de suelo Habitacional (segmento y colonia). 78
- Cuadro 07a Resumen uso de suelo Habitacional (croquis y gráficos). 79
- Cuadro 08 Resumen uso de suelo Habitacional mixto (segmento y colonia). 80
- Cuadro 08a Resumen uso de suelo Habitacional mixto (croquis y gráficos). 81
- Cuadro 09 Resumen uso de suelo Habitacional c/comercio (segmento y colonia). 82
- Cuadro 09a Resumen uso de suelo Habitacional c/comercio (croquis y gráficos). 83

## **INTRODUCCIÓN.**



El Arquitecto tiene como herramienta de análisis en la valuación de inmuebles el conocimiento de la Planeación Urbana.

La propiedad raíz tiene significado solamente cuando satisface los deseos y las necesidades del hombre; La deseabilidad colectiva le da el valor, El valor de la propiedad es medido por su grado de utilidad y por la escasez de sus beneficios comparables. La tierra adquiere valor cuando es deseada y puede ser utilizada. El valor obtenido por un terreno en particular, no está solamente limitado a los deseos de un individuo. Los reflejos de ese valor tienen significado para todas las personas cuyo bienestar está o puede estar afectado por su utilización<sup>1</sup> (entorno).

El trabajo plantea el análisis del valor unitario en el suelo urbano buscando verificar si es consistente:

#### **El Valor unitario vs. El Proceso urbano vs. La Planeación urbana.**

El punto de partida se sugiere en un entorno urbano disímil y contrastante, donde el proceso urbano este teniendo modificaciones (renovación urbana) y que sea fácilmente identificable con objeto de facilitar la comprensión del proceso urbano (antecedentes históricos) y la accesibilidad de información referente a la Planeación Urbana; bajo las siguientes premisas:

1. Determinar un Valor Unitario por colonia catastral.
2. Determinar un Valor Unitario por uso de suelo.
3. Verificar si los valores unitarios del suelo están definidos por los Usos de acuerdo al proceso urbano.

El desarrollo de este trabajo ocurre en tres etapas, la primera consiste en un análisis del entorno sugerido por su extensión; en un segundo momento se analizan valores unitarios vigentes a partir de tres fuentes (Manual de la Tesorería del DF. (versión 2005); Código Financiero del D.F. (versión 2008) y Valor de Mercado (antecedentes 2008)); la tercera etapa consiste en analizar la correlación existente entre los valores obtenidos, su extensión y los usos de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano<sup>2</sup> (versión 1998).

Concluye reflexionando si es factible el uso de la planeación urbana como herramienta de análisis en la valuación de inmuebles.

---

<sup>1</sup> Apuntes Principios de economía, Lic. Evaristo Romero Salgado. (Págs. 05-06).

<sup>2</sup> Vigente en 2008, al momento de realizar el trabajo.



**PLANTEAMIENTO.**



La historia enseña que las ciudades crecen y declinan, incluso desaparecen a veces y también se transforman al impulso de nuevos procesos económicos y sociales, encontrando nuevas formas de existir de manera productiva. Este trabajo pretende reflexionar sobre la importancia de los procesos globales que se producen en forma segmentada en el territorio y que transforman la forma, estructura y las funciones urbanas de la ciudad en su dimensión local. Se sitúa en el contexto de un entorno altamente contrastante “Polanco-San Joaquín-Tacuba-Popotla” buscando analizar su inserción en la dinámica global mediante el tránsito de “Ciudad Industrial” a “Ciudad habitacional y de servicios” ocurrido en la última década que marcan el cambio de siglo. Buscando entender como este proceso ha profundizado la segregación urbana que se expresa en el valor del entorno construido y en las formas desiguales de acceso a bienes público.

...en un mundo de flujos globales de riqueza, poder e imágenes, la búsqueda de identidad colectiva o individual, atribuida o construida, se convierte en la fuente fundamental del significado social.<sup>3</sup>

La transformación profunda del orden urbano (renovación urbana)<sup>4</sup>, particularmente en la segunda mitad del siglo veinte, se manifiesta no sólo en la relación conflictiva entre espacio, ciudadanía e instituciones en la escala macro-geográfica y local de la ciudad, o en el significado cambiante de los lugares donde habita la gente y donde se construyen o debilitan los lazos sociales, sino también en las tensiones entre espacios públicos y privados, dimensiones de la vida social donde emergen las luchas y disputas por el acceso a recursos sociales y por la apropiación y control del espacio urbano.

## HIPOTESIS

**“LA ESTRUCTURA URBANA OBEDECE A ENTORNOS<sup>5</sup>. EL VALOR DEL SUELO URBANO ES CALIFICABLE A PARTIR DEL ANÁLISIS DE ENTORNOS”.**

---

<sup>3</sup> Castells, 1997: 445 y 461

<sup>4</sup> Renovación urbana: Esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano por medio del ajuste planificado y a gran escala de las áreas urbanas existentes, a las exigencias presentes y futuras de la vivienda y el trabajo de una ciudad (reciclar).

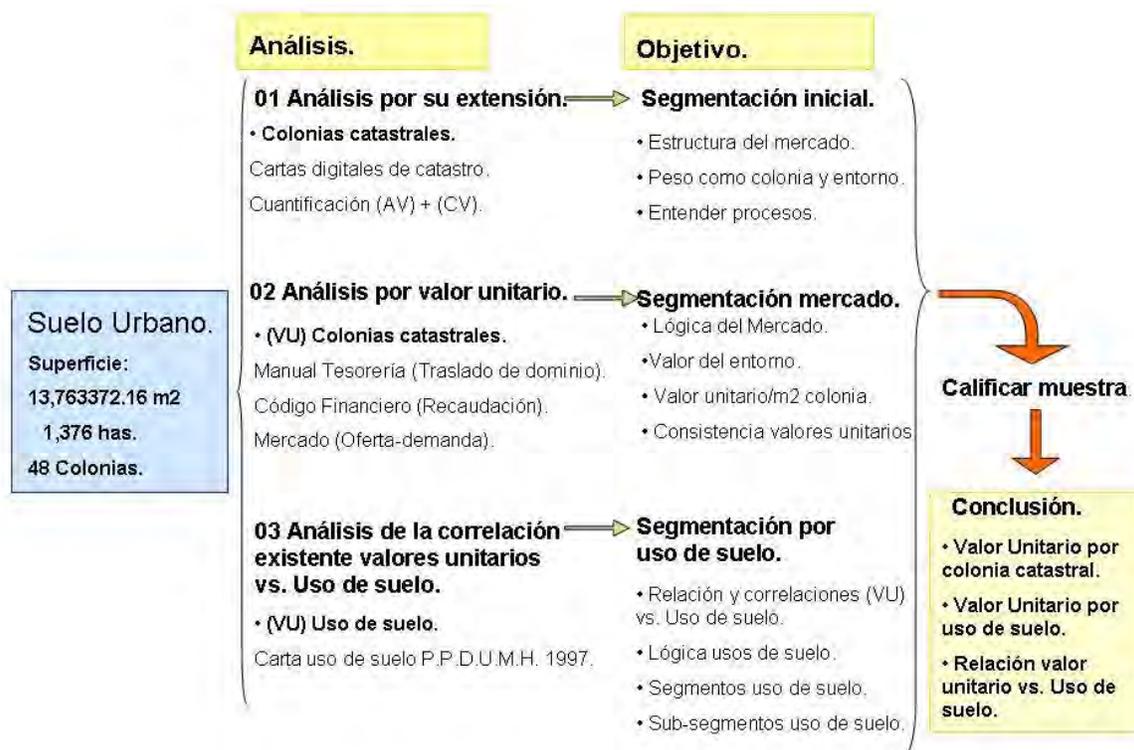
<sup>5</sup> Entorno: (sistema urbano), conjunto de componentes dinámicos que componen una ciudad y sus interrelaciones / Medio ambiente que afecta y condiciona especialmente las circunstancias de vida de las personas o la sociedad en su conjunto. Comprende el conjunto de valores naturales, sociales y culturales existentes en un lugar y un momento determinado, que influyen en la vida del ser humano y en las generaciones venideras.

La hipótesis plantea que la estructura urbana obedece a entornos (sistema urbano) y que el valor de la tierra en las ciudades responde básicamente a estos entornos a partir de los siguientes factores:

- Localización; (externalidades, nivel de infraestructura).
- Origen del entorno urbano. (hay que entender procesos).
- Nivel socioeconómico de la población.
- Proceso urbano (los valores de suelo definen los usos).
- La ciudad no es uni-central, es pluri-central (deseabilidad del mercado).

El trabajo tiene como objeto analizar un entorno urbano disímil<sup>6</sup> y altamente contrastante, donde el proceso urbano esté teniendo modificaciones (renovación urbana) y que sea fácilmente identificable con objeto de facilitar la comprensión del proceso urbano y la accesibilidad de información.

El desarrollo de este trabajo ocurre en tres etapas de análisis (Grafico 01):



**Grafico 01.** Esquema metodología de análisis.

<sup>6</sup> Disímil: Desemejante, diferente.

1. Análisis por su extensión. Para entender las diferencias de extensión y peso que tienen en el entorno las colonias catastrales.
2. Análisis por su valor unitario<sup>7</sup>. Cálculo del valor unitario por colonia catastral según la fuente y componente de valor:

Manual de la Tesorería del DF. versión 2005, (Traslado de dominio); en lo sucesivo (MT).

Código Financiero del D.F. versión 2008, (Recaudación de impuestos); en lo sucesivo (CF).

Valor de Mercado 2008<sup>8</sup>; en lo sucesivo (VM), \$/m<sup>2</sup> en 2008.

3. Análisis de la correlación existente entre los valores obtenidos, su extensión y los usos de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano (versión 1998).

La aportación como trabajo de tesina pretende:

- Determinar un Valor Unitario por colonia catastral como opción para calificar predios urbanos.
- Determinar un Valor Unitario por uso de suelo como una opción para calificar predios urbanos.
- Verificar si los valores unitarios del suelo están definidos por los usos de acuerdo al proceso urbano, (es consistente el comportamiento del valor unitario en el suelo urbano).

Este trabajo se desarrolló con base en los datos de las fuentes que se mencionan y su vigencia está fechada en los datos y valores vigentes en 1998; se trata de un trabajo de investigación de gabinete desarrollado en tres procesos subsecuentes que podemos listar de la siguiente manera:

- Descriptivo: Con los datos básicos y gráficos de apoyo.
- Correlacional: Tabulado de los datos y valores en hoja de cálculo (modelo).
- Gráfica: Planos<sup>9</sup> y gráficos de apoyo para el análisis y conclusiones.

---

<sup>7</sup> Valores Unitarios de Suelo: Valor expresado en pesos por metro cuadrado enlistado y organizados en una tabla por áreas y corredores de valor.

<sup>8</sup> Base de datos personal del autor, (ejercicio profesional).

<sup>9</sup> A partir de las cartas de catastro.

Básicamente las limitaciones al estudio son: El objeto “suelo” como premisa por considerar que es el elemento en el que radica el valor del inmueble (ubicación), No se considera objeto de estudio las posibles relaciones matemáticas entre los valores de suelo del polígono de estudio y su entorno vecino, El análisis se limita a las colonias ubicadas únicamente en el polígono de estudio y su relación como entorno, Respecto a la planeación urbana se trabajó con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997 en la Delegación Miguel Hidalgo<sup>10</sup>.

**“El valor lo generamos las personas”.**

**M. en Arq. Lorenzo Barragán Estrada.**

Cátedra: Octubre, 03-2007.

---

<sup>10</sup> Vigente a la fecha del estudio.

**MARCO TEÓRICO.**



## PROCESO HISTÓRICO – CULTURAL.

Son tres asentamientos prehispánicos que heredan su historia a la actual Delegación Miguel Hidalgo: Tacuba, Tacubaya y Chapultepec. Eran los pueblos de mayor jerarquía que ocupaban el área de lo que hoy en día es la delimitación política y administrativa: Tacuba o Tlacopan que significa “Sobre vara de nardo” o “Lugar de esclavos”, respectivamente; Tacubaya compuesta de las palabras Atlacolayan y Tlacuihayan que tienen las acepciones “Lugar donde se bebe el agua” y “Lugar donde se inventó el Atlali” (arma precortesiana) y Chapultepec que se deriva de Chapul y Tepetl, y significa “Cerro del Chapulín”<sup>11</sup>.

### **El Valle de México. 1000 d.C.<sup>12</sup>**

Durante el periodo Posclásico los colhuas, tepanecas y acolhuas prevalecían sobre el resto de las comunidades del Valle de México. Estos grupos luchaban entre sí para obtener la hegemonía de tan codiciada región. El resultado final fue favorable a la gente de Azcapotzalco (Tepanecas).

### **Azcapotzalco (Tepanecas). 1350 d.C.**

Los grupos establecidos en Azcapotzalco, conocidos ya como Tepanecas, iniciaron su expansión controlando primero los pueblos de la misma filiación étnica, como Tlacopán (Tacuba) y Coyohuacan, y posteriormente con la ayuda de mercenarios conocidos con los nombres de mexica-tenochcas y mexica-tlatelolcas, ciudades más importantes como Colhuacan y Tezozomoc.

### **Tacuba (Tlacopán ). 1428 d.C.**

Izcóatl fue un hijo bastardo de Acamapichtli y de una esclava de Azcapotzalco. En 1427 fue proclamado señor de Tenochtitlan, pero Maztla, señor de los tepanecas de Azcapotzalco, a quien los mexicas pagaban tributo, se negó a reconocerlo, Izcóatl buscó entonces la alianza con Nezahualcoyotl señor de Tezcoco. Atacados los mexicas por la calzada de Tlacopan (Tacuba), lograron rechazar a los tepanecas y vencerlos, tomándoles la ciudad de Azcapotzalco, Maztla fue muerto por Nezahualcoyotl, la ciudad fue saqueada y quemada, destinándose a mercado de esclavos en 1428.

Con Izcóatl se firmó la Triple Alianza entre los señoríos de México-Tenochtitlan, Tezcoco y Tacuba, reservándose la dirección militar el monarca de México-Tenochtitlan, esta alianza duró hasta la conquista española.

<sup>11</sup> P.D.D.U.M.H. 1997 / Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo ( mayo 1997).

<sup>12</sup> M. Zavala A. 1996-2008.

La urbanización más antigua de la Delegación<sup>13</sup> corresponde a la zona de Tacuba. Hasta principios del siglo XIX, su desarrollo se centraba en torno a su cabecera y algunos de sus barrios circundantes.

Separada de la ciudad por el río Consulado, esta zona no se conurbó con el resto de la ciudad hasta el Porfiriato, con la introducción del tranvía y la creación de las colonias residenciales de San Rafael y Santa María.

Hacia el sur, Tacuba colindaba con tierras agrícolas abundantes, regadas por los ríos Consulado, San Joaquín y de los Morales.

Para el año de 1861, el Distrito Federal estaba compuesto de una municipalidad y cuatro partidos: Hidalgo, Xochimilco, Tlalpan y Tacubaya.

Cuando estalla la Revolución en 1910, la villa de Tacuba y los pueblos de San Joaquín, Popotla y La Magdalena, las haciendas de el Molino Prieto, Molino de Sotelo y Los Morales, y los barrios de Tlaxpana, Santa Julia, El Imparcial, San Álvaro y Santo Tomás, tenían en conjunto 9,226 habitantes; surgen entonces las colonias Escandón y San Miguel Chapultepec en la zona sur y la Anáhuac en la norte.

Pasada la lucha armada, en la jurisdicción de Tacuba se establecieron el Colegio Militar, la Escuela Nacional de Maestros, la Escuela de Medicina Veterinaria de la Universidad Nacional Autónoma de México y el Instituto Politécnico Nacional, que dieron gran impulso de poblamiento a la zona.

Hacia 1930 se fracciona la Colonia Lomas de Chapultepec. En 1940 la población se concentra al norte, oriente y sur de la hoy delegación, fundándose las colonias Tlaxpana, Santo Tomás, Nextitlan y Popotla; se acentúa el crecimiento en el centro y la parte sureste, originándose las colonias Verónica Anzures, Anzures, Ahuehuetes, Legaria, Pensil, y Polanco; la nueva ley orgánica constituyó una nueva configuración con doce delegaciones. Varias empresas públicas y privadas se instalaron a lo largo de las avenidas Ejército Nacional y Marina Nacional. La Secretaría de la Defensa Nacional y otras dependencias militares como el Hospital Militar se radicaron en las Lomas de Sotelo y en los antiguos llanos surgieron calles, residencias y grandes edificaciones.

---

<sup>13</sup> P.D.D.U. M.H. 1997.

### **Polanco. 1938 d.C.<sup>14</sup>**

La Hacienda de San Juan de los Morales formó parte de las tierras donadas en el siglo XVI a Hernán Cortés por el Rey de España, dependientes de la jurisdicción de Tacuba. Al inicio de la colonia parte de éstas tierras (cercanas al actual casco de la hacienda) son ocupadas para la siembra de las moreras, para la cría de gusanos de seda (de ahí el nombre de "Los Morales"). El casco de la hacienda como actualmente se conoce data del siglo XVIII. Las extensiones de tierras que pertenecían a la hacienda comienzan a ser fraccionadas a fines de la década de 1920.

En el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción 634.117 correspondiente a Tacubaya se formalizó la división y partición de los bienes de la sucesión de Ana Lascuráin de Cuevas mediante la cual, en 1902 Don Eduardo Cuevas Lascuráin adquiere en el precio de \$ 287,036.36 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL, TREINTA Y SEIS PESOS, 36/100m.n.) la fracción quinta de la Hacienda y Molino nombrados "San Juan de Dios de los Morales" con fragmentos de sus ranchos anexos. "El Huizachal" y "Polanco".

En inscripciones subsecuentes aparecen los nombres de Don Jesús Goribar y Tornel y de su hijo Juan Goribar y Tornel. Ellos son el antecedente directo de Don Eduardo Cuevas Rubio que adquirió la Hacienda y Molino y anexos: "San Juan de Dios de los Morales", "El Hizachal" y "Polanco". Así dispuesto cuando en 1920 se lleva a cabo la división y partición de la testamentaría del Sr. Eduardo Cuevas Rubio, lo que ahora conocemos como la Colonia Anzures, se constituye con los terrenos de ese rancho y las fracciones 1º y 2º de la partición; la fracción 3º verá urbanizarse las secciones que oficialmente se denominan "Chapultepec Morales", "Polanco Reforma", "Los Morales"(el olivar de la hacienda), "Los Morales sección Palmas" y Los Morales sección Alameda". La sección 4º verá el nacimiento de las colonias "Granada" y su ampliación, "Irrigación", "San Isidro", "Residencial Militar" y hasta el Hipódromo de las Américas (por donde corrió el río Jalatlaco). Por último, la fracción 5º sería urbanizada con los nombres de "Rincón del Bosque", Bosque de Chapultepec", "Chapultepec Polanco", "Palmitas", "Molino del Rey" y una sección de las ahora "Lomas de Chapultepec", incluyendo un importante fragmento de lo que comúnmente se llama "2º sección del bosque de Chapultepec". La partición testamentaria incluye también los terrenos del "Rancho Huizachal" donde se urbanizarían tiempo después, "Tecamachalco", "La Herradura", "Huizachal", "Río Escondido" y "Lomas Hipódromo".

Antes de que naciera formalmente Polanco, la Avenida Río San Joaquín, era un río caudaloso que al unirse al de Los Morales o Polanco y bordeando el acueducto y la Calzada de la Verónica, se volvía el Río del Consulado que llegaba al canal de San Lázaro, para desembocar al lago de Texcoco. Lo que pronto sería la Av. Melchor Ocampo y originalmente la calzada de unión entre Chapultepec y Tacuba, se urbanizó en 1930 limitando lo que había sido el rancho de Anzures, entubando el río de Los Morales bajo la calle de Darwin en la "Nueva Anzures", con su Hospital Ingles. Aunque ya habían puesto a la venta los terrenos de lo que habría de ser la colonia Cuauhtemoc, Anáhuac y Granada, y la zona poniente se había transformado en un nuevo desarrollo en las colinas, la madre hacienda de "Los Morales", continuaba en espera de su transformación. Los campos que habían sido alfalfares, hábitat de conejos,

---

<sup>14</sup> G. T. Villalobos 2006: 23 a 42.

coyotes, ardillas y posiblemente venados, eran absorbidos por una ciudad voraz que se proyectaba a lo largo del páseo de la Reforma -originalmente la ampliación para los terrenos de la exposición- y ahora liga con el fraccionamiento de las lejanas lómas. Los especuladores encabezados por Albert Blair, el esposo de Antonieta Rivas Mercado, nuevos propietarios de terrenos lejanos, inventaron un fraccionamiento que llamaron "Chapultepec Heights", para el que cuenta la historia Antonieta revisó mapas para nombrar las calles con montañas. Grandes mitotes siguieron a la inauguración, pero no obstante la publicidad, no se atrajo a todos los posibles compradores deseados. Los clientes en potencia fijaron los ojos un poco mas cerca en terrenos menos accidentados y lejanos así nació Polanco.

Hacia los años 60's, la zona poniente se consolida completamente, comprendiendo las Colonias Huichapan, Altamirano, Lomas de Sotelo y Periodistas es hasta estos años en que el crecimiento poblacional alcanza su nivel más alto llegando hasta los 611,921 habitantes. En la década de los 70's, la zona se convierte en Delegación Miguel Hidalgo y es a partir de estos años en que comienza a decrecer su población. Esta tendencia responde a los cambios de uso del suelo y a la terciarización de actividades, lo que ocasiona un mayor número de población flotante y la expulsión de habitantes hacia otras zonas de la ciudad.

Derivado de los sismos de 1985, la zona Polanco y Lomas de Chapultepec recibieron una fuerte presión inmobiliaria para ubicar oficinas y comercios desplazados de la zona central, lo cual derivó en la aprobación de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC'S) para ambas colonias como forma de ordenar estos cambios de uso.

## CONCEPTO ECONÓMICO DE SUELO URBANO Y VALOR.

### El suelo urbano<sup>15</sup>.

La base de todo es la tierra, la tierra es más que una base física, es vital para la existencia del hombre. Es la fuente de su alimentación, así como el sustento de las estructuras necesarias para sus actividades sociales y económicas. Por utilizar el hombre la tierra, ya sea que la posea ó no; La comprensión de la propiedad raíz se basa en la utilización de la tierra por y para el hombre.

El valor de la propiedad raíz es creado, mantenido, modificado o destruido por la interacción de cuatro grandes influencias que motivan las actividades de los seres humanos: Los ideales y estándares sociales, los ajustes y cambios económicos, las leyes políticas ó gubernamentales, y las fuerzas físicas o naturales; Dichas influencias crean el patrón de las variables para valores de los bienes inmuebles. Cada influencia es dinámica; combinadas, son la esencia de causa y efecto, entrelazadas se convierten en una basta y siempre cambiante acción que rodea e influencia a todo bien raíz.

### Fuerzas Sociales ( Ideales y estándares sociales ).

- El crecimiento ó decrecimiento poblacional.
- Cambios en la densidad poblacional.
- Cambios en la composición numérica de las familias.
- La distribución geográfica del nivel social.
- Actitudes hacia las actividades educacionales y sociales.
- Factores que se derivan de los deseos e instintos de la sociedad.

### Fuerzas Económicas (Recursos y esfuerzos del hombre a favor de sus ideales sociales).

- Los recursos naturales, su cantidad, calidad, localización y su grado de uso.
- Tendencias comerciales e industriales.
- Tendencias de los empleos y niveles de salario.
- Disponibilidad de dinero y créditos.
- Niveles de precios, tasas de intereses y cargas de impuestos.
- Todos los factores que infieren directa ó indirectamente sobre el poder de compra.

### Fuerzas Políticas (Gobierno).

- Leyes de zonificación y planeación urbana. (notificación y planeación).
- Reglamentación para la construcción.
- Normatividad técnica complementaria.
- Control de rentas (prioridades, control, destino de créditos).
- Prestamos hipotecarios del gobierno.
- Política monetaria que afecte el libre uso de la propiedad raíz.

### Fuerzas Físicas.

- Clima y topografía.
- Fertilidad de la tierra.
- Recursos minerales.
- Factores comunitarios (transporte, escuelas, templos, parques, áreas de recreo).
- Vulnerabilidad (riesgo urbano).

---

<sup>15</sup> Apuntes Principios de Economía Lic. Evaristo Romero Salgado.

Cada una de estas fuerzas, sociales, económicas, políticas y físicas afectan el costo, precio y valor de un bien raíz. La propiedad raíz tiene significado solamente cuando satisface los deseos y las necesidades del hombre. La utilización de los bienes raíces por la humanidad les proporciona su carácter, La deseabilidad colectiva le da el valor, la propiedad raíz es compañía indispensable en las actividades y la vida de los seres humanos. El valor de la propiedad es medido por su grado de utilidad y por la escasez de sus beneficios comparables. La tierra que se localiza en sitios remotos y que está lejana de las actividades humanas que el hombre desarrolla tiene muy poco valor, Esa tierra podrá ser fértil, podrá alojar minerales abundantes, podrá estar beneficiada con un clima muy agradable y contar con belleza escénica pero permanecerá sin valor hasta que el hombre pueda utilizarla a un costo razonable. La tierra adquiere valor cuando es deseada y puede ser utilizada. El valor así dado a un terreno en particular, no está solamente limitado a los deseos de un individuo. Los reflejos de ese valor tienen significado para todas las personas cuyo bienestar está o puede estar afectado por su utilización.

Se dice que un bien inmueble es un término que comprende los elementos físicos (tangibles), además de los elementos intangibles atribuidos a los deberes y derechos de propiedad legal, Al valuador le interesan esos elementos puesto que estima el valor de los derechos y beneficios que se derivan de la propiedad de los bienes raíces. Los derechos de propiedad inherentes a los bienes raíces garantizados por la ley, con ciertas restricciones y limitaciones, son entre otros: el derecho a utilizarlos, venderlos, rentarlos, recibirlos, donarlos y el derecho a negarse a ejercer cualesquiera de esos derechos. Estos derechos están limitados por ciertas disposiciones gubernamentales como:

- Pago de impuestos catastrales (predial).
- Afectaciones para beneficio público.
- Zonificación, reglamento de construcción, sanitarios, de tránsito, etc.
- El derecho que posee el gobierno para adquirir las propiedades cuyos dueños no cubran los impuestos, o cuando los propietarios fallezcan intestados y no tengan herederos accesibles conocidos.

Además de las restricciones del gobierno sobre la propiedad, existen acuerdos privados que regulan o limitan el uso de los bienes inmuebles, entre otros podemos citar, el derecho de paso, servidumbres, muros medianeros, etc.

## ENTORNO FÍSICO Y PLANEACIÓN URBANA.

### La Ciudad de México<sup>16</sup>.

El espacio que ha servido como soporte para el desarrollo de la ciudad de México, ha pasado por distintos procesos territoriales y formas urbanas. La ciudad lacustre de los aztecas sirvió como base originaria para la amalgama urbanística que dio lugar a la ciudad virreinal. Con el triunfo de la reforma liberal se da un reordenamiento profundo del espacio y marca un acelerado crecimiento que se acentúa durante la época del Porfiriato, quintuplicando su área urbana. Así desde el inicio del siglo XIX, partiendo del territorio legado por la Colonia y que hoy conocemos como Centro Histórico, la evolución de la ciudad se ha caracterizado por un constante crecimiento demográfico y expansión territorial. Entre 1800 y 1890 incrementó en 151% su población y 152% su superficie al pasar de 137,000 a 344,721 habitantes y de 1,076 a 2,714 hectáreas.

Este proceso se intensificó durante el siglo XX, distinguiéndose cuatro fases principales: el desarrollo intraurbano de los periodos revolucionario y postrevolucionario, de 1900 a 1930; la industrialización manufacturera de 1930 a 1950; la metropolización, de 1950 a 1980; y desde entonces a la fecha, una tendencia al crecimiento de las áreas urbanas en la región centro del país y al agotamiento de los recursos<sup>17</sup>.

Hasta 1930 el 98% de la población asentada en las áreas urbanas, se ubicaba en el núcleo central de la ciudad. Para la década de los años 50, ya se había manifestado una forma moderna de urbanización<sup>18</sup>, basada en los flujos poblacionales, el auge industrial y la realización de grandes obras de infraestructura, que determinaron el actual patrón de crecimiento territorial en la ciudad, con la absorción de las áreas rurales al área urbana y el comienzo de la expansión hacia el Estado de México. En los años 70 la dinámica urbana había desbordado los límites de Distrito Federal, no sólo hacia la periferia sino también hacia los municipios conurbados. Al mismo tiempo se iniciaba otra dinámica del desarrollo urbano: “el despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales” de la ciudad.

---

<sup>16</sup> P.G.D.U.D.F. 2003 / Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (diciembre 2002).

<sup>17</sup> Es la tercera fase, la de la metropolización, cuando la ciudad triplicó su población y superficie durante las décadas del llamado desarrollo estabilizador (1950-1980), de las cuales aproximadamente la tercera parte se ubicó en los municipios conurbados.

<sup>18</sup> En 1950 el suelo urbano del D.F. ocupaba 22 mil hectáreas, y para 1995 contaba con una extensión de 61 mil hectáreas, crecimiento periférico, extensivo y desarticulado triplicado en menos de 50 años.

De acuerdo con los datos del XII Censo General de Población y Vivienda, la población total del Distrito Federal en el año 2000 ascendió a 8.6 millones de habitantes, de los cuales, sólo el 19% se encontraba en las delegaciones centrales, mientras que el 81% se ubicaba en el resto de las delegaciones.

De acuerdo con su localización geográfica, las 16 delegaciones del Distrito Federal se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial: ciudad central<sup>19</sup> (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza); primer contorno<sup>20</sup> (Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa); segundo contorno<sup>21</sup> (Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco); tercer contorno<sup>22</sup> (Milpa Alta).

Las áreas centrales y, en menor medida, algunas delegaciones del primer contorno, han sufrido un proceso que combina el cambio de usos del suelo y los inmuebles, y el despoblamiento. Se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios, más rentables, al impulso de la terciarización de su economía. La población desplazada de estas áreas de la ciudad ha constituido, junto con el crecimiento demográfico natural, el factor dominante en la expansión urbana periférica.

El despoblamiento crea vacíos urbanos, predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que son tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modifica los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana. Otro cambio importante, ligado a los anteriores, es el crecimiento de la población itinerante, cuya vivienda se localiza principalmente en los municipios conurbados. Se

---

<sup>19</sup> En 1950 la ciudad central contaba con 2.2 millones de habitantes, que representaban el 73% de la población del D.F. Para 1970 su población ascendió a 2.9 millones de habitantes; sin embargo, la reducción de su tasa de crecimiento y el crecimiento del primer contorno, determinó que su importancia demográfica disminuyera al 42%. Desde entonces la ciudad central ha experimentado 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 D.F. descendió hasta el 20%.

<sup>20</sup> Entre 1950 y 1980 el primer contorno creció en forma acelerada; su población pasó de 700 mil a 5.2 millones de habitantes, lo que determinó que su participación en el conjunto del D.F. ascendiera del 22% al 60%. Sin embargo, en las últimas dos décadas, su peso demográfico se mantuvo casi constante, ubicándose actualmente en 62% en relación con el total de población del DF.

<sup>21</sup> En 1950, el segundo contorno tenía una población de 121 mil habitantes que representaba el 4% del total del DF. Durante las siguientes tres décadas experimentó tasas de crecimiento elevadas y en ascenso, de forma que para 1980 su población aumentó de 906 mil habitantes y su participación subió a 10.2% del total. Su población total en 2000 alcanzó 1.5 millones de habitantes, equivalente al 17.2% del total.

<sup>22</sup> Milpa Alta, única delegación del tercer contorno, localizada totalmente en suelo de conservación, es la que tiene la mayor tasa de crecimiento del D.F.

estima que el D.F.; capta diariamente un total de 4.2 millones de viajes/persona/día, usuarias sobre todo de las áreas centrales, que adquieren bienes, usan servicios y utilizan la infraestructura durante el día.

Con el vaciamiento poblacional, las delegaciones centrales perdieron más de 100 mil unidades de vivienda entre 1980 y 2000. A ello contribuyeron los programas de modificación de uso del suelo en áreas centrales, que permitieron la terciarización del centro, transformando su uso habitacional tradicional.

El deterioro y abandono de las áreas centrales ha sido uno de los problemas más serios de la urbanización reciente, porque se ha subutilizado el patrimonio urbano, económico y cultural de la ciudad antigua. Entre los factores que lo propician destacan: la proliferación del ambulante y la economía informal que alejan la inversión, degradan la imagen urbana y propician la inseguridad.

El perfil económico del D.F. ha sufrido en los últimos años grandes transformaciones en su vocación productiva. Desde los años ochenta, la dinámica industrial del D.F.; cayó notablemente, lo que se expresa en el cierre de empresas<sup>23</sup> (de 1993 a 1998 cerraron 3,100 establecimientos manufactureros), la reducción de la contribución del sector en la generación del producto industrial nacional y la disminución de su capacidad para generar empleos (de 1990 a 1996 el empleo industrial se redujo en 20%). Esta tendencia está marcada por el comportamiento de la industria manufacturera, que en 20 años disminuyó su aportación en la generación del producto bruto local del 29 al 20%.

La ciudad de México enfrenta en los últimos años un anárquico y acelerado proceso de cambio en los patrones de su actividad comercial, que se expresa en la proliferación de mega centros comerciales, tiendas departamentales, autoservicios y franquicias. Estos van desplazando a los centros tradicionales de abasto (mercados públicos, negocios de abarrotes, tortillerías, panaderías, etc.), que no tienen recursos suficientes para competir con este tipo de comercio, controlado por monopolios nacionales y extranjeros. Este fenómeno margina a los productores nativos, modifica los patrones de consumo y causa alteraciones profundas en el funcionamiento y entorno urbano.

---

<sup>23</sup> Tres fenómenos explican esta desindustrialización: a) desaparición de empresas locales no competitivas en un mercado interno estancado, bajo un escenario de poco o nulo apoyo estatal y de total desventaja frente a sus competidores extranjeros; b) la deslocalización de grandes y medianas empresas hacia el resto de la región centro, la centro-norte y la norte, sobre todo, que buscan aproximarse a los mercados exteriores y eludir el incremento de los costos de localización en la ciudad, las deseconomías de escala que se traducen en costos adicionales, las dificultades para movilización de carga y personas, la burocracia administrativa gubernamental, y los efectos de una política de descentralización industrial aplicada en la entidad desde finales de los años setenta, empujada, sobre todo, para reducir los contaminantes a la atmósfera; c) la incapacidad de la megalópolis para articularse regionalmente y aprovechar sus ventajas comparativas para competir en el mercado mundial.



## LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO<sup>24</sup>.

La Delegación Miguel Hidalgo ocupa una superficie de 4,699.64 ha., de las cuales el 100% corresponde a suelo urbano y representan el 3.17% del Distrito Federal. Se localiza al norponiente del D.F.; colindando al norte con la Delegación Azcapotzalco; al oriente con la Delegación Cuauhtemoc; al sur con la Delegación Benito Juárez, conformando parte de la denominada Ciudad Central, y con la Delegación Álvaro Obregón; al poniente con la Delegación Cuajimalpa de Morelos; y con los municipios de Huixquilucan y Naucalpan del Estado de México.

El índice de urbanización que presenta la Delegación Miguel Hidalgo con referencia a las demarcaciones administrativas del Centro del País, se considera como muy alto. Se agrupa a las delegaciones centrales del Distrito Federal, cuya principal característica es la consolidación urbana y la concentración tanto de equipamiento urbano como de infraestructura.

La estructura vial que posee la delegación, permite la comunicación de sus pobladores con el resto de la Ciudad y de la zona conurbada; a la vez que la convierten en paso obligado hacia los municipios vecinos del Estado de México. Se ubica en el paso de comunicación de dos de las subregiones más importantes, Toluca a través de la Av. Reforma y Constituyentes y Querétaro, a través del Anillo Periférico, por lo cual las condiciones de funcionamiento de estos ejes determinarán en buena medida sus posibilidades de funcionamiento.

De acuerdo al Programa Parcial 1997, el uso de suelo propuesto en forma predominante, fue el destinado a habitación con un 49.85%, espacios abiertos el 21.28%, usos mixtos el 7.58%, que en conjunto representan el 78,71% de su superficie territorial, le sigue en magnitud el equipamiento urbano con el 13.31% y 7.98% se destina a uso industrial.

Se divide a partir de Periférico en dos zonas con las siguientes características generales:

Zona I. Lomas: formadas por rocas o por suelos, generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, como es el caso de las Lomas de Chapultepec y la cordillera del poniente; pero en los que existen depósitos arenosos en estado suelto o cohesivo relativamente blando, con la presencia de cavernas y de oquedades en rocas, como el caso de las colonias América, y Daniel Garza específicamente.

<sup>24</sup> P.D.D.U.M.H. 1997. / Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (Mayo 1997).

Zona II. Transición: En la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m de profundidad y su constitución es a base de estratos arenosos y limo-arenosos, intercalados con capas de arcilla lacustre, como es el caso de las colonias Polanco, Anzures, Verónica Anzures, Tlaxpana, Anahuac, y Casco de Santo Tomás.

Derivado de los sismos de 1985, la zona de Polanco y Lomas de Chapultepec recibieron una fuerte presión inmobiliaria para ubicar oficinas y comercios desplazados de la zona central, lo cual derivó en la aprobación de las Zonas Especiales de desarrollo Controlado (ZEDEC'S) para ambas colonias como forma de ordenar estos cambios de uso.

El fenómeno de pérdida de población ah representado 246,603 habitantes menos que en 1960; este fenómeno fue originado por múltiples causas, tales como la concentración de equipamiento metropolitano, obras viales, etc., que generaron aumento en los valores del suelo, la terciarización de las actividades, en especial en zonas como Anzures, Polanco, Lomas, San Miguel Chapultepec, Escandón, etc. En las cuales, las construcciones no se utilizan como en sus orígenes. Es decir, van quedando abandonadas como viviendas y substituyendo su uso por comercio u oficinas, con consecuencias tales como aumento de población flotante, demandas de estacionamiento y subutilización de los equipamientos básicos, que han generado un decremento en la calidad de vida de esas colonias.

El territorio delegacional presenta cinco zonas: al norte habitacional de densidad media, entre Azcapotzalco y Río San Joaquín, con una zona muy importante de equipamiento; en la parte media, se localiza un área de industria que actualmente está tendiendo a reubicarse y de equipamiento; al sur de esta, una franja con declaratorias como Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ahora Programas Parciales. Otra en donde se incluyen las tres secciones del bosque de Chapultepec y el panteón civil de Dolores; y el sur de la Delegación con habitación, comercio y equipamiento<sup>25</sup>.

Con el fin de reforzar la estructura urbana de la Delegación y sus ligas con la estructura de la ciudad se pretende consolidar los corredores urbanos con usos del suelo mixtos sobre las vialidades de Lago Hielmar, Parque Lira, Revolución y México-Tacuba, además se proponen los corredores Calzada Legaria, Av. Azcapotzalco, Mariano Escobedo, Marina Nacional,

---

<sup>25</sup> Las zonas donde se presentan mayores problemas de inundación o encharcamiento por colonias, son: Tacuba, en los cruceros de Calzada México-Tacuba, y Legaria, Mar Mediterráneo y Mar Egeo, Calzada México-Tacuba y Puente Marina; Chapultepec Polanco en Circuito Interior y Tornel; Anáhuac en Marina Nacional y Lago Como; Polanco en Newton y Masaryk; Lomas de Chapultepec en Periférico y Reforma; y Palmita en Periférico esquina Palmas.

Jalisco, Salvatierra y Río San Joaquín, en los cuales se permitirá comercio especializado, oficinas, habitación, servicios y equipamiento.

Áreas de actuación: Una vez realizado el análisis a detalle de las zonas propuestas por el Programa General, se sugieren las siguientes áreas:

Áreas con potencial de desarrollo. Se ubica al norte de Ejercito Nacional y Av. Río San Joaquín, abarca las colonias Granada, Ampliación Granada, Verónica Anzures y la zona industrial de las colonias Irrigación con 210.29 has. Colinda al oriente con Circuito Interior, Al norte limita con la 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 Anzures. Para toda esta zona se proponen zonificaciones HM 5/30 y HM 5/40; (ver polígono en figura 03).

Áreas con potencial de reciclamiento. Suman aproximadamente 904.67 hectáreas. La primera zona se ubica al sur de la Av. México-Tacuba, hasta la Av. Río San Joaquín, colinda con el área de potencial de desarrollo, antes descrita; al oriente colinda con el Circuito Interior, y abarca las colonias Anáhuac, Tlaxpana, Popotla, Ahuehuetes Anáhuac, Tacuba, Legaria, San Juanico, Pensil Sur, Pensil Norte, Popo y Ampliación Popo, Lago Norte, para los cuales se propone una zonificación HC 5/30, H 5/30 y H 3/30. La segunda zona se ubica al sur de la Delegación entre Av. Revolución, Viaducto Miguel Alemán, Nuevo León y Av. Benjamín Franklin, abarcando las colonias Escandón y Tacubaya, con zonificación HC 5/30 y H 5/30. (ver polígono en figura 03).

Clasificación del suelo: Conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano, el territorio de la Delegación se clasifica como Suelo Urbano, ya que cuenta con infraestructura, equipamiento y servicios. Cabe señalar que este mismo se encuentra fuera de las poligonales determinadas como suelo de conservación. Dentro del Suelo Urbano se localizan diferentes áreas de actuación que ya han sido definidas y delimitadas.



**CASO DE ESTUDIO.**



El estudio del mercado no solo es interesante desde el punto de vista de su aplicación práctica, representa también un reto de interés académico, tanto para la construcción del conocimiento sobre la estructura, funcionamiento y lógicas de los mercados inmobiliarios. En diversos contextos, cuanto por el papel que juega en los procesos de reestructuración urbana. De hecho, el mercado inmobiliario. Es el mecanismo de operación de la mayor parte de los procesos de transformación de la estructura urbana, por lo que su conocimiento, es la clave para la correcta interpretación de la dinámica de la ciudad y para estimar sus tendencias futuras de cambio<sup>26</sup>.

En este contexto y en congruencia con el planteamiento, se busca ubicar un entorno urbano fácilmente identificable en la Delegación Miguel Hidalgo, en donde el proceso urbano está teniendo modificaciones (renovación urbana) (ver figura 01); la propuesta es un polígono de forma irregular conformado por 48 colonias que se ubican en la parte norte de la Delegación y que en su contexto se puede identificar como:

### **“Polanco, San Joaquín Tacuba, Popotla”.**

Se elige esta parte de la ciudad por lo disímil de sus entornos, por el fenómeno urbano que está ocurriendo con “Polanco” como entorno ancla para catapultar la renovación de colonias catastrales que tuvieron uso de suelo industrial y porque el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación incentiva mediante modificaciones de uso de suelo y polígonos de actuación la redensificación (renovación) en las colonias que se ubican al centro de este entorno tan contrastante; Los datos generales del área de estudio son:

#### **LIMITES ÁREA DE ESTUDIO.**

**Al Norte:** Calzada México-Tacuba.

**Al Oriente:** Cacamatzin, Av Marina Nacional, Calz. Melchor Ocampo (Circuito Interior).

**Al Sur:** Campos Elíseos, Paseo de la Reforma, Rubén Darío.

**Al Poniente:** Blvd. Manuel A. Camacho, Presa Salinillas, Don Martín, Presa Amistad, Lomas de Sotelo, Río San Joaquín.

<b>Extensión:</b>	1,376 ha (930.71 habitables, 445.29 vialidades).
<b>Colonias catastrales<sup>27</sup>:</b>	48 de acuerdo a planos de catastro.
<b>Áreas de valor:</b>	23 de acuerdo a Código Financiero 2008.
<b>Corredores de valor:</b>	13 de acuerdo a Código Financiero 2008.

<sup>26</sup> I. Kunz B. El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México.

<sup>27</sup> Se asignó un número identificador a cada colonia catastral para que sean identificables durante el proceso de análisis; (orden descendente de acuerdo al valor unitario por colonia catastral según (MT)) / (ver figura 02).

Para facilitar el manejo de la información que se presenta se abrevian los siguientes conceptos:

- **(AV)** Área de valor región-manzana<sup>28</sup>.
- **(CV)** Corredor de valor<sup>29</sup>.
- **(MT)**. Manual de la Tesorería versión 2005<sup>30</sup> (Secretaría de Finanzas D.F.).
- **(CF)** Código Financiero del D.F. 2008<sup>31</sup> (Asamblea de representantes D.F.).
- **(VM)** Valores de Mercado 2008 (Base de datos de uso personal del autor).

La lectura inicial permite identificar 4 polígonos (grupos de colonias catastrales) que por su dinámica y características se sugiere identificar durante el proceso de análisis (ver figura 03):

- **POLANCO:** Entorno ancla.
- **NUEVO POLANCO:** Grupo de colonias donde el proceso urbano está teniendo modificaciones (renovación urbana).
- **ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO:** Grupo de colonias con uso de suelo inducido (HM Habitacional mixto).
- **ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO:** Grupo de colonias con uso de suelo inducido (HC Habitacional con comercio en planta baja).

---

28 Área de Valor: Al Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

<sup>29</sup> Corredor de Valor: Al conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional (tales como: comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Distrito Federal, independientemente de su acceso o entrada principal, se ha convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona. Tal valor de referencia es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados.

<sup>30</sup> Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos (valores vigentes que se utilizan para calcular el traslado de dominio)

<sup>31</sup> Código financiero del Distrito Federal 2009 (valores vigentes que se utilizan para recaudación de impuestos).





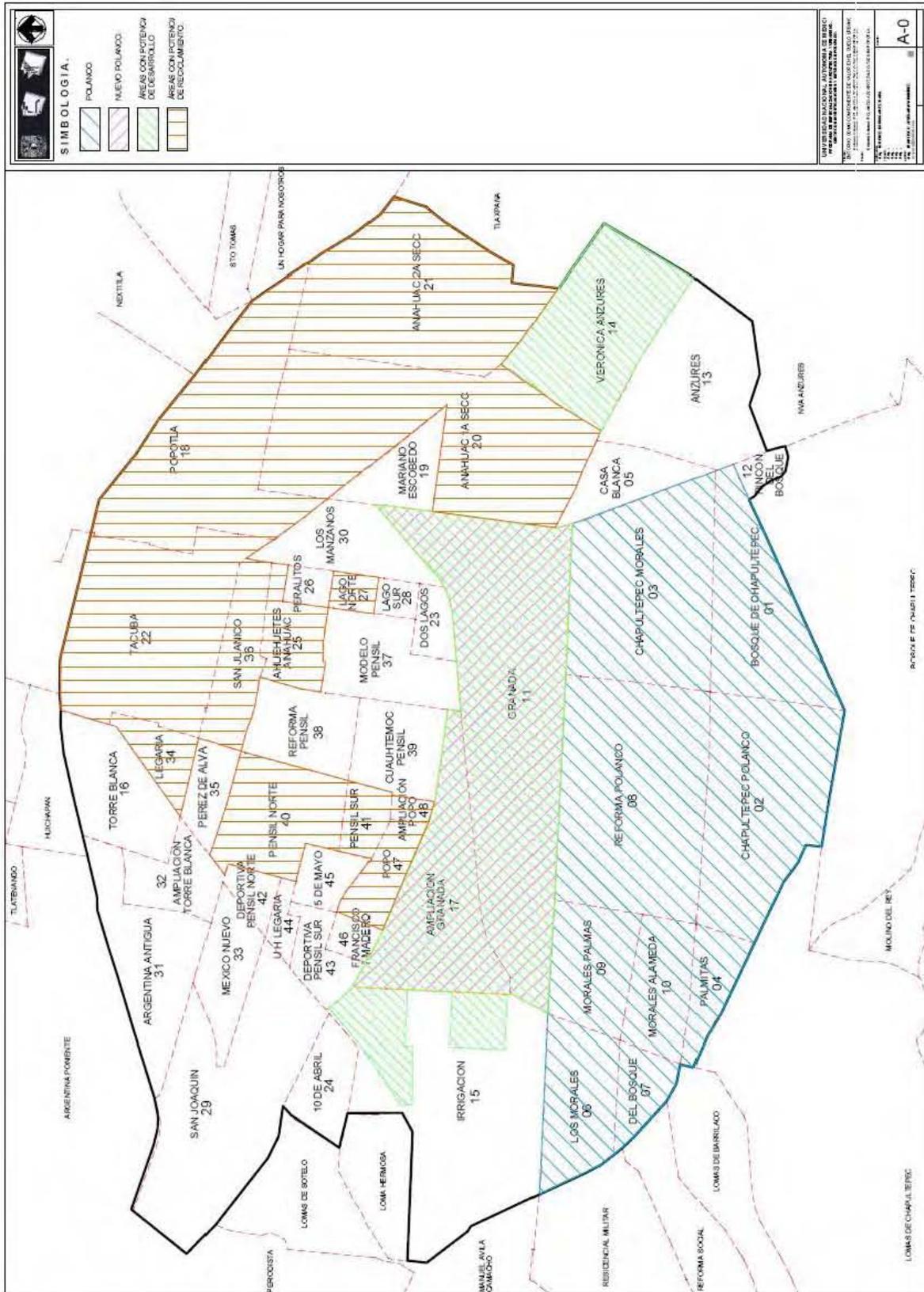


Figura 03. Colonias catastrales con dinámicas en el entorno.



## 01 ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO POR SU EXTENSIÓN.

La primera variable a analizar es la extensión de las colonias catastrales<sup>32</sup>; se trata de tener una aproximación inicial a la estructura del mercado buscando entender procesos (traza urbana, ubicación, forma, uso), intentar una segmentación inicial y calificar el peso que tienen como colonia y entorno en el área de estudio.

Los datos que se presentan se calcularon en base a las cartas digitales de catastro; El trabajo se desarrollo en dos etapas: Primero se calcularon las superficies y en un segundo momento se desarrollo un modelo donde se cuantificó y tabuló la información:

- **Calculo superficie de estudio:** Se trazaron poligonales primero de cada manzana para determinar la extensión “habitable” de cada colonia catastral; -el resultado- La diferencia que existe entre la superficie total del polígono de estudio 1,376.77 has y la superficie habitable resultante de la suma de manzanas catastrales 930.71 has; esta diferencia 446 has representa el 32.39% y son vialidades.
- **Cuantificación (AV) ó (CV):** Se identificaron los lotes de acuerdo a su ubicación y frente de acceso agrupando según (AV) ó (CV) con el trazo de poligonales para cuantificar su superficie y tabularlas por colonia catastral; -resultado- La diferencia de superficies que existe (AV) y (CV) de acuerdo a la fuente (MT) ó (CF).

Como punto de partida se observa que existe una diferencia en la cuantificación (AV) y (CV) en 22 de las 48 colonias ubicadas en el área de estudio (ver cuadro 01); representa un 45.00% de las colonias analizadas y 632.57 has (67.96%) del área de estudio; Esta diferencia se debe a la fuente (MT) vs. (CF); Ocurre debido a que el (MT) no a sido actualizado desde su publicación por la Secretaría de Finanzas desde el año 2005, en tanto que el (CF) es actualizado cada año.

---

<sup>32</sup> Colonia Catastral: Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, las cuales tienen asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. (Codigo Financiero D.F.).

Concepto.	Manual Tesorería (MT). 2005.	Código Financiero (CF). 2008.
Áreas de Valor (AV).	829.39 ha.	752.73 ha.
Corredores de Valor (CV).	101.32 ha.	177.98 ha.

Al Tabular los datos esta diferencia de superficies representa 76.66 ha (8.23%); es decir el (CF) está reconociendo y actualizando el valor de los entornos ubicados en las colonias donde está ocurriendo reciclaje urbano y lo hace con la implementación de 11 nuevos corredores de valor.

**Entorno como componente de valor en el suelo urbano.**

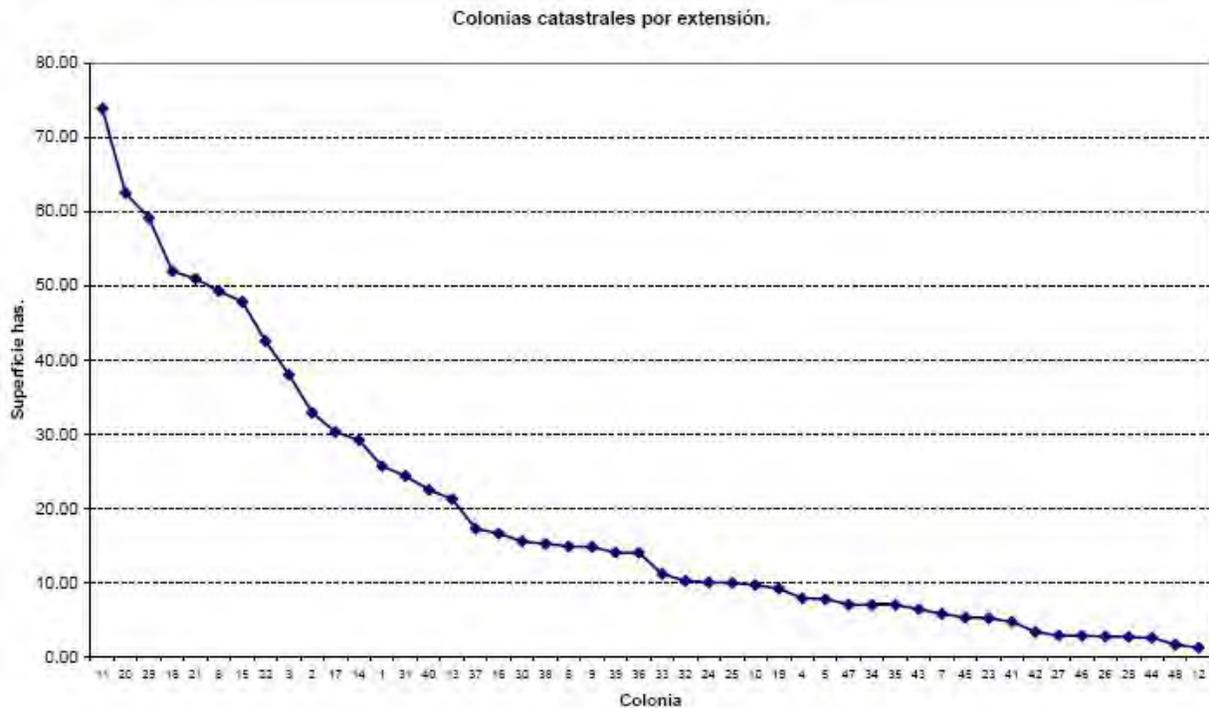
Entorno Urbano: Polanco - Azcapotzalco - Tacuba - Popotla.  
Junio 2009.

**Extensión total de colonias. (AV) + (CV).**

COLONIA.	EXTENSIÓN			EXTENSIONES (MT)				EXTENSIONES (CF)			
	Superficie Total.			Área de Valor		Corredor de Valor.		Área de Valor		Corredor de Valor.	
	M2	Ha	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%
1 Bosque de Chapultepec	257,211.49	25.72	2.76	201,093.64	78.18	56,117.85	21.82	201,093.64	2.67	56,117.85	3.15
2 Chapultepec Polanco	329,333.56	32.93	3.54	303,760.62	92.24	25,552.94	7.78	298,635.70	3.97	30,697.86	1.72
3 Chapultepec Morales	380,435.71	38.04	4.09	236,315.94	62.12	144,119.77	37.88	236,315.94	3.14	144,119.77	8.10
4 Palmas	79,201.54	7.92	0.85	42,247.71	53.34	36,953.83	46.66	39,147.46	0.52	40,054.08	2.25
5 Casa Blanca	78,234.70	7.82	0.84	62,719.83	80.17	15,514.87	19.83	48,632.48	0.65	29,602.23	1.86
6 Los Morales	149,141.37	14.91	1.60	69,165.33	46.38	79,976.04	53.62	32,754.77	0.44	116,386.60	6.54
7 Del Bosque	58,287.63	5.83	0.63	25,477.20	43.71	32,810.43	56.29	10,029.27	0.13	48,258.37	2.71
8 Reforma Polanco	493,025.10	49.30	5.30	387,398.02	78.58	105,627.08	21.42	373,593.86	4.96	119,431.24	6.71
9 Morales Palmas	148,232.94	14.82	1.59	102,823.05	69.37	45,409.89	30.63	68,247.28	0.91	79,985.66	4.49
10 Morales Alameda	97,091.17	9.71	1.04	91,635.55	94.38	5,455.63	5.62	79,388.93	1.05	17,702.25	0.99
11 Granada	739,036.11	73.90	7.94	423,760.37	57.34	315,277.74	42.66	158,286.33	2.10	580,751.78	32.83
12 Rincón del Bosque	12,780.33	1.28	0.14	12,780.33	100.00			12,780.33	0.17		
13 Anzures	212,784.14	21.28	2.29	206,814.98	97.19	5,969.17	2.81	193,634.33	2.57	19,149.81	1.05
14 Verónica Anzures	292,377.29	29.24	3.14	255,849.65	87.51	36,527.64	12.49	255,849.65	3.40	36,527.64	2.05
15 Irrigación	478,700.56	47.87	5.14	462,138.22	96.54	16,562.34	3.46	386,618.18	5.14	92,082.38	5.17
18 Torre Blanca	166,607.87	16.66	1.79	158,979.46	95.42	7,628.41	4.58	158,979.46	2.11	7,628.41	0.43
17 Ampliación Granada	303,196.76	30.32	3.26	303,196.76	100.00			162,389.16	2.16	140,807.60	7.91
18 Popotla	519,745.21	51.97	5.58	500,709.43	96.34	19,035.78	3.66	500,709.43	6.65	19,035.78	1.07
19 Mariano Escobedo	92,318.81	9.23	0.99	76,854.09	83.25	15,464.72	16.75	75,807.88	1.01	16,510.93	0.93
20 Anahuac 1a. Sección	625,190.94	62.52	6.72	617,120.87	98.71	8,070.08	1.29	481,415.50	6.40	143,775.44	8.08
21 Anahuac 2a Sección	509,661.16	50.97	5.48	509,661.16	100.00			509,661.16	6.77		
22 Tacuba	425,647.11	42.56	4.57	392,039.27	92.10	33,607.84	7.90	392,039.27	5.21	33,607.84	1.89
23 Dos Lagos	52,498.25	5.25	0.56	52,498.25	100.00			52,498.25	0.70		
24 10 de Abril	100,730.53	10.07	1.08	100,730.53	100.00			100,730.53	1.34		
25 Ahuehuetes Anahuac	99,912.17	9.99	1.07	99,912.17	100.00			99,912.17	1.33		
26 Feralitos	27,954.77	2.80	0.30	27,954.77	100.00			27,954.77	0.37		
27 Lago Norte	29,034.61	2.90	0.31	29,034.61	100.00			29,034.61	0.39		
29 Lago Sur	26,960.58	2.70	0.29	26,960.58	100.00			26,960.58	0.36		
29 San Joaquín	591,369.72	59.14	6.35	591,369.72	100.00			591,369.72	7.86		
30 Los Manzanos	155,850.40	15.59	1.67	149,618.29	96.00	6,232.12	4.00	149,618.29	1.99	6,232.12	0.36
31 Argentina Antigua	244,081.37	24.41	2.62	242,784.16	99.47	1,297.22	0.53	242,784.16	3.23	1,297.22	0.07
32 Ampliación Torre Blanca	102,766.14	10.28	1.10	102,766.14	100.00			102,766.14	1.37		
33 México Nuevo	112,219.35	11.22	1.21	112,219.35	100.00			112,219.35	1.49		
34 Legaría	70,428.13	7.04	0.76	70,428.13	100.00			70,428.13	0.94		
35 Perez de Alba	70,330.06	7.03	0.76	70,330.06	100.00			70,330.06	0.93		
37 San Juanico	140,662.19	14.07	1.51	140,662.19	100.00			140,662.19	1.87		
37 Modelo Pensil	173,015.29	17.30	1.86	173,015.29	100.00			173,015.29	2.30		
38 Reforma Pensil	152,488.63	15.25	1.64	152,488.63	100.00			152,488.63	2.03		
39 Cuauhtemoc Pensil	140,872.32	14.09	1.51	140,872.32	100.00			140,872.32	1.87		
40 Pensil Norte	225,352.35	22.54	2.42	225,352.35	100.00			225,352.35	2.99		
41 Pensil Sur	47,679.34	4.77	0.51	47,679.34	100.00			47,679.34	0.63		
42 Dpva. Pensil Norte	33,829.12	3.38	0.36	33,829.12	100.00			33,829.12	0.45		
43 Dpva. Pensil Sur	64,565.74	6.46	0.69	64,565.74	100.00			64,565.74	0.86		
44 U. H. Legaría	26,071.83	2.61	0.28	26,071.83	100.00			26,071.83	0.35		
46 5 de Mayo	53,510.62	5.35	0.57	53,510.62	100.00			53,510.62	0.71		
46 Francisco I. Madero	28,815.20	2.88	0.31	28,815.20	100.00			28,815.20	0.38		
47 Popo.	70,755.86	7.08	0.76	70,755.86	100.00			70,755.86	0.94		
48 Ampliación Popo.	17,053.48	1.71	0.18	17,053.48	100.00			17,053.48	0.23		
<b>Subtotales.</b>	<b>9,307,071.52</b>	<b>930.71</b>	<b>100.00</b>	<b>8,293,860.16</b>	<b>89.11</b>	<b>1,013,211.37</b>	<b>10.89</b>	<b>7,527,308.69</b>	<b>80.88</b>	<b>1,779,762.83</b>	<b>19.12</b>

**Cuadro 01.** Extensión de colonias catastrales ubicadas en el entorno de estudio.

- Destacan las diferencia físicas existentes en la traza urbana; se observó que las colonias creadas en la segunda mitad del siglo XX la traza urbana tiende a ser ordenada y parcialmente estructurada a pesar de sus diferencias de entorno; en tanto las colonias más antiguas y de entorno más popular en general presentan una traza urbana desordenada, (plato roto) carente de estructura (callejones y cerradas) y disímil respecto al tamaño de sus lotes.
- Áreas con potencial de desarrollo<sup>33</sup>; la cuantificación de las 4 colonias mencionadas suma 181.33 has, representa el 19.48% del área de estudio con uso de suelo HM 5/30 y HM 5/40.
- Áreas con potencial de reciclamiento<sup>34</sup>; se compone de 12 colonias que suman 278.11 has, representa el 29.88% del entorno estudiado con uso de suelo HC 5/30, H 5/30 y H 3/30.
- El entorno de Polanco (entorno ancla) está formado por 9 colonias (Los Morales, Del Bosque, Morales Palmas, Morales Alameda, Palmitas, Reforma Polanco, Chapultepec Polanco, Chapultepec Morales, Bosque de Chapultepec); ocupan una extensión de 199.20 ha; representa 21.40% del área de estudio.



**Grafico 02.** Colonias catastrales por su extensión.

<sup>33</sup> P.D.D.U.M.H. 1997.

<sup>34</sup> P.D.D.U.M.H. 1997.

- Por su extensión las tres colonias más grandes son: Granada, Anáhuac 1ª Sección y San Joaquín, acumulan 195.56 has y representan el 21.01 % del área de estudio; cabe destacar que la colonia Granada forma parte de las colonias con potencial de desarrollo y actualmente están ocurriendo cambios en su entorno (reciclaje); Respecto a la colonia Anahuac 1ª Sección, forma parte de las colonias con potencial de reciclamiento; La colonia San Joaquín se ubica fuera de estas áreas y tiene menores posibilidades debido a los panteones que se ubican en su entorno.

Colonia.	Extensión total.	%
Granada.	73.90 has.	7.94
Anahuac 1ª sección	62.52 has.	6.72
San Joaquín	59.14 has.	6.35
<b>Subtotal.</b>	<b>195.56 has.</b>	<b>21.01</b>

- Las tres colonias más chicas son: U.H. Legaria, Ampliación Popo y Rincón del Bosque acumulan 5.60 has y representan el 0.60% del área de estudio; La colonia Ampliación Popo forma parte de las colonias con potencial de reciclamiento; la colonia más pequeña, Rincón del Bosque forma parte del entorno de mayor plusvalía del área en estudio.

Colonia.	Extensión total.	%
UH Legaria.	2.61 has.	0.28
Ampliación Popo.	1.71 has.	0.18
Rincón del Bosque.	1.28 has.	0.14
<b>Subtotal.</b>	<b>5.60 has.</b>	<b>0.60</b>

- Las colonias sin (CV) son: Rincón del Bosque, Anahuac 2ª sección, Dos Lagos, Diez de Abril, Ahuehuetes Anahuac, Peralitos, Lago Norte, Lago Sur, San Joaquín, Ampliación Torre Blanca, México Nuevo, Legaría, Pérez de Alba, San Juanico, Modelo Pensil, Reforma Pensil, Cuauhtemoc Pensil, Pensil Norte, Pensil Sur, Dpva. Pensil Norte, Dpva. Pensil Sur, U.H. Legaría, 5 de Mayo, Francisco I. Madero, Popo y Ampliación Popo; ocupan una extensión de 298.13 has, representan el 32.03% del área de estudio.

- Las colonias “más deseables” por su ubicación en el área con potencial de desarrollo, ocupan una extensión de 181.33 has. representan el 19.48% del área de estudio; Cabe destacar que las colonias Granada, Ampliación Granada y la zona industrial de la colonia irrigación forman parte del entorno “Nuevo Polanco”.

Colonia.	Extensión total.	%
Granada.	73.90 has.	7.94
Ampliación Granada.	30.32 has.	3.26
Verónica Anzures.	29.24 has.	3.14
Irrigación.	47.87 has.	5.14
<b>Subtotal.</b>	<b>181.33 has.</b>	<b>19.48</b>

- Las colonias que se ubican en la área con potencial de reciclamiento, ocupan una extensión de 278.12 has, representan el 29.87% del área de estudio; Se trata de dos entornos urbanos muy identificables; Las colonias Anahuac (1ª y 2ª sección) y Popotla en donde están ocurriendo cambios en su entorno (reciclaje) en un sistema urbano con estructura y parcialmente ordenado con casonas y vecindades; Las nueve colonias restantes forman parte de un entorno más tradicional (popular), carente de estructura urbana en algunas zonas y más disímil respecto a la conformación de sus lotes, vale la pena destacar que la mayoría forman parte del área de valor más bajo y se agrupan al centro-norte del área de estudio.

Colonia.	Extensión total.	%
Anahuac (1ª y 2ª secc).	113.49 has.	12.20
Popotla.	51.97 has.	5.58
Ahuehuetes Anahuac.	9.99 has.	1.07
Tacuba.	42.56 has.	4.57
Legaria.	7.04 has.	0.76
San Juanico.	14.07 has.	1.51
Pensil Sur.	4.77 has.	0.51
Pensil Norte.	22.54 has.	2.42
Popo.	7.08 has.	0.76
Ampliación Popo.	1.71 has.	0.18
Lago Norte.	2.90 has.	0.31
<b>Subtotal.</b>	<b>278.12 has.</b>	<b>29.87</b>



## 02 ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO POR SU VALOR.

Para el análisis de la segunda variable se trabajó con los valores unitarios de las colonias catastrales de tres fuentes (MT) (cuadro 02), (CF) (cuadro 03) y (VM)<sup>35</sup> (cuadro 04); en esta etapa buscó encontrar la relación “Valor unitario - Entorno” tratando de entender el comportamiento del valor unitario por m<sup>2</sup> y su uso; interpretando como se agrupan las colonias por su valor, bajo la premisa de encontrar argumentos para la segmentación del mercado.

Procesar la información requirió la captura de datos en un modelo (hoja de cálculo), donde se separan los valores y superficies por sus componentes (AV) y (CV); apoyando el análisis con la captura de planos que permiten visualizar la información. Previo al análisis de valores se revisó como se agrupan y estructuran las colonias por sus componentes (AV) (Figura 03) y (CV) (figura 04) destacando los siguientes comentarios:

- Se observan 23 áreas de valor<sup>36</sup> que se ordenaron en sentido descendente de acuerdo al (MT). (la traza de polígonos que agrupan colonias por (AV) se hizo conforme a los valores del (MT) verificando que fuera consistente respecto a las (AV) del (CF) ).

Área de Valor (MT).	Valor Unitario	Área de Valor (CF).	Valor Unitario	Diferencia V.U.	Diferencia (MT) vs. (CF)
<b>A 11012</b>	13,858.47	<b>A 110126</b>	11,308.60	2,549.87	<b>18.39%</b>
<b>A 11016</b>	11,567.43	<b>A 110166</b>	10,013.70	1,553.73	<b>13.43%</b>
<b>A 11015</b>	11,277.18	<b>A 110156</b>	7,800.24	3,476.94	<b>30.83%</b>
<b>A 11036</b>	10,888.50	<b>A 110366</b>	6,364.39	4,524.11	<b>41.54%</b>
<b>A 11014</b>	10,362.90	<b>A 110146</b>	7,113.10	3,249.80	<b>31.36%</b>
<b>A 11017</b>	9,900.75	<b>A 110176</b>	10,083.90	183.15	<b>1.81%</b>
<b>A 11033</b>	9,622.11	<b>A 110336</b>	9,631.51	9.40	<b>0.009%</b>
<b>A 11032</b>	8,967.90	<b>A 110326</b>	9,631.51	663.61	<b>6.89%</b>
<b>A 11025</b>	8,417.25	<b>A 110256</b>	6,549.50	1,867.75	<b>22.19%</b>
<b>A 11019</b>	8,000.00	<b>A 110194</b>	5,500.00	2,499.17	<b>31.24%</b>

<sup>35</sup> Base de datos personal desarrollada en el ejercicio profesional. Arq. Francisco J. Anaya Rmz.

<sup>36</sup> Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano y tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria. Cada área esta identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral. (Código Financiero D.F.).

<b>A 11009</b>	7,056.30	<b>A 110096</b>	6,850.00	206.30	<b>2.92%</b>
<b>A 11049</b>	5,810.16	<b>A 110496</b>	5,187.43	622.73	<b>10.71%</b>
<b>A 11022</b>	4,348.59	<b>A 110224</b>	2,469.90	1,878.69	<b>43.20%</b>
<b>A 11048</b>	3,756.48	<b>A 110483</b>	2,471.76	1,284.72	<b>34.20%</b>
<b>A 11010</b>	3,213.55	<b>A 110108</b>	1,334.35	1,879.20	<b>58.47%</b>
<b>A 11037</b>	3,006.99	<b>A 110374</b>	2,856.48	150.51	<b>5.00%</b>
<b>A 11011</b>	2,848.37	<b>A 110113</b>	2,594.21	254.16	<b>8.92%</b>
<b>A 11045</b>	2,788.98	<b>A 110453</b>	2,513.28	275.70	<b>9.88%</b>
<b>A 11001</b>	2,462.30	<b>A 110013</b>	1,997.42	464.88	<b>18.88%</b>
<b>A 11007</b>	2,420.90	<b>A 110072</b>	1,849.31	571.59	<b>23.61%</b>
<b>A 11041</b>	2,338.97	<b>A 110412</b>	1,727.10	611.87	<b>26.15%</b>
<b>A 11005</b>	2,251.25	<b>A 110052</b>	2,012.81	238.44	<b>10.59%</b>
<b>A 11035</b>	1,911.78	<b>A 110357</b>	1,252.60	659.18	<b>34.48%</b>

- La diferencia entre las claves asignadas como (AV) entre el (MT) y el (CF) es el dígito calificador; En el área de estudio se presentan seis números: 2<sup>37</sup>, 3<sup>38</sup>, 4<sup>39</sup>, 6<sup>40</sup>, 7<sup>41</sup> y 8<sup>42</sup>.
- Se observan tres (AV) con dígito calificador “2” en las cuales la diferencia de valor se ubica entre el 10.59% y 26.15%.
- Se observan cuatro (AV) con dígito calificador “3” en las cuales la diferencia de valor se ubica entre el 8.92% y 34.20%.

<sup>37</sup> 2: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo en proceso de transición o cierta consolidación, con usos de suelo eminentemente habitacionales y/o incipientes, mezcla de usos y con equipamiento y servicios semidispersos y de regular escala.

<sup>38</sup> 3: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos de suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamiento y servicios semiconcentrados y de regular escala.

<sup>39</sup> 4: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

<sup>40</sup> 6: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

<sup>41</sup> 7: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo predominantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

<sup>42</sup> 8: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

- Se observan tres (AV) con dígito calificador “4” en las cuales la diferencia de valor se ubica entre el 5.00% y 43.20%.
- Se observan once (AV) con dígito calificador “6” en las cuales la diferencia de valor se ubica entre el 0.009% y 41.54%.
- Se observa una (AV) con dígito calificador “7” en la cual se presenta una diferencia de valor de 34.48%.
- Se observa una (AV) con dígito calificador “8” en la cual se presenta una diferencia de valor de 58.47%.
- Las tres (AV) con diferencia de valor más alto son A 110108 con el 58.47% (uso de suelo industrial); A 110224 con el 43.20 % (uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico medio a medio alto); A 110366 con el 41.54% (uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico de alto a muy alto).
- Las tres (AV) con diferencia de valor más bajo son A 110336 con el 0.009%; A 110176 con el 1.81% y A 110096 con el 2.92% (todos con uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico de alto a muy alto).
- Hay tres (AV) donde el valor unitario por colonia catastral del (CF) es más alto que en el (MT); A 110176; A 110336 y A 110326 (todos con uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico de alto a muy alto).
- Independientemente a las características que implica el dígito calificador en las (AV) analizadas, se observa que es más alta la diferencia de valores en las colonias de valor superior que en las colonias de valor inferior donde esa diferencia es menor y mas homogénea.
- Existe una diferencia respecto al número de corredores de valor<sup>43</sup> que existen en el área de estudio<sup>44</sup> (ver figura 04); En el (MT) existen trece

---

<sup>43</sup> Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante en la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. (Código Financiero D.F.).

(CV) que se indican en color naranja en el plano de la figura 04, respecto al (CF) se mantienen los mismos (CV) e implementa once nuevos que se indican en color verde en el plano de la figura 04.

- Los (CV) se ordenaron por orden alfabético de acuerdo a la literal progresiva que les corresponde; vale la pena destacar como la implementación de nuevos (CV) coincide con la parte del área de estudio donde está ocurriendo el proceso de renovación urbana y reconocen los cambios de uso consolidando la vocación comercial de las avenidas Horacio, Moliere y Thiers e induciendo el mercado en las Avenidas Lago Xochimilco, Lago Alberto, Miguel de Cervantes Saavedra, Lago Zurich y Presa Falcón “nuevo Polanco”.

Nombre de la Vía.	Corredor de valor.	Valor Unitario (MT).	Valor Unitario (CF)	Diferencia	%
<b>Calz. México Tacuba</b> ( De Calz. Gral. Mariano Escobedo A: Av. Azcapotzalco).	<b>C-11-A</b>	3,909.09	3,142.13	766.96	19.62
<b>Av. Presidente Mazarick</b> (De: Calz. Gral. Mariano Escobedo A: Blvd. Manuel A. Camacho).	<b>C-11-C</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>Rubén Darío</b> (De: Spencer A: Arquímedes).	<b>C-11-D</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>Bldv. Adolfo L. Mateos</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Paseo de la Reforma).	<b>C-11-E</b>	13,737.98	11,092.27	2,645.71	19.26
<b>Calz. Gral. Mariano Escobedo</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Av. Marina Nacional).	<b>C-11-K</b>	8,425.82	6,050.91	2,374.91	28.19
<b>Av. Melchor Ocampo</b> (De: Av. Marina Nacional A: Paseo de la Reforma).	<b>C-11-L</b>	9,173.19	7,535.00	1,638.19	17.86
<b>Av. Ejercito Nacional</b> (De: Blvd. Manuel A. Camacho A: Calz. Gral. Mariano Escobedo).	<b>C-11-M</b>	14,660.33	11,092.27	3,568.06	24.34
<b>Calz. Gral. Mariano Escobedo</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Paseo de la Reforma).	<b>C-11-N</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>Calz. México Tacuba</b> (De: Lago Saima A: Calz. Legaría).	<b>C-11-O</b>	4,883.42	2,764.61	2,118.81	43.39
<b>Arquímedes</b> (De: Paseo de la Reforma A: Av. Ejercito Nacional).	<b>C-11-P</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>Andrés Bello</b> (De: Arquímedes A: Paseo de la Reforma).	<b>C-11-Q</b>	15,037.66	11,015.11	4,022.55	26.75
<b>Homero</b> (De: Blvd. Manuel Avila Camacho A: Calz. Mariano Escobedo).	<b>C-11-R</b>	14,660.33	11,092.27	3,568.06	24.34

<sup>44</sup> Cada corredor está identificado con la letra “C”, seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

<b>Horacio</b> (De: Moliere A: Calz. Gral. Mariano Escobedo).	<b>C-11-S</b>	14,660.33	10,594.66	4,065.67	27.73
<b>Av. Thiers</b> (De: Lafayette A: Melchor Ocampo).	<b>C-11-T</b>		7,824.41		
<b>Bldv. Miguel de Cervantes Saavedra</b> (De: Río San Joaquín A: Presa de la Angostura).	<b>C-11-V</b>		6,050.91		
<b>Juan Vázquez de Mella</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Horacio).	<b>C-11-W</b>		11,092.27		
<b>Benito Pérez Galdos</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Horacio).	<b>C-11-X</b>		11,092.27		
<b>Jaime Balmes</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Horacio).	<b>C-11-A'</b>		11,092.27		
<b>Juan Luis Vives</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Horacio).	<b>C-11-B'</b>		11,092.27		
<b>Lago Alberto</b> (De: Lago Xochimilco A: Río San Joaquín).	<b>C-11-C'</b>		6,050.91		
<b>Lago Xochimilco</b> (De: Av. Ejercito Nacional A: Av. Marina Nacional).	<b>C-11-D'</b>		2,853.63		
<b>Lago Zurich</b> (De: Blvd. M. de Cervantes Saavedra A: Av. Río San Joaquín).	<b>C-11-E'</b>		6,050.91		
<b>Av. Horacio</b> (De: Moliere A: Blvd. Manuel A. Camacho).	<b>C-11-J'</b>		11,092.27		
<b>Av. Moliere</b> (De: Campos Eliseos A: Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra).	<b>C-11-K'</b>		11,015.11		

- Las variaciones que se presentan en los valores unitarios de los (CV) son más consistentes aunque el rango de sus diferencias sigue siendo alto del 17.86% al 43.39%.
- “Polanco” como entorno (hacia su interior) sin considerar su perímetro, esta conformado por 11 de los 23 (CV)<sup>45</sup> que se ubican en el área de estudio; el rango de valores unitarios presenta una variación de \$1,844.80 (14.83%) respecto al valor más alto (el valor más bajo se presenta en la calle de Horacio, en tanto que el más alto, son las Av. Mazarick y Arquímedes); destaca el echo de que 6 de los 11 corredores son nuevos.

---

<sup>45</sup> (CF).

Corredor de valor.	Valor Unitario (MT).	Valor Unitario (CF)	Diferencia	%
<b>C-11-C</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>C-11-P</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>C-11-Q</b>	15,037.66	11,015.11	4,022.55	26.75
<b>C-11-R</b>	14,660.33	11,092.27	3,568.06	24.34
<b>C-11-S</b>	14,660.33	10,594.66	4,065.67	27.73
<b>C-11-W</b>		11,092.27		
<b>C-11-X</b>		11,092.27		
<b>C-11-A'</b>		11,092.27		
<b>C-11-B'</b>		11,092.27		
<b>C-11-J'</b>		11,092.27		
<b>C-11-K'</b>		11,015.11		

- “Polanco” como entorno (en su perímetro) está conformado por 4 de los 23 (CV) que se ubican en el área de estudio; el rango de valores unitarios presenta una variación de \$1,347.19 (10.82%) respecto al valor más alto (el valor más bajo se presenta en las Av. Blvd. Adolfo L. Mateos y Av. Ejercito Nacional en tanto que el más alto se presenta en las Av. Rubén Darío y Gral. Mariano Escobedo).

Corredor de valor.	Valor Unitario (MT).	Valor Unitario (CF)	Diferencia	%
<b>C-11-D</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95
<b>C-11-E</b>	13,737.98	11,092.27	2,645.71	19.26
<b>C-11-M</b>	14,660.33	11,092.27	3,568.06	24.34
<b>C-11-N</b>	18,016.01	12,439.46	5,576.55	30.95

- En las colonias donde está ocurriendo el proceso de renovación urbana “Nuevo-Polanco” (como entorno) se ubican 5 de los 23 (CV)<sup>46</sup> que existen en el área de estudio ( 4 de ellos son nuevos); el rango de valores unitarios es homogéneo 4 (CV) (Calz. Gral. Mariano Escobedo, Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra, Lago Alberto y Lago Zurich); El valor más bajo se presenta en la calle Lago Xochimilco.

<sup>46</sup> (CF).

Corredor de valor.	Valor Unitario (MT).	Valor Unitario (CF)	Diferencia	%
<b>C-11-K</b>	8,425.82	6,050.91	2,374.91	28.19
<b>C-11-V</b>		6,050.91		
<b>C-11-C'</b>		6,050.91		
<b>C-11-D'</b>		2,853.63		
<b>C-11-E'</b>		6,050.91		

- El (CV) C-11-T. Av. Thiers es nuevo y reconoce los cambios de uso (terciarización de las actividades) que están ocurriendo en las colonias Anzures y Casa Blanca.

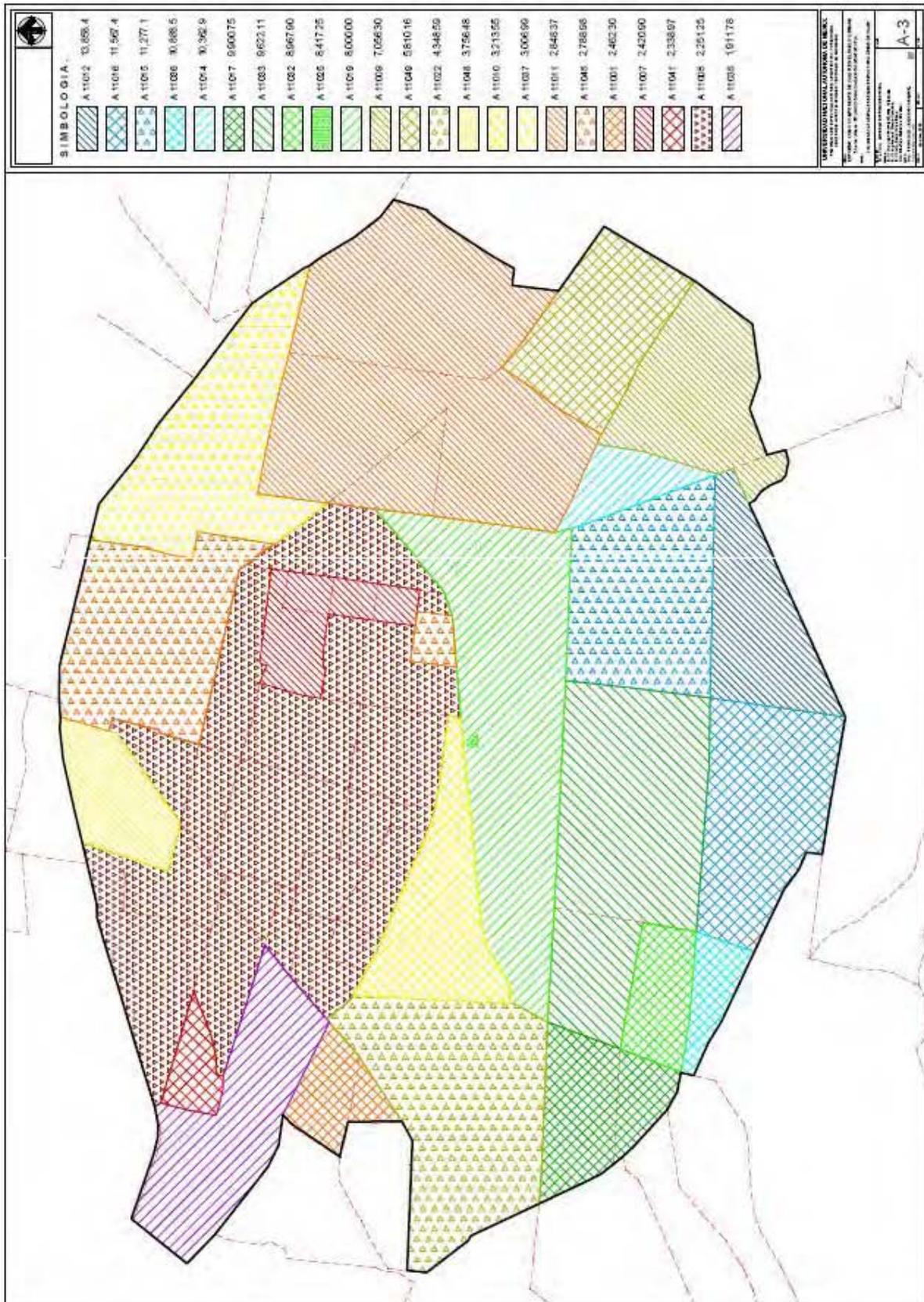


Figura 04. Colonias catastrales según estructura (AV) en el área de estudio.



Figura 05. Colonias catastrales según (CV) en el área de estudio.

La segunda etapa del análisis de la variable valores unitarios de las colonias catastrales consiste en determinar el valor de cada colonia de acuerdo a sus componentes (AV)+(CV) a partir de la cuantificación de superficies realizada en la etapa previa (análisis por su extensión) y considerando cada una de las tres fuentes (MT) (cuadro 02), (CF) (cuadro 03) y (VM)<sup>47</sup> (cuadro 04). (se adjuntan a continuación el cuadro resumen de cada una de las fuentes), para continuar con el análisis (ahora con la visión de valores unitarios por colonia en su conjunto).

El análisis de valores en las colonias catastrales permite observar comportamientos atípicos que vale la pena listar a manera de comentario:

- Como punto de partida se analizó el valor del entorno; se presenta una diferencia importante en el resultado de acuerdo a la fuente “(MT) vs. (CF) vs. (VM)”;
- En sentido ascendente el primer valor resulta del (CF) \$44,573,593,185.34 que equivale a un valor unitario de \$4,789.22/m<sup>2</sup>; 16.14%<(MT); el segundo valor tiene como base el (MT) \$53,152,314,168.92 que equivalen a un valor unitario de \$5,710.96/m<sup>2</sup>, 42.39%<(VM); el tercer valor (VM) \$92,260,215,337.19 equivale a un valor unitario de \$9,912.92/m<sup>2</sup>; 48.31% por encima del valor del (CF).

Fuente.	Extensión	Valor del Entorno	Valor/M2 del Entorno.
Código Financiero (CF). 2008.	930.71 ha.	44,573,593,185.34	<b>4.789.22</b>
Manual Tesorería (MT). 2005.	930.71 ha.	53,152,314,168.92	<b>5,710.96</b>
Valor de Mercado (VM). 2008.	930.71 ha.	92,260,215,337,19	<b>9,912.92</b>

- Otro punto a destacar es que pesar de que el (CF) se actualiza cada año y reconoce los cambios que están ocurriendo; El valor del entorno en su conjunto sigue siendo menor al valor resultante del (MT) en un 16.14%.

<sup>47</sup> Base de datos personal desarrollada en el ejercicio profesional. Arq. Francisco J. Anaya Rmz.

Entorno como componente de valor en el suelo urbano.  
Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popoila.  
Junio 2009

Valor de colonias. (AV) + (CV).

COLONIA.	EXTENSION.			EXTENSIONES (M.T.).			VALOR (M.T.).			
	M2	Ha	%	M2	%	M2	Área de Valor	Valor de colonia Manual Tesorería 2005.	Valor/M2 Colonia	
1 Bosque de Chapultepec	257,211.49	25.72	2.76	201,093.64	79.18	56,117.85	2,786,850,189.60	1,011,019,656.70	3,797,869,846.30	14,765.55
2 Chapultepec Polanco.	329,333.56	32.93	3.54	303,780.62	92.24	25,552.94	3,513,950,996.37	450,391,722.23	3,964,352,721.60	12,037.50
3 Chapultepec Morales	380,435.71	38.04	4.09	236,315.94	62.12	144,119.77	2,664,977,395.46	2,276,293,048.90	4,941,270,434.39	12,988.45
4 Palmillas	79,201.54	7.92	0.85	42,247.71	53.34	36,953.83	460,014,201.22	665,760,480.74	1,125,774,681.96	14,214.05
5 Casa Blanca	78,234.70	7.82	0.84	62,719.83	80.17	15,514.87	649,959,357.40	279,516,053.07	929,475,410.46	11,880.60
6 Los Morales	149,141.37	14.91	1.60	69,165.33	46.39	79,976.04	684,788,621.20	1,162,368,522.79	1,847,157,143.98	12,385.28
7 Del Bosque	58,287.63	5.83	0.63	25,477.20	43.71	32,810.43	252,243,367.90	450,749,058.61	702,992,446.51	12,060.75
8 Reforma Polanco.	483,025.10	48.30	5.30	387,398.02	79.99	105,627.08	3,727,586,362.22	1,635,646,185.25	5,363,232,547.47	10,878.21
9 Morales Palmas.	148,232.94	14.82	1.56	102,833.05	69.37	45,400.89	989,374,688.01	665,723,943.34	1,655,098,631.36	11,165.53
10 Morales Alameda	97,091.17	9.71	1.04	91,635.55	94.38	5,455.63	821,778,430.91	98,288,612.57	920,067,043.48	9,476.32
11 Granada	739,038.11	73.90	7.94	423,760.37	57.34	315,277.74	3,390,311,008.89	4,454,934,357.05	7,845,245,365.95	10,615.48
12 Rincón del Bosque	12,780.33	1.28	0.14	12,780.33	100.00		90,181,807.30		90,181,807.30	7,056.30
13 Anzures	212,784.14	21.28	2.29	205,814.98	97.19	6,969.17	1,459,348,515.15	73,784,792.95	1,533,133,308.10	7,205.02
14 Veracruz Anzures	292,377.29	29.24	3.14	255,849.65	87.51	36,527.64	1,486,527,379.20	335,075,009.49	1,821,602,388.69	6,230.31
15 Imposición	478,700.56	47.87	5.14	462,138.22	96.54	16,562.34	1,940,814,203.29	242,809,413.95	2,183,623,617.24	4,561.56
16 Torre Blanca	166,607.87	16.66	1.75	158,978.46	95.42	7,628.41	597,203,177.66	37,252,705.55	634,455,883.22	3,808.08
17 Ampliación Granada	303,196.76	30.32	3.26	300,196.76	100.00		974,337,957.74		974,337,957.74	3,213.55
18 Popotitla	519,745.21	51.97	5.56	509,661.16	98.25	10,084.05	1,505,628,233.88	74,412,588.97	1,580,040,822.85	3,040.03
19 Merano Escobedo	625,190.94	62.52	6.72	76,854.09	12.30	55,036.00	2,18,908,878.64	130,302,980.77	3,492,118,569.41	3,782.67
20 Anahuac 1a. Sección	509,661.16	50.97	5.48	509,661.16	100.00		1,757,788,561.09	67,987,024.61	1,825,785,585.70	2,920.36
21 Anahuac 2a Sección	425,647.11	42.56	4.57	392,039.27	92.10	33,607.84	1,451,703,561.16		1,451,703,561.16	2,848.37
22 Tacuba	52,498.25	5.25	0.56	52,498.25	100.00		1,093,389,674.88	136,023,781.25	1,229,413,456.12	2,888.34
23 Dos Lagos	100,730.53	10.07	1.08	100,730.53	100.00		140,229,149.33		140,229,149.33	2,671.12
24 10 de Abril	99,912.17	9.99	1.07	99,912.17	100.00		248,028,793.87		248,028,793.87	2,462.30
25 Ahuehuetes Anahuac	27,954.77	2.80	0.30	27,954.77	100.00		241,877,372.35		241,877,372.35	2,420.90
26 Penillaco	29,034.61	2.90	0.31	29,034.61	100.00		67,875,893.01		67,875,893.01	2,420.90
27 Lago Norte	26,980.58	2.70	0.29	26,980.58	100.00		70,289,887.35		70,289,887.35	2,420.90
28 Lago Sur	591,368.72	59.14	6.35	591,368.72	100.00		65,317,295.81		65,317,295.81	2,420.90
29 San Joaquín	155,850.40	15.59	1.67	149,618.28	96.00	6,232.12	1,165,299,700.64		1,165,299,700.64	1,970.51
30 Los Manzanos	244,081.37	24.41	2.62	242,784.16	99.47	1,297.22	336,828,164.11	52,510,712.91	389,338,877.02	2,498.16
31 Argentina Antigua	102,766.14	10.28	1.10	102,766.14	100.00		546,567,831.20	6,334,860.33	552,902,691.52	2,265.24
32 Ampliación Torre Blanca	112,219.35	11.22	1.21	112,219.35	100.00		231,352,263.67		231,352,263.67	2,251.25
33 México Nuevo	70,428.13	7.04	0.76	70,428.13	100.00		252,833,820.69		252,833,820.69	2,251.25
34 Legaria	140,662.19	14.07	1.51	140,662.19	100.00		158,551,316.41		158,551,316.41	2,251.25
35 Pérez de Alba	173,015.29	17.30	1.86	173,015.29	100.00		158,330,554.33		158,330,554.33	2,251.25
36 San Juanico	152,488.63	15.25	1.64	152,488.63	100.00		316,865,743.98		316,865,743.98	2,251.25
37 Modelo Pensil	140,872.32	14.09	1.51	140,872.32	100.00		389,500,667.11		389,500,667.11	2,251.25
38 Reforma Pensil	225,352.35	22.54	2.42	225,352.35	100.00		343,290,026.04		343,290,026.04	2,251.25
39 Cuauhtémoc Pensil.	47,679.34	4.77	0.51	47,679.34	100.00		317,138,814.90		317,138,814.90	2,251.25
40 Pensil Norte	33,829.12	3.38	0.36	33,829.12	100.00		507,324,473.44		507,324,473.44	2,251.25
41 Pensil Sur	64,585.74	6.46	0.69	64,585.74	100.00		107,338,114.18		107,338,114.18	2,251.25
42 Dopa Pensil Norte	26,071.83	2.61	0.28	26,071.83	100.00		76,157,808.65		76,157,808.65	2,251.25
43 Dopa Pensil Sur	53,510.62	5.35	0.57	53,510.62	100.00		145,353,617.67		145,353,617.67	2,251.25
44 U H Legaria	28,815.20	2.88	0.31	28,815.20	100.00		58,694,207.29		58,694,207.29	2,251.25
45 S de Mayo	70,755.86	7.08	0.76	70,755.86	100.00		120,465,792.28		120,465,792.28	2,251.25
46 Francisco I. Madero	17,063.48	1.71	0.18	17,063.48	100.00		64,870,207.74		64,870,207.74	2,251.25
47 Popo	930,071.52	93.01	10.00	930,071.52	100.00		159,289,118.57		159,289,118.57	2,251.25
48 Ampliación Popo.	17,063.48	1.71	0.18	17,063.48	100.00		38,391,640.10		38,391,640.10	2,251.25
<b>Subtotales.</b>	<b>9,307,071.52</b>	<b>930.71</b>	<b>100.00</b>	<b>8,293,860.16</b>	<b>89.11</b>	<b>1,013,211.37</b>	<b>58,645,138,856.90</b>	<b>14,307,175,512.02</b>	<b>53,152,314,168.92</b>	<b>2,251.25</b>

Cuadro 02. Valor de colonias catastrales según valores de referencia Manual de la tesorería 2005.

Entorno como componente de valor en el suelo urbano.  
Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popotla.  
Junio 2009

Valor de colonias. (AV) + (CV).

COLONIA.	EXTENSION.			EXTENSIONES (CF).			VALOR (CF).				
	M2	Hs	%	M2	%	M2	%	A Valor	C Valor	Valor de colonia	Código Financiero 2008.
1 Bosque de Chapultepec	257 211.49	25 72	2.76	201 093.64	2.67	56 117.85	3.15	2 274 087 547.48	698 075 688.16	2 972 163 235.65	11 555.33
2 Chapultepec Polanco	329 333.56	32 93	3.54	299 635.70	3.97	30 697.86	1.72	2 690 448 289.06	369 768 466.83	3 360 216 755.89	10 203.08
3 Chapultepec Morales	380 435.71	38 04	4.09	236 315.94	3.14	144 119.77	8 10	1 843 321 043.15	1 639 829 603.13	3 483 150 646.27	9 156.69
4 Palmitas	79 201.54	7 92	0.85	39 147.46	0.52	40 054.08	2.25	249 149 677.49	493 835 277.79	742 984 955.28	9 380.94
5 Casa Blanca	78 234.70	7 82	0.84	48 632.48	0.65	29 602.23	1.66	345 327 665.04	303 221 861.75	649 149 526.79	8 297.46
6 Los Morales	149 141.37	14 91	1.60	32 754.77	0.44	116 386.60	6.54	330 295 825.20	1 290 991 536.12	1 621 287 361.32	10 870.81
7 Del Bosque	58 287.63	5 83	0.63	10 029.27	0.13	48 258.37	2.71	101 134 105.33	535 294 836.52	636 428 941.86	10 910.76
8 Reforma Polanco	493 025.10	49 30	5.30	373 593.86	4.96	119 431.24	6.71	3 598 273 027.42	1 340 040 885.68	4 938 313 913.10	10 016.35
9 Morales Palmes	148 232.64	14 82	1.59	68 247.28	0.91	79 985.66	4.49	657 324 330.90	885 030 725.95	1 542 355 056.85	10 404.94
10 Morales Alameda	97 091.17	9 71	1.04	79 386.93	1.05	17 702.25	0.95	764 635 253.92	203 352 117.56	967 987 371.48	9 969.88
11 Gramada	739 038.11	73 90	7.94	159 286.33	2.10	580 751.78	32.63	871 279 353.94	4 868 351 213.69	5 839 630 567.62	7 901.66
12 Rincon del Bosque	12 780.33	1 28	0.14	15 780.33	0.17			87 545 226.25		87 545 226.25	6 850.00
13 Anzures	212 784.14	21 28	2.29	193 634.33	2.57	19 149.81	1.08	1 326 395 153.65	158 651 069.01	1 485 046 222.66	6 979.12
14 Veronica Anzures	292 377.29	29 24	3.14	255 849.65	3.40	36 527.64	2.05	1 327 202 129.15	275 235 790.01	1 602 437 919.15	5 480.72
15 Ingaclon	478 700.56	47 87	5.14	386 618.18	5.14	92 082.38	5 17	937 666 271.58	640 678 915.37	1 578 345 186.95	3 297.15
16 Torre Blanca	166 607.87	16 66	1.79	159 979.46	2.11	7 628.41	0.43	392 959 080.43	21 089 564.75	414 048 645.18	2 485.17
17 Ampliación Granada	303 196.76	30 32	3.26	162 389.16	2.16	140 807.60	7.91	216 683 978.31	852 014 120.97	1 068 698 099.28	3 524.77
18 Popotla	519 745.21	51 97	5.58	500 709.43	6.65	19 035.78	1.07	1 430 266 458.32	59 812 904.84	1 490 079 363.16	2 866.94
19 Miramar Escobedo	92 318.81	9 23	0.99	75 807.88	1.01	16 510.93	0.93	196 661 562.97	96 561 140.78	293 222 703.75	3 176.20
20 Anahuac 1a. Sección	625 190.94	62 52	6.72	481 415.50	6.40	143 775.44	8 08	1 248 892 912.04	751 068 144.18	1 999 961 056.21	3 196.96
21 Anahuac 2a Sección	509 661.16	50 97	5.48	509 661.16	6.77			1 322 168 080.48		1 322 168 080.48	2 584.21
22 Tacuba	425 647.11	42 56	4.57	392 039.27	5.21	33 607.84	1.99	985 304 448.97	103 799 366.84	1 089 103 815.81	2 556.70
23 Dea Lagos	52 498.25	5 25	0.56	52 498.25	0.70			126 184 115.72		126 184 115.72	2 403.59
24 10 de Abril	100 730.53	10 07	1.08	100 730.53	1.34			201 201 183.22		201 201 183.22	1 997.42
25 Ahuahuates Anahuac.	99 912.17	9 99	1.07	99 912.17	1.33			184 768 575.10		184 768 575.10	1 849.31
26 Perifericos	27 954.77	2 80	0.30	27 954.77	0.37			51 097 028.31		51 097 028.31	1 849.31
27 Lago Norte	29 034.61	2 90	0.31	29 034.61	0.39			53 693 994.62		53 693 994.62	1 849.31
28 Lago Sur	26 890.58	2 70	0.29	26 890.58	0.36			49 895 463.80		49 895 463.80	1 849.31
29 San Joaquín	591 369.72	59 14	6.35	591 369.72	7.96			779 326 953.89		779 326 953.89	1 317.83
30 Los Miraflores	155 850.40	15 59	1.67	149 616.29	1.99			301 153 180.23		369 800 656.55	2 372.79
31 Argentina Antigua	244 081.37	24 41	2.62	242 784.16	3.23			488 678 377.04		482 264 678.89	2 016.81
32 Ampliación Torre Blanca	102 766.14	10 28	1.10	102 766.14	1.37			206 848 706.20		206 848 706.20	2 012.81
33 México Nueva	112 219.35	11 22	1.21	112 219.35	1.49			225 876 237.92		225 876 237.92	2 012.81
34 Legaria	70 428.13	7 04	0.76	70 428.13	0.94			141 758 434.28		141 758 434.28	2 012.81
35 Perez de Alba	70 330.06	7 03	0.76	70 330.06	0.93			141 561 054.11		141 561 054.11	2 012.81
36 San Juanico	140 862.19	14 07	1.51	140 862.19	1.87			283 126 252.59		283 126 252.59	2 012.81
37 Modelo Pensil	173 015.29	17 30	1.96	173 015.29	2.30			348 246 901.84		348 246 901.84	2 012.81
38 Reforma Pensil	152 488.63	15 25	1.64	152 488.63	2.03			306 930 637.34		306 930 637.34	2 012.81
39 Cuauhtemoc Pensil	140 872.32	14 09	1.51	140 872.32	1.87			283 549 218.44		283 549 218.44	2 012.81
40 Pensil Norte	225 352.35	22 54	2.42	225 352.35	2.99			453 591 459.58		453 591 459.58	2 012.81
41 Pensil Sur	47 679.34	4 77	0.51	47 679.34	0.63			95 969 452.35		95 969 452.35	2 012.81
42 Doña Pensil Norte	33 829.12	3 38	0.36	33 829.12	0.45			68 091 593.04		68 091 593.04	2 012.81
43 Doña Pensil Sur	64 565.74	6 46	0.69	64 565.74	0.86			129 958 563.10		129 958 563.10	2 012.81
44 U. H. Legaria	26 071.83	2 61	0.28	26 071.83	0.35			52 477 640.14		52 477 640.14	2 012.81
45 5 de Mayo	53 510.62	5 35	0.57	53 510.62	0.71			107 706 719.09		107 706 719.09	2 012.81
46 Frenosco I. Madero.	28 815.20	2 88	0.31	28 815.20	0.38			57 969 512.65		57 969 512.65	2 012.81
47 Pigo	70 755.86	7 08	0.76	70 755.86	0.94			142 418 092.50		142 418 092.50	2 012.81
48 Ampliación Pigo.	17 053.48	1 71	0.18	17 053.48	0.23			34 325 409.04		34 325 409.04	2 012.81
<b>Subtotales.</b>	<b>9 307 071.52</b>	<b>930 71</b>	<b>100.00</b>	<b>7 527 308.69</b>	<b>80.08</b>	<b>1 779 762.83</b>	<b>19.02</b>	<b>28 814 850 177 24</b>	<b>15 758 937 008 10</b>	<b>44 573 593 185 34</b>	

Cuadro 03. Valor de colonias catastrales según valores de referencia Código Financiero D.F. 2008.



### Entorno como componente de valor en el suelo urbano.

Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popotla.

Junio 2009.

#### Valor de colonias. (VM 2008).

Id.	COLONIA.	EXTENSIÓN.			VALOR (BD ANAYA).	
		Superficie Total.			Valor Mercado 2008	
		M2	Ha	%	Valor de Colonia.	V. Comercial / M2
1	Bosque de Chapultepec.	257,211.49	25.72	2.76	5,563,484,440.02	21,630.00
2	Chapultepec Polanco.	329,333.56	32.93	3.54	8,233,338,925.00	25,000.00
3	Chapultepec Morales.	380,435.71	38.04	4.09	7,228,278,402.60	19,000.00
4	Palmitas	79,201.54	7.92	0.85	1,884,442,146.05	23,793.00
5	Casa Blanca.	78,234.70	7.82	0.84	1,001,404,198.40	12,800.00
6	Los Morales.	149,141.37	14.91	1.60	3,210,566,164.36	21,527.00
7	Del Bosque.	58,287.63	5.83	0.63	1,254,757,854.06	21,527.00
8	Reforma Polanco.	493,025.10	49.30	5.30	8,785,214,269.37	17,819.00
9	Morales Palmas.	148,232.94	14.82	1.59	2,549,754,749.34	17,201.00
10	Morales Alameda.	97,091.17	9.71	1.04	1,670,065,283.97	17,201.00
11	Granada	739,038.11	73.90	7.94	6,651,342,961.20	9,000.00
12	Rincón del Bosque.	12,780.33	1.28	0.14	242,826,175.00	19,000.00
13	Anzures	212,784.14	21.28	2.29	2,298,068,754.12	10,800.00
14	Veronica Anzures	292,377.29	29.24	3.14	3,742,429,299.20	12,800.00
15	Irrigación.	478,700.56	47.87	5.14	3,267,131,308.35	6,825.00
16	Torre Blanca	166,607.87	16.66	1.79	1,259,555,491.15	7,560.00
17	Ampliación Granada	303,196.76	30.32	3.26	2,728,770,867.00	9,000.00
18	Popotla.	519,745.21	51.97	5.58	3,638,216,456.00	7,000.00
19	Mariano Escobedo.	92,318.81	9.23	0.99	830,869,308.00	9,000.00
20	Anahuac 1a. Sección.	625,190.94	62.52	6.72	5,626,718,496.00	9,000.00
21	Anahuac 2a Sección.	509,661.16	50.97	5.48	4,586,950,449.00	9,000.00
22	Tacuba.	425,647.11	42.56	4.57	2,455,132,507.41	5,768.00
23	Dos Lagos.	52,498.25	5.25	0.56	210,885,486.32	4,017.00
24	10 de Abril.	100,730.53	10.07	1.08	612,139,455.12	6,077.00
25	Ahuehuetes Anahuac.	99,912.17	9.99	1.07	401,347,186.89	4,017.00
26	Peralitos	27,954.77	2.80	0.30	112,294,295.02	4,017.00
27	Lago Norte	29,034.61	2.90	0.31	116,632,028.37	4,017.00
28	Lago Sur.	26,980.58	2.70	0.29	108,381,005.93	4,017.00
29	San Joaquín.	591,369.72	59.14	6.35	3,593,753,764.13	6,077.00
30	Los Manzanos.	155,850.40	15.59	1.67	626,051,072.87	4,017.00
31	Argentina Antigua.	244,081.37	24.41	2.62	879,913,353.27	3,605.00
32	Ampliación Torre Blanca.	102,766.14	10.28	1.10	776,911,988.16	7,560.00
33	México Nuevo.	112,219.35	11.22	1.21	681,957,014.26	6,077.00
34	Legaría.	70,428.13	7.04	0.76	447,218,593.75	6,350.00
35	Perez de Alba.	70,330.06	7.03	0.76	253,539,877.12	3,605.00
36	San Juanico.	140,662.19	14.07	1.51	565,039,997.15	4,017.00
37	Modelo Pensil.	173,015.29	17.30	1.86	695,002,411.90	4,017.00
38	Reforma Pensil.	152,488.63	15.25	1.64	549,721,507.55	3,605.00
39	Cuauhtemoc Pensil.	140,872.32	14.09	1.51	650,830,127.64	4,620.00
40	Pensil Norte.	225,352.35	22.54	2.42	812,395,214.54	3,605.00
41	Pensil Sur	47,679.34	4.77	0.51	171,884,020.70	3,605.00
42	Dpva. Pensil Norte.	33,829.12	3.38	0.36	121,953,981.21	3,605.00
43	Dpva. Pensil Sur.	64,565.74	6.46	0.69	232,759,485.49	3,605.00
44	U. H. Legaría.	26,071.83	2.61	0.28	165,556,120.50	6,350.00
45	5 de Mayo.	53,510.62	5.35	0.57	192,905,799.52	3,605.00
46	Francisco I. Madero.	28,815.20	2.88	0.31	103,878,777.98	3,605.00
47	Popo.	70,755.86	7.08	0.76	389,157,202.50	5,500.00
48	Ampliación Popo.	17,053.48	1.71	0.18	78,787,063.74	4,620.00
<b>Subtotales.</b>		<b>9,307,071.52</b>	<b>930.71</b>	<b>100.00</b>	<b>92,260,215,337.19</b>	

Cuadro 04. Valor de colonias catastrales según base de datos del Autor.

Entorno como componente de valor en el suelo urbano.  
Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popoila.  
Junio 2008

Síntesis valores de colonias. (MT) vs (CF) vs (VM 2008).

COLONIA	EXTENSIÓN:		VALOR (MT):		VALOR (CF):		VALOR (BD ANAYA):	
	M2	Hb Superficie Total. %	Valor de colonia Manual Tesorería Valor/M2 Colonia	Valor de colonia Manual Tesorería Valor/M2 Colonia	Valor de colonia Financiero Valor/M2 Colonia	Valor de colonia Financiero Valor/M2 Colonia	Valor Mercado Comercial / M2	Valor Mercado Comercial / M2
1 Bosque de Chapultepec.	257,211.49	25.72	2,716.55	14,765.55	2,972.16	163,235.65	5,563.48	21,630.00
2 Chapultepec Polanco.	329,333.56	32.93	3,964.35	12,037.50	3,360.21	7,555.89	8,233.38	25,000.00
3 Chapultepec Morales	380,435.71	38.04	4,941.27	12,988.45	3,491.20	15,046.27	7,228.27	19,000.00
4 Palmiras	79,201.54	7.92	1,125.74	14,214.05	742.98	9,555.28	1,884.44	23,793.00
5 Casa Blanca.	78,234.70	7.82	929.47	11,880.60	649.14	9,526.79	1,001.40	12,800.00
6 Los Morales	149,141.37	14.91	1,847.15	12,385.28	1,621.29	7,361.32	3,210.56	21,527.00
7 Del Bosque	58,287.63	5.83	7,022.82	12,060.75	4,938.31	9,113.10	1,254.75	21,527.00
8 Reforma Polanco	493,025.10	49.30	5,363.23	11,165.53	1,542.35	10,066.85	8,785.21	17,819.00
9 Morales Palmira	148,232.94	14.82	1,655.98	11,165.53	9,476.32	9,969.88	2,549.75	17,201.00
10 Morales Alameda	97,091.17	9.71	920.67	10,615.48	967.37	1,148.88	1,570.06	9,000.00
11 Granada	739,038.11	73.90	7,845.24	7,056.30	5,839.63	5,676.62	6,351.34	9,000.00
12 Rincón del Bosque	12,780.33	1.28	90.18	7,056.30	87.54	2,262.25	242.82	19,000.00
13 Anzures	212,784.14	21.28	1,533.13	7,205.02	1,485.04	6,222.66	2,298.08	10,800.00
14 Veracruz Anzures	292,377.29	29.24	1,821.62	6,230.31	1,602.43	7,919.15	3,742.42	12,800.00
15 Imppocón	478,700.56	47.87	2,183.62	4,561.56	1,578.34	1,865.95	3,267.13	8,825.00
16 Torre Blanca	166,607.87	16.66	634.55	3,808.08	414.04	6,645.18	1,259.55	7,560.00
17 Ampliación Granada	303,196.76	30.32	974.37	3,213.55	1,068.69	9,099.28	2,728.77	9,000.00
18 Popoila	519,745.21	51.97	1,580.04	3,762.67	1,490.07	3,363.16	3,338.21	7,000.00
19 Mariano Escobedo	92,318.81	9.23	349.21	3,040.03	293.22	703.75	830.86	9,000.00
20 Anahuac ya Suroccin	625,190.94	62.52	1,825.76	2,920.36	1,999.96	1,056.21	5,326.71	9,000.00
21 Anahuac 2a Sección	509,661.16	50.97	1,451.70	2,848.37	1,322.16	8,080.48	4,586.95	9,000.00
22 Tacuba	425,647.11	42.56	1,229.41	2,888.34	1,089.10	1,815.81	2,455.13	5,788.00
23 Dos Lagos	52,498.25	5.25	140.28	2,671.12	126.18	1,157.72	210.88	4,017.00
24 10 de Abril	100,730.53	10.07	248.02	2,462.30	201.20	1,832.22	812.13	6,077.00
25 Ahuehuetes Anahuac	99,912.17	9.99	241.87	2,420.90	184.78	5,875.10	401.34	4,017.00
26 Periferico	27,954.77	2.80	67.67	2,420.90	51.69	7,028.31	112.29	4,017.00
27 Lago Norte	29,034.61	2.90	70.28	2,420.90	53.69	9,946.62	116.63	4,017.00
28 Lago Sur	26,980.58	2.70	65.31	2,420.90	49.89	4,663.80	108.38	4,017.00
29 San Joaquín	591,369.72	59.14	1,165.29	1,970.51	779.32	9,533.89	3,593.75	6,077.00
30 Los Manzanos	155,850.40	15.59	369.38	2,486.16	369.80	6,656.55	926.05	4,017.00
31 Argentina Antigua.	244,081.37	24.41	552.90	2,265.24	492.26	4,678.89	879.91	3,605.00
32 Ampliación Torre Blanca	102,766.14	10.28	231.35	2,265.24	206.84	7,062.20	776.91	7,560.00
33 México Nuevo	112,219.35	11.22	252.63	2,265.24	225.87	6,237.92	881.95	6,077.00
34 Legaria	70,428.13	7.04	158.51	2,265.24	141.75	4,342.28	447.21	6,350.00
35 Perez de Alba	70,330.08	7.03	158.30	2,265.24	141.56	1,054.11	253.53	3,605.00
36 San Juanico	140,662.19	14.07	316.65	2,265.24	283.12	2,525.59	565.03	4,017.00
37 Modelo Pensil	173,015.29	17.30	380.50	2,265.24	348.24	6,901.84	895.02	4,017.00
38 Reforma Pensil	152,488.63	15.25	343.20	2,265.24	306.93	6,373.34	549.72	3,605.00
39 Cuauhtémoc Pensil	140,872.32	14.09	317.13	2,265.24	283.54	2,184.44	812.39	4,620.00
40 Pensil Norte	225,352.35	22.54	507.32	2,265.24	453.59	1,459.58	549.72	3,605.00
41 Pensil Sur	47,679.34	4.77	107.33	2,265.24	95.96	4,523.35	171.88	3,605.00
42 Dopa Pensil Norte	33,829.12	3.38	76.15	2,265.24	68.08	1,593.04	121.95	3,605.00
43 Dopa Pensil Sur	64,565.74	6.46	145.35	2,265.24	129.95	6,563.10	232.75	3,605.00
44 U H Legaria	26,071.83	2.61	58.69	2,265.24	52.47	6,401.14	165.56	6,350.00
45 S de Mayo	53,510.62	5.35	120.45	2,265.24	107.70	7,190.09	192.90	3,605.00
46 Frenosoy l. Madero.	28,815.20	2.88	64.87	2,265.24	57.99	5,126.65	103.87	3,605.00
47 Popo.	70,755.86	7.08	159.28	2,265.24	142.41	8,092.50	389.15	5,500.00
48 Ampliación Popo.	17,053.48	1.71	38.91	2,265.24	34.32	4,090.04	78.78	4,620.00
<b>Subtotales.</b>	<b>9,307,071.52</b>	<b>930.71</b>	<b>53,152,314,188.92</b>	<b>44,573,593,185.34</b>	<b>44,573,593,185.34</b>	<b>92,280,217,337.19</b>	<b>92,280,217,337.19</b>	<b>92,280,217,337.19</b>

Cuadro 05. Síntesis valores de colonias catastrales (MT) vs. (CF) vs. (VM).

- Respecto a como inciden en el valor del entorno los componentes (AV)+(CV) según la fuente (MT) vs. (CF); el diferencial es consistente y representa un 8.43%; En el caso de las (AV) el diferencial es de \$10,030,482,479.66; en tanto que para los (CV) la diferencia es de \$1,451,761,496.08.

Fuente.	Valor del Entorno	Aportación (AV)	%	Aportación (CV).	%
(CF). 2008.	44,573,593,185.34	28,814,656,177.24	64.65%	15,758,937,008.10	35.35%
(MT). 2005.	53,152,314,168.92	38,845,138,656.90	73.08%	14,307,175,512.02	26.92%
Diferencia.		<b>10,030,482,479.66</b>	<b>8.43%</b>	<b>1,451,761,496.08</b>	<b>8.43%</b>

- Áreas con potencial de desarrollo: El valor promedio del entorno que forman estas 4 colonias es \$11,456,960,551.32<sup>48</sup>; es decir equivale a \$6,318.25/m<sup>2</sup>; < (VM) \$9,038.53 en un 30.10%.

Fuente.	Extensión	Valor del Entorno	Valor/M2 del Entorno.
Código Financiero (CF). 2008.	181.33 ha.	10,089,111,773.01	5,563.91
Manual Tesorería (MT). 2005.	181.33 ha.	12,824,809,329.62	7,072.59
Valor de Mercado (VM). 2008.	181.33 ha.	16,389,674,435.75	9,038.53
Promedio (CF) + (MT).		<b>11,456,960,551.32</b>	<b>6,318.25</b>

- Áreas con potencial de reciclamiento: El valor promedio del entorno que forman estas 12 colonias es \$7,488,817,538.96<sup>49</sup>, que equivale a \$2,692.73/m<sup>2</sup> < (VM) \$6,935.86 en un 61.17%.

Fuente.	Extensión	Valor del Entorno	Valor/M2 del Entorno.
Código Financiero (CF). 2008.	278.11 ha.	7,290,963,985.72	2,621.59
Manual Tesorería (MT). 2005.	278.11 ha.	7,686,671,092.20	2,763.87
Valor de Mercado (VM). 2008.	278.11 ha.	19,289,479,216.04	6,935.86
Promedio (CF) + (MT).		<b>7,488,817,538.96</b>	<b>2,692.73</b>

<sup>48</sup> ((CF)+(MT))/2

<sup>49</sup> ((CF)+(MT))/2

- Polanco (entorno ancla) se compone de 9 colonias (Los Morales, Del Bosque, Morales Palmas, Morales Alameda, Palmitas, Reforma Polanco, Chapultepec Polanco, Chapultepec Morales, Bosque de Chapultepec); en promedio el valor de este entorno es \$22,291,351,867.37, que equivale a \$11,190.66/m<sup>2</sup><sup>50</sup> < (VM) \$20,217.44 en un 44.64%.

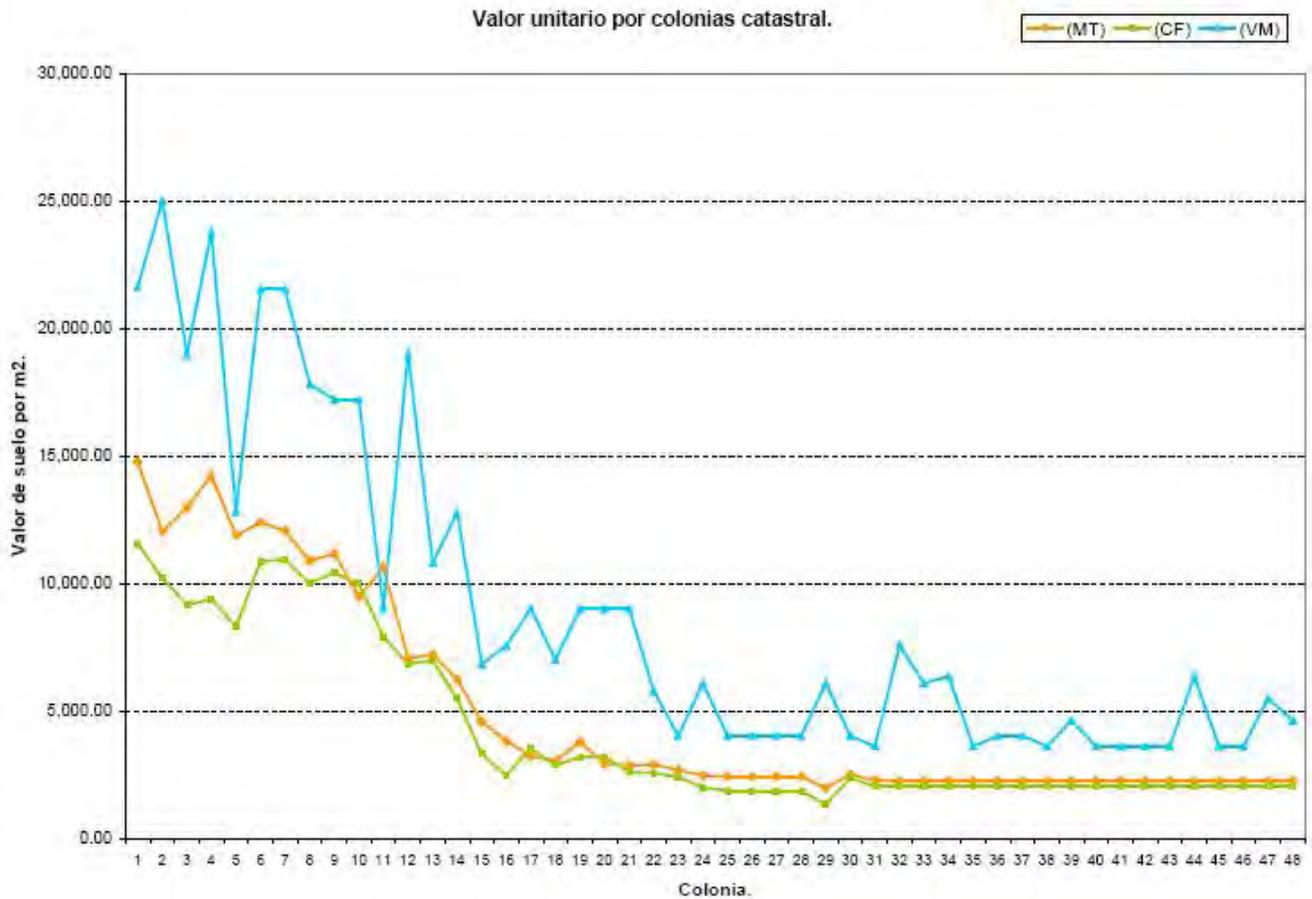
Fuente.	Extensión	Valor del Entorno	Valor/M2 del Entorno.
Código Financiero (CF). 2008.	199.20 ha.	20,264,888,237.70	10,173.34
Manual Tesorería (MT). 2005.	199.20 ha.	24,317,815,497.04	12,207.98
Valor de Mercado (VM). 2008.	199.20 ha.	40,379,902,234.77	20,217.44
Promedio (CF) + (MT).		<b>22,291,351,867.37</b>	<b>11,190.66</b>

- Los valores más altos se ubican 6 colonias (Bosque de Chapultepec, Palmitas, Chapultepec Polanco, Chapultepec Morales, Los Morales y Del Bosque); ocupan una extensión de 125 ha (13.47%).
- El valor más bajo se presenta en 17 colonias (Ampliación Torre Blanca, México Nuevo, Legarías, Pérez de Alva, San Juanico, Modelo Pensil, Reforma Pensil, Cuauhtemoc Pensil, Pensil Norte, Pensil Sur, Deportiva Pensil Norte, Deportiva Pensil Sur, U. H. Legarías, 5 de Mayo, Francisco I. Madero, Popo, Ampliación Popo); ocupan una extensión de 153.04 ha (16.44%).

---

<sup>50</sup> ((CF)+(MT))/2

La última etapa del análisis de los valores unitarios por colonia catastral de acuerdo a sus componentes (AV)+(CV)<sup>51</sup>, consiste en verificar las inconsistencias que se presentan en el comportamiento de los valores.



**Grafico 03.** Colonias catastrales por su valor unitario por m2 según fuente (CF) vs. (MT) vs. (VM).

- Graficar los valores unitarios por colonia permite observar que el comportamiento respecto a los valores es muy similar, sin embargo se presentan inconsistencias que contrastan sobre todo la relación del (VM) vs. (MT) y (CF).
- Para hacer el análisis de las inconsistencias se ordenaron las colonias en tres grupos: Grupo “A”<sup>52</sup> (Polanco), Grupo “B”<sup>53</sup> (Colonias intermedias), Grupo “C”<sup>54</sup> (Colonias populares).

<sup>51</sup> Trabajando con los valores unitarios por colonia catastral que resultan de la mezcla (AV)+(CF).

<sup>52</sup> Grupo A (colonias 1 a 10): 01-Bosque de Chapultepec, 02-Chapultepec Polanco, 03-Chapultepec Morales, 04-Palmitas, 05-Casa Blanca, 06-Los Morales, 07-Del Bosque, 08-Reforma Polanco, 09-Morales Palmas, 10- Morales Alameda.

- Grupo A (Polanco); Se presentan inconsistencias importantes; destaca el rango que separa el (VM) y los valores del (MT) y (CF); se aprecian variaciones importantes entre los valores (MT) vs. (CF) de las colonias 3,4y5 que contrastan respecto al comportamiento de las colonias 1,2,6,7,8y9 que son un poco más consistentes; Destaca el caso de la colonia 10 donde el valor del (CF) se ubica ligeramente por encima del (MT) y el (VM) se ubica un 58.00% arriba de ambos valores; También llama la atención el caso de la colonia 5 que no pertenece al grupo de colonias que forman Polanco, sin embargo su colindancia y consolidación como sistema urbano la ubican dentro del grupo de colonias de valor alto de acuerdo al (MT) y (CF), aunque su (VM) aparentemente no está reconociendo esta condición (mercado consolidado).
  
- Grupo B (Colonias Intermedias); Este grupo de colonias es el más disímil de la muestra, se compone de la mayor parte de las colonias que están teniendo cambios en su entorno y colonias que por sus características particulares presentan un alto grado de consolidación; Se acentúan las variaciones entre el (VM) y los valores del (MT) y (CF) donde el comportamiento es semejante; Destaca el caso de la colonia 11 donde se presenta una condición atípica El (VM) se ubica en medio de los valores del (MT) y (CF); (MT) 15.22% mayor que (VM) 12.20% mayor que (CF), el (CF) es 25.56% menor que (MT); En la colonia 12 se presenta el caso inverso, la relación de valor (MT) vs. (CF) es muy cercana y el (VM) se dispara en 2.77 veces; Respecto a las colonias 17, 19, 20 y 21 es muy claro como el (VM) esta reflejando los cambios que están ocurriendo en su entorno, contrastan con las colonias 15 y 18 donde el mercado inmobiliario es más estable debido a su consolidación.
  
- Grupo C (Colonias populares) Forman parte de este grupo de colonias los asentamientos más populares y de menor valor; es interesante observar las variaciones que se presentan en el (VM) y lo consistente

---

<sup>53</sup> Grupo B (colonias 11 a 23): 11-Granada, 12-Rincón del Bosque, 13-Anzures, 14-Verónica Anzures, 15-Irrigación, 16-Torre Blanca, 17-Ampliación Granada 18-Popotla, 19-Mariano Escobedo, 20-Anahuac 1ª Sección, 21-Anahuac 2ª Sección, 22-Tacuba, 23-Dos Lagos.

<sup>54</sup> Grupo C (colonias 24 a 48): 24-10 de Abril, 25-Ahuehuetes Anahuac, 26-Peralitos, 27-Lago Norte, 28-Lago Sur, 29- San Joaquín, 30-Los Manzanos, 31-Argentina antigua, 32-Ampliación Torre Blanca, 33-México Nuevo, 34-Legaría, 35- Pérez de Alba, 36-San Juanico, 37-Modelo Pensil, 38-Reforma Pensil, 39-Cuauhtemoc Pensil, 40-Pensil norte, 41-Pensil sur, 42-Dpva. Pensil norte, 43-Dpva. Pensil sur, 44-U.H. Legaría, 45- 5 de Mayo, 46-Francisco I. Madero, 47-Popo, 48-Ampliación Popo.

que es la relación de valores entre el (MT) y (CF) y el margen que existe entre ambos; Destaca la colonia 29 donde se presenta el valor más bajo de acuerdo al (MT) y (CF) contrastando respecto al (VM) que se ubica 3.08 veces por encima de estos valores; También el caso de las colonias 32, 33, 34, 44 y 47 donde el (VM) se ubica por encima de los valores del (CF) en un rango de 2.77 a 3.75 veces. (varias de las colonias de este grupo forman parte de las Áreas con potencial de reciclamiento).

- En mi opinión las variaciones más importantes que se presentan, sobre todo en el grupo A, obedece a la aportación que significa tener (CV) en el entorno como colonia catastral.
- Respecto a los (VM) en mi opinión es consistente el comportamiento que se aprecia e interpreto las inconsistencias que se presentan en dos sentidos respecto a los valores deprimidos de las colonias 5 y 11 se trata de un mercado Oligopólico<sup>55</sup>; en tanto que para las colonias 17, 19, 20, 21, 24, 29, 32, 33, 34, 44 y 47 se trata de un mercado abierto e inducido.

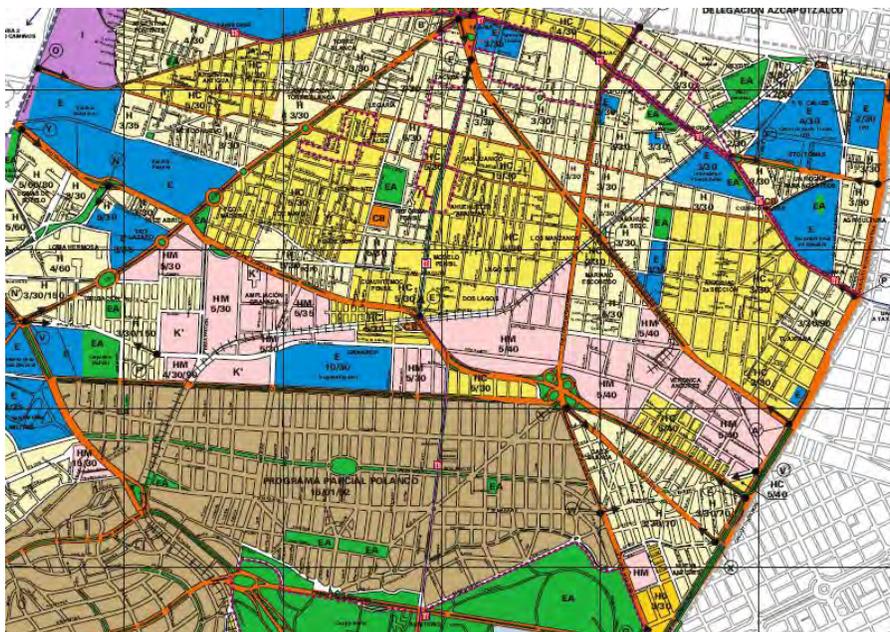
---

<sup>55</sup> Oligopólico: Grupo reducido de vendedores interactuando.



### 03 ANÁLISIS ENTORNO URBANO VS PLANEACIÓN URBANA.

En la tercera etapa del trabajo se buscó, verificar la relación y correlaciones que existen entre los valores unitarios obtenidos y la mezcla de usos de suelo que componen las colonias de acuerdo a la planeación urbana<sup>56</sup>. El desarrollo de esta etapa requirió segmentar por uso de suelo conforme a la carta del P.P.D.U.M.H 1997 cuantificando y clasificando por uso y color identificador cada manzana catastral registrando los datos en el modelo que se ha venido trabajando.



**Figura 06.** Carta usos de suelo en el área de estudio.

Segmentar el entorno de estudio conforme a la Tabla de Características Físicas por Colonia (P.P.D.U.M.H. 1997) (cuadro 06), implicó dos condiciones de inicio que limitaron el alcance del análisis y la compatibilidad respecto a la información procesada:

- “Polanco” forma parte de los ZEDEC, en consecuencia tiene Programa Parcial<sup>57</sup>, y el uso de suelo se maneja de manera diferente al resto de las colonias que se están analizando; El programa incluye 10 colonias<sup>58</sup> que se sumaron como entorno pero no se incluyen en esta etapa del análisis (se entienden como entorno ancla).
- Las colonias Deportiva Pensil norte y Deportiva Pensil sur se unificaron y aparecen en la lista como Deportiva Pensil.

<sup>56</sup> P.D.D.U.M.H. 1997. / Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (Mayo 1997). Vigente a la fecha del estudio.

<sup>57</sup> Programa de mejoras y rescate de la ZEDEC Polanco, Delegación Miguel Hidalgo (15 de enero de 1992).

<sup>58</sup> Polanco (Bosque de Chapultepec, Chapultepec Polanco, Chapultepec Morales, Palmitas, Los Morales, Del Bosque, Reforma Polanco, Morales Palmas, Morales Alameda y Rincón del Bosque).



Entorno como componente de valor en el suelo urbano.  
Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popotla.  
Agosto 2009.

Colonias Valor unitario vs Planeación urbana.

Id	COLONIA.	EXTENSIÓN		VALOR DE COLONIA / M <sup>2</sup>			Uso de Suelo	PLANEACIÓN URBANA 1998							
		Superficie Total. Ha	%	(CF) \$/M <sup>2</sup>	(MT) \$/M <sup>2</sup>	(VM) \$/M <sup>2</sup>		Superficie Ha	Población. (Hab.)	Densidad. (Hab./Ha)	Altura Max. (Niv.)	Altura Prom. (Niv.)	Lote Tipo M2	Área Libre %	
1	ENTORNO "POLANCO"	199.20	21.40	10,275.09	12,219.07	20,522.00	Mixto.	199.20	30,942	98	25	2	500	40	
6	Casa Blanca.	7.82	0.64	8,297.46	11,880.60	12,800.00	H 3/30/70	7.82	1,725	210	3	3	200	25	
11	Granada	73.90	7.94	7,901.66	10,615.48	9,000.00	HM 5/40	28.40	3,060	96	3	3	450	20	
							HM 5/30	12.33							
							HC 5/30	8.19							
							K'	6.70							
							CB	0.49							
							E	17.82							
12	Rincón del Bosque.	1.28	0.14	6,850.00	7,056.30	19,000.00	Mixto.	1.28	-	-	-	-	-	-	
13	Anzures.	21.28	2.29	6,979.12	7,205.02	10,800.00	H 3/30/70	21.28	3,463	210	12	3	200	30	
14	Veronica Anzures	29.24	3.14	5,480.72	6,230.31	12,800.00	HC 5/40	8.49	4,219	210	10	2	200	30	
							HM 5/40	20.75							
15	Irrigación.	47.97	5.14	3,297.15	4,561.66	6,825.00	H 3/30/160	11.0	4,944	208	5	3	200	35	
							HM 5/30	9.56							
							HM 4/30/60	2.83							
							K'	6.26							
							E	11.79							
							EA	6.74							
16	Torre Blanca	16.66	1.79	2,485.17	3,805.08	7,560.00	H 3/30	16.66	7,744	160	3	2	300	20	
17	Ampliación Granada	30.32	3.26	3,524.77	3,213.55	9,000.00	HM 5/35	15.22	2,165	205	5	3	200	10	
							HM 5/30	12.04							
							HC 5/30	2.72							
							EA	0.36							
18	Popotla.	51.97	5.58	2,886.94	3,040.03	7,000.00	H 3/30	40.59	873	175	6	2	250	15	
							E	9.32							
							EA	2.06							
19	Mariano Escobedo.	9.23	0.99	3,178.20	3,762.67	9,000.00	HC 3/30	2.66	2,117	200	5	2	250	20	
							H 5/30	6.55							
20	Anahuac 1a. Sección.	62.52	6.72	3,198.96	2,920.36	9,000.00	HM 5/40	24.08	8,233	150	4	2	350	30	
							H 3/30	18.75							
							HC 3/30	6.22							
							H 5/30	7.46							
							E	3.69							
							EA	2.34							
21	Anahuac 2a Sección	50.97	5.48	2,594.21	2,846.37	9,000.00	HC 3/30	48.86	15,387	80	4	2	500	30	
							H 3/30	4.1							
22	Tacuba.	42.56	4.57	2,558.70	2,886.34	5,768.00	H 3/30	38.70	10,891	168	5	2	300	20	
							E	3.87							
23	Dos Lagos.	5.25	0.56	2,403.59	2,671.12	4,017.00	HC 5/30	4.10	919	50	3	2	2.5	15	
							HM 5/40	1.15							
24	10 de Abril.	10.07	1.09	1,997.42	2,462.30	6,077.00	H 3/30	3.19	850	170	3	2	200	15	
							E	6.88							
25	Ahuehuetes Anahuac.	9.99	1.07	1,849.31	2,420.90	4,017.00	HC 5/30	9.99	2,891	150	3	2	300	20	
26	Peralitos.	2.80	0.30	1,849.31	2,420.90	4,017.00	HC 5/30	2.80	2,759	150	3	2	200	20	
27	Lago Norte.	2.90	0.31	1,849.31	2,420.90	4,017.00	HC 5/30	2.90	1,851	200	3	2	250	20	
28	Lago Sur.	2.70	0.29	1,849.31	2,420.90	4,017.00	HC 5/30	2.70	1,946	200	3	2	250	20	
29	San Joaquín.	59.14	6.35	1,317.53	1,970.51	6,077.00	H 3/35	8.13	3,045	84	5	3	800	20	
							E	51.0							
30	Los Manzanos.	15.59	1.67	2,372.79	2,486.16	4,017.00	HC 5/30	15.15	5,500	200	5	2	250	20	
							HM 5/40	0.44							
31	Argentina Antigua.	24.41	2.62	2,016.81	2,265.24	3,605.00	H 3/30	0.7	6,568	150	5	2	300	20	
							HC 5/30	23.70							
32	Ampliación Torre Blanca.	10.26	1.10	2,012.81	2,251.25	7,560.00	H 3/30	9.06	2,788	150	3	2	300	20	
							HC 5/30	1.2							
33	México Nuevo.	11.22	1.21	2,012.81	2,251.25	6,077.00	H 3/30	11.22	4,753	100	3	2	300	20	
34	Legaría.	7.04	0.76	2,012.81	2,251.25	6,350.00	H 3/30	7.04	2,932	90	5	2	300	20	
35	Perez de Alba.	7.03	0.76	2,012.81	2,251.25	3,605.00	HC 5/30	7.03	2,502	280	3	2	120	15	
36	San Juanico.	14.07	1.51	2,012.81	2,251.25	4,017.00	HC 5/30	9.54	4,048	158	3	2	300	15	
							H 5/30	4.62							
37	Modelo Pensil.	17.30	1.86	2,012.81	2,251.25	4,017.00	HC 5/30	17.30	4,200	200	5	2	200	20	
38	Reforma Pensil.	15.25	1.64	2,012.81	2,251.25	3,605.00	H 5/30	6.58	4,773	200	3	2	250	20	
							HC 5/30	3.30							
							EA	3.74							
							CB	1.62							
39	Oauantemec Pensil.	14.09	1.51	2,012.81	2,251.25	4,820.00	HC 5/30	10.95	3,938	200	3	2	200	15	
							H 5/30	3.16							
40	Pensil Norte.	22.54	2.42	2,012.81	2,251.25	3,605.00	HC 5/30	22.54	8,125	200	3	2	200	20	
41	Pensil Sur.	4.77	0.51	2,012.81	2,251.25	3,605.00	HC 5/30	4.77	3,152	200	3	2	200	15	
42-43	Dopa. Pensil.	9.84	1.06	2,012.81	2,251.25	3,605.00	HC 5/30	9.00	5,520	200	3	2	250	20	
							EA	0.84							
44	U. H. Legaría.	2.81	0.28	2,012.81	2,251.25	6,350.00	HC 5/30	2.8	1,850	500	5	5	Plurif	30	
45	5 de Mayo.	5.35	0.57	2,012.81	2,251.25	3,605.00	HC 5/30	5.35	5,070	250	3	2	140	15	
46	Francisco I. Madero.	2.98	0.31	2,012.81	2,251.25	3,605.00	HC 5/30	2.88	2,211	250	3	3	140	20	
47	Popo.	7.08	0.76	2,012.81	2,251.25	5,500.00	H 5/30	7.08	2,993	250	3	3	140	15	
48	Ampliación Popo.	1.71	0.18	2,012.81	2,251.25	4,620.00	H 5/30	1.7	431	210	3	2	200	15	
		<b>930.71</b>	<b>100.00</b>						<b>930.71</b>	<b>184,064</b>					

Cuadro 06. Planeación urbana vs. valores unitarios de colonias catastrales.

El resultado de la segmentación muestra que el entorno se compone de tres usos de suelo básicos<sup>59</sup>; El Uso Mixto representa el 21.54%; El Uso Habitacional en conjunto representa el 65.30% y el 13.16% restante son equipamiento y servicios.

Uso de Suelo.	Extensión	%	Valor del Entorno \$/m2 (CF).	Valor del Entorno \$/m2 (MT).	Valor/M2 del Entorno. \$/m2 (VM).
Mixto. "Polanco".	199.20 ha	21.40	10,275.09	12,219.07	20,522.00
Mixto. "Rincón del Bosque"	1.28 ha	0.14	6,850.00	7,056.30	19,000.00
Habitacional.	235.34 ha.	25.29	3,151.78	3,599.16	7,335.38
Habitacional Mixto	139.42 ha	14.98	5,205.33	6,299.73	9,222.81
Habitacional con Comercio	232.94 ha	25.03	3,485.51	4,025.53	3,390.29
Centro de Barrio	2.11 ha	0.23			
Equipamiento.	104.37 ha.	11.21			
Espacios Abiertos.	16.06 ha	1.73			
<b>Subtotales.</b>	<b>930.71 ha</b>				

- Polanco se lista como entorno de uso mixto<sup>60</sup>; ocupa una extensión de 199.20 has que representan el 21.40% del área de estudio, su (VM) 20,522.00 /m2; ratifica su condición de entorno ancla.
- Rincón del Bosque es un entorno de uso mixto ocupa una extensión de 1.28 has que representan el 0.14% del área de estudio; su (VM) 19,000.00 /m2.
- Uso de suelo "H" Habitacional<sup>61</sup> (figura 07), Se compone de cinco sub-segmentos, ocupa una extensión de 235.34 has, representa el 25.29% del área de estudio y su (VM) 7,335.38/m2.

<sup>59</sup> Para efectos de análisis no se consideraron las normas de ordenación sobre vialidades (suelo como suelo).

<sup>60</sup> Tabla de Características Físicas por colonia P.P.D.U.M.H. 1997.

<sup>61</sup> H, Habitacional: Esta zonificación pretende conservar las características habitacionales de los barrios, sin usos que puedan alterar su vocación original, ni la de colonias y fraccionamientos netamente habitacionales.

Uso de Suelo.	Extensión	%	Sub-segmentos.	Extensión	%
H Habitacional.	<b>235.34 has</b>	<b>25.29</b>	H 3/30	150.03	63.75
			H 5/30	37.06	15.75
			H 3/30/70	29.10	12.37
			H 3/30/150	11.01	4.68
			H 3/35	8.13	3.45

- Uso de suelo “HM” Habitacional Mixto<sup>62</sup> (figura 07), se compone de cinco sub-segmentos; ocupa una extensión de 139.42 has, representa el 14.98% del área de estudio y su (VM) 9,222.81/m<sup>2</sup>.

Uso de Suelo.	Extensión	%	Sub-segmentos.	Extensión	%
HM Habitacional Mixto.	<b>139.42 has</b>	<b>14.98</b>	HM 5/40	74.81	53.66
			HM 5/30	33.90	24.32
			HM 5/35	15.22	10.92
			K <sup>63</sup>	12.95	9.29
			HM 4/30/90	2.53	1.81

- Uso de suelo “HC” Habitacional con comercio en planta baja<sup>64</sup> (figura 07), se compone de tres sub-segmentos; ocupa una extensión de 232.94 has, representa el 25.03% del área de estudio y su (VM) 3,390.29/m<sup>2</sup>.

Uso de Suelo.	Extensión	%	Sub-segmentos.	Extensión	%
HC Habitacional con Comercio.	<b>232.94 has</b>	<b>25.03</b>	HC 5/30	168.70	72.42
			HC 3/30	55.75	23.93
			HC 5/40	8.49	3.64

<sup>62</sup> HM Habitacional Mixto: Esta zonificación permite la convivencia de giros de comercio, oficinas, equipamiento y pequeña industria y se plantea para zonas de concentración de actividades.

<sup>63</sup> K' Predios General Motors; De conformidad con el acta de acuerdo D.D.F.-GM – Consejo de ciudadanos, del 28 Feb. 1996. ( HM / 35% área libre).

<sup>64</sup> HC Habitacional con comercio en planta baja: Este uso pretende fomentar en forma intensiva la vivienda, con la convivencia de los servicios y los comercios básicos en la planta baja de los inmuebles.

- El 13.16% Equipamiento y Servicios se compone de tres usos (figura 07): “CB” Centro de Barrio<sup>65</sup> (existen dos en el área de estudio), ocupa una extensión de 2.11 has y representa el 0.23% del área de estudio; El uso de suelo “E” Equipamiento<sup>66</sup> ocupa una extensión de 104.37 has y representa el 11.21% del área de estudio; “EA” Espacios abiertos<sup>67</sup> ocupa una extensión de 16.06 has y representa 1.73% del área de estudio.

---

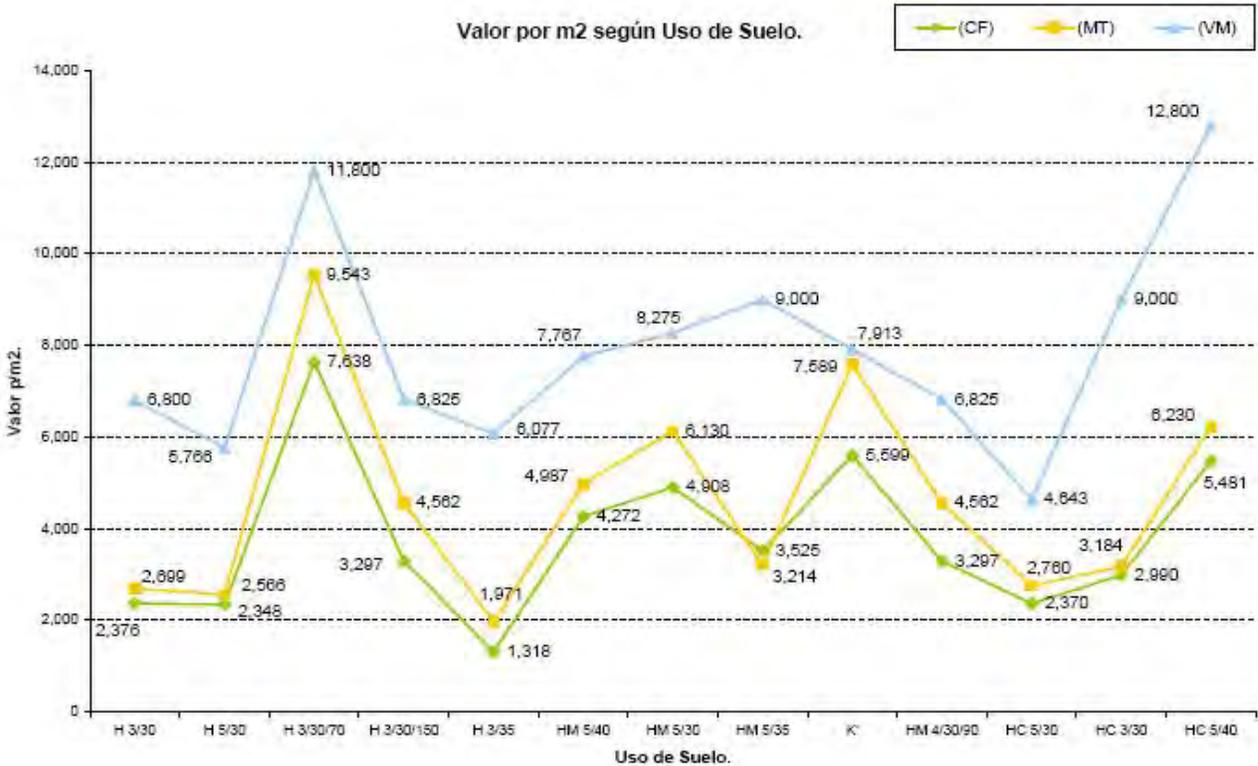
<sup>65</sup> CB Centro de barrio: En estas zonas se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio, servicios y equipamiento básico público y privado de servicio a zonas habitacionales.

<sup>66</sup> E Equipamiento: Esta zonificación acepta el establecimiento de servicios públicos y privados. La mezcla de giros que permite posibilitar su reciclamiento, pero siempre dirigido a los servicios.

<sup>67</sup> EA Espacios Abiertos: Se propone para parques, plazas, jardines públicos y equipamiento deportivo, principalmente de acceso y propiedad públicos.



Al graficar el segmento de Uso Habitacional (gráfico 04) que representa 65.30% del área de estudio<sup>68</sup> (mercado abierto), se observa que los valores presentan un comportamiento similar, aunque se presentan inconsistencias, sobre todo en la relación de valores (VM) vs. (MT) y (CF); Se lista a continuación cada uno de los usos para su análisis:



**Gráfico 04.** Valor unitario por m2 según segmento de uso de suelo.

Uso de suelo “H” Habitacional:

- H 3/30<sup>69</sup>, se acentúa la diferencia de valores (CF) vs. (VM) 4,424.00/m2; representa 65.05% del (VM) y 1.86 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 323.00/m2.
- H 5/30<sup>70</sup>, es importante la diferencia de valores (CF) vs. (VM) 3,418.00/m2; representa 59.27% del (VM) y 1.45 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 218.00/m2.

<sup>68</sup> Se desecharon el uso mixto por su condición de entorno ancla y los usos de Equipamiento y Servicios por su condición de uso público.

<sup>69</sup> (10 de Abril, México Nuevo, Torre Blanca, Ampliación Torre Blanca, Legaria, Tacuba, Popotla, Anahuac 1ª y 2ª sección parte norte).

- H 3/30/70<sup>71</sup>, se presenta el segundo valor más alto del entorno, la diferencia de valores (CF) vs. (VM) 4,162.00/m<sup>2</sup> representa 35.27% del (VM) y 54.49% del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 1,905.00/m<sup>2</sup>.
- H 3/30/150<sup>72</sup>, es importante la diferencia de valores (CF) vs. (VM) 3,528.00/m<sup>2</sup>; representa 51.69% del (VM) y 1.07 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 1,265.00/m<sup>2</sup>.
- H 3/35<sup>73</sup>, se presenta el valor más bajo (CF) y (MT) de este segmento y se acentúa la diferencia de valores (CF) vs. (VM) 4,759.00/m<sup>2</sup>; representa 78.31% del (VM) y 3.61 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 653.00/m<sup>2</sup>.
- Destaca en este segmento la diferencia valor (CF) vs. (VM) cuyo rango se ubica entre el 51.69 % y 78.31% (excepto el uso H 3/30/70); Y lo consistente respecto al comportamiento de los valores (CF) vs. (MT).

#### Uso de suelo "HM" Habitacional Mixto:

- HM 5/40<sup>74</sup>, es consistente el comportamiento de los valores, la diferencia entre (CF) vs. (VM) 3,495.00/m<sup>2</sup>; representa 44.99% del (VM) y 81.81% del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 715.00/m<sup>2</sup>. (colonias en proceso de renovación urbana).
- HM 5/30<sup>75</sup>, la diferencia entre (CF) vs. (VM) 3,367.00/m<sup>2</sup>; representa 40.68% del (VM) y 68.60% del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 1,222.00/m<sup>2</sup>. (colonias en proceso de renovación urbana).
- HM 5/35<sup>76</sup>, Se presenta el (VM) más alto del segmento y la mayor inconsistencia del grafico, se invierten los valores unitarios (MT) vs. (CF) y se acentúa de manera importante la diferencia entre (MT) vs. (VM) 5,786.00/m<sup>2</sup>; representa 64.28% del (VM) y 1.80 veces el valor del

---

<sup>70</sup> (San Juanico, Reforma Pensil, Cuauhtemoc Pensil, Popo, Ampliación Popo, Mariano Escobedo y Anahuac 1<sup>a</sup> sección).

<sup>71</sup> (Anzures y Casa Blanca).

<sup>72</sup> (Irrigación).

<sup>73</sup> (San Joaquín).

<sup>74</sup> (Granada, Dos Lagos, Anahuac 1<sup>a</sup> sección, Verónica Anzures).

<sup>75</sup> (Granada, Ampliación Granada, Irrigación).

<sup>76</sup> (Ampliación Granada).

(MT); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 311.00/m<sup>2</sup>. (colonias en proceso de renovación urbana).

- K<sup>77</sup>, Se presenta la diferencia más importante entre (CF) vs. (MT) y se aproximan mucho los valores (MT) vs. (VM); La diferencia entre (CF) vs. (VM) 2,314.00/m<sup>2</sup>; representa 29.24% del (VM) y 41.32% del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 1,990.00/m<sup>2</sup>. (colonias en proceso de renovación urbana).
- HM 4/30/90<sup>78</sup>, la diferencia entre (CF) vs. (VM) 3,528.00/m<sup>2</sup>; representa 51.69% del (VM) y 1.07 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 1,265.00/m<sup>2</sup>. (colonia en proceso de renovación urbana).
- Destaca en este segmento que se ubican la mayor parte de las colonias donde esta ocurriendo el proceso de renovación urbana en consecuencia se presentan las mayores inconsistencias del gráfico y se acentúan las diferencias respecto al (CF) a pesar de la implementación de (CV).

Uso de suelo “HC” Habitacional con Comercio en planta baja:

- HC 5/30<sup>79</sup>, la diferencia entre (CF) vs. (VM) 2,273.00/m<sup>2</sup>; representa 48.95% del (VM) y 95.90% del valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 390.00/m<sup>2</sup>. (forma parte del área con potencial de reciclamiento).
- HC 3/30<sup>80</sup>, Se acentúa la diferencia entre (CF) vs. (VM) 6,010.00/m<sup>2</sup>; representa 66.77% del (VM) y 2.01 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 194.00/m<sup>2</sup>. (forma parte del área con potencial de reciclamiento).
- HC 5/40<sup>81</sup>, Se presenta el valor más alto del grafico y se acentúa de manera importante la diferencia entre (CF) vs. (VM) 7,319.00/m<sup>2</sup>;

---

<sup>77</sup> (Irrigación, Granada y Ampliación Granada).

<sup>78</sup> (Irrigación).

<sup>79</sup> (Argentina Antigua, Pérez de Alba, Pensil Norte, Pensil Sur, Deportiva Pensil, Legaria, Francisco I. Madero, 5 de Mayo, Cuauhtemoc Pensil, Granada, Ampliación Granada, San Juanico, Reforma Pensil, Ahuehuetes Anahuac, Modelo Pensil, Dos Lagos, Peralitos, Lago Norte, Lago Sur, Los Manzanos).

<sup>80</sup> (Anahuac 2ª Sección, Anahuac 1ª Sección Ote, Mariano Escobedo).

<sup>81</sup> (Verónica Anzures).

representa 57.17% del (VM) y 1.33 veces el valor del (CF); la diferencia (CF) vs. (MT) es de 749.00/m<sup>2</sup>. (colonia que se ubican en el área con potencial de desarrollo).

- Destaca en este segmento la presencia de los valores más altos del gráfico y como se acentúan de manera importante las diferencias entre (VM) vs. (CF); se trata de los entornos donde se presenta la mezcla de áreas (áreas con potencial de desarrollo y áreas con potencial de reciclamiento); otro punto a considerara respecto a la relación de valores es que el uso “HC” > “HM” (excepto en las colonias populares).
- Áreas con potencial de desarrollo: El uso predominante es “HM” permite hasta cinco niveles y condiciona entre el 30% y 40% de áreas libres; ocupan una extensión de 181.33 has y representan el 19.48% del entorno.
- Áreas con potencial de reciclamiento: Se trata de un área mixta compuesta por dos segmentos: En la parte central se ubican los usos de suelo “HC” y de manera lateral hacia el oriente se ubican los usos de suelo “H”; En las colonias con uso “HC” se permiten hasta 5 niveles en tanto que para el uso “H” se permiten entre 3 y 5 niveles, todo con un 30% de áreas libres; ocupa una extensión de 227.15 has, que representan el 24.41% del entorno.
- Las colonias con mayor número de usos de suelo se ubican al centro del área de estudio (Irrigación, Granada, Ampliación Granada y Anahuac 1<sup>a</sup> sección).
- Respecto a la densidad (Hab/Ha): La densidad más baja se presenta en 5 colonias (Dos Lagos, San Joaquín, Anahuac 2<sup>a</sup> Sección, Legaria y Granada); en general el rango se ubica entre 100 y 250 hab/Ha; La densidad más alta se ubica en 2 colonias (U.H. Legarías y Pérez de Alba); En Polanco la densidad es 98 Hab/Ha.
- Altura máxima (niveles): En general se permiten de 3 a 5 niveles; destacan las colonias Anzures (12 niveles) Verónica Anzures (10 niveles) y Popotla (8 niveles); En Polanco se permiten hasta 25 niveles.

**CONCLUSIONES.**



El Arquitecto tiene como herramienta de análisis en la valuación de inmuebles el conocimiento de La Planeación Urbana.

El valor de la propiedad raíz es creado, mantenido, modificado o destruido por la interacción de cuatro grandes influencias que motivan las actividades de los seres humanos: Los ideales y estándares sociales, los ajustes y cambios económicos, las leyes políticas ó gubernamentales, y las fuerzas físicas o naturales; Dichas influencias crean el patrón de las variables para valores de los bienes inmuebles.

La estructura urbana obedece a entornos (sistema urbano) y el valor de la tierra en las ciudades responde básicamente a estos entornos; Analizar un entorno contrastante en donde están ocurriendo transformaciones en el orden urbano (renovación urbana) permitió observar las inconsistencias que se presentan respecto al uso y manejo de valores unitarios, verificar la relación y correlaciones que existen entre los valores y la tabla de usos de suelo.

Análisis del entorno por su extensión.

- Existe una diferencia respecto a la cuantificación (AV) vs (CV) según la fuente (MT) vs (CF), representa el 45.00% de las colonias y el 67.96% del área de estudio; son 76.66 has, donde el (CF) está implementando 11 nuevos (CV), “Influencia Política” para el cobro de impuestos.
- Destacan las diferencias respecto a la traza urbana; En las colonias creadas en la segunda mitad del siglo XX la traza urbana tiende a ser ordenada y parcialmente estructurada a pesar de sus diferencias de entorno; en tanto las colonias más antiguas y de entorno más popular en general se observa una traza urbana desordenada, (plato roto) carente de estructura (callejones y cerradas) y disímil respecto al tamaño de sus lotes.
- Polanco “entorno ancla” esta formado por 9 colonias que ocupan una extensión de 199.20 has (21.40%); El Área con Potencial de Desarrollo está formada por 4 colonias que ocupan una extensión de 181.33 has (19.48%); El entorno “Nuevo Polanco” es 17.87 has (1.92%) más chico que “Polanco”, con una intensidad de uso de suelo superior que al mediano plazo puede representar un bono demográfico “mayoría”; El Área con Potencial de Reciclamiento está formada por 12 colonias que

ocupan una extensión de 278.11 has (29.88%); significa una extensión de 78.91 has (28.38%) más grande que Polanco, se dividen en dos segmentos, el primero de clase media y media baja (Anahuac y Popotla) donde están ocurriendo cambios en el entorno con una densidad media, el segundo en colonias de clase media baja y baja con entorno más tradicional (popular) donde los cambios son menores (consolidación), con uso de suelo mixto, a pesar de ocupar una extensión mayor estas colonias presentan una densidad menor que en mi opinión solo busca consolidar el entorno.

#### Análisis del entorno por su valor.

- Se analizó el valor unitario del entorno en su conjunto y el comportamiento del valor de acuerdo a cada una de las fuentes (MT), (CF) y (VM) se presenta de la siguiente manera: El valor más bajo es el (CF) 4,789.22/m<sup>2</sup>; el valor intermedio se observa en el (MT) 5,710.96/m<sup>2</sup>; y el valor más alto es el (VM) 9,912.92/m<sup>2</sup>.
- Se observan veintitrés (AV) que se agrupan en sentido descendente a partir de la colonia Bosque de Chapultepec hacia la zona de San Joaquín; Independientemente de las características que implica el dígito calificador, se observa que en las colonias de valor superior se acentúa la diferencia de valores en tanto que en las colonias de valor inferior el comportamiento es más homogéneo.
- Se cuantificaron veinticuatro (CV), de los cuales once se implementaron este año por el (CF) y coinciden con la parte del área de estudio donde está ocurriendo el proceso de renovación urbana "Nuevo Polanco";
- Polanco como entorno tiene quince de los veintitrés (CV) que se ubican en el área de estudio, seis de estos corredores son nuevos.
- En el área con potencial de desarrollo se ubican cinco de los veintitrés (CV), cuatro de ellos son nuevos.
- Respecto al valor unitario promedio; Polanco (entorno ancla) presenta un valor como entorno de 11,190.66/m<sup>2</sup>; En Las Áreas con Potencial de

Desarrollo el valor es de 6,318.25/m<sup>2</sup>; y En las Áreas con Potencial de reciclamiento el valor es de 2,692.73/m<sup>2</sup>.

- El análisis gráfico de los valores unitarios por colonia catastral permitió observar como se acentúa la diferencia de valor entre (VM) y los valores del (MT) y (CF) en el grupo de colonias que forman el entorno de Polanco, destaca el comportamiento de la colonia Casa Blanca (colinda con Polanco) donde el valor unitario (MT) y (CF) es alto y el (VM) no presenta mucha diferencia, supongo que se debe a que se trata de un sistema urbano consolidado con inmuebles contemporáneos donde no se presenta oferta inmobiliaria nueva (obsolescencia); Respecto al grupo de colonias intermedias se presentan las mayores inconsistencias de la muestra se trata de un grupo más etéreo de colonias donde el proceso urbano esta teniendo modificaciones y donde ocurre un mercado inmobiliario más abierto, se acentúa la diferencia de valor entre el (VM) y los valores (CF) y el (MT) se sugiere debido al efecto de especulación (deseabilidad); Respecto al grupo de colonias populares es muy consistente la relación que existe entre los valores del (CF) vs (MT), presentando algunas diferencias que contrastan respecto al (VM) en algunas colonias que se ubican en el área con potencial de reciclamiento que se caracterizan por su accesibilidad.
- Es consistente el comportamiento gráfico de los valores unitarios que en general representa un 50% en su relación (VM) vs (CF), aunque es cuestionable está relación cuando las diferencias de valor llegan a ser tan altas en un entorno tan contrastante. “manera hipócrita de cobrar impuestos”.

Análisis entorno urbano vs planeación urbana.

- Segmentar el entorno por uso de suelo permitió observar que se presentan tres usos básicos: El Uso Mixto ocupa 200.48 has (21.54%), El Uso Habitacional con 607.71 has (65.30%) y El Equipamiento y Servicios con 122.51 has (13.16%).
- El uso de suelo habitacional (mercado abierto) representa una extensión de 607.71 has (65.30%), está compuesto por trece subsegmentos (figura 07), que se ordenan en tres usos de suelo.

- Uso de suelo “H” Habitacional, Se compone de cinco sub-segmentos, ocupa una extensión de 235.34 has, representa el 25.29% del área de estudio y su (VM) 7,335.38/m<sup>2</sup>.
- En este segmento destaca el uso de suelo H 3/30/70 por ocupar el segundo valor unitario más alto; del entorno en mi opinión debido a que es el uso de suelo más rentable (Anzures y Casa Blanca) para los desarrolladores debido a su ubicación, accesibilidad y densidad comercializable.
- Uso de suelo “HM” Habitacional Mixto, se compone de cinco sub-segmentos; ocupa una extensión de 139.42 has, representa el 14.98% del área de estudio y su (VM) 9,222.81/m<sup>2</sup>.
- En este segmento destacan los uso de suelo HM 5/35 y HM 5/30; se ubican la mayor parte de colonias donde está ocurriendo el proceso de renovación urbana y coincide con las Áreas con Potencial de Desarrollo; representan el tercer valor unitario más alto del entorno en mi opinión debido a la densidad de construcción permitida en proporción a la superficie libre, ubicación “Nuevo Polanco”, accesibilidad y mínima restricción respecto a superficie habitable (muy comercializable). Mercado Oligopsónico<sup>82</sup>, altamente densificado (transferencia de potencialidades).
- Uso de suelo “HC” Habitacional con comercio en planta baja, se compone de tres sub-segmentos; ocupa una extensión de 232.94 has, representa el 25.03% del área de estudio y su (VM) 3,390.29/m<sup>2</sup>.
- En este segmento destaca el uso de suelo HC 5/40 por ocupar el primer lugar como valor unitario del entorno, es el uso de suelo más rentable para los desarrolladores por su alta densidad en proporción con la superficie libre, (altamente comercializable), se presentan dos de los valores más altos (colonias con potencial de desarrollo y con potencial de reciclamiento); en contraste con el valor unitario más bajo donde se agrupan las colonias populares (mercado no induciendo), “hay que entender procesos”.

---

<sup>82</sup> Oligopsónico: Grupo reducido de compradores interactuando.

Concluyo reflexionando respecto a las tres premisas que se establecieron en el planteamiento de inicio:

- **Establecer un Valor Unitario por colonia catastral como opción para calificar predios urbanos.** Es factible cuando se entienden procesos; El comportamiento de los valores unitarios por colonia catastral es consistente con una visión macro (entorno); aunque la calificación de predios urbanos en particular si requiere considerar las particularidades en cada caso. Se sugiere la actualización del (MT).
  
- **Establecer un Valor Unitario por uso de suelo como una opción para calificar predios urbanos.** Es viable porque la planeación urbana es una fotografía de lo que está ocurriendo en el entorno y plantea áreas de actuación que son consistentes respecto a la actualización del (CF). Los valores más altos ocurren donde la rentabilidad del suelo es superior (ubicación, mayor densidad, mínima superficie), Es obligación del valuador profesional conocer las áreas de actuación, respecto a la calificación de predios en particular se requiere considerar las características de cada caso.
  
- **Verificar si los valores unitarios del suelo están definidos por los usos de acuerdo al proceso urbano.** Es consistente el comportamiento de los valores unitarios aunque se presentan variaciones sobre todo en las colonias donde están ocurriendo cambios en el entorno (renovación urbana). La relación Valor Unitario vs Uso de Suelo está estrechamente relacionada con la rentabilidad del entorno (ubicación, alta densidad y capacidad de aprovechamiento del predio).

Es factible apoyarse en la planeación urbana para calificar colonias catastrales; En la práctica esto implica entender procesos urbanos; concluyo el trabajo anexando tablas resumen de los valores unitarios segmentados por uso de suelo y colonia catastral (ver cuadros 07, 08 y 09) donde propongo un indicador básico indexado al salario mínimo en el Distrito Federal.

**“LA ESTRUCTURA URBANA OBEDECE A ENTORNOS. EL VALOR DEL SUELO URBANO ES CALIFICABLE A PARTIR DEL ANÁLISIS DE ENTORNOS”.**

Entorno como componente de valor en el suelo urbano.

Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popotla,  
Octubre 2009

Sellarlo Mínimo D.F. 54.80

Calculo de Indicadores por uso de suelo y segmentación.

Uso de Suelo	Superficie Ha	VALOR UNITARIO DE COLONIA			VALOR USU/ENTORNO			INDICADORES			SALARIO MÍNIMO D.F. (VM)/ S.M.
		(CF) \$/M2	(MT) \$/M2	(VM) \$/M2	(CF) (MT) (VM)	(CF) (MT) (VM)	(CF) (MT) (VM)				
H 3/30	150.03	2,375.66	2,698.65	6,799.70	390,211.93	436,038.84	1,042,332.50	0.75	0.75	0.93	124
H 5/50	57.66	2,548.46	2,585.61	5,766.00	91,076.23	58,468.00	229,443.76	0.75	0.71	0.79	105
H 3/30/70	28.10	7,638.29	9,542.81	11,800.00	213,419.51	346,258.81	329,847.30	2.42	2.65	1.81	215
H 3/30/150	11.01	3,297.15	4,561.56	6,825.00	36,301.57	50,222.83	75,143.25	1.00	1.27	0.85	125
H 3/35	8.15	1,317.83	1,970.51	6,077.00	10,714.10	16,020.41	49,406.52	0.42	0.55	0.83	111
<b>235.34</b>					<b>741,726.40</b>	<b>847,098.95</b>	<b>1,726,273.33</b>				
					3,151.78	3,599.16	7,335.38				

USO HABITACIONAL

Id.	COLONIA	Uso de Suelo	Superficie Ha	VALOR UNITARIO DE COLONIA			VALOR USU/ENTORNO			INDICADORES			SALARIO MÍNIMO D.F. (VM)/ S.M. INDICADOR
				(CF) \$/M2	(MT) \$/M2	(VM) \$/M2	(CF) (MT) (VM)	(CF) (MT) (VM)	(CF) (MT) (VM)				
16	Torre Blanca	H 3/30	16.68	2,485.17	3,638.08	7,560.00	41,404.86	63,446.1	125,956	0.96	1.31	1.09	138
18	Popotla	H 3/30	40.59	2,866.94	3,040.03	7,000.00	116,369.18	123,395	264,130	1.16	1.05	1.01	128
20	Anahuac 1a Sección	H 3/30	18.75	3,186.96	2,920.36	9,000.00	59,929.84	54,771	108,607	1.23	1.00	1.50	164
21	Anahuac 2a Sección	H 3/30	4.11	2,584.21	2,848.37	9,000.00	10,663.71	11,708	36,995	1.00	0.98	1.50	164
22	Tacuba	H 3/30	38.70	2,558.70	2,886.34	5,766.00	99,021.74	111,779	223,222	0.98	0.99	0.83	105
24	10 de Abril	H 3/30	3.19	1,997.42	2,462.30	6,077.00	6,381.35	7,867	16,415	0.77	0.65	0.87	111
31	Argentina Antigua	H 3/30	0.71	2,016.81	2,285.24	3,605.00	1,481.73	1,608	2,559	0.78	0.76	0.82	66
32	Ampliación Torre Blanca	H 3/30	9.06	2,012.81	2,251.25	7,560.00	18,248.06	20,408	68,531	0.77	0.77	1.09	138
33	México Nuevo	H 3/30	11.22	2,012.81	2,251.25	6,077.00	2,587.62	25,263	68,196	0.77	0.77	0.87	111
34	Legaría	H 3/30	7.04	2,012.81	2,251.25	6,350.00	14,175.84	15,855	44,722	0.77	0.77	0.91	116
<b>150.03</b>							<b>390,211.93</b>	<b>436,038.84</b>	<b>1,042,332.50</b>				
							2,600.89	2,906	6,947				

19	Manisno Escobedo	H 5/30	6.55	3,176.20	3,782.67	9,000.00	20,815.64	24,790	58,983	1.29	1.42	1.45	164
20	Anahuac 1a Sección	H 5/30	7.48	3,085.96	2,920.36	9,000.00	23,933.63	21,794	67,166	1.30	1.10	1.45	164
36	San Justino	H 5/30	4.52	2,012.81	2,251.25	4,017.00	9,104.53	10,183	18,170	0.83	0.85	0.85	73
38	Reforma Pensil	H 5/30	6.58	2,012.81	2,251.25	3,605.00	13,248.56	14,818	23,729	0.83	0.85	0.56	66
39	Cuauhtemoc Pensil	H 5/30	3.16	2,012.81	2,251.25	4,620.00	6,381.51	7,115	14,602	0.82	0.85	0.75	84
47	Popo	H 5/30	7.08	2,012.81	2,251.25	5,500.00	14,241.81	15,929	38,918	0.82	0.85	0.89	100
48	Ampliación Popo	H 5/30	1.71	2,012.81	2,251.25	4,620.00	3,432.54	3,839	7,879	0.82	0.85	0.75	84
<b>37.06</b>							<b>91,078.23</b>	<b>98,469.00</b>	<b>229,443.76</b>				
							2,457.36	2,857	6,191				

5	Casa Blanca	H 3/30/70	7.82	8,297.46	11,880.00	12,900.00	64,914.95	92,948	100,140	1.13	1.40	1.13	234
13	Anzures	H 3/30/70	21.28	6,979.12	7,205.02	10,900.00	148,504.62	153,311	228,807	0.96	0.85	0.95	197
<b>29.10</b>							<b>213,419.57</b>	<b>246,258.87</b>	<b>329,947.30</b>				
							7,393.63	8,462	11,336				

15	Infragión	H 3/30/150	11.01	3,297.15	4,561.56	6,825.00	36,301.57	50,223	75,143	1.00	1.00	1.00	125
							<b>36,301.57</b>	<b>50,222.83</b>	<b>75,143.25</b>				
							3,297.15	4,562	6,825				
28	San Joaquín	H 3/35	8.13	1,317.83	1,970.51	6,077.00	10,714.10	16,020	49,407	1.00	1.00	1.00	111
							<b>10,714.10</b>	<b>16,020.41</b>	<b>49,406.52</b>				
							1,317.83	1,971	6,077				

Cuadro 07. Cuadro resumen uso de suelo Habitacional (por segmento y por colonia catastral).

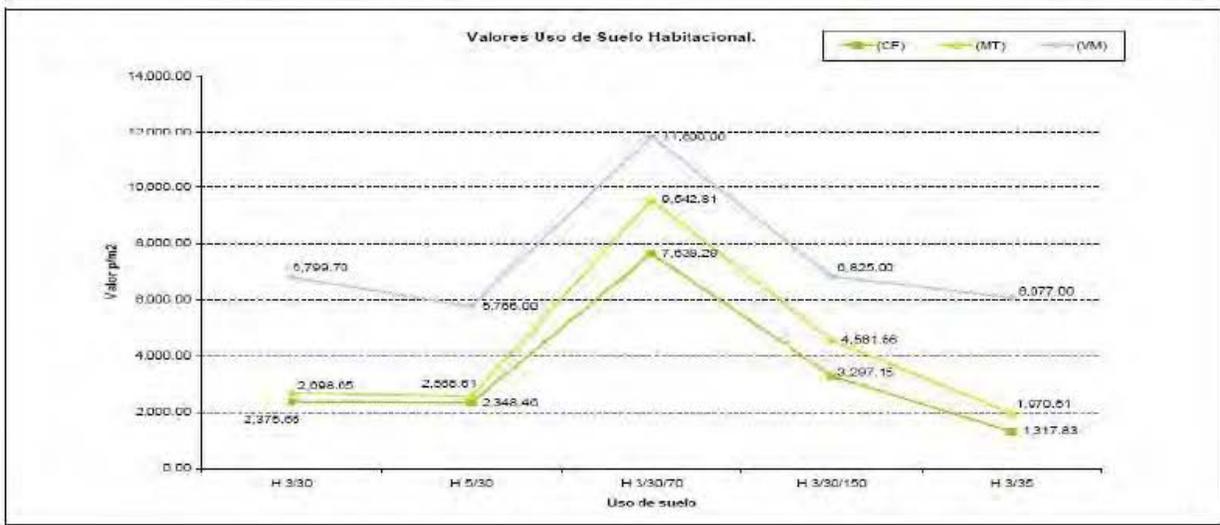
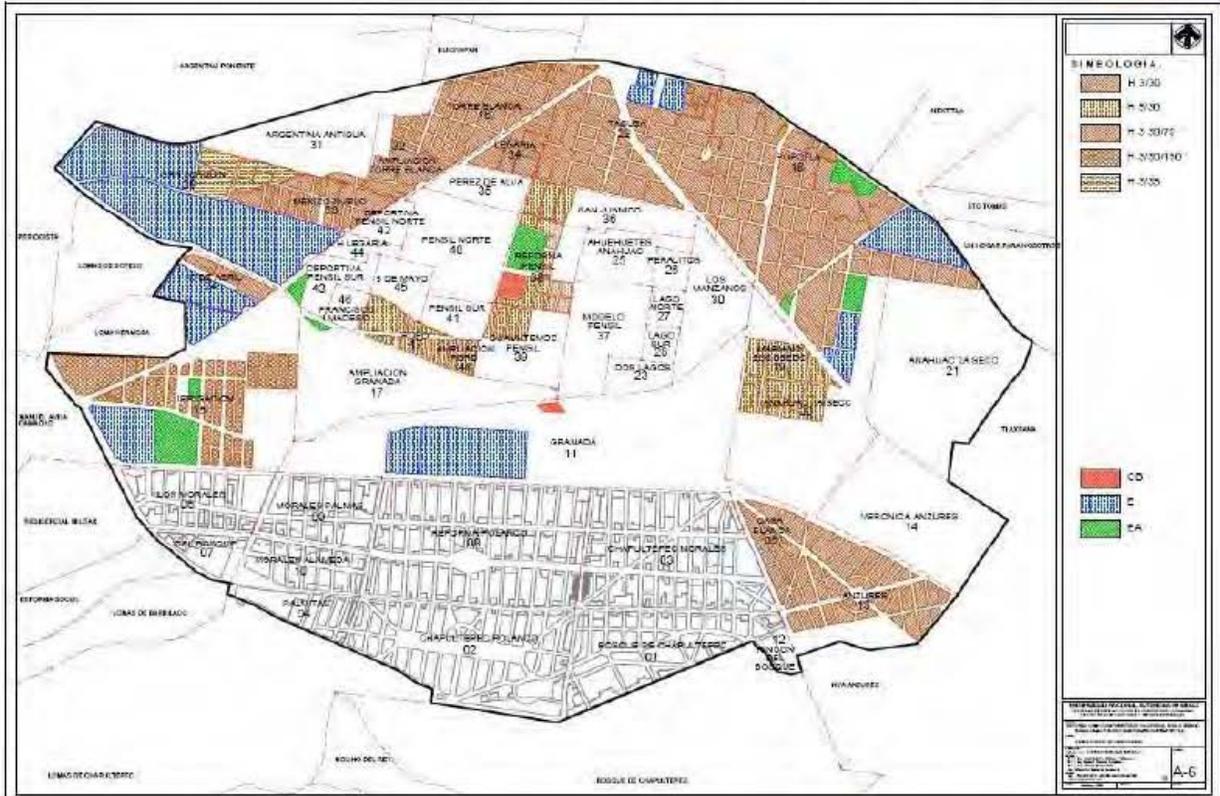


**Entorno como componente de valor en el suelo urbano.**

Entorno Urbano: Polanco - San Joaquin - Tacuba - Popotla.

Octubre 2009.

H Habitacional. Superficie (ha): 235.34 25.29%	SUB - SEGMENTOS.			VALOR UNITARIO USO / ENTORNO.			SALARIO
	Uso de suelo.	Superficie (has).	%	(CF).	(MT).	(VM).	MÍNIMO D.F. V. S.M.
Observaciones: Se ubica la mayor parte de las áreas con potencial de reciclamiento, forman parte de su entorno la mayor parte del equipamiento y espacios abiertos, incluye el centro de barrio más grande.	H 3/30	150.03	63.75	2,375.66	2,698.65	6,799.70	124
	H 5/30	37.06	15.75	2,348.46	2,565.61	5,766.00	105
	H 3/30/70	29.10	12.37	7,638.29	9,542.81	11,800.00	215
	H 3/30/150	11.01	4.68	3,297.15	4,561.56	6,825.00	125
	H 3/35	8.13	3.45	1,317.83	1,970.51	6,077.00	111



**Cuadro 07a.** Cuadro resumen uso de suelo Habitacional (croquis y grafico).

Entorno como componente de valor en el suelo urbano.  
 Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popotla.  
 Octubre 2008. Salario Mínimo D.F. 54.80

Calculo de Indicadores por uso de suelo y segmentación.

Id.	Uso de Suelo	VALOR UNITARIO DE COLONIA			VALOR USO/ ENTORNO.			INDICADORES.		SALARIO MÍNIMO D.F. (VM)/ S.M.		
		(CF) \$/M2	(MT) \$/M2	(VM) \$/M2	(CF) (MT) (VM)	(CF) (MT) (VM)	(CF) (MT) (VM)					
USO HABITACIONAL MIXTO.												
		74.81	4,271.54	4,987.09	7,786.80	418,952.61	505,233.99	744,261.42	0.62	0.79	0.84	142
HM 5/40	28.40	7,901.66	10,615.48	9,000.00	224,409.23	301,482	255,602	1.41	1.57	0.90	164	
HM 5/30	20.75	5,480.72	6,230.31	12,800.00	113,720.68	129,274	265,561	0.98	0.92	1.29	234	
HM 5/40	24.06	3,186.96	2,920.56	9,000.00	77,021.83	70,314	216,694	0.57	0.43	0.50	164	
HM 5/40	1.15	2,403.59	2,671.12	4,017.00	2,765.71	3,074	4,622	0.43	0.40	0.40	73	
HM 5/40	0.44	2,372.78	2,498.16	4,017.00	1,054.96	1,090	1,752	0.42	0.37	0.40	73	
	74.81				418,952.61	505,233.99	744,261.42					
					5,599.96	6,753	9,948					
11 Granada	12.32	7,901.66	10,615.48	9,000.00	97,315.56	130,738	110,842	1.56	1.69	1.07	164	
14 Verónica Anzures	9.55	3,297.15	7,561.56	6,825.00	31,469.83	43,368	65,163	0.65	0.73	0.81	125	
20 Anahuac 1a. Sección	12.04	3,624.77	3,213.55	9,000.00	42,425.08	38,679	106,326	0.70	0.51	1.07	164	
23 Dos Lagos					171,230.49	212,983.54	284,352.11					
30 Los Manzanos					5,050.64	6,282	8,387					
	33.90				63,663.71	48,916.39	136,997.24					
17 Ampliación Granada	15.22	3,524.77	3,213.55	9,000.00	53,653.71	48,916	136,997	1.00	1.00	1.00	164	
					3,524.77	3,214	9,000					
11 Granada	6.70	7,901.66	10,615.48	9,000.00	52,929.24	71,108	60,286	1.39	1.38	1.13	164	
15 Irigación	6.26	3,297.15	4,561.56	6,825.00	2,0526.61	26,537	42,697	0.58	0.59	0.86	125	
	12.95				73,555.86	99,644.43	102,902.97					
					5,678.06	7,692	7,950					
15 Irigación	2.53	3,297.15	4,561.56	6,825.00	8,331.82	11,527	17,247	1.00	1.00	1.00	125	
					8,331.82	11,526.98	17,246.64					
					3,297.15	4,562	6,825					

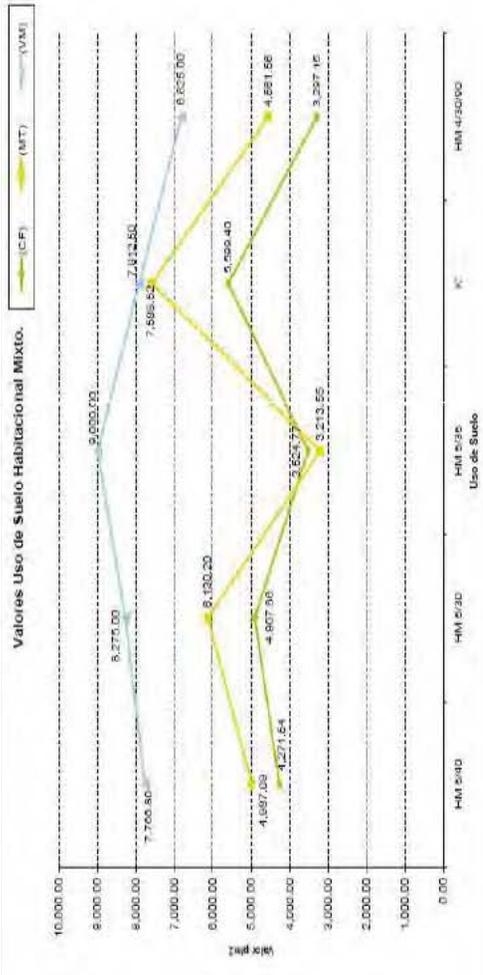
Cuadro 08. Cuadro resumen uso de suelo Habitacional Mixto (por segmento y por colonia catastral).



**Entorno como componente de valor en el suelo urbano.**  
Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacubá - Popotla - Popotla.

Octubre 2009.

HM Habitacional Mixto.		SUB - SEGMENTOS		VALOR UNITARIO USO / ENTORNO.		SALARIO		
Superficie (ha):	139.42	Superficie (has):	%	(CF) (MT)	(VM)	MINIMO D.F.	V. S. M.	
Observaciones:		74.81	53.66	3,151.78	3,599.16	7,335.38	142	
Se ubica la mayor parte de las áreas con potencial de desarrollo, no cuenta en su entorno con espacios abiertos y centro de barrio, limita con vialidades primarias.		HM 5/40	4,271.54	4,987.09	7,766.80	151		
		HM 5/30	33.90	24.32	6,130.20	8,275.00	164	
		HM 5/35	15.22	10.92	3,213.55	9,000.00	144	
		K'	12.95	9.29	5,599.40	7,582.50	125	
		HM 4/30/90	2.53	1.81	3,297.15	4,561.56		



**Cuadro 08a.** Cuadro resumen uso de suelo Habitacional Mixto (croquis y grafico).

Entorno Urbano: Polanco - San Joaquín - Tacuba - Popotla. Salario Mínimo D.F. 54.80  
 Octubre 2009

Calculo de Indicadores por uso de suelo y segmentación.

Uso de Suelo	Superficie Ha	(CF) \$/M2	(MT) \$/M2	(VM) \$/M2	VALOR UNITARIO DE COLONIA (CF) (MT) (VM)	VALOR USO/ ENTORNO. (CF) (MT) (VM)	INDICADORES. (CF) (MT) (VM)	SALARIO MÍNIMO D.F. (VM)/ S.M.
HC 500	168.70	2,370.03	2,760.10	4,643.14	396,008.94	459,771.00	0.68	1.37
HC 300	55.75	2,989.79	3,163.60	9,000.00	398,006.54	459,771.00	0.66	2.65
HC 540	8.49	5,480.72	6,230.31	12,800.00	19,883.38	48,160.88	1.57	3.78
	232.94				811,911.26	937,702.88		
					3,483.51	4,025.53		
					769,731.98	9,390.26		

USO HABITACIONAL CON COMERCIO.

Id	Colonia	Uso de Suelo	Superficie Hb	(CF) \$/M2	(MT) \$/M2	(VM) \$/M2	VALOR UNITARIO DE COLONIA (CF) (MT) (VM)	VALOR USO/ ENTORNO. (CF) (MT) (VM)	INDICADORES. (CF) (MT) (VM)	SALARIO MÍNIMO D.F. (VM)/ S.M. INDICADOR V.S.M.		
11	Granada	HC 500	8.19	7,901.66	10,615.48	9,000.00	84,676.63	86,800	3.37	3.90	2.12	-0.94
17	Ampliación Granada	HC 500	2.72	3,524.77	3,213.55	9,000.00	9,574.01	8,729	1.50	1.18	2.12	-0.94
23	Dos Lagos	HC 500	4.10	2,403.50	2,671.12	4,017.00	9,852.71	10,040	1.02	0.98	0.95	0.13
25	Ahuahuac	HC 500	9.99	1,849.31	2,420.90	4,017.00	18,476.85	24,188	0.79	0.89	0.95	0.13
26	Peraltilos	HC 500	2.80	1,849.31	2,420.90	4,017.00	5,169.70	6,788	1.229	0.89	0.95	0.13
27	Lago Norte	HC 500	2.90	1,849.31	2,420.90	4,017.00	5,369.40	7,029	1.1603	0.79	0.89	0.13
28	Lago Sur	HC 500	2.70	1,849.31	2,420.90	4,017.00	4,889.55	6,532	1.0838	0.79	0.89	0.13
30	Los Merzales	HC 500	15.15	2,372.79	2,486.16	4,017.00	35,945.10	37,944	1.01	0.92	0.95	0.13
31	Argentina Antigua	HC 500	23.70	2,012.81	2,265.24	3,605.00	47,794.73	53,682	0.86	0.83	0.85	0.22
32	Ampliación Torre Blanca	HC 500	1.21	2,012.81	2,265.24	3,605.00	2,436.61	2,728	0.96	0.83	0.85	0.22
35	Pérez de Arba	HC 500	7.03	2,012.81	2,265.24	3,605.00	14,195.11	15,833	0.86	0.83	0.85	0.22
36	San Juanco	HC 500	9.54	2,012.81	2,265.24	4,017.00	19,208.09	21,484	0.86	0.83	0.85	0.22
37	Modelo Pensil	HC 500	17.30	2,012.81	2,265.24	4,017.00	34,624.69	38,960	0.86	0.83	0.85	0.22
38	Reforma Pensil	HC 500	3.30	2,012.81	2,265.24	3,605.00	6,849.16	7,437	1.1909	0.86	0.83	0.85
39	Cuauhtémoc Pensil	HC 500	10.63	2,012.81	2,265.24	4,620.00	21,093.12	24,569	0.96	0.83	1.00	0.00
40	Pensil Norte	HC 500	22.54	2,012.81	2,265.24	3,605.00	45,359.15	50,732	0.86	0.83	0.85	0.22
41	Pensil Sur	HC 500	4.77	2,012.81	2,265.24	3,605.00	9,595.95	10,734	1.1688	0.86	0.83	0.85
42-43	Dopa Pensil Sur	HC 500	9.00	2,012.81	2,265.24	3,605.00	18,115.29	20,281	0.86	0.83	0.85	0.22
44	U. H. Legaria	HC 500	2.61	2,012.81	2,265.24	6,350.00	5,247.76	5,669	1.6556	0.66	0.63	1.49
45	5 de Mayo	HC 500	5.35	2,012.81	2,265.24	3,605.00	10,770.67	12,047	1.9291	0.86	0.83	0.85
45	Francisco J. Madero	HC 500	2.88	2,012.81	2,265.24	3,605.00	5,759.55	6,487	1.6388	0.86	0.83	0.85
			168.70				398,008.94	459,771.00			716,575.28	
							2,347.14	2,725			4,248	
19	Manzano Escobedo	HC 300	2.66	3,176.20	3,782.67	9,000.00	8,506.63	10,131	1.18	1.30	1.00	0.00
20	Anahuac 1a. Sección	HC 300	6.22	3,198.96	2,920.56	9,000.00	19,693.38	18,161	1.19	1.01	1.00	0.00
21	Anahuac 2a. Sección	HC 300	46.86	2,594.21	2,848.37	9,000.00	121,563.10	133,462	0.96	0.96	1.00	0.00
			55.75				149,953.11	161,753.70			501,772.34	
							2,889.62	2,901			9,000	
14	Veronica Anzures	HC 540	8.49	5,480.72	6,230.31	12,800.00	46,522.91	52,886	1.00	1.00	1.00	0.00
							46,522.91	52,885.82			108,652.39	
							5,480.72	6,230			12,800	

Cuadro 09. Cuadro resumen uso de suelo Habitacional con comercio (por segmento y por colonia catastral).

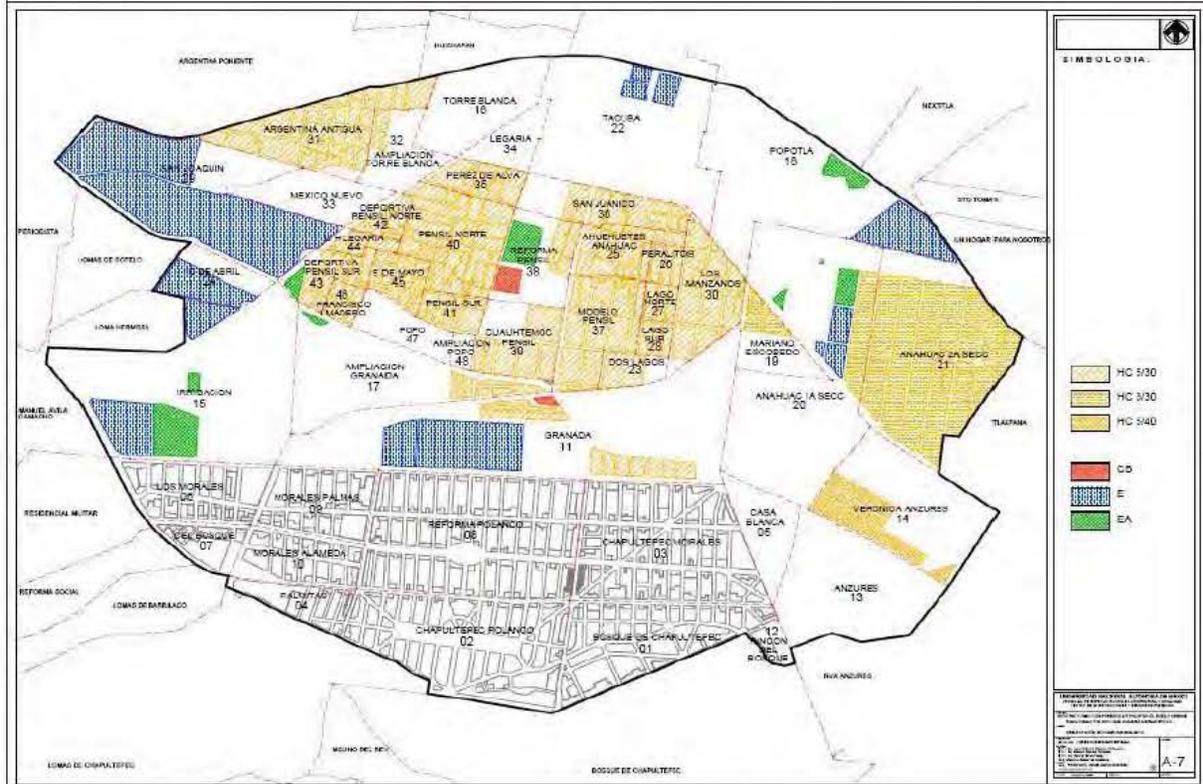


**Entorno como componente de valor en el suelo urbano.**

Entorno Urbano: Polanco - San Joaquin - Tacuba - Popotla.

Octubre 2009.

HC Habitacional con Comercio en P.B. Superficie (ha): <b>232.94</b> 25.03%	SUB - SEGMENTOS.		VALOR UNITARIO USO / ENTORNO.			SALARIO MÍNIMO D.F. <b>V. S.M.</b>
	Uso de suelo.	Superficie (has).	%	(CF).	(MT).	
Observaciones: Se ubican algunas colonias de las áreas con potencial de reciclamiento, proximidad con los espacios abiertos y equipamiento, entornos populares con acceso a vialidades primarias.	HC 5/30	168.70	72.42	2,370.03	2,760.10	4,643.14
	HC 3/30	55.75	23.93	2,989.79	3,183.80	9,000.00
	HC 5/40	8.49	3.64	5,480.72	6,230.31	12,800.00



**Cuadro 09a.** Cuadro resumen uso de suelo Habitacional con comercio (croquis y grafico).



**BIBLIOGRAFÍA.**



- La naturaleza y propósitos de la valuación, (apuntes en clase).  
Lic. Evaristo Romero Salgado.
- La era de la información, economía, sociedad y cultura.  
Castells, Manuel (1997). La cuestión urbana. Siglo XXI editores, México.
- El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México.  
Ignacio Kunz Bolaños.; Plaza y Valdez Editores, México.
- Uso de suelo y territorio.  
Ignacio Kunz Bolaños.; Plaza y Valdez Editores, México.
- Yo Polanco.  
Gloria T. Villalobos de Castillo Mena; 2006. México.
- Valuación, apreciación ó pronóstico inmobiliaria.  
Eduardo Ramírez Favela; U.N.A.M.
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.  
Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federa el 13 de diciembre 2003.  
Gobierno del Distrito Federal.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.  
Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1997.
- Código Financiero del Distrito Federal 2008.  
Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 29 de diciembre de 2007.
- Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos.  
Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 30 de mayo de 2005.
- Artes e Historia México; Altiplano central.  
Manuel Zavala Alonso; (D. R. 1996-2008).