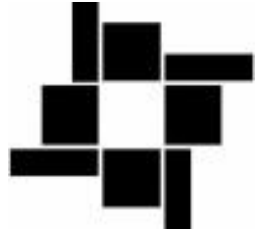




**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO**

---

---



FACULTAD DE ARQUITECTURA

LICENCIATURA DE URBANISMO

**EL BANDO 2; EFECTOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO: LOS CASOS  
DE LAS COLONIAS CONDESA Y GUERRERO**

**T E S I S**

PARA OBTENER EL GRADO DE  
LICENCIADO EN URBANISMO

PRESENTAN

**ESPERANZA ISABEL LOMELÍ DÍAZ  
RAFAEL GILBERTO SANTOS CHÁVEZ**

MÉXICO, D.F., 2010



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.

# **EL BANDO 2; EFECTOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO: LOS CASOS DE LAS COLONIAS CONDESA Y GUERRERO**

**ESPERANZA ISABEL LOMELÍ DÍAZ  
RAFAEL GILBERTO SANTOS CHÁVEZ**



**LICENCIATURA EN URBANISMO**

**2010**

**DIRECTOR DE TESIS:**

URB. ENRIQUE SOTO ALVA

**SINODALES PROPIETARIOS:**

URB. RICARDO VEGA MARTÍNEZ  
MTRA. MARIA SABÁS JUÁREZ DÍAZ

**SINODALES SUPLENTE:**

LIC. ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA  
ARQ. LUIS ARMANDO SOTO MARTÍNEZ

## Agradecimientos

### Rafael Santos

*En principio daré las gracias a la persona más importante de toda mi vida, que sin ella no sería nada de lo que soy en este momento, por convertirme en un hombre integro y que lucha por sus sueños, mi madre, a ti mi Sofí +, que con tu ejemplo, tus lecciones de vida, tu valor, fortaleza, tu entrañable amor, me enseñaste que hay que luchar y agarrarse de hasta el último suspiro de vida para llegar a donde queremos. En mi corazón nunca te fuiste de mi lado, siempre has y seguirás estando dentro de mí. Gracias a ti este termine este trabajo, gracias a ti. En gran medida esto te lo dedico a ti, porque al final de tu vida terrenal era lo que querías, era lo que anhelabas, y aquí esta, esto es para ti, te lo dedico, gracias por ser mi madre.*

*Te amo.*

*Lo dedico también a mi compañera de tantas aventuras, a mi amiga incondicional, al amor de mi vida, Isabel, gracias a ti porque siempre has estado a mi lado para apoyarme y amarme por sobretodo, gracias por estar para levantarme cuando me caigo, gracias amor, Te amo con todo mi ser.*

*Por supuesto a mi Padre amado, porque con tu gran sabiduría has sabido guiar mi camino con todos esos consejos tan valiosos, porque con tu gran amor me has sabido impulsar para que este trabajo concluyera y no solo este trabajo, por todo lo que me has dado, gracias. Te amo Papa.*

*A mi hermano Víctor, mi cuñada Ama y a mi princesita Vicky, porque siempre han estado al pendiente de mi desarrollo y se han preocupado por mí, y me han demostrado que no es necesario vernos todos los días para demostrarnos el amor y el cariño que nos tenemos.*

*A mis tías, por estar al pendiente siempre de mi bienestar, a ti Vero, Ana, Chole, Chío. A mis tíos Toño, Julián, Genaro, Fernando. Por supuesto a mis primas adoradas, Mari y Blanca. A mis abuelos Rafael y Luisita, los amo. A mi abuela postiza Gloria, gracias por estar con nosotros y compartir tu vida y experiencias de vida.*

*A todos y cada uno de mis compañeros de carrera, que vivimos tantas aventuras, y que siempre estuvimos para ver el desarrollo académico y profesional de cada uno de nosotros. A todos mis maestros de carrera, gracias por dotarnos con las herramientas para luchar en el mercado laboral. Hago mención especial a mi maestro, jefe y amigo Ricardo Vega por ser partícipe de este proyecto y por mostrar siempre interés por mí desarrollo profesional, gracias Ric.*

*A mi amiga Silvia, por divertirme siempre con sus aventuras, por tener siempre un buen consejo y una palabra de aliento que haga ver a la vida de otra forma, por darme siempre una sonrisa sincera, gracias amiga te quiero. A mi amigo y hermano Luis Alberto, porque estemos donde estemos siempre sabremos que contamos con el otro.*

*Por supuesto a Dios, por darme sabiduría, fortaleza y el don de poder dar y recibir amor.*

*A mi padre por mostrarme lo más preciado de la vida, amor; Gracias por todo lo que me has enseñado, nadie ha recibido un apoyo incondicional como el que tú me has dado. Te amo*

*A mi madre por apoyar cada paso que di y guiarme con amor, sabiduría y paciencia; Gracias por ser la mamá más mala del mundo. Te amo*

*A mi abuela por ser la heroína de tantas historias de vida, Gracias por enseñarme lo valioso que es está; ya que quien soy, lo debo a tu ejemplo. Te amo*

*Al amor de mi vida, Rafael, por estar a mi lado en este camino, por todo el amor, la paciencia y apoyo. Gracias por ser, estar y por continuar dando aliento a mi vida. Te amo*

*A mis hermanos, por apoyarme en cada decisión que tome; Gracias por todas las grandiosas aventuras que tuvimos y por las que sé que vendrán. Los quiero*

*A Cecy, por ser la hermana que hubiera querido tener, Gracias por escuchar y apoyar mis locuras.*

*A mi ángel Fabián, por el sólo hecho de existir y de darme una gran felicidad. Te quiero nene*

*A mi maravillosa familia, Gracias por todo su apoyo y su amor inigualable*

*A todos los que en algún momento se cruzaron en mi camino y que han enriquecido mi vida. Gracias!!*

**ILD**

**El Bando 2;  
Efectos en el mercado inmobiliario: los casos de las colonias Condesa y Guerrero**

	<b>Página</b>
<b>Introducción</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo I Antecedentes Históricos y Demográficos de la Delegación Cuauhtémoc e Historia de las colonias Guerrero y Condesa</b>	
<b>1.1 Delegación Cuauhtémoc</b>	<b>13</b>
1.1.1 Evolución urbana de la delegación Cuauhtémoc	
1.1.2 Demografía	
1.1.3 Población vs TCMA 1995-2000	
1.1.4 Vivienda vs TCMA 1995-2000	
<b>1.2 Colonia Condesa</b>	<b>19</b>
<b>1.3 Colonia Guerrero</b>	<b>21</b>
<b>Capítulo II Conceptos de reestructuración urbana, aplicados al área de estudio</b>	
<b>2.1 Redensificación</b>	<b>24</b>
<b>2.2 Gentrificación</b>	<b>25</b>
<b>2.3 Redesarrollo</b>	<b>27</b>
<b>2.4 ¿Qué es un Bando?</b>	<b>28</b>
<b>2.5 Bando 2</b>	<b>30</b>
2.5.1 Implementación del Bando 2 en la zona central de la Ciudad de México	
2.5.2 Tasa de Crecimiento Media Anual	
2.5.3 Créditos otorgados durante el periodo del Bando 2	
2.5.4 Artículos periodísticos que involucran al Bando 2	
<b>Capítulo III Crecimiento de la vivienda en México, su mercado, planeación y financiamiento</b>	
<b>3.1 La política habitacional en México</b>	<b>42</b>
<b>3.2 Mercado de la vivienda en México</b>	<b>43</b>
<b>3.3 Financiamiento de la vivienda en México y en la delegación Cuauhtémoc</b>	<b>45</b>
<b>3.4 Análisis mercadológico de la Delegación Cuauhtémoc</b>	<b>47</b>
3.4.1 ¿Qué es un análisis mercadológico?	
3.4.2 Análisis mercadológico de la delegación Cuauhtémoc durante la aplicación del Bando2	

3.4.3 Segmentación de la vivienda en la zona analizada	
3.4.4 Análisis mercadológico de la segmentación de vivienda de 2000 a 2005	
<b>3.5 Análisis demográfico de las zonas de estudio</b>	<b>53</b>
3.5.1 Población	
3.5.2 Densidad de población	
3.5.3 Vivienda	
3.5.4 Densidad de vivienda	
3.5.5 Nivel socioeconómico	
<b>Capítulo IV Análisis del mercado inmobiliario en la zona de estudio</b>	
<b>4.1 Resumen de características de la vivienda nueva terminada de las colonias analizadas</b>	<b>65</b>
<b>4.2 Mercado Inmobiliario</b>	<b>67</b>
4.2.1 Análisis mercadológico de proyectos vs área	
4.2.2 Análisis mercadológico de proyectos vs precio/m <sup>2</sup>	
<b>4.3 Normatividad</b>	<b>72</b>
4.3.1 ¿Qué es un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU)?	
4.3.2 PDDU de la zona analizada	
4.3.3 Niveles por proyecto inmobiliario	
<b>4.4 Movilidad</b>	<b>77</b>
4.4.1 Unidades por desarrollo inmobiliario	
<b>4.5 Valor del suelo</b>	<b>79</b>
4.5.1 Análisis del precio del suelo	
4.5.2 Precio/m <sup>2</sup> del suelo	
<b>4.6 Precio por unidad de vivienda nueva terminada</b>	<b>83</b>
4.6.1 Precio/m <sup>2</sup> por desarrollo inmobiliario	
4.6.2 Precio/m <sup>2</sup> , calculado con el INPC	
<b>4.7 Superficie habitable</b>	<b>86</b>
4.7.1 Área ofrecida	
<b>4.8 Segmentación de la vivienda</b>	<b>89</b>
4.8.1 Precio/m <sup>2</sup> de la segmentación de la vivienda	
4.8.2 Área habitable de la segmentación de la vivienda	
<b>4.9 Ventas mensuales de los proyectos analizados</b>	<b>93</b>
4.9.1 Absorción vs Área habitable	
4.9.2 Absorción vs precio/m <sup>2</sup>	
<b>4.10 Comparativo de área ofrecida vs precio/m<sup>2</sup></b>	<b>96</b>
<b>4.11 Comparativo del desarrollo inmobiliario entre las colonias Condesa y Guerrero 2000-2005</b>	<b>98</b>



- 4.11.1 Precio/m<sup>2</sup> promedio
- 4.11.2 Precio/m<sup>2</sup> promedio, calculado con el INPC
- 4.11.3 Área ofrecida promedio
- 4.11.4 Unidades promedio por proyecto
- 4.11.5 Niveles promedio por proyecto

<b>Conclusiones</b>	<b>104</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>106</b>
<b>Anexos. Proyectos inmobiliarios de vivienda nueva terminada</b>	<b>108</b>
<b>Anexos. ¿Por qué utilizar el INPC para calcular el precio de la vivienda y el suelo</b>	<b>110</b>
<b>Anexos. Terrenos</b>	<b>111</b>
<b>Anexos. Noticias del Bando 2</b>	<b>113</b>

## Introducción

La vivienda es una necesidad básica para la realización y el desarrollo de todas las actividades del ser humano. Hace más de treinta años ha existido una acción habitacional apoyada por el Estado ya que en la Ciudad de México persiste un grave problema de vivienda. Para superarlo se requiere de mayores recursos y de una política habitacional que integre al Distrito Federal y al Estado de México

En años anteriores se mostraban efectos derivados de las publicaciones de manuales, reglamentos y de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano en las delegaciones del Distrito Federal, así como la crisis económica de 1994 y que tuvieron un gran impacto en el desacelerado crecimiento inmobiliario en la Ciudad de México.

Como resultado de un fenómeno de despoblamiento de la ciudad central y de un crecimiento urbano descontrolado, el Gobierno del Distrito Federal a nombre del Lic. Andrés Manuel López Obrador, en el 2000, se publicaron 23 Bandos que pretendían llevar el desarrollo urbano de la ciudad por un camino más ordenado. Dentro de estos bandos se encontraba el Bando 2, que tenía como principales lineamientos la restricción del crecimiento urbano en 12 delegaciones del Distrito Federal y alentaba el de las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo), por lo que desde el 2000 se comenzó a dar un crecimiento inmobiliario más acelerado, que en principio repercutió en el precio del suelo, ya que se comenzó a especular con él y después en el precio de las viviendas.

Este trabajo pretende demostrar como con la aplicación del Bando 2 se comenzó a presentar un aumento en los precios de las viviendas por medio de los desarrolladores inmobiliarios, así como del suelo, por lo que poco a poco la zona central era cada vez más inaccesible para la población de bajos ingresos y que generaba una tendencia a que en la periferia de la ciudad se comenzara a llenar de población que no podía acceder a viviendas en la zona centro de la capital. Cabe mencionar que poblar la ciudad central, era a con de la idea de que se hiciera con población de bajos recursos.

El objetivo principal del análisis se basa en la identificación de la vivienda nueva terminada en la colonia Condesa y Guerrero, que pertenecen a la Delegación Cuauhtémoc. Ya que se pretende conocer los efectos causados tanto en una colonia de bajos ingresos (Guerrero), como en una de altos ingresos (Condesa) respecto del desarrollo inmobiliario de vivienda nueva terminada. Se debe recalcar que por ningún motivo se pretende comparar a estas colonias entre sí, ya que cada una tiene un contexto urbano e histórico diferente; lo que se pretende comparar son los efectos de una política como la del Bando 2. Ya que al incorporar una política de este tipo los efectos sobre este rubro repercutirían en el precio del suelo y por ende de la vivienda.

Actualmente la colonia Condesa presenta un mercado enfocado más a las familias de niveles A/B, C y C+, es decir, a familias cuyos ingresos son superiores a los \$25,000 mensuales. La colonia tiene una historia singular, ya que pasó de ser una colonia desvalorizada después del terremoto de 1985, a ser una de las colonias de más altos ingresos en el Distrito Federal, gracias a las inversiones y especulaciones realizadas por desarrolladores inmobiliarios.

Según datos de SOFTEC, de 1991 y hasta 1998 en la colonia Condesa solo se registró un desarrollo por año, pero a partir de 2001 y con la ayuda del gobierno capitalino y la inversión privada (respecto a la redensificación poblacional) y a apoyos para la construcción de vivienda nueva, los proyectos han ido en aumento año con año, pasando de 2 en 2001, a un máximo de 19 proyectos inmobiliarios en 2005.

La colonia Guerrero localizada en la parte norte de la delegación Cuauhtémoc y delimitada por vialidades importantes como Eje Central, Paseo de la Reforma, Eje 1 y la Av. Ricardo Flores Magón, presenta un mercado inmobiliario emergente de alto impacto en los precios del suelo y por ende en la forma en la que se construye vivienda nueva.

La colonia Guerrero siempre ha mantenido un desarrollo inmobiliario muy moderado, que en promedio registró 4 proyectos en 2001, este fenómeno se debe a que la colonia tiende a generar una mala percepción en la forma de vida que los colonos tienen, debido a que en su mayoría la colonia está constituida por vecindades y que no es muy bien aceptada tanto por la población como por los desarrolladores de vivienda.

## **Objetivos**

- Analizar y comparar los precios y superficie que tuvieron las viviendas de la colonia Condesa y Guerrero, durante la implementación del Bando 2; para así tener una perspectiva de los efectos de dicha política sobre el desarrollo de vivienda nueva.
- Conocer las políticas de restructuración urbana que se dieron en el territorio analizado.
- Identificar los cambios poblacionales y de vivienda que se produjeron en el territorio, con la implementación del Bando 2.
- Conocer las políticas habitacionales de planeación y financiamiento que se han dado en México.

## **Propósito del estudio**

El estudio tiene como propósito realizar un análisis cuantitativo del mercado inmobiliario a partir de la identificación de la vivienda nueva terminada que se dió a partir de la aplicación del Bando 2, que implementó el Gobierno del Distrito Federal a finales del año 2000, con el fin de identificar los efectos ejercidos al valor de la vivienda y el suelo urbano, por medio de los desarrolladores inmobiliarios y los dueños del suelo.

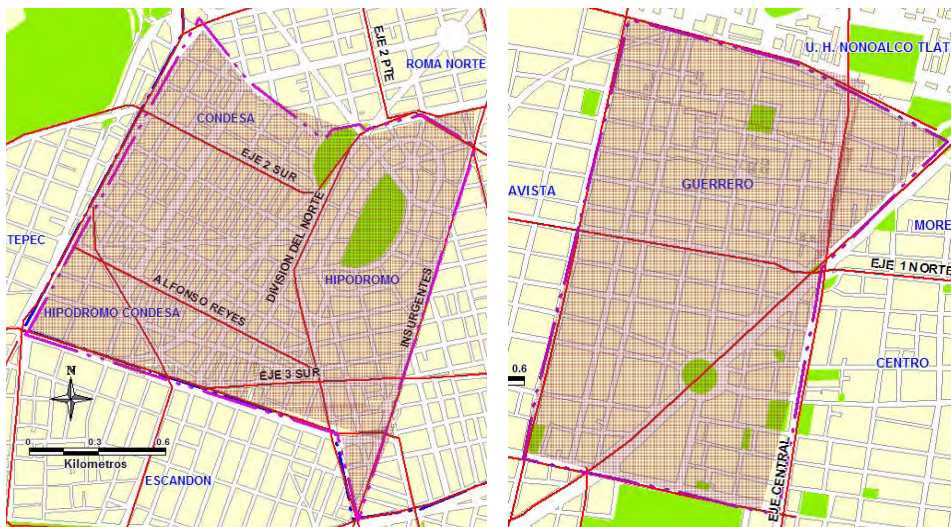
## Metodología

Para lograr el propósito mencionado se siguió la siguiente metodología:

- Identificar la oferta inmobiliaria de vivienda nueva terminada en el periodo comprendido entre los años 2000 a 2005 en las colonias Condesa y Guerrero
- Identificar la oferta de terrenos en el periodo 2000 a 2005 en las colonias Condesa y Guerrero
- Realizar un análisis cuantitativo de los precios por metro, superficies, niveles de vivienda y precios por metro del suelo, así como de los cambios en la segmentación de vivienda nueva terminada, comprendida entre los años 2000 y 2005.
- Comparación de resultados de los casos de estudio y determinar los efectos en cada colonia analizada.

## Delimitación del espacio y tiempo

El análisis se llevará a cabo en dos colonias de la delegación Cuauhtémoc. Las colonias Condesa y Guerrero. En el caso de la colonia Condesa y para fines de este estudio se unieron las colonias Condesa, Hipódromo e Hipódromo Condesa.



El tiempo de la investigación comprenderá del año 2000 a 2005, ya que se considera que fueron los años en donde el Bando 2, registró un mayor impacto en la creación de vivienda.

## **Fuentes de información**

Las fuentes consultadas fueron de organismos públicos y privados

- Organismos públicos: INEGI, Censos y Conteos de población y vivienda 2000 y 2005, respectivamente.
- Organismos privados: SOFTEC, Consultoría de Proyectos Inmobiliarios
- Ofertas de mercado: Publicaciones inmobiliarias y páginas inmobiliarias de internet

## Capítulo I

### Antecedentes Históricos y Demográficos de la Delegación Cuauhtémoc e Historia de las colonias Guerrero y Condesa

#### 1.1 Delegación Cuauhtémoc

El perímetro que hoy ocupa la Delegación Cuauhtémoc es considerado como la cuna histórica del país, en la que subsiste el antiguo espíritu del “Calpulli”, sede de la Gran Tenochtitlán de semblante lacustre con grandes templos y palacios, pirámides y mercados, canales y calzadas, jardines y barrios.

Durante la colonia este núcleo central creció absorbiendo los barrios y pueblos cercanos, a partir del siglo XIX y principios del XX surgieron nuevas urbanizaciones que tuvieron su origen en barrios y pueblos antiguos y en algunas haciendas que se instalaron en grandes extensiones cultivables de la zona.

Esta demarcación se ubica en el centro de la capital del país, donde se distingue un arraigo de sus habitantes a partir de 1548. La delegación lleva el nombre del último emperador azteca que fue hecho prisionero por Hernán Cortes en 1521.

Esta delegación toma su nombre en “águila que descende”, símbolo máximo y emblema de la raza y una herencia cultural, el corazón de la ciudad de México.

Este “altepeltl iyolo” que significa el corazón de la Ciudad, vio nacer un mosaico humano de grupos originalmente consanguíneos, que al transcurrir el tiempo conservaron nexos de afinidad espiritual y de convivencia social.

Ese ejemplo de solidaridad de barrio y vecinal, que en otras partes se ha perdido bajo el impacto transformador de la metropolización de la ciudad de México, subsiste en las 34 colonias que conforman la delegación Cuauhtémoc, como un ejemplo de arraigo, de conciencia de barrio y de calidad humana de quienes habitan en ella, pero que también sufrieron los estragos de los terremotos de 1985, el cual derrumbo edificios, hospitales, casas y centros de trabajo.

Este cambio comenzó en el año de 1522 cuando se trazó la distribución urbana de la nueva ciudad confinada por Cortés, la cual fue rebautizada el 4 de julio de 1548 por la Cédula Real, como la “Muy Noble Insigne y Leal Ciudad de México”

Para el siglo XVI se hace notoria la influencia de la arquitectura europea, caracterizada por grandes construcciones que albergaron a la primera Universidad en América, la primera imprenta, el Arzobispado, la Casa de Moneda, la 1ª Academia de Artes y el Palacio de Minería, sólo por mencionar algunos.

A estas construcciones le siguieron innumerables edificios civiles, mansiones soberbias, templos y capillas. Pronto este nuevo espacio recibió el nombre de la “Ciudad de los Palacios” habitada por 135 mil personas.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.cuauhtemoc.gob.mx/>

Al iniciarse el siglo XIX, la ciudad contaba con 397 calles y callejones, 12 puentes, 78 plazas y plazuelas, 14 parroquias, 41 conventos, 10 colegios principales, 7 hospitales, un hospicio para pobres, la Real Fábrica de Puros, 19 mesones, 2 posadas, 28 corrales y 2 barrios.

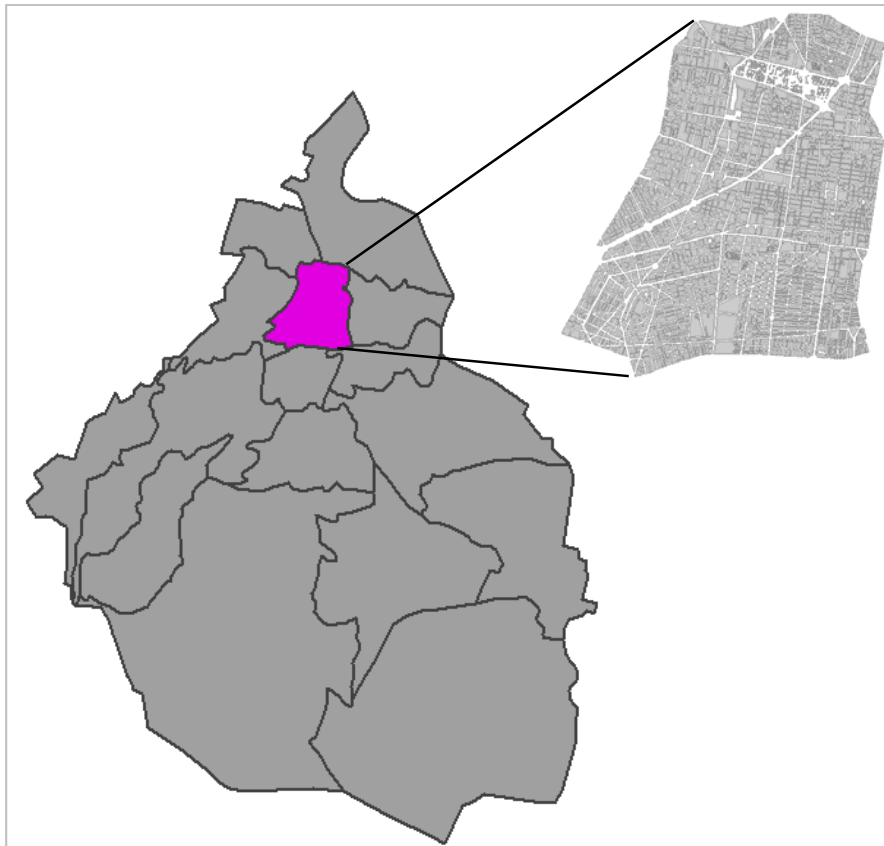
En 1824, el Congreso Legislativo designó a la Ciudad de México como sede oficial de los poderes de la Nación, lo que dio origen al Distrito Federal, conformada por una superficie territorial de 11.6 kilómetros cuadrados.

Debido a una reforma constitucional en 1928, el General Álvaro Obregón reformó la fracción IV del artículo 73, con ello suprimió el régimen municipal en el Distrito Federal y el gobierno de su territorio pasó a ser responsabilidad del presidente de la República y con jurisdicción en las antiguas municipalidades de México, Tacubaya y Mixcoac, y en 13 delegaciones: Guadalupe Hidalgo, (que por reformas de 1931 cambió su nombre por el de Gustavo A. Madero), Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya, Coyoacán, San Ángel (por reformas de 1931 cambió su nombre por el de Álvaro Obregón), La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac.

El 29 de diciembre de 1970 la Ley Orgánica del departamento del Distrito Federal dividió su territorio en 16 delegaciones siendo Cuauhtémoc una de ellas.

Este nuevo tejido de vínculos entre actividades mercantiles, instituciones públicas, privadas, culturales y sociales, ha hecho posible que la delegación Cuauhtémoc sea la séptima economía del país, aportando 4.6% del producto interno bruto neto, que concentra el 36% del equipamiento urbano y el 40 % de la infraestructura cultural de todo el D.F.

**Mapa 1**  
**Delegación Cuauhtémoc**



### 1.1.1 Evolución urbana de la delegación Cuauhtémoc

Durante el Porfiriato en 1870, se introdujo el alumbrado a base de bombillas eléctricas incandescentes. En esta misma década el agua empezó a llegar a las casas, por medio de tuberías de plomo. A mediados del siglo pasado se crearon las primeras colonias fuera de la traza de la ciudad como la colonia Arquitectos, hoy San Rafael y Santa María la Ribera las cuales eran destinadas a familias de clase media, así como la colonia Guerrero que era de carácter popular.

Así mismo se produjo un auge en la creación de colonias de tipo residencial destinadas para familias de altos ingresos que comenzaban a salir del centro de la ciudad, es decir, colonias como la Juárez, Roma, Condesa y todo el tramo de Paseo de la Reforma y por otro lado había colonias de tipo medio y popular destinadas para la clase obrera, que se inició con el surgimiento de las primeras industrias en las colonias Morelos, Obrera, Doctores, Tránsito y Esperanza.

Para la primera década del siglo se pusieron en servicio los tranvías movidos por electricidad, mientras que para los años 1912 y 1927 se pusieron en circulación las primeras líneas de autobuses, en 1923 se colocan los primeros semáforos y para 1927 se prohibió el tránsito de vehículos de tracción animal.

En 1930 todo el territorio de la delegación se encontraba urbanizado y en vías de consolidación, primero como zonas habitacionales y después como zonas de comercio y servicios. A partir de entonces los cambios se han dado como consecuencia de la construcción y cambio de infraestructura, vialidades y del transporte, sobre todo por la ampliación de avenidas como Paseo de la Reforma, Eje Central Lázaro Cárdenas y el Eje 1.

En 1940 y 1950 se abren las avenidas 20 de noviembre, Pino Suárez y San Juan de Letrán, en tanto que en la década de los setentas se abre la Prolongación de Paseo de la Reforma hacia el norte, respuesta a la regeneración de barrios como Nonoalco y Tlatelolco. A fines de 1950 se construyeron las tres primeras líneas del transporte colectivo y los ejes viales. A principios de los 1980, se aceleró la mezcla de usos de suelo a lo largo de diversos corredores.

Aunado a este proceso de modernización y reestructuración, se produce un desacelerado incremento en la población de la Ciudad de México, lo que provocó la transformación del uso del suelo de la delegación, al demandar cada vez más usos de suelo destinados a servicios y comercios en la ciudad central. Lo que por consecuencia produjo un desplazamiento del uso habitacional de la ciudad hacia la periferia de la misma.

La ciudad de México anteriormente se componía por 12 cuarteles, mismos que con el decreto del 27 de Diciembre de 1970, dieron origen a las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, conocidas más tarde como Ciudad Central.<sup>2</sup>

El decreto dio como resultado:

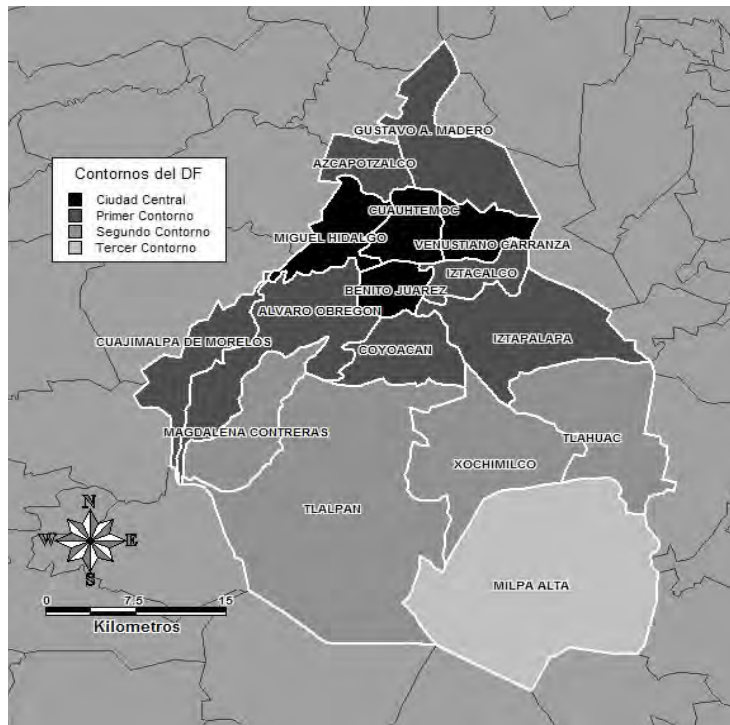
1. Sustitución de usos de suelo habitacional por comercios y servicios.
2. Elevación de los valores del suelo, que impidan la edificación de nuevas viviendas a un costo accesible para la mayoría de la población.

---

<sup>2</sup> Mtro. en arquitectura Rafael Guizar Villanueva, Valores comerciales del suelo con uso habitacional, UNAM, 2009



**Mapa 2**  
**Delimitación de los contornos del Distrito Federal**



Fuente: Elaboración propia, Programa de Desarrollo Urbano del DF

Actualmente la delegación Cuauhtémoc alberga según el Censo de Población 2005, a 521,348 habitantes, lo que representa el 5.9% de la población total del D.F.

La superficie total de la delegación Cuauhtémoc corresponde a 32.4 Km., lo que equivale al 2.1% del total del D.F. y el 43% del total del área urbanizada de la ciudad, la delegación comprende 2,627 manzanas y 34 colonias.

Las colindancias de la delegación, según el diario oficial del viernes 30 de Diciembre de 1994, consideran los decretos del 15 y 17 de Diciembre de 1898, así como del 27 de Julio de 1994, expedidos por el H. Congreso de la Unión, en los que ratifican los convenios establecidos por los estados de Morelos y México respectivamente.

La Delegación Cuauhtémoc Colinda:

Al Norte: Delegación Azcapotzalco y Gustavo A. Madero,

Al Sur: Delegación Iztacalco y Benito Juárez,

Al Poniente: Delegación Miguel Hidalgo

Al Oriente: Delegación Venustiano Carranza

### 1.1.2 Demografía

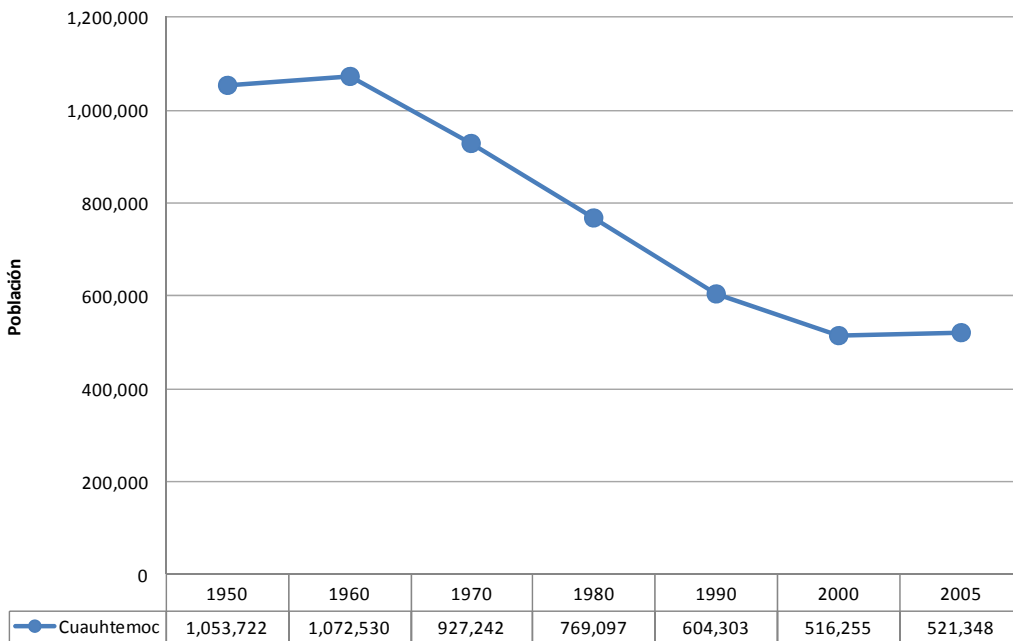
De acuerdo al conteo de población que realiza INEGI desde los 50's, se puede observar que de 1950 a 1960 hubo un pequeño incremento de población en la delegación de solo 18,000 habitantes, después de ese periodo y desde 1970 y hasta 2000 (30 años), se observó un decremento de la población bastante significativo de prácticamente 500,000 habitantes.

Lo que justificó la respuesta del gobierno al repoblamiento de la ciudad por parte del gobierno del Distrito Federal, y por lo tanto la implementación de los lineamientos del Bando 2.

Por lo que se puede concluir dos cosas en este apartado:

- Que la población de la delegación sólo ganó una pequeña parte de la que perdió en 10 años, es decir, que de 25 mil pobladores perdidos sólo ganó 5 mil, es decir, sólo el 20% de la población que perdió.
- Que en comparación con el número de viviendas construidas, la creación de vivienda no fue un factor determinante o un polo de atracción para que la población se sintiera atraída hacia la delegación, ya que por un lado se vió un incremento moderado de la población, pero por otro lado no se respondió a la creación de vivienda.

**Gráfica 1**  
**Población histórica y actual de Cuauhtémoc**

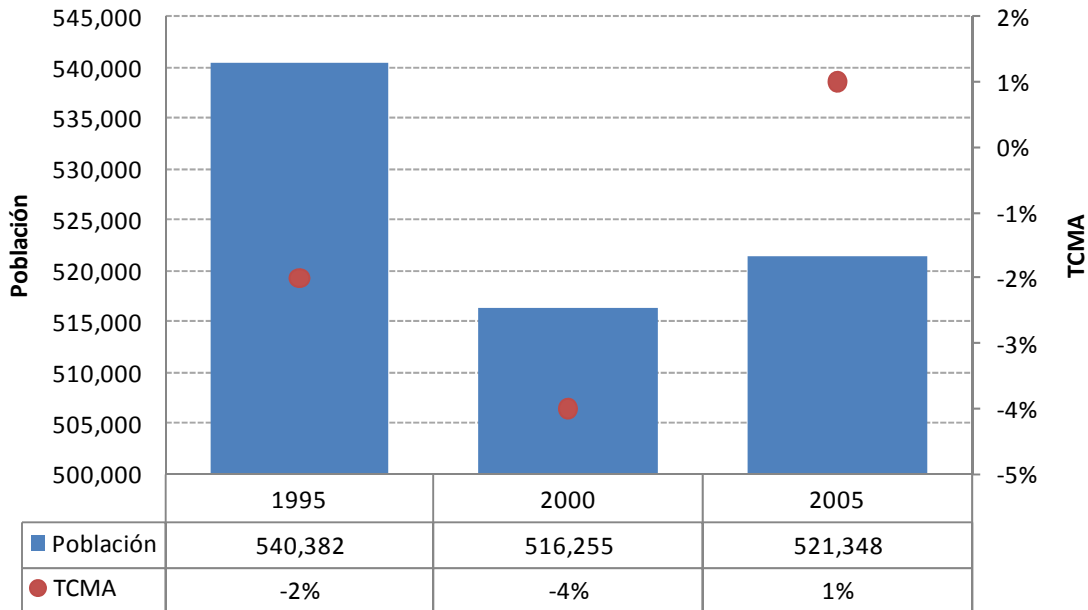


Fuente: Elaboración propia, Censo de población y vivienda INEGI

### 1.1.3 Población vs TCMA 1995-2000

Como se muestra en la gráfica en los periodos de 1995 y 2000 tanto en la Tasa de Crecimiento Medio Anual (TCMA) como la población disminuía un 2%; desde en 2005 se logra apreciar, como ambos rubros aumentan significativamente en prácticamente un punto porcentual.

**Gráfica 2**  
Población histórica y actual de Cuauhtémoc

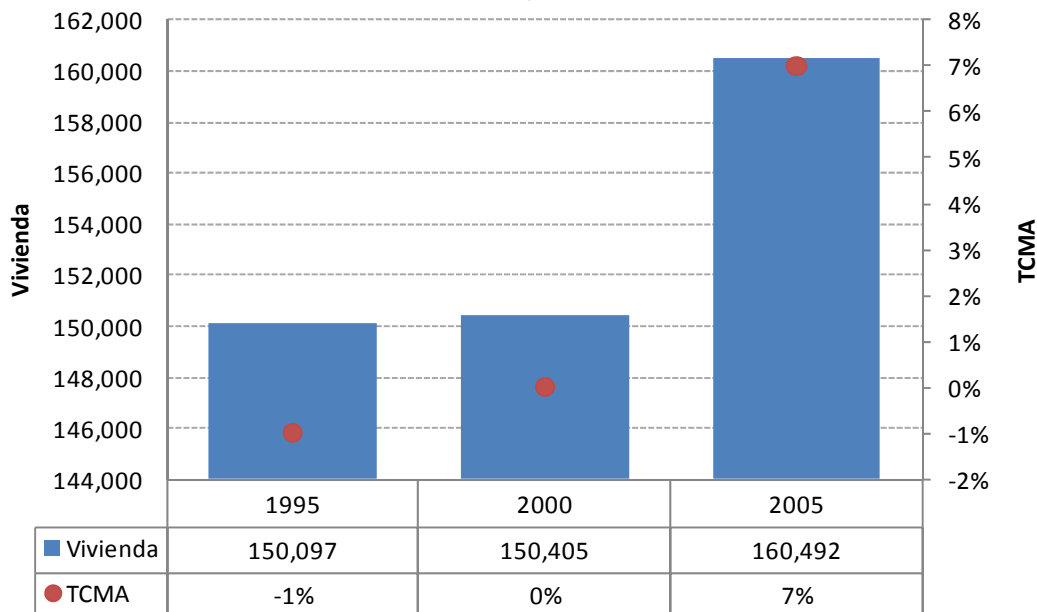


Fuente: Elaboración propia con datos INEGI

### 1.1.4 Vivienda vs TCMA 1995-2000

El ritmo de crecimiento de la vivienda en la delegación Cuauhtémoc ha ido en aumento desde 1995, sobretodo se ve un aumento en la cantidad de construcciones en 2005, de poco más de 10,000 viviendas, que contrasta con los periodos anteriores donde solo creció 400 viviendas.

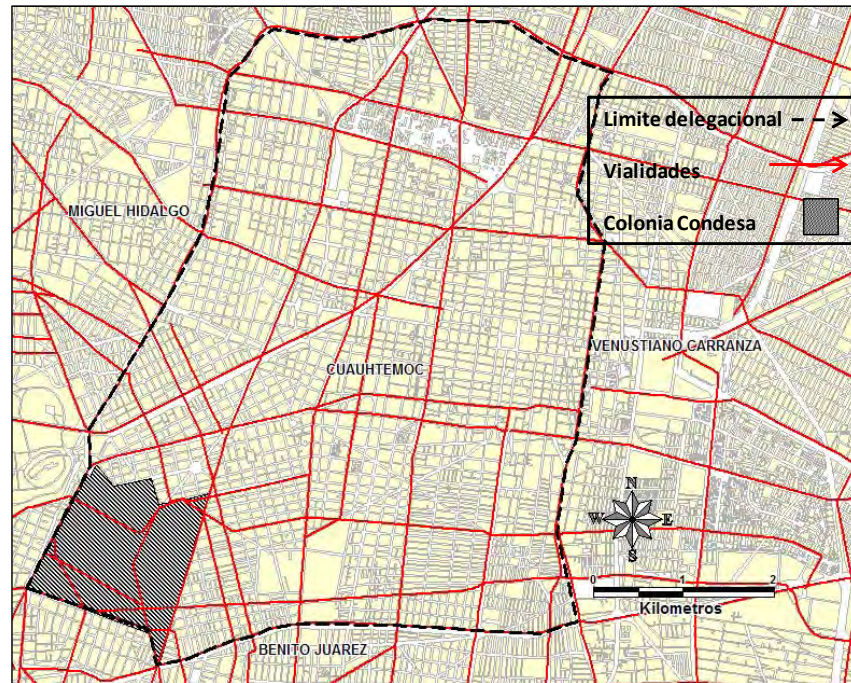
**Gráfica 3**  
Población histórica y actual de Cuauhtémoc



Fuente: Elaboración propia con datos INEGI

## 1.2 Colonia Condesa

**Mapa 3**  
**Ubicación de la Colonia Condesa en la delegación**



Fuente: Elaboración propia.

La Colonia Condesa se ubica en la zona centro de la Ciudad de México y pertenece a la Delegación Cuauhtémoc.

Durante la época de la colonia, en el pueblo de Romita (Santa María Aztacoalco) y de Tacubaya se ubicó la hacienda de Santa María del Arenal, la cual pasó por varios dueños hasta el año de 1704, cuando fue adquirida por la familia de la Condesa de Miravalle, Doña María Magdalena Dávalos de Bracamonte y Orozco, de cuyo título toma el nombre.

La colonia arquitectónicamente está constituida por el art deco, que se basa principalmente en embellecer cada uno de los espacios que la integran. Este estilo de construcción fue influenciado por la revista "Cemento" de aquella época, la cual explicaba las características del mismo, lo que permitió que las construcciones ya no se hicieran tan pequeñas, es decir, que por el contrario, en pequeños espacios se construyeran edificios más elevados y sin la utilización de tantas columnas. Esta influencia también se dio en el equipamiento urbano, pero dándole un toque mexicano, ya que se incorporaron elementos de mosaicos que convertían al art deco en espacios muy mexicanos.

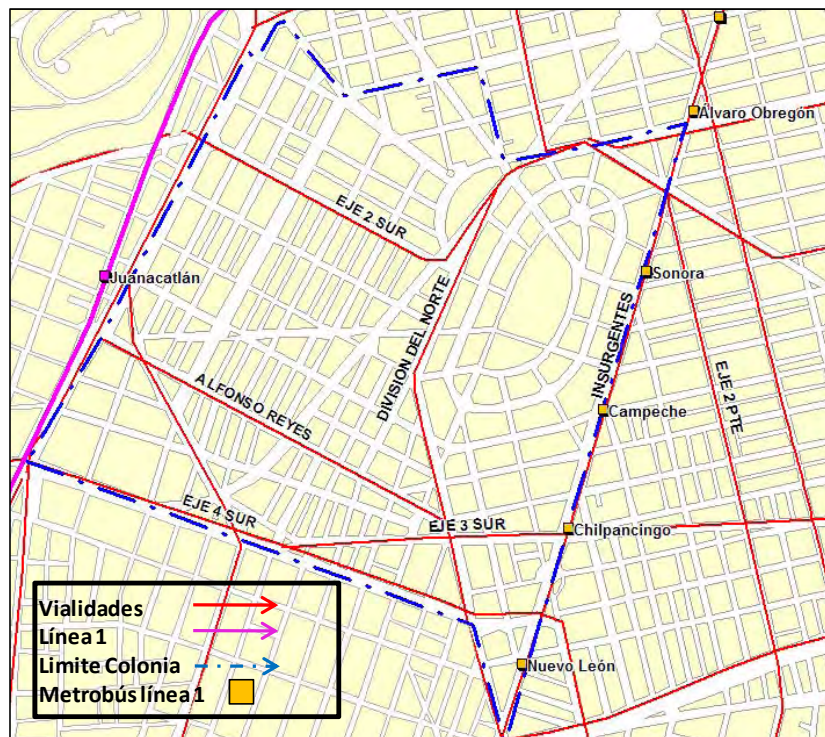
Uno de los primeros núcleos de población que se asentaron en la colonia Condesa fue el Alemán, los cuales llegaron a principios de 1900 y se ubicaron atrás de la catedral de la ciudad de México, cuando los Alemanes mejoraron su situación económica se les ofrecieron lotes dentro de la colonia Condesa, todo esto por el año de 1930.

A partir del año 1937 y 1938, debido a la guerra civil Española, población de ese país llegó a la colonia Condesa e Hipódromo. Actualmente se presenta una oleada de profesionistas y artistas que llegan a la colonia y que le dan un alto nivel cultural y social.

En 1985 se presentó una crisis social en la colonia Roma, Hipódromo y Condesa debido al terremoto de este mismo año, lo que provocó que la clase media-alta se mudara a las zonas de Tecamachalco, La Herradura y Polanco, es decir, a zonas que no fueran vulnerables y que no fueran de alto nivel sísmico. Como consecuencia de este fenómeno de despoblamiento llega gente a la Condesa que invade casas y edificios, lo que provoca una devaluación de los predios, como respuesta a ello los dueños de los edificios toman la decisión de rentarlos a precios muy bajos para evitar que se invadieran y tener la menor pérdida de plusvalía.

Después de los terremotos registrados se presenta un resurgimiento del fenómeno inmobiliario, con la llegada de inversionistas que vieron a la colonia con gran potencial, debido a su ubicación geográfica, a la infraestructura disponible, así como por el equipamiento con el que cuenta la colonia.<sup>3</sup>

**Mapa 4**  
**Sistema actual de transporte y vialidades de la Colonia Condesa**

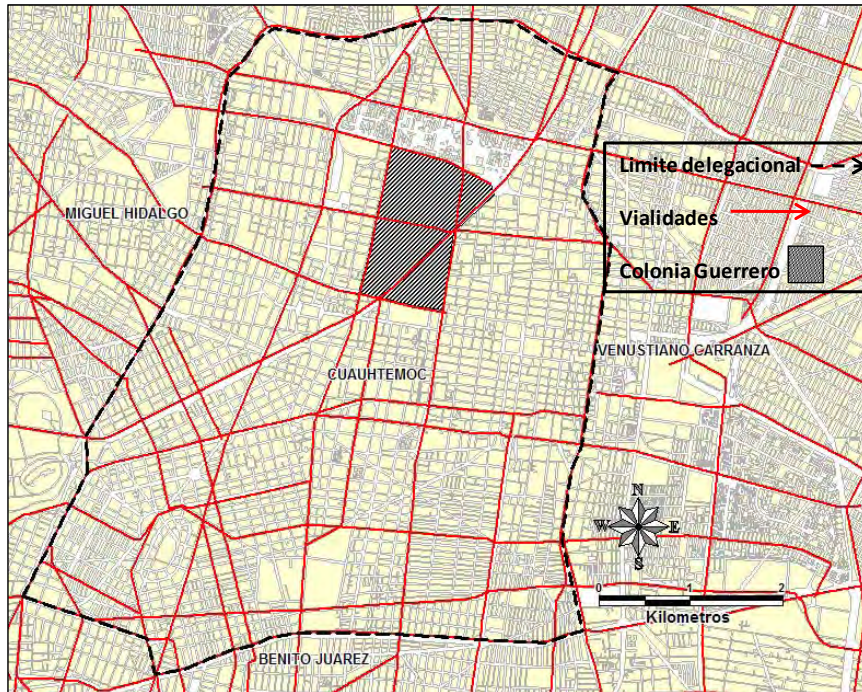


Fuente: Elaboración propia

<sup>3</sup> <http://www.cuauhtemoc.gob.mx/>

### 1.3 Colonia Guerrero

Mapa 5  
Ubicación de la colonia Guerrero en la delegación



Fuente: Elaboración propia

Originalmente se llamó colonia Bellavista y de San Fernando, localizada en el centro de la Ciudad de México, ésta se formó en el potrero que perteneció al colegio de Propaganda FIDE de San Fernando. Data de alrededor de 1873, mismo año en que el Presidente Sebastián Lerdo de Tejada ordenó la ampliación del paseo de la Reforma.

En la colonia se dieron los primeros asentamientos humanos durante la segunda mitad del siglo XIX, tuvo como principal uso el habitacional, sin embargo y debido a los cambios, tuvo que adaptarse al surgimiento de la industria y las necesidades socio-económicas del momento. Una de las características más importantes de la colonia son las vecindades que hasta el día de hoy se mantienen, éstas se dieron con la subdivisión e incorporación de varias viviendas.

La colonia Guerrero está íntimamente ligada a la historia de la ciudad, sus terrenos formaron parte del viejo barrio mexicana de Cuepopan. El primer templo que se fundó en el rumbo fue el de Santa María la Redonda, que data de 1524, aunque posteriormente se le hicieron mejoras notables, por ejemplo, su rotonda es de 1667, de allí que el pueblo, degenerando el vocablo, la conozca desde entonces con el nombre de Santa María la Redonda.

La parte posterior se concluyó en 1735, las primeras casas de esta colonia datan de finales de la segunda década del siglo XIX, la demolición de parte del Convento de San Fernando que permitió en 1860 abrir el Paseo Guerrero (hoy Eje Guerrero), facilitó el crecimiento de la colonia. El Barrio de Los Ángeles, cuyo templo data de 1808, estaba apartado de la ciudad. El Lic. Rafael

Martínez de la Torre fraccionó sus terrenos, poblándose hasta llegar a los Potreros de Nonoalco. Propietario de una plazuela así como de parte del Rancho de Santa María. Se cree que el fraccionamiento de esos terrenos empezó alrededor de 1873.

Durante muchos años, Guerrero fue una colonia tranquila, que se vio afectada por la presencia de los tranvías eléctricos, dos líneas ofrecieron servicio: la de San Juan-Lerdo y Zócalo-Guerrero. Su transformación se inició durante la segunda mitad del siglo XX: se ampliaron la Avenida Hidalgo y Santa María la Redonda y más tarde se abrió el Paseo de la Reforma hacia el norte. A partir de junio de 1979, tres ejes viales la cruzan, siendo éstos los denominados Guerrero, Mosqueta y Central Lázaro Cárdenas.

Al norte la colonia se rompe con el Conjunto Nonoalco Tlatelolco, éste significa una nueva imposición en la forma de vida y de vivienda, ignorando por completo el desarrollo natural de la colonia Guerrero. Fue en el año de 1985 cuando la colonia se vió afectada por el sismo ya que muchas de las construcciones tuvieron deterioros.

La vivienda en la colonia Guerrero, se divide en dos tipos: la vivienda plurifamiliar, que inicialmente eran las vecindades, las cuales consistían en la agrupación de viviendas, con un patio interior central, en donde se encontraban los baños y lavaderos que regularmente eran de uso colectivo, este modelo de vivienda se ve desplazado por los departamentos y conjuntos habitacionales, que pierden por completo el patio central interior; y el segundo modelo es la vivienda de tipo unifamiliar que si principal característica era concentración de una solo familia.

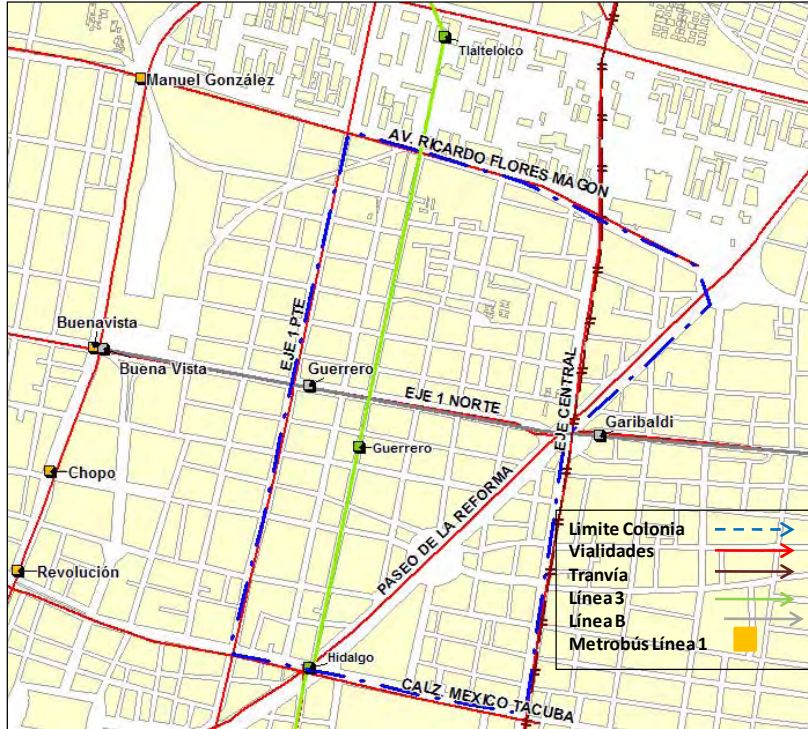
La colonia Guerrero presenta uno de los índices desarrollo humano más altos dentro de la ciudad, debido a la posición que tiene en la estructura de ésta y su grado de consolidación en la infraestructura, servicios y comercio. Se le considera una fuente importante en la generación de empleos y posee un sistema vial que es fundamental y que la convierte en paso obligado para los habitantes de la ciudad.

Después de 1985 la colonia empezó a decaer, debido a los múltiples cambios del uso de suelo, ya que se pasó de un uso habitacional a una serie de corredores comerciales, industriales y de servicios urbanos. Estos cambios también se vieron en las transformaciones estructurales y en la movilidad que se dio con la construcción de la línea tres del metro.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> <http://www.cuauhtemoc.gob.mx/>

**Mapa 6**  
**Sistema actual de transporte y vialidades de la Colonia Guerrero**



Fuente: Elaboración propia



## Capítulo II

### Conceptos de reestructuración urbana, aplicados al área de estudio

En la actualidad los conglomerados urbanos presentan un crecimiento acelerado y los medios para controlarlo son insuficientes. En los últimos años los desarrolladores y promotores de vivienda han tenido a su cargo la creación y construcción de las ciudades, este suele ser especulativo y no responde a la necesidad de la población demandante, sino al enriquecimiento de estos mismos; viéndose obsoletos porque no cubren las necesidades de la población, ya que la vivienda creada, en su mayoría, no cuentan con los servicios básicos, la accesibilidad y cercanía con los centros laborales son en mayor medida lejanos, convirtiéndose estos desarrollos en zonas, en donde las personas solo duermen y realizan un gran desplazamiento de su lugar de habitar a su trabajo.

Por lo que el Estado pretende guiar el desarrollo urbano de la ciudad y repoblar el centro de ésta, por medio de la construcción de vivienda, que por consecuencia debería atraer más población hacia las zonas que presenten despoblamiento y revertir este fenómeno, que por varios años venía presentando un decrecimiento poblacional, debido principalmente al alza de precios en el suelo, su especulación, la plusvalía del mismo y el descontento por la zona, ya que esta población de bajos recursos generalmente tendía a establecerse hacia la periferia de la ciudad.

Esta acción de encaminar el desarrollo urbano de la ciudad central, se realizó a partir de ciertos procesos de redensificación.

#### 2.1 Redensificación

La redensificación es una herramienta que permite al gobierno, utilizar una zona existente con alto interés urbanístico sostenible, utilizando la rehabilitación y renovación de este mismo, el cual debe de ser un espacio consolidado que permita la cohesión social. Esta se da mediante un mayor y mejor uso de zonas con alto nivel estructural, vial y de servicios, los cuales generaran un recurso que será en beneficio y mejoramiento de las zonas subutilizadas.

Así mismo la redensificación se da como una solución complementaria a la expansión planificada de la ciudad, permitiendo que los espacios urbanos tengan un mejor uso y se evite la especulación del suelo. Sin embargo ésta debe también planearse en lo económico, es decir, realizar planes de financiamiento que permitan la participación de la iniciativa privada y pública.

La redensificación en el país no es un tema nuevo ya que el Gobierno lo ha establecido en diversos Programas de Desarrollo Urbano, este es un proceso con el que se pretende recuperar y renovar el espacio urbano y central de una ciudad, ésta se lleva a cabo mediante acciones encaminadas al impulso de estas mismas, en el caso de la Ciudad de México el crecimiento de la periferia ha promovido que las personas salgan del centro de la ciudad, por lo cual hay una gran pérdida en el valor del uso de suelo, deterioro progresivo y riesgo estructural en las edificaciones, despoblamiento acelerado y subutilización de servicios e infraestructura.

Para varios autores la redensificación es una estrategia llevada a cabo para incorporar la expansión urbana de las ciudades, como para Priscilla Connolly que la redensificación como todos

aquellos procesos de ocupación del suelo en los que aumenta la intensidad de la misma con respecto a su uso anterior, o si es el caso de un baldío, cuando el uso es más intenso en construcción, igual de importante es distinguir entre la redensificación habitacional, la de comercio y servicios. (Connolly, 1998)

A partir de 1960 este proceso se incrementó en las ciudades, la renovación de espacios urbanos en áreas centrales, como resultado del crecimiento desordenado de la periferia y que conllevó a que se establecieran como políticas públicas y modelos de intervención que se han visto incipientes en la ejecución de éstos en algunas ciudades.

Según Jordan & Simioni fue en los años noventa cuando las políticas urbanas dieron un vuelco en sus planteamientos, y pasaron de una visión dirigida a la expansión periférica, a otra perspectiva de recuperación y renovación de la ciudad existente. (Jordan & Simioni, 2002)

## **2.2 Gentrificación**

La palabra Gentrificación procede del inglés gentry y significa, literalmente, aburguesamiento. Este concepto viene define el proceso mediante el cual un barrio de clase obrera, que ha sufrido una situación previa de abandono y degradación del barrio o colonia, vive un proceso de revalorización que implica la expulsión de sus habitantes tradicionales y su sustitución por habitantes de clase media-alta<sup>5</sup>.

El móvil de este fenómeno es la ganancia especulativa obtenida a través del cambio sufrido en el valor del suelo entre la fase de abandono de la zona y su posterior revalorización. El abandono o desvalorización previa del barrio, tanto por parte del capital inmobiliario como por parte de la administración, tiende a considerarse requisito fundamental para la aparición de este proceso.

El concepto de Gentrificación fue un tema de estudio a partir de 1920, cuando la llamada Escuela de Chicago empezó a formular sus postulados y estudios; autores como Ernest W. Burgess o Robert Park, desarrollaron sus teorías acerca de la zonificación de las ciudades: constataron que el centro administrativo urbano estaba rodeado de la que denominaron zona de transición, degradada y a la espera de ser remodelada, donde se asentaban los inmigrantes provisionalmente al llegar a la ciudad.

La iniciativa privada se presenta con distintas operaciones de rehabilitación integral de las viviendas y nuevas construcciones, que por su costo de operación atraen a personas con mayor poder adquisitivo que el de la mayoría de habitantes, por lo que en América Latina se desarrollan cambios en la planificación territorial y en el contexto de la ciudad que se construye a sí misma, privilegiando el desarrollo cualitativo y afrontando desde el punto de vista de la “ciudad existente”, los grandes problemas de la ciudad metropolitana. Estas intervenciones que tienden a renovar el espacio urbano producen lo que algunos estudiosos han denominado como “Gentrificación”, concepto que se refiere al desplazamiento de una población de bajos recursos, a favor de otra con mayor capacidad adquisitiva y tributaria.

---

<sup>5</sup> <http://madiagq.indymedia.org/newswire/display/1488/index.php>

La Gentrificación consiste en una serie de mejoras físicas o materiales y cambios inmateriales (económicos, sociales y culturales) que tienen lugar en algunos centros urbanos viejos, los cuales experimentan una apreciable elevación de su estatus.

Este desplazamiento se realiza con inversiones y mejoras en las viviendas, ya que son construidas, renovadas y rehabilitadas, así como en toda el área afectada: comercios, equipamientos, servicios y vialidades. Esto implica pues, cambios en el mercado del suelo y de la vivienda, de modo que desempeñan un papel importante los propietarios, los promotores, los gobiernos (locales, estatales), las entidades financieras, así como también los ocupantes en régimen de propiedad o de alquiler.

De acuerdo con Sassen, *“la Gentrificación es un proceso generalmente relacionado con la ciudad global, aunque no necesariamente, ya que en ocasiones se verifica en ciudades que experimentan cambios en su estructura económica, política y geográfica”*. (Sassen, 1999)

Según algunos teóricos, la regeneración habitacional en los centros de las grandes ciudades conlleva la expulsión de gente de escasos recursos. *“La Gentrificación, es el proceso de renovación de un sector no próspero: es el proceso de transformación de un sector de vivienda en decadencia a un sector próspero, por ejemplo a través de inversiones y remodelaciones de las edificaciones existentes. La Gentrificación eleva el valor del suelo de los barrios bajos y céntricos, habitados originalmente por obreros, para darle paso a nuevas inversiones.”* (Sargatal, 2001).

De acuerdo a Neil Smith:

*...El mecanismo central de la gentrificación es la "diferencia de renta": cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona, y descende, pues, los precios de compra y alquiler de inmuebles. A medida que continúa la desinversión, el abismo que separa la renta del suelo en esta zona de la renta del suelo que podría obtenerse en caso de remodelación, crece hasta el punto de que la reinversión comienza a ser rentable. Aunque esta diferencia de renta puede aparecer como fruto de la pura actuación del mercado (como sucede especialmente en Estados Unidos), las políticas públicas suelen resultar fundamentales, en la medida en que promueven o desalientan la desinversión y reinversión....*

*...La gentrificación se ha profundizado como estrategia global de construcción urbana que abarca no sólo el mercado residencial sino también los sectores de ocio, comercio, empleo y economía cultura...*

*... La cuestión de si un determinado barrio será o no objeto de gentrificación depende de la amplitud de la diferencia de renta y de las particularidades de la política local...*

*... Algunos barrios pasan enseguida a ser exclusivos –y excluyentes–, mientras que otros conservan cierta mezcla social durante largo tiempo. La distinta suerte que puede correr una zona depende de numerosos elementos tales como el tipo de propiedad de los inmuebles, la legislación y regulación vigentes, la estructura de clase y la cohesión social, la oposición vecinal, las iniciativas empresariales...<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup>Texto citado en la página web: <http://textos-criticos.blogspot.com/2008/12/entrevista-neil-smith-por-natalia.html>

## 2.3 Redesarrollo

El concepto se refiere en un principio a la implementación de nuevos inmuebles de alto valor, para los cuales se esperaría una alta expectativa en beneficio del entorno o del espacio y viceversa. Estas expectativas provienen de la localización del inmueble y no del entorno ya que el inmueble solo representa un instrumento por el cual se obtiene el beneficio esperado.

En ese sentido existe una interdependencia entre el inmueble y el barrio o colonia (que es el caso de estudio), dicha interdependencia esta en el efecto desvalorizador o valorizador que tiene el inmueble respecto del edificio vecino, por lo que un edificio con alto valor económico presionará a los valores de los contiguos y viceversa. Las expectativas de la explotación de una determinada localización, si son a la alza y el edificio existente es incapaz de producirlas, lo que provocará que haya un redesarrollo.

A través del tiempo los inmuebles están sujetos a tres tipos de depreciaciones:

1. Depreciación física y material, la cual puede revertirse con la inversión en estructura o mantenimiento.
2. La funcional se refiere a cuando los inmuebles con el paso del tiempo dejan de producir valores esperados y la renta de estos resulta ineficiente y costosa.
3. Baja del valor del inmueble y/o zona por los efectos socioculturales del entorno, fenómeno encontrado en el caso de la colonia Guerrero.

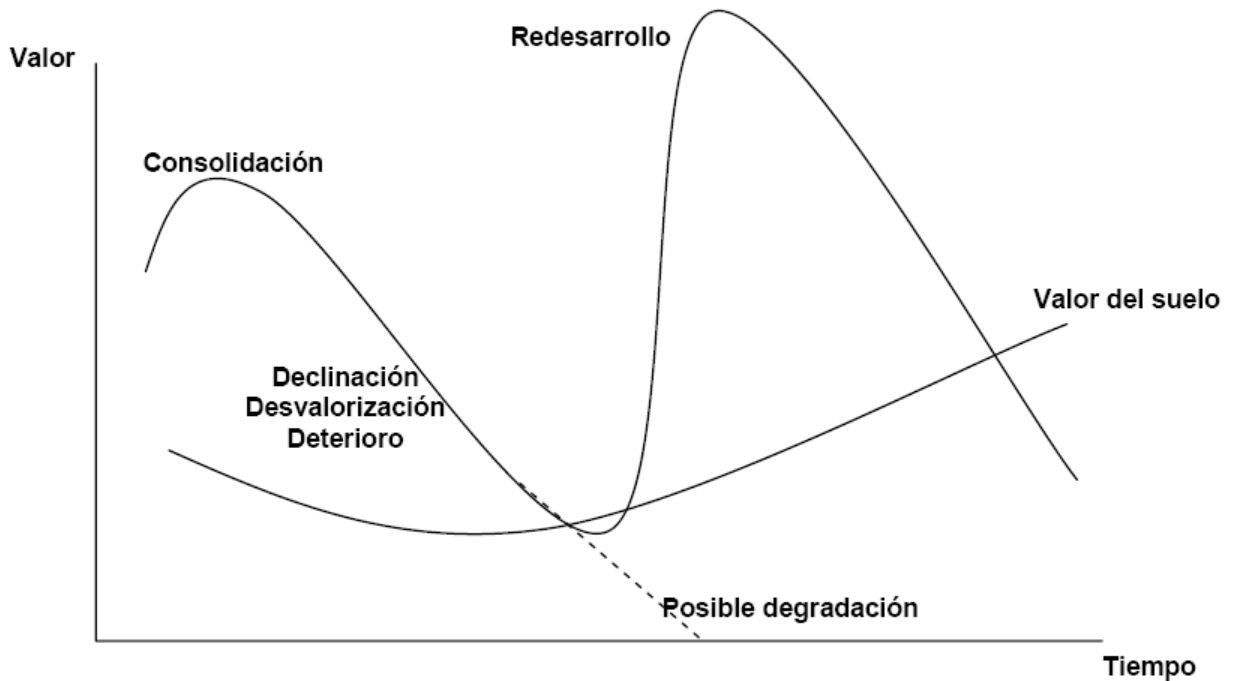
Este último tipo de depreciación puede ser un instrumento para reposicionar modelos de ocupación y barrios que han perdido atracción en la ciudad. Finalmente este efecto se refleja en la baja del inmueble y los espacios que lo rodean. (Kunz Bolaños Ignacio, Manual de operación, 40).

Dentro del contexto de la colonia Guerrero, hay un factor en su evolución que tienen que ver con la reestructuración urbana, es la incertidumbre de la inversión inmobiliaria y que tienen que ver con las nuevas expectativas de la colonia, ya que si existe este concepto entre los inversionistas ni uno de ellos querrá tomar el riesgo de comenzar a construir, lo que provocará que el proceso de desvalorización avance más rápidamente, si eso se da, la posible solución reside en que el gobierno tendría que hacer una inversión para recuperar el valor perdido.

Por otro lado se puede dar la sustitución de usuarios y/o de usos, es decir, dirigir la oferta a usuarios con el mismo uso o actividad, con una mayor capacidad de pago que estén dispuestos a pagar una mayor renta por el precio del inmueble. Cuando las condiciones de barrio no han mejorado, se pueden atraer a usuarios con menor capacidad de pago, pero que estén dispuestos a una ocupación más intensiva, y que permita aumentar las ganancias, caso de la colonia Guerrero. En el caso de la colonia Condesa, se promovió en lugar del cambio de usuarios, el cambio de usos del suelo o de actividades, por lo que se reemplazó el uso habitacional a usos comerciales y de oficinas.

A fin de cuentas los barrios tienen dos posibilidades, entrar en un espiral descendiente de desvalorización y deterioro o reiniciar el ciclo con una nueva valorización a través del redesarrollo. (Kunz Bolaños Ignacio, Manual de operación, 44).

**Figura 1**  
**El ciclo de los barrios**



Fuente: Kunz Bolaños Ignacio, UNAM 2008

## 2.4 ¿Qué es un Bando?

La definición de los Bandos se remonta a la cultura occidental, el término bando se origina en la lengua latina de Bandir, la cual tiene como significado pregonar, que generalmente era un edicto o mandato publicado por la autoridad, así mismo los ingleses utilizaban el bando como un proclamo real, se basan en un supuesto de no entrar en contradicción con las leyes que rigen al país.

La publicación de bandos es una antigua costumbre del Derecho, se practica en un entorno de solemnidad popular y por lo tanto se imprimían y colocaban en lugares públicos y significativos para su difusión.

Este instrumento al ser solo un bando, y teniendo las siguientes definiciones: según la Enciclopedia Jurídica Española: *los bandos son documentos emanados del Poder Ejecutivo en los que se recuerdan disposiciones de las leyes y reglamentos que, por circunstancias del momento, adquieren excepcional interés, para su inmediato y exacto cumplimiento, bajo las penas establecidas en aquellas disposiciones*, mientras que el pequeño Larousse en su versión 2001 lo define como: *un bando es un mandato solemne, publicado por la autoridad para dar a conocer sus disposiciones a todos los ciudadanos*.

En el caso de México los bandos quedan establecidos en el Artículo 115 Constitucional, Fracción II, a partir de la facultad que tienen los ayuntamientos para expedirlos, no obstante existen bandos solemnes cuyo objetivo es dar a conocer a la población acerca de la toma de posesión del Presidente de la República, de los Gobernantes Estatales y del Jefe de Gobierno del

Distrito Federal y son emitidos por la Cámara de Diputados y Congresos Locales o en su caso, la Asamblea Legislativa de Distrito Federal.

Esta facultad fue resultado de los cambios realizados en 1983, de tal modo que se pretende dar mayor relevancia a las capacidades autónomas de los municipios. Los reglamentos (bandos), emitidos por los municipios no pormenorizan la ley, son autónomos norman por si mismos relaciones o actividades del ámbito municipal <sup>7</sup>.

La facultad en la expedición de los bandos esta originalmente en los municipios y su objetivo principal es de ordenar la histórica costumbre, además de fortalecerla y se deja en claro que no se les asigna facultades legislativas al Ayuntamiento; para que un Gobierno Federal con en el caso del Distrito Federal, pueda asumir dichas facultades es necesario que la legislatura local lo considere y autorice.<sup>7</sup>

Así mismo, cabe señalar que la facultad de los ayuntamientos tiene diferencias con la facultad legislativa del congreso; formalmente no se puede decir que las disposiciones que emanan el ayuntamiento sean leyes y debido a que en la Constitución no se hace referencia a que los ayuntamientos pueden legislar, estos no pueden a ninguna ley emanada del poder legislativo.

Los bandos cumplen funciones básicas en la administración pública más cotidiana, su objeto surge del fin que persiguen, por lo que puede decirse que los bandos tienen como objetivo principal el de informar, proclamar o hacer saber sobre decisiones específicas, para que la población tenga el conocimiento de las disposiciones oficiales de los Gobiernos que tratan un tema en un momento específico. No obstante, por la complejidad del sistema jurídico y los largos procesos que requiere su construcción los bandos es el instrumento ideal para que el ayuntamiento pueda operar y resolver circunstancias necesarias sin tener que acudir a un órgano legislativo, a pesar de encontrarse en los límites inferiores de la jerarquía jurídica.

Si bien los bandos son informativos en su mayoría orientan acciones de policía y buen gobierno y su aplicación es únicamente municipal.

La estructura interna del bando, a pesar de la modificación del 1983, deja abierta las posibilidades de que cada municipio tome decisiones al respecto según decida, la Secretaría de Gobernación, a través del Centro Nacional de Estudios Municipales, en 1986 presentó una guía básica llamada "Elementos básicos para la formulación de un Bando o Reglamento del Gobierno Municipal", la cual sirve para apoyar a los municipios en su labor de emitir reglamentos y bandos.

Por lo que la estructura del bando se presenta como un documento con un contenido mínimo de carácter general y que agrupa diversas posibilidades de actuación, que puede ser una herramienta muy útil por su especificidad, practicidad y que permite atender problemas inmediatos sin mayor trámite.

En el caso del Distrito Federal no hay una base constitucional para que el Jefe de Gobierno emita formalmente un bando, sin embargo no impide que siempre y cuando sea conforme a las leyes. Incluso las modificaciones de los programas de desarrollo urbano y cambios de uso de suelo, la legalidad se complica aún más ya que existen leyes, reglamentos, decretos y normas que

---

<sup>7</sup> González Cervantes Roberto. La facultad de los ayuntamientos para expedir Bandos y Reglamentos: su naturaleza Jurídica. Revista Jurídica Jalisciense, Año 9, Numero 1, Enero-Junio 1999

regulan la planeación territorial, el desarrollo, la protección del medio ambiente y que en todos los casos se consideran jerárquicamente superiores a un bando.

## **2.5 Bando 2**

### **2.5.1 Implementación del Bando 2 en la zona central de la Ciudad de México**

El Estado preocupado por las condiciones en que se encontraban estos barrios, emprende una serie de acciones de renovación habitacional, en el caso de la Ciudad de México el Gobierno implementó en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDU) versión 1996 y plantea la redensificación como una estrategia para revertir la pérdida de población y vivienda experimentada por las delegaciones centrales a partir de 1970, así como la posibilidad de poder generar un arraigo mayor entre la población que habitaba en la ciudad central, por medio del aprovechamiento del suelo urbano a través de la modificación de los coeficientes de la utilización y uso del suelo (COS y CUS).

Como las delegaciones centrales tenían buena infraestructura y baja población, existiendo terrenos baldíos o construcciones viejas que no eran catalogadas y que en algunos casos había inmuebles dañados por los terremotos de 1985 y que no alcanzaban a entrar en los programas de renovación habitacional. El gobierno del Distrito Federal propuso conjuntar cuatro delegaciones centrales a las que denominó Ciudad Central, la que se pretendía ocupar habitacionalmente al 100%, dando prioridad a desarrollos para personas de escasos recursos.

Esto ocasionó que las compañías desarrolladoras de vivienda tendieran a adquirir terrenos en las delegaciones centrales, en las que la población había disminuido, mientras que en las delegaciones del sur y oriente la población crecía exponencialmente.

Con esa idea se impuso el repoblamiento de las delegaciones del centro, que cuentan con mayor infraestructura, así como de servicios, escuelas, hospitales y transporte público.

**Cuadro 1**  
**Bando 2 expedido en la Gaceta Oficial del Gobierno Federal**

**Bando 2**

Dirección General de Comunicación Social  
Jueves 07 de diciembre de 2000

En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y del transporte Público, a los HABITANTES DEL DISTRITO FEDERAL HAGO SABER:

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

Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.

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

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

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

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

- I. Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlahuac, Tlalpan y Xochimilco.
- II. En estas Delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.
- III. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente subutilizados.
- IV. Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para gente humilde de la ciudad.
- V. A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de solicitudes de uso de suelo específico y de factibilidad de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.
- VI. La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- VII. Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor a treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso de suelo.

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

Fuente: Gaceta Oficial de Gobierno Federal

En el año 2000 durante la gubernatura de Andrés Manuel López Obrador fue creado el Bando 2, instrumento que fundamentalmente serviría para guiar y reformar el crecimiento urbano de una mejor manera, esta nueva forma de llevar o encaminar la estructura urbana fomentaba principalmente la redensificación en áreas centrales (Delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), por otro lado entre sus lineamientos estaban: restringir el crecimiento urbano en otras, ya que sobre esas áreas se pretendía proteger al suelo de conservación así como a los mantos acuíferos, con el fin de conservar la sustentabilidad de la ciudad de México en su conjunto.



**Tabla 1**  
**Sistema urbana de la Ciudad Central**

Area Geográfica	Sup. Territorial	Participación en el D.F.	Longitud de Vialidad Primaria		Crecimiento Vial
	Has.		Kilometros		%
			1996	2004	1996-2004
<b>DF</b>	<b>148,138.9</b>	<b>100%</b>	<b>604.9</b>	<b>944.5</b>	<b>56%</b>
Ciudad Central	14,113.8	9.4%	209.6	328.5	13%
Benito Juárez	2,666.5	1.8%	89.5	102.5	15%
Cuauhtemoc	3,235.2	2.1%	90.6	93.5	3%
Miguel Hidalgo	4,761.7	3.2%	50.3	70.2	40%
Venustiano Carranza	3,450.4	2.3%	62.3	62.3	3%

Fuente: Elaboración propia, datos del Gobierno del Distrito Federal

El campo de aplicación del Bando 2 se marca en seguida:

La justificación técnica de este bando informativo 2 se describe como:

1. Disminución de la actividad económica de la ciudad,
2. Crecimiento urbano desordenado y afectación de los recursos naturales,
3. Problema de poca vivienda y el despoblamiento de la ciudad central.

El contenido del Bando 2 se puede interpretar en dos partes:

1. La conducción de la planeación urbana se debe dejar en manos del gobierno y en conjunto con desarrolladores privados.
2. Se debe reorganizar el desarrollo urbano en las delegaciones centrales.
3. Debe protegerse el suelo de conservación y los mantos acuíferos, para impedir que la mancha urbana cubra estas áreas que son importantes para la producción de oxígeno.
4. En los últimos treinta años, las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.

Seguido de los puntos anteriores, la segunda parte es referida a un análisis técnico y legal por el que el Bando 2 se debía de conducir y justificar:

5. Con fundamento en las leyes se restringirá el crecimiento en la mancha urbana hacia las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco; en este apartado cabe mencionar que se dejó de mencionar a las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco, en las cuales el crecimiento inmobiliario siguió creciendo sin alguna norma que las regulara.

6. Se promovió el crecimiento poblacional en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, para aprovechar su infraestructura y los servicios que ofrecen y que están hasta cierto punto sub-utilizados.

7. Se promovió la construcción de vivienda para la población humilde.

8. Se establecerá una ventanilla única para la recepción de solicitudes de uso de suelo y de factibilidad de servicios.

9. Por último se daría prioridad a los conjuntos habitacionales de menos de 200 unidades, para la factibilidad de dotación de agua, drenaje, de vialidad, de impacto ambiental y de uso de suelo.

En este mismo orden de ideas y como consecuencia de la aplicación del Bando 2, los datos de población para las delegaciones centrales no son muy alentadores, ya que tendencialmente estas delegaciones han disminuido su población desde principios de los setentas y posteriormente manteniéndose y hasta en algunos casos ganando un poco de población en el periodo de 2000 a 2005.

Por otro, lado en los primeros tres años del Bando 2 se construyeron alrededor de 65 mil viviendas que significaron en promedio que regresaran a la ciudad central más o menos 250 mil habitantes, el problema que se presentó con el Bando 2 fue la poca coordinación con el Estado de México, puesto que para ese lado se trasladaron poblaciones que conformaron la zona conurbada de la ciudad y la creación de vivienda de interés social. Por el contrario en la ciudad central se dió el fenómeno de Gentrificación ocasionando que la mayoría de la vivienda nueva no fuera destinada para la clase popular, por cuestiones de seguimiento de los lineamientos del Bando 2.

La densificación promovida por los lineamientos del Bando 2, concentró su proceso en la construcción de viviendas nuevas y en la permisión de más niveles de construcción, dejando de un lado el propósito de reconversión y reutilización de terrenos baldíos o la atribución de un nuevo valor de uso a los edificios existentes.

Siguiendo con el análisis del Bando 2 y revisando a algunos académicos como Padilla, lo califica como una política simplista porque considera que todavía la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y el Distrito Federal, se organizan en torno a una centralidad única “conformada por las 4 delegaciones, ya señaladas, sin tomar en cuenta el crecimiento, la complejidad de la metrópoli y el predominio del automóvil han reestructurado la ciudad sobre la base de una trama de varias decenas de corredores urbanos del sector terciario (Reforma, Insurgentes, Revolución, Periférico), sobre los grandes ejes de flujos de vehículos y personas. (Padilla, 2004).

Así mismo el Bando 2, se convirtió, incluso por encima de los Programas de Desarrollo Urbano, en el instrumento de política urbana más importante de la administración en turno, ya que regulaba, orientaba y restringiría la actividad urbana en el 56% del territorio del Distrito Federal.

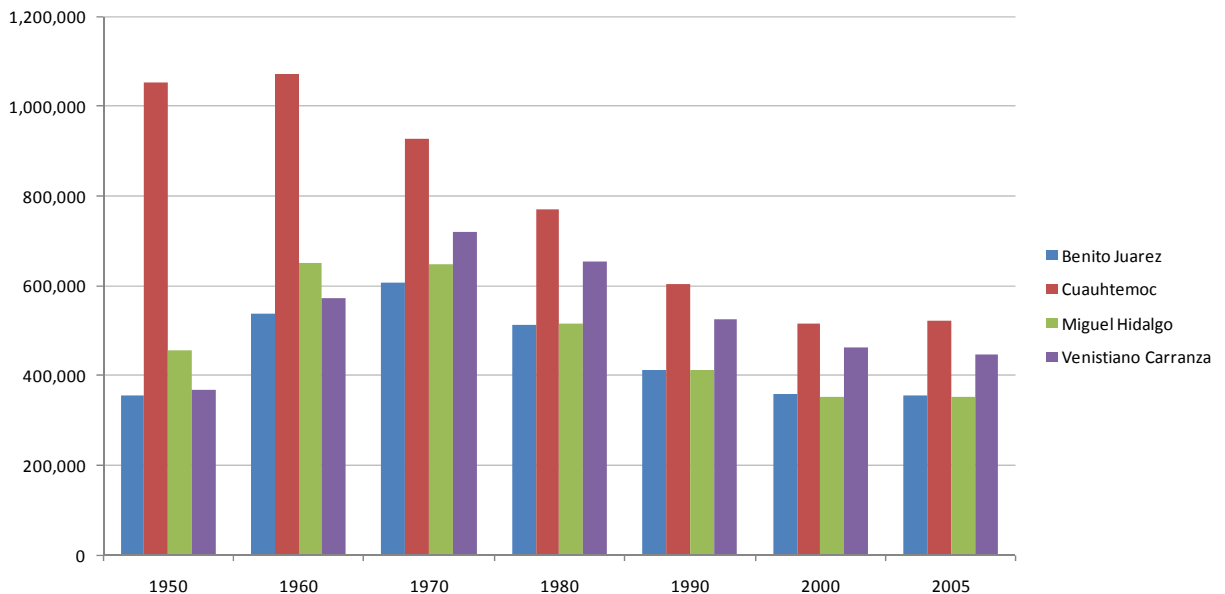
Sin embargo el Bando 2 presenta una debilidad jurídica, ya que frente a otros ordenamientos, reglamentos y programas de desarrollo urbano, este no restringen el desarrollo a las cuatro delegaciones centrales, por lo que la fuerza del Bando 2, reside en la voluntad política de no permitir desarrollos inmobiliarios de alto impacto o de más de 200 unidades, mediante el

proceso de no otorgar las factibilidades de servicios de sistemas de aguas o de uso de suelo, fuera de las delegaciones centrales.

Ahora bien, se acaba de mencionar algunos de los efectos en la aplicación del Bando 2, pero también se pueden rescatar ciertas ventajas en su aplicación sobre el territorio, las cuales beneficiaron a ciertos grupos de la población, ya que el Bando 2 logró reorientar la construcción de la vivienda hacia la ciudad central, que era su principal objetivo por lo antes mencionado.

Según la Desarrolladora Metropolitana (DeMet), durante la aplicación del Bando 2 se vendieron por parte de los desarrolladores inmobiliarios privados 47,328 viviendas nuevas, en conjuntos de más de 5 viviendas y de hasta \$2,000,000 por unidad, de la cuales 37,800 corresponden a la ciudad central, de lo que podemos deducir que han llegado a la ciudad central más de 120,000 habitantes; tomando en cuenta que INEGI en su reporte del perfil socio-demográfico del II Censo de Población y Vivienda 2005, registró 3.24 habitantes por hogar, que contrasta con el Censo de 2000 que fue de 3.42.

**Gráfica 4**  
**Población Total por delegación, en la Ciudad Central 1950-2005**



Fuente: II Censo de población y vivienda INEGI 2005

Es importante identificar como históricamente en las delegaciones centrales se estaba presentando un fenómeno de decrecimiento, por ello en la gráfica 4 se realizó un registro de la población desde 1950 y hasta 2005.

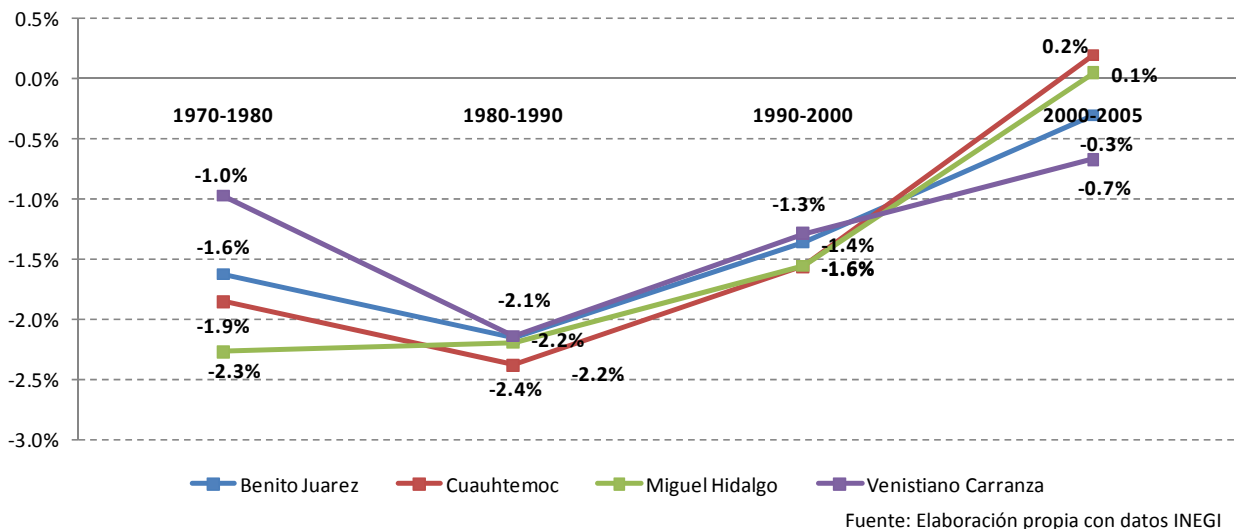
En la gráfica se logra observar que desde 1950 y hasta el año 2000 existía una tendencia de decrecimiento poblacional en las 4 delegaciones centrales y que se pasó de poco más de un millón de habitantes en 1950 a menos de 400,000 habitantes en el año 2000.

## 2.5.2 Tasa de Crecimiento Media Anual

### Población

En este mismo análisis en la siguiente gráfica se puede observar que todas las delegaciones centrales tienen una TCMA negativa en prácticamente todo el periodo, pero eso no significa que no haya llegado población, sino que el ritmo de crecimiento del área es más lento, pero que contradictoriamente y con el efecto de pasar de -2.2% en 1980 a 1990 a -1.4% de 1990 a 2000 y finalmente de 0.18% en 2000 a 2005, se puede apreciar que la población llegaba a las delegaciones donde se aplicaba el Bando 2, pero de forma muy discreta. Este fenómeno se puede apreciar más definidamente en el periodo 2000 a 2005, que en concreto fue el periodo donde el Bando 2 estaba en su auge en la aplicación de sus lineamientos.

Gráfica 5  
TCMA Delegaciones centrales



La gráfica muestra la tendencia de decrecimiento de las 4 delegaciones centrales desde 1970, que es cuando el fenómeno de despoblamiento se empezó a dar.

Se observa que este despoblamiento se mantiene en la década siguiente y es hasta principios de los años 90's que la TCMA, empieza a aumentar en un 25% aproximadamente en las delegaciones centrales, aunque esta sigue siendo negativa.

Hasta 2000 a 2005, años en el que el bando informativo 2 estaba en su auge, podemos ver que solo hay un incremento positivo en la TCMA en las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

**Gráfica 6**  
**Diferencia de población 2000-2005**



	2000	2005	Diferencia de población 2000-2005	TCMA
Ciudad Central	1,692,179	1,677,367	-14,812	-0.18%
Benito Juárez	360,478	355,017	-5,461	-0.30%
Cuauhtémoc	516,255	521,348	5,093	0.20%
Miguel Hidalgo	352,640	353,543	903	0.05%
Venustiano Carranza	462,806	447,459	-15,347	-0.67%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo y Conteo de población 2000 y 2005

De acuerdo a datos del INEGI en el Censo de población 2000 y en el Conteo de población 2005, las delegaciones centrales han perdido solo 14,821 habitantes, a diferencia de la década anterior de 1990 a 1995 donde había perdido 196,931. Lo que demuestra que el Bando 2 detuvo el fenómeno de despoblamiento de la zona central.

Ya se mencionó que desde la década de los setentas se había presentado un fenómeno de despoblamiento en la zona central. Ahora, a partir de la aplicación de las políticas del Bando 2 y hasta donde los datos oficiales de INEGI permiten analizar, se puede observar que en general la ciudad central con sus 4 delegaciones perdió del 2000 al 2005 prácticamente 15,000 habitantes. Las delegaciones Benito Juárez y Venustiano Carranza siguieron presentando un decrecimiento poblacional, mucho mayor en la Venustiano Carranza, por otro lado Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo fueron las que ganaron más población, principalmente Cuauhtémoc.

## Vivienda

La situación de la vivienda en las delegaciones centrales con el Bando 2, en el periodo de 1995 al 2000 tuvo un incremento de 308 viviendas durante el periodo. Mientras que en los años de 2000 a 2005, la construcción de vivienda tuvo un incremento neto de 100,087 viviendas, por lo que se vió un incremento de prácticamente 100,000 viviendas en solo 10 años.

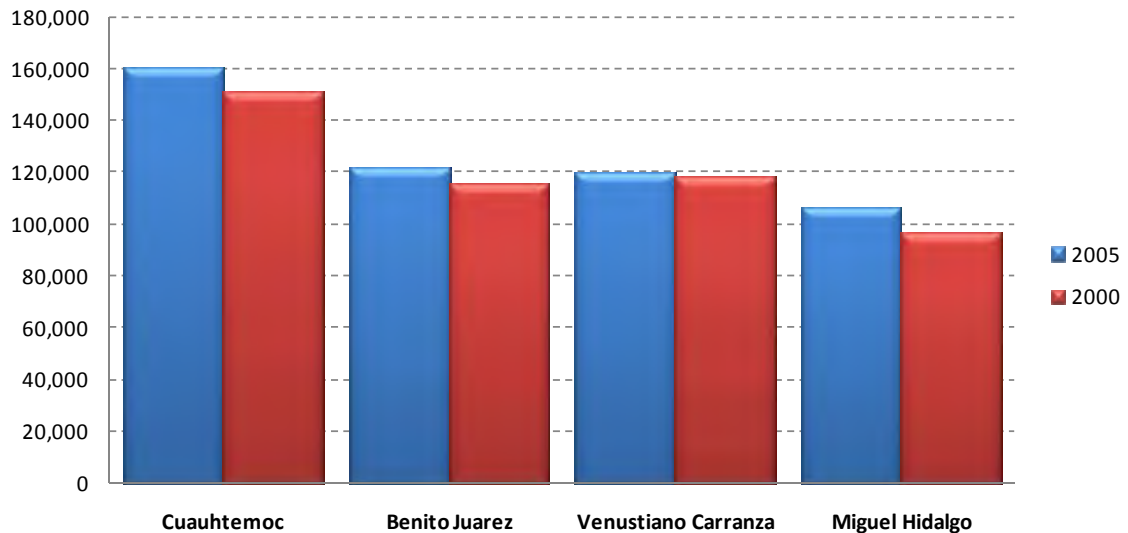
**Tabla 2**  
**Población Total por delegación de 1995 a 2005 con TCMA**

	1995	2000	2005	TCMA 2000-2005
Benito Juárez	113,081	115,975	122,149	-1.0%
Cuauhtemoc	150,097	150,405	160,492	-1.3%
Miguel Hidalgo	95,643	96,809	106,087	-1.8%
Venustiano Carranza	118,376	118,405	120,149	-0.3%
Ciudad Central	477,197	481,594	508,877	-1.1%

Fuente: Elaboración propia con datos INEGI 2005

La tasa de crecimiento para vivienda en las delegaciones centrales siempre fue positiva teniendo un ritmo de crecimiento mayor de 1.8% para la delegación Miguel Hidalgo, sólo la delegación Venustiano Carranza fue la que tuvo un ritmo más lento de crecimiento con un 0.3% en el quinquenio analizado.

**Gráfica 7**  
**Viviendas Totales**



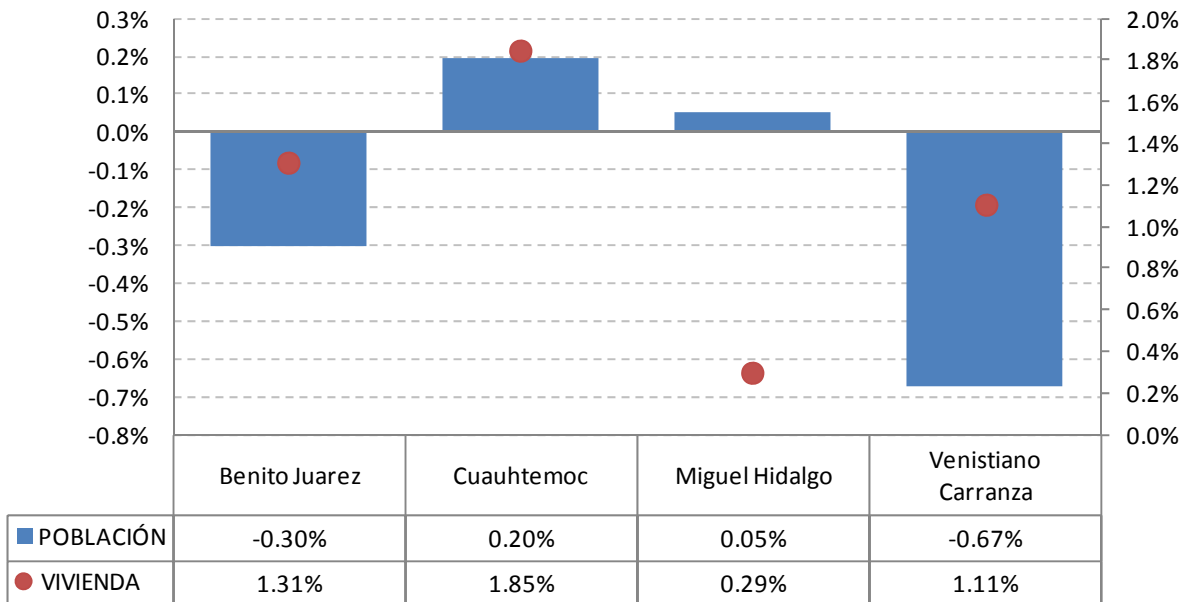
Fuente: Elaboración propia, II Censo de población y vivienda 2005 y 2000

El total de viviendas construidas en el periodo de aplicación del Bando 2 fue mucho mayor en 2005 que en 2000, sobretodo en la delegación Cuauhtémoc y en menor cantidad en la delegación Miguel Hidalgo.

La diferencia de vivienda se determinó con la resta de viviendas entre el año 2000 y 2005, lo que permitió saber que delegaciones aumentaron o disminuyeron la construcción de viviendas en el periodo de aplicación del Bando 2.

En general en todas las delegaciones hubo un incremento de la vivienda, sobretudo en la delegación Cuauhtémoc que fue la que más construcción de vivienda presentó, seguida de la delegación Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza.

**Gráfica 8**  
**TCMA** (Población vs Vivienda)



Fuente: Elaboración propia, II Censo de población y vivienda 2005

Todo este análisis nos lleva a decir que la población de las delegaciones centrales ha ido a la baja, excepto cuando se aplicó el Bando 2 (2000 a 2005) ya que ganó población respecto al periodo anterior 1990-1995, sin embargo la construcción de vivienda ha tenido un crecimiento más notorio y con mayor intensidad, es decir, que se construyeron más viviendas para población que no iba a llegar y aunque se ganó vivienda se siguió perdiendo población, ya que las viviendas construidas no respondieron a la demanda de viviendas para población de bajos recursos.

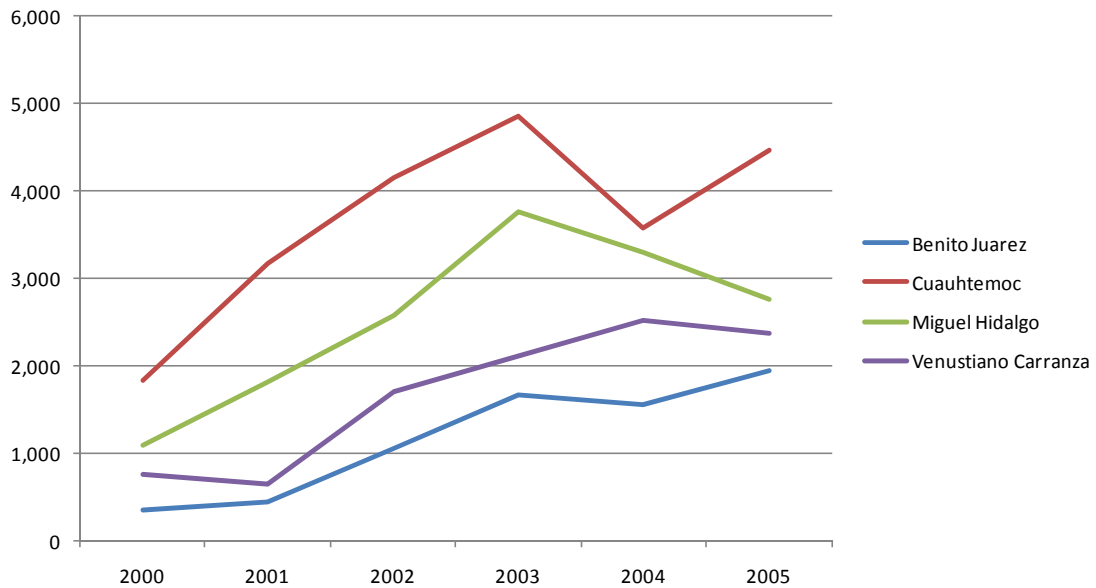
Y a pesar de restringir los desarrollos inmobiliarios a 4 delegaciones, el Bando 2 tiene la virtud de dar claridad y certeza a los desarrolladores de vivienda, en cuanto a la factibilidad de usos y servicios, por lo tanto a la factibilidad de obtener una licencia de construcción, pero por otro lado esta virtud también tiene un lado discutible ya que eso provoca que haya especulación de suelo y que los precios de la tierra se eleven de forma descontrolada.

### 2.5.3 Créditos otorgados durante el periodo del Bando 2

Otra forma en la que el Bando 2 repercutió en el territorio fue por medio del fomento del financiamiento para la creación de vivienda nueva, ya que entre los lineamientos del Bando se

contemplaba la creación de una ventanilla única en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), que pretendía facilitar y agilizar las factibilidades de construcción, pero solo para desarrollos menores a 200 unidades, y que operaba a través del certificado único de zonificación de uso de suelo así como de las factibilidades, resultado de esta ventanilla única, desde 2001 hasta 2005 se registraron y emitieron 9,811 trámites de este tipo, 145,711 dictámenes factibles de vivienda, de las cuales 78% fueron solo para la ciudad central, ya fuere para desarrolladores privados, como gubernamentales. Para el quinto informe de la SEDUVI en el 2001, se destacó que 119,708 viviendas eran de desarrolladores privados y 29,252 viviendas eran construidas por el INVI, es decir 79% y 21% respectivamente. (SEDUVI 2006).

**Gráfica 9**  
**Créditos otorgados para vivienda nueva 2000-2005**



Fuente: Elaboración propia, Censo y Conteo de población y vivienda 2000 y 2005

En particular los créditos otorgados para la adquisición de vivienda nueva terminada dentro del periodo que comprende la aplicación de las políticas del Bando 2, siempre fue en aumento desde el 2000 hasta el 2005, sobre todo para la delegación Cuauhtémoc, pero en general en todas las delegaciones centrales hubo este incremento, hasta el 2004 que fue el año en el que hubo un crecimiento en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

A partir del 2006 se registra una baja notable en el otorgamiento de créditos, ello lo adjudicamos al cambio administrativo en el Gobierno del Distrito Federal, es decir, con la llegada del Lic. Marcelo Ebrard Casaubon.



#### **2.5.4 Artículos periodísticos que involucran al Bando 2**

A continuación se muestra una serie de notas que se publicaron a partir de la llegada de la administración de Marcelo Ebrard y que pueden sustentar que hubo presiones para la cancelación del Bando 2 y que por consecuencia deterioraron la aplicación de sus lineamientos.

##### **❖ *Miércoles 11 de Octubre del 2006, nota publicada en el periódico La Jornada***

###### ***A revisión, el bando 2, anuncia Ebrard***

*...Ebrard explicó que parte de las modificaciones al bando 2 consisten en frenar la construcción de vivienda en la delegación Benito Juárez, donde ya existe un nivel de saturación*

*...con el propósito de evitar desatar la especulación inmobiliaria que llevaría a elevar el costo del suelo en las mismas.*

*Dijo que a diferencia de Benito Juárez, en el caso de Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc continuará la misma política de crecimiento, pero sólo en algunas áreas, donde no exista saturación de viviendas.*

*..la aplicación del bando 2 ha dado buenos resultados, pues sólo en la delegación Cuauhtémoc se logró la relocalización de 60 mil familias...*

##### **❖ *México, D.F. a 22 de Diciembre de 2006.- Noticia Publicada en el Periodo Reforma***

*El Gobierno del DF ya trabaja en el análisis para la modificación del Bando 2 con el que buscan incentivar la construcción de corredores y zonas que presentan buena infraestructura urbana.*

*...la idea es buscar las zonas de necesidad y de oportunidad y crear incentivos para que suceda de manera ordenada.*

##### **❖ *MÉXICO, D.F; 28 agosto 2007, Nota publicada por el periódico Reforma***

*Diputados de la Asamblea Legislativa (ALDF) determinaron que luego de casi seis años de aplicación del Bando 2 en Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, debe quedar sin efecto toda vez que no ha traído los beneficios esperados.*

*...Bando 2 no sólo no ha cumplido con su cometido, sino que produjo daños ya que elevó el costo del suelo, lo que imposibilitó la adquisición de viviendas en algunas zonas y saturó otras, afectando la capacidad de los servicios públicos.*

*“El principal objetivo de que quede sin efecto este Bando es la posibilidad de planear de mejor manera el “desarrollo” urbano en la ciudad y no se concentre sólo en cuatro demarcaciones de las que se hace uso de su infraestructura y no se invierte en ella”, precisó Soto Maldonado.*

❖ **Jueves 13 de septiembre de 2007, Nota publicada por el periódico El Universal**

*El gobierno de Marcelo Ebrard enviará a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) este año (2007), quedará sin efecto el Bando 2...*

*... el Bando 2 es una disposición administrativa, es una política de carácter administrativo que no es una ley propiamente, entonces lo que vamos a hacer es sujetarnos propiamente a los planes parciales de desarrollo que apruebe la ALDF”.*

❖ **26 de septiembre de 2007, Nota publicada por el periódico El Universal**

**Sustituirán Bando 2 con Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**

*El Gobierno capitalino envió a la Asamblea Legislativa del DF cinco Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) y por primera vez establece en qué colonias podrá construirse vivienda de interés social.*

*Dichas delegaciones son: Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Azcapotzalco y Tlalpan.*

*De ser aprobados, prácticamente desaparecería el Bando2...*

*La iniciativa, enviada por el jefe de Gobierno Marcelo Ebrard, autoriza impulsar la construcción de vivienda en la delegación Cuauhtémoc, en colonias como Guerrero, Doctores y Obrera, al considerar que hay 515.25 hectáreas disponibles para este fin.*

*En Azcapotzalco permite la construcción de desarrollos inmobiliarios.*

*En Iztacalco autoriza permitir mayores densidades en ciertas zonas que cuenten con factibilidad de agua potable...*

*En la colonia Hipódromo Condesa, dentro del uso de suelo habitacional con oficinas, tampoco se permitirán restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, restaurantes-bar, salones de baile, peñas, bares, discotecas, cervecerías y pulquerías.*

## Capítulo III

### Crecimiento de la vivienda en México, su mercado, planeación y financiamiento

Existen diversos antecedentes en lo respectivo a la planeación, implementación y administración de las políticas y evolución de la vivienda en México. En el ámbito sociodemográfico son dos los factores que llevan a la vivienda a ser considerada como un bien necesario; el incremento de la población y el proceso de urbanización desatados en el país en los años cuarenta y cincuenta.

La vivienda ha ido en aumento, ya que la población dejó de ser rural y se convirtió en urbana, aunque esta se ha visto restringida por cuestiones de orden político, administrativo, jurídico y financiero; sin embargo la respuesta del Estado no ha sido eficiente en la producción y financiamiento.

En un principio la acción habitacional no se integró con la planeación urbana, lo que trajo como consecuencia un crecimiento desorganizado en las ciudades y produjo también una segregación urbana y deterioro ambiental.

#### 3.1 La política habitacional en México

En épocas anteriores de la Constitución de 1917 y antes de que surgiera un régimen para la creación de vivienda, se nota más como una documentación que como un instrumento; uno de los antecedentes de la vivienda en México se da con la “Ley sobre Trabajadores” la cual es expedida por el emperador Maximiliano en 1865, esta trataba en particular a los trabajadores del campo al servicio de las haciendas, obligaba a estas a proveer de habitación y agua.

En tanto que el Partido Liberal Mexicano, impone que los patronos debían brindar alojamiento higiénico a los trabajadores; en 1912, se expide la “Ley de Casa de Obreros y Empleados Públicos” en donde se dan ciertos beneficios a los empleados. Para 1921 se presenta un proyecto de sistema de vivienda estatal, el cual es definido como un sistema en el cual la promoción habitacional surge directamente bajo el auspicio legal y económico del Estado y es destinado principalmente a una clase social también seleccionada por el Estado.

Se presentó así un proyecto de Seguro Social, en donde se creaba un impuesto no mayor a 10%, constituido por concepto de trabajo, a fin de crear un fondo de reserva a favor de los trabajadores, estos serían invertidos para la creación de viviendas, las cuales se pagarían a plazos de 10,15 y 20 años como renta; contaban también con un seguro de vida para casos de fallecimiento.

Durante el gobierno de Lázaro Cárdenas surgió la modalidad de la vivienda arrendada. La atención del régimen se centró en las llamadas colonias proletarias, asentamientos que en muchas ocasiones eran irregulares, pero la vía de adjudicación fue legal, ésta se dio mediante la

expropiación de parcelas para la construcción de viviendas, así mismo se generan mecanismos que favorecen a los burócratas y líderes sindicales para la obtención de la vivienda.

Este problema afecta principalmente a las familias con menores ingresos, por lo que el Estado en los años 40's intervino de diferentes maneras, impulsó programas de vivienda que consisten en apoyo de mejoramiento de la vivienda, vivienda progresiva, es decir, que la vivienda se va construyendo poco a poco, terrenos con servicios básicos y vivienda terminada. De esta manera el Estado intentaba implementar una política habitacional que contribuiría de manera indirecta a la mejor distribución del ingreso y a una mayor calidad de vida de la población.

En el régimen de Manuel Ávila Camacho, el sistema de vivienda arrendada fue uno de los más conocidos ya que se dió el decreto de congelación de rentas, el cual permanece por conveniencia política, aunque para esta medida no se toma en cuenta los periodos de inflación y el deterioro de los inmuebles, las colonias proletarias continuaron en el centro de atención, con la creación del Comité Intersecretarial, en donde señala la construcción de colonias obreras dotadas con todos los servicios que implica una urbanización, ya señalado en la Ley Federal de Trabajo.<sup>8</sup>

En el periodo, comprendido de 1950 a 1970, la población prácticamente se duplicó, lo que llevó a una presión para la construcción de la vivienda; lo que hizo que se construyeran tres millones de casas nuevas aproximadamente y que provocó una mayor densidad, infraestructura y hacinamiento.

En los años siguientes el mercado de la vivienda en México experimentó un poco crecimiento y no hubo grandes precedentes para la creación de las políticas habitacionales en México.

Ya para el año 2000, el Presidente Vicente Fox, desde el inicio de su administración, tiene a la vivienda en un programa prioritario, atendiendo a las necesidades y demandas de la población de menores recursos y abriendo nuevas oportunidades a las familias para tener un patrimonio propio. Por lo que tiene hay un crecimiento considerable en gran medida al sólido desempeño macroeconómico caracterizado por bajas tasas de inflación y un tipo de cambio estable, lo que se refleja en una disminución del riesgo país. Esta situación incrementa la confianza de los inversionistas lo que permitió impulsar el financiamiento en la vivienda.

### **3.2 Mercado de la vivienda en México**

El origen de la demanda habitacional se dio en los años cuarenta cuando se inicio todo este crecimiento poblacional y se dió la incorporación de una nueva área urbana, mientras que una década después se vió afectada por la conurbación de los municipios cercanos a la mancha urbana del Distrito Federal.

Esta mancha se extendió en la zona sur y poniente ubicándose ahí, fraccionamientos particulares destinados principalmente a población de medios y altos ingresos, tanto que en zonas donde el suelo era inundable e irregular (suelo que se encontraban principalmente en el norte,

---

<sup>8</sup> Judith Villavicencio, La Política Habitacional en México ¿Una política con contenido social?, México, 2000.

zonas industriales y el oriente), en donde solían establecerse la población de más bajos recursos, ya que esta era también un área con una gran irregularidad jurídica y la vivienda común en estas zonas era la autoconstruida, vivienda que no cumplía con los requerimientos de calidad y normativos necesarios de construcción.

Por lo que se vió la falta de un organismo planificador y controlador del crecimiento urbano y que fuese determinante en la localización de la vivienda social en México, que fue ubicada no solo en las periferias, sino también en zonas céntricas; estas primeras viviendas construidas por el gobierno fueron destinadas a obreros y maestros, aunque también los inversionistas habían entrado al negocio de la vivienda en los años 20's; pero fue veinte años más tarde y debido a la insistente demanda de vivienda que empezaron a crearse programas para adquirir vivienda para derechohabientes.

Así mismo empezaron a construirse los conjuntos habitacionales, siendo la Unidad Miguel Alemán, con más de 1,080 viviendas el primer multifamiliar construido y hecho por las aportaciones del Banco Hipotecario Nacional. Posteriormente le siguió la Unidad Nonoalco Tlatelolco construido en 1959 y que contó con 11,960 viviendas, este proyecto fue ubicado en una zona con gran deterioro y que fue expropiado a fin de renovar la zona.

Esta tendencia se vio influida por las ideas de Le Corbusier, la cual planteaba edificios de varios niveles que contaban con viviendas entre 60 y 120 metros y a su vez tenían áreas verdes y equipamiento en el interior.

Iniciando los años setenta la oferta de vivienda se ve insuficiente para satisfacer la necesidad de habitar; los organismos no tuvieron la capacidad para administrar y mantener estas unidades de vivienda, sin embargo el Estado con la ilusión de la riqueza del Petróleo en México estableció nuevos mecanismos para la creación de la vivienda Social.

Ya para estas fechas fueron creados fondos públicos y organismos para administrar estos mismos, siendo uno de los más importantes Infonavit, el cual ha manejado las aportaciones del trabajador y del patrón, dando así hogar a millones de familias. La vivienda ofrecida en México en un principio se dió en conjuntos habitacionales construidos en las zonas sur y oriente; sin embargo cuando se vió agotada la reserva del Gobierno empezaron a construirse las viviendas en zonas conurbadas o a pie de carreteras y a raíz del temblor de 1985 el Gobierno expropió predios del centro para iniciar una renovación.

Surgieron así ciudades dentro de la ciudad, teniendo como ejemplo el Conjunto El Rosario, teniendo 17,623 viviendas y con un gran equipamiento que va desde un centro deportivo, parque y oficinas. No toda la vivienda construida en esa época era de semejante magnitud, se construyeron también conjuntos más pequeños que dejaban un jardín, espacio para circular y en ocasiones espacio de estacionamiento. Una de las características más importantes de las viviendas sociales que cambió, es que estas eran de un área mucho menor y no rebasaban los 50 metros habitables.

Fue ya a finales de los años 80's que el gobierno realizó cambios en el papel de la construcción de la vivienda y dejó gran participación al sector privado, lo que hizo que el Estado fuera facilitador y no proveedor de la vivienda, sin embargo este cambio produjo que la vivienda

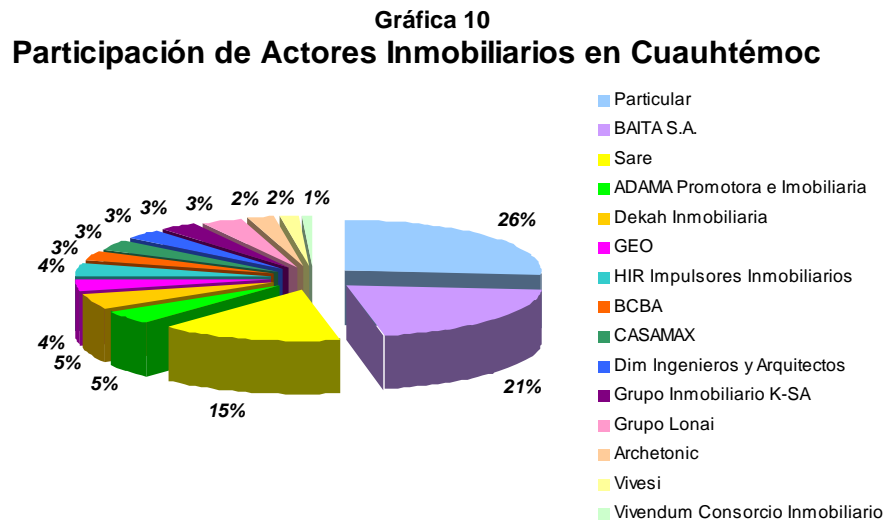
social sufriera grandes cambios y perdiera el carácter social que lo caracterizaba. Ya que ahora los encargados de la producción de la vivienda es la iniciativa privada, ellos son los encargados de comprar el suelo, construirlo, obtener créditos y la venta de la vivienda; esto ha hecho que el precio de la vivienda de interés social vaya en aumento, mientras que el Infonavit sólo proporcionaba créditos con tasas de interés muy bajas y en ocasiones es necesario ser complementado con un organismo bancario o de financiamiento.

En la actualidad el mercado de la vivienda nueva se divide en dos grandes áreas, la vivienda autoconstruida, que por principio satisface la necesidad de habitar y la vivienda construida por desarrolladores, los cuales tienen como objetivo principal la ganancia en la venta de estas mismas.

Los desarrolladores producen alrededor de un 50% del mercado nacional de vivienda nueva. Estas viviendas deben de seguir las normas de construcción, establecidas en los reglamentos del gobierno.<sup>9</sup>

### 3.3 Financiamiento de la vivienda en México y en la delegación Cuauhtémoc

El mercado de la vivienda en México se encuentra fragmentado, es decir, los grandes constructores de vivienda han implementado su propio sistema para planear su crecimiento y sus ventas, muchos de estos dependen de los programas hipotecarios disponibles, del capital del trabajo y reservas territoriales. Existen poco más de 10 desarrolladores, estando entre los más importantes GEO que en 1994 empezó a cotizar en la bolsa lo que lo llevó a tener grandes fondos para realizar grandes proyectos, posteriormente le siguió ARA.



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

El financiamiento de la vivienda se enfocó a ofrecer a los consumidores créditos a largo plazo para la compra de las viviendas, el vencimiento de este crédito hipotecario va de los 10 a los 25 años. Sin embargo los trabajadores asalariados que tienen bajos ingresos (menores a los 5

<sup>9</sup> Texto Citado en Mexican Housing Overview, SOFTEC, 2009

salarios mínimos) tienen menos capacidad de ahorro lo que los hace poco factibles para obtener un crédito institucional para financiar su vivienda.

Por lo que el ahorro de los trabajadores con un ingreso de 2 a 5 salarios mínimos, en un empleo formal y que contribuye a aumentar el capital de los fondos de ahorro para que estos alcancen a beneficiar a los trabajadores a adquirir su vivienda. Basta decir que el Infonavit tiene 10.8 millones de derechohabientes que cotizan y ahorran para que los promotores y desarrolladores privados, con estos ahorros, construyan las viviendas a las que ellos no pueden acceder.

Actualmente las alternativas de créditos para adquirir la vivienda son por medio de financiamientos entre otros otorgados por Infonavit, Fovissste, SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), Bancos y Sofoles.

En primera instancia el Infonavit fue creado para ser un “Fondo Solidario”, con el cual se otorgarían créditos con los ahorros que los beneficiarios hicieran a este. Sin embargo este organismo no funcionó de esa manera.

Fovissste funcionó como el Infonavit, solo que este era dirigido a empleados y maestros empleados del sector público; pero desde 1997 ha intentado entrar en el mercado de otorgamiento de créditos y este va enfocado a trabajadores con ingresos entre los 3 a 10 salarios mínimos.

La SHF es un banco Federal que ofrece créditos a la población en general, esta fue creada en el 2002, viniendo como sucesor del Fovi, constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México<sup>10</sup>, y va enfocada a la población con ingresos entre 2 a 50 salarios mínimos. Mientras que las Sofoles actúan de una manera conjunta a los créditos de la SHF teniendo como objetivo a la población con ingresos de 2 a 50 salarios mínimos y junto con otras instituciones a la población con ingresos entre 20 y 100 salarios mínimos, teniendo estas una tasa más alta de interés. Los bancos se enfocan a las personas con un ingreso superior a los 10 salarios mínimos.

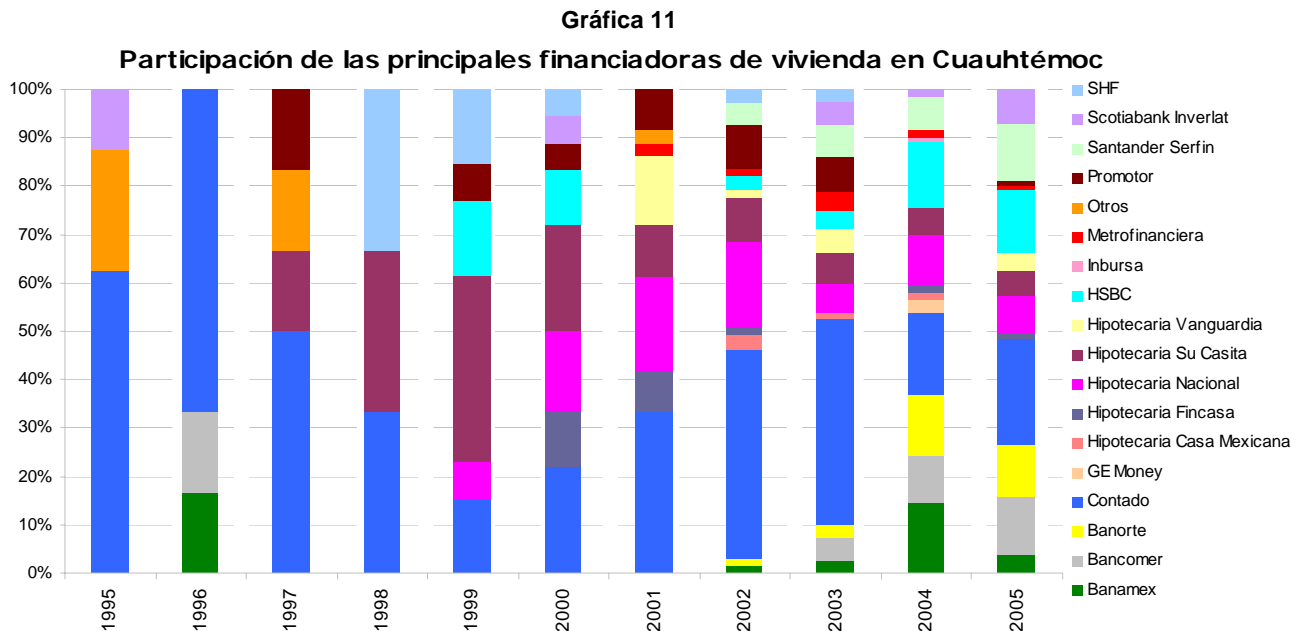
## **Financiamiento de vivienda en la delegación Cuauhtémoc**

El financiamiento en la delegación Cuauhtémoc para la adquisición de la vivienda se da en gran parte con el pago de Contado, siendo este un 40%, en tanto que la participación de Hipotecaria Su Casita, es mayormente utilizada para el financiamiento de vivienda; Hipotecaria Nacional, producto de Bancomer, es uno de los más aceptados dentro de la población; así mismo la participación de las Sofoles es mayor que la participación de los bancos, ya que al manejar las tasas de interés más altas, cobro de comisión de apertura e ingreso mensual requerido para aportar el crédito de éstos hacia una vivienda, los hace menos accesibles, en menor medida pero no por eso menos importante se encuentra el crédito otorgado por el promotor con el cual manejan una serie de descuentos y pagos de mensualidades bajas, las cuales son pagadas desde que se da un apartado hasta que se entrega la vivienda y en la firma del contrato tienes que liquidar al

---

<sup>10</sup> <http://www.fovi.gob.mx/>

100% el costo de esta, de esta forma los desarrolladores tienen mayor liquidez en sus proyectos y esto les permite crear vivienda a un ritmo mayor.



Fuente: Elaboración propia datos SOFTEC

### 3.4 Análisis mercadológico de la Delegación Cuauhtémoc

#### 3.4.1 ¿Qué es un análisis mercadológico?

Un análisis mercadológico permitirá conocer la situación de mercado sobre el territorio a través (en este caso del sector inmobiliario) de la información que nos arrojaron los desarrollos inmobiliarios en un tiempo determinado.

Un análisis mercadológico es entonces una averiguación de dinámicas demográficas, sociales o económicas que ocurren sobre un territorio y que nos permitirán tomar mejores decisiones acerca del mercado que se investiga.

El siguiente análisis pretende demostrar cómo a partir de la incorporación de los lineamientos del Bando 2 en el año 2000, el precio del suelo aumentó conforme pasaban los años, también se analizará el comportamiento del área habitable de las unidades ofrecidas por los desarrolladores, así como el número de unidades totales, y el número de niveles de construcción por proyecto, con la intención de demostrar cómo los desarrolladores no respetaban los planes de desarrollo y menos los lineamientos del Bando 2.

Bajo este análisis es importante mencionar e incorporar un elemento más al análisis realizado, la Norma 26, la cual aplica para todos programas delegacionales de desarrollo urbano



tanto para los que datan de 1997 como para los del 2005. Esta norma es aplicable en las delegaciones que conforman la ciudad central y centra su atención en que las construcciones tengan un máximo de 6 niveles. Con esta norma los desarrolladores pueden librarse de cualquier trámite con la única condición de que se construya vivienda de tipo social y que solo es requerido una licencia de construcción.

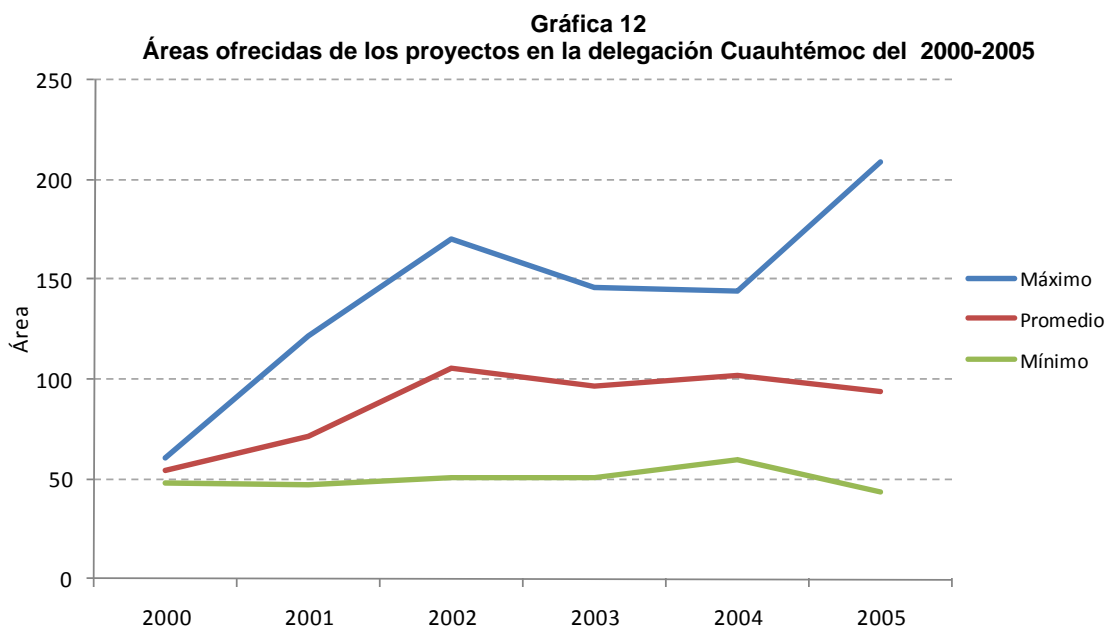
Este análisis se hizo con datos recopilados vía telefónica y páginas de internet de los desarrollos que históricamente se construyeron en la zona de estudio a partir de la base de datos histórica que recopila y actualiza la Consultoría en Proyectos Inmobiliarios SOFTEC. Para nuestro análisis se tomaron los datos de desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva terminada a partir del 2000 y hasta el 2005.

### 3.4.2 Análisis mercadológico de la delegación Cuauhtémoc durante la aplicación del Bando 2

#### Superficie habitable en la Delegación Cuauhtémoc 2000-2005

En cuanto al área que ofrecían los proyectos, a partir del 2000 y hasta el 2005, que fue un rango de tiempo delimitado por nosotros y que creemos que es el periodo donde estuvo en auge el Bando 2.

La gráfica muestra que en promedio los proyectos que se ofrecían de 2000 a 2002 tendían a aumentar su área habitable pasando de poco más de 50 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>, pero que a partir del 2002 hubo un estancamiento en el área, es decir, que ya no se registraban proyectos de más de 100 m<sup>2</sup>, lo cual permeaba la forma de vida de los habitantes, que aunque en general estos pobladores estaban ya acostumbrados a habitar en viviendas de más de 50 m<sup>2</sup>, los desarrolladores, ya no ofrecieron proyectos con mayor área habitable.



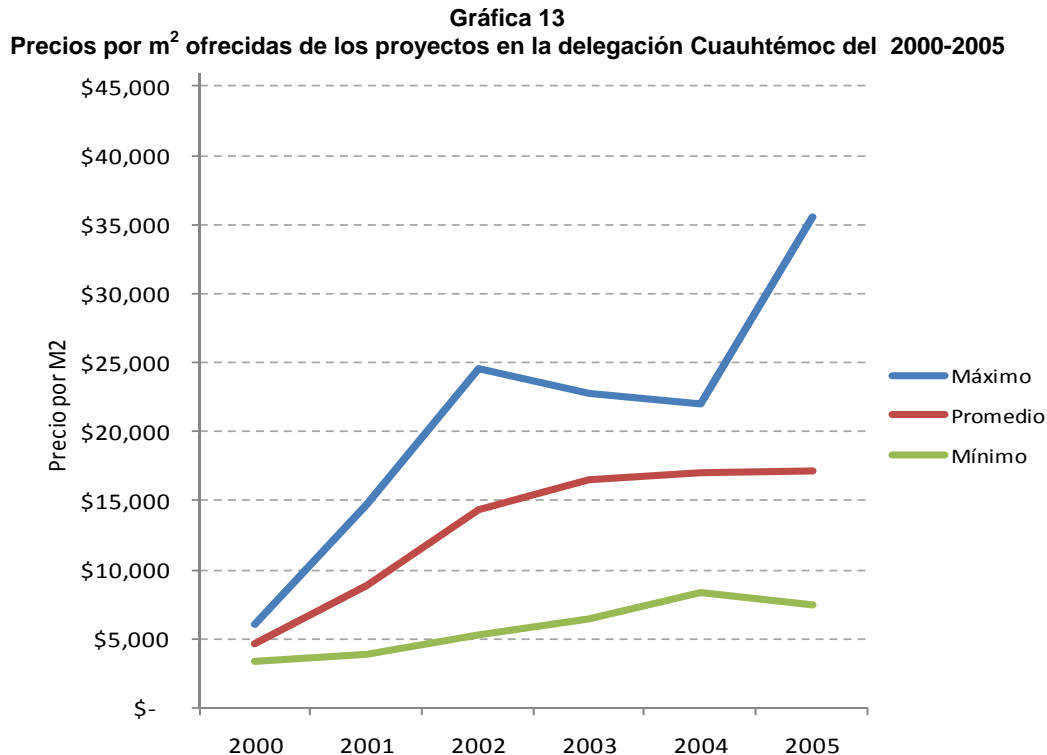
Fuente: Elaboración propia, datos SOFTEC

## Precio por m<sup>2</sup> Delegación Cuauhtémoc 2000-2005

El precio por m<sup>2</sup> promedio de la delegación muestra un comportamiento exponencial ya que de pasar de menos de \$5,000/m<sup>2</sup> en 2000, se registró un máximo de \$18,000 en 2005, es decir, un aumento de 260% en el precio del suelo, pero es importante señalar que este cálculo es con precios promedio del suelo ya que si analizamos precios máximos o mínimos el porcentaje puede ser mucho mayor, sobretodo de 2004 a 2005 donde el precio por m<sup>2</sup> paso de \$22,000 a más de \$35,000/m<sup>2</sup>.

Con esto se puede mostrar cómo solo a nivel delegacional los precios del suelo aumentaban tanto que la población ya no podía acceder a vivienda de tipo social y que en general era el propósito de los lineamientos del Bando 2, es decir, poder ofrecer vivienda a la gente que menos recursos tenía.

Por otro lado la justificación de los desarrolladores y promotores inmobiliarios se basaba en el hecho de que sus unidades eran destinadas a gente de bajos recursos, ya que construían desarrollos pequeños, pero por otro lado los precios de las viviendas aumentaban porque las viviendas ofrecían cajones de estacionamiento aparte, se ponían acabados de lujo en las viviendas como cocinas integrales o pisos de alto costo, lo que por consiguiente aumentaba el precio de la vivienda.



Fuente: Elaboración Propia, datos SOFTEC

### 3.4.3 Segmentación de la vivienda en la zona analizada

Tabla 3

Segmentación de la Vivienda		
Tipo	Precio	Ingreso
Mínimo	VSM <60 < \$100,000	E < 2.0 SM
Social	VSM 61 - 160 \$100,001 - \$270,000	D 2.0 – 5.5 SM
Económico	VSM 161 -300 \$270,001 - \$500,000	C – D 5.5 – 11.0 SM
Medio	VSM 301 -750 \$500,001 - \$1,250,000	C – C+ 11.0 – 26.0 SM
Residencial	VSM 751 -1,670 \$1,250,001 - \$2,800,000	C+ - A/B 26.0 – 65 SM
Plus	VSM >1,671 > \$2,800,001	A/B > 65 SM

Fuente: Asociación Mexicana de Agencias de Investigación (AMAI)

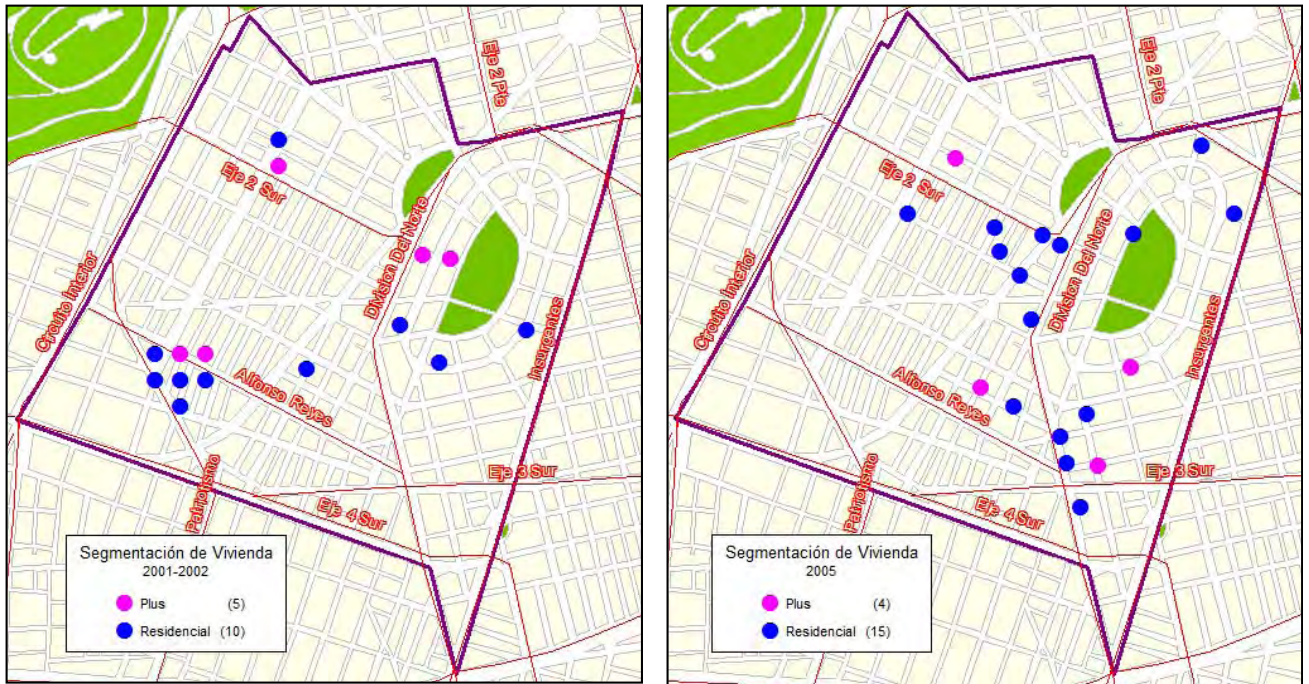
Para la segmentación de la vivienda, se tomaron a consideración el precio de las viviendas y el nivel de ingreso de las personas que desean adquirirlas (este ingreso es Veces Salario Mínimo Mensual), ya que también pueden clasificarse por características y ubicación, sin embargo el mercado de la vivienda se ha visto limitado debido a la escasez de créditos hipotecarios, por lo que la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación (AMAI), ha realizado una agrupación de 6 elementos, la cual es utilizada para estimar el potencial del mercado en las diversas ciudades del país.

En México se observa que el mercado inmobiliario es mayormente de los segmentos Económico, Social, y Medio; siendo el Económico y Social los considerados como interés social y normalmente se llevan a cabo mediante programas del Estado; en tanto que el segmento Medio es uno de los más construidos por los desarrolladores, el Residencial y Plus tienen un potencial de compradores más reducidos, ya que es la población de más altos ingresos.

### 3.4.4 Análisis mercadológico de la segmentación de vivienda de 2000 a 2005

#### Colonia Condesa

Mapa 7 y 8  
Comparativo en la segmentación de proyectos en la colonia Condesa 2001,2002 - 2005



Fuente: Elaboración propia con datos de SOFTEC

Segmentación de la Vivienda		
Tipo	Precio	Ingreso
Mínimo	VSM<60 <\$100,000	E <2.0SM
Social	VSM61 - 160 \$100,001 - \$270,000	D 2.0-5.5 SM
Económico	VSM161-300 \$270,001 - \$500,000	C-D 5.5-11.0SM
Medio	VSM301-750 \$500,001 - \$1,250,000	C-C+ 11.0-26.0SM
Residencial	VSM751-1,670 \$1,250,001 - \$2,800,000	C+- A/B 26.0-65 SM
Plus	VSM>1,671 > \$2,800,001	A/B >65 SM

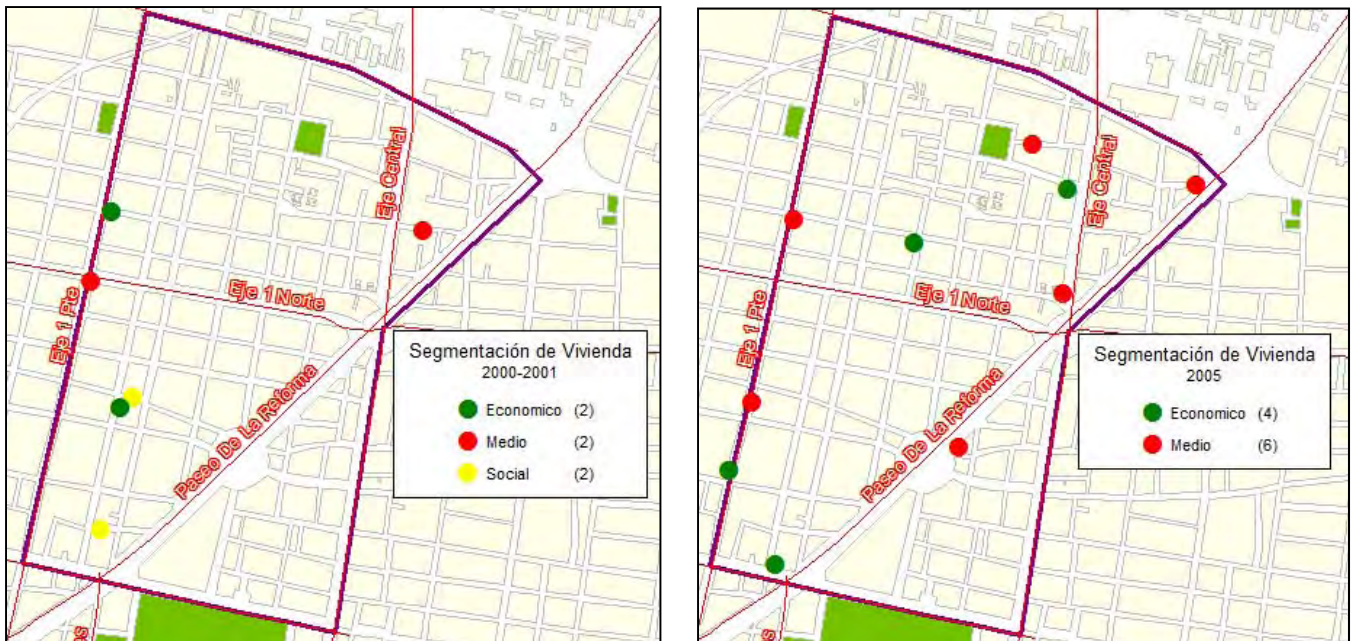
En los mapas se observa que la segmentación de la vivienda en la colonia Condesa, no varió tanto de 2001 a 2005, ya que siguieron los mismos segmentos, pero si se incrementó el número de proyectos habitacionales, así mismo se observa que en el 2001-2002, la vivienda se ubica al sur de la colonia, y hay solo 15 desarrollos, en donde la mayoría son del segmento residencial.

En el mapa que muestra la segmentación de la vivienda en el año 2005, se observa que aumentó en un 50% la vivienda del segmento residencial en tanto que la vivienda del segmento Plus sólo aumentó en un 20% y se observa también que la mayoría de los desarrollos se ubican en una cercanía al parque España, característica que también influye en el precio de la vivienda construida, y por lo tanto que el segmento sea de una categoría superior.

En el caso de la colonia Condesa, se tomó el año 2001-2002, ya que en el año 2000 no hay registro de proyectos habitacionales, por lo que se tomó el siguiente año a la implementación del Bando 2 y se tomaron ambos años ya que el número de registros en el año 2001 eran de solo 2, por lo que se decidió tomar al siguiente para poder tener una comparación mas fidedigna con el año 2005.

### Colonia Guerrero

Mapa 9 y 10  
Comparativo en la segmentación de proyectos en la colonia Guerrero 2000,2001 - 2005



Fuente: Elaboración propia con datos de SOFTEC

Segmentación de la Vivienda		
Tipo	Precio	Ingreso
Mínimo	VSM<60 <\$100,000	E <2.0SM
Social	VSM61 - 160 \$100,001 - \$270,000	D 2.0-5.5 SM
Económico	VSM161-300 \$270,001 - \$500,000	C-D 5.5-11.0SM
Medio	VSM301-750 \$500,001 - \$1,250,000	C-C+ 11.0-26.0SM
Residencial	VSM751-1,670 \$1,250,001 - \$2,800,000	C+- A/B 26.0-65 SM
Plus	VSM>1,671 > \$2,800,001	A/B >65 SM

En los mapas 9 y 10 se observa el cambio de vivienda construida que se dió al inicio de la implementación del Bando 2 y a los 5 años se observa que aumento el número de proyectos habitacionales y que el segmento de esta también varió, ya que en los años 2000-2001, existían solo 6 proyectos de vivienda y había 2 proyectos por cada segmento de vivienda, económico, social y medio; así mismo se observa que los proyectos no se ubican aún en el centro de la colonia, por el factor social de la misma.

En tanto que en el año 2005 ya hay 10 proyectos de vivienda, se observa que el segmento social de vivienda desaparece, siendo uno de los objetivos del Bando 2 la creación de este y aumenta en un 300% la vivienda de interés medio; así mismo se observa que la vivienda ya empieza a ubicarse en el centro de la colonia y a lo largo del Paseo de la Reforma.

En el caso de la colonia Guerrero se tomó el año 2000 y 2001 para tener un mayor punto de comparación y que este pudiera realizarse con los proyectos de vivienda en el año 2005, ya que en el año 2000, solo existían 2 proyectos en la colonia, por lo que al tomarse un año más de análisis este puede ser más significativo.

### **3.5 Análisis demográfico de las zonas de estudio**

En este apartado se analizará los aspectos demográficos de las colonias bajo análisis, aspectos como población, vivienda y nivel socio demográfico.

El análisis geográfico fue realizado con un sistema de información geográfica (SIG), tomando datos oficiales de INEGI, de su Censo y Conteo de población y vivienda 2000 y 2005, ello con el propósito de ver de una mejor manera como inciden en el territorio aspectos como la población, vivienda, nivel socio económico, densidad de vivienda y poblacional, es importante destacar que las áreas de análisis están delimitadas por Áreas de Geoestadísticas Básicas (AGEB'S), que son unidades que nos permiten realizar un mejor y más fácil análisis.

La densidad poblacional es importante para saber el número de habitantes que hay por hectárea, la densidad de vivienda representa el número de viviendas por hectárea (ha).

En el nivel socio demográfico se pretende mostrar los ingresos de las familias que habitaron tanto en el periodo 2000 y 2005, la segmentación de ingresos fue tomada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación (AMAI), que agrupó a los consumidores en 6 segmentos de ingreso. Estos segmentos se usan para estimar el tamaño y el potencial de los mercados en las distintas delimitaciones políticas.

Los segmentos de ingresos se basan en el ingreso familiar mensual.

**Tabla 4**  
**Ingresos mensuales de la población**

Segmento	Ingreso SM	Ingreso Familiar	Ingreso Anual US
A/B	>65 SM	>\$104,000	>\$110,000
C+	26-65 SM	\$41-104,000	\$44-100,000
C	8-26 SM	\$13-41,000	\$12-44,000
D+	5.5-8 SM	\$9-13,000	\$9-13,000
D	1-5.5 SM	\$3-9,000	\$3-9,000
E	<2 SM	<3,100	<3,400

Fuente: Asociación Mexicana de Agencias de Investigación (AMAI)

### 3.5.1 Población

#### Colonia Condesa

El número de habitantes que se registraron del 2000 al 2005 en la colonia aumentó en 2,784 mientras que el número de viviendas aumentó en 687, por lo que en primera instancia se puede decir, que por lo menos a la colonia Condesa sí llegaron pobladores y sí se construyeron viviendas, por lo que si se divide el número de habitantes por la cantidad de viviendas que se construyeron por cada vivienda hay 4.05 habitantes en la colonia Condesa.

**Tabla 5**

	2000	2005	TCMA 2000-2005
<b>Población</b>	23,560	26,344	1.7%
<b>Vivienda</b>	8,027	8,714	2.3%

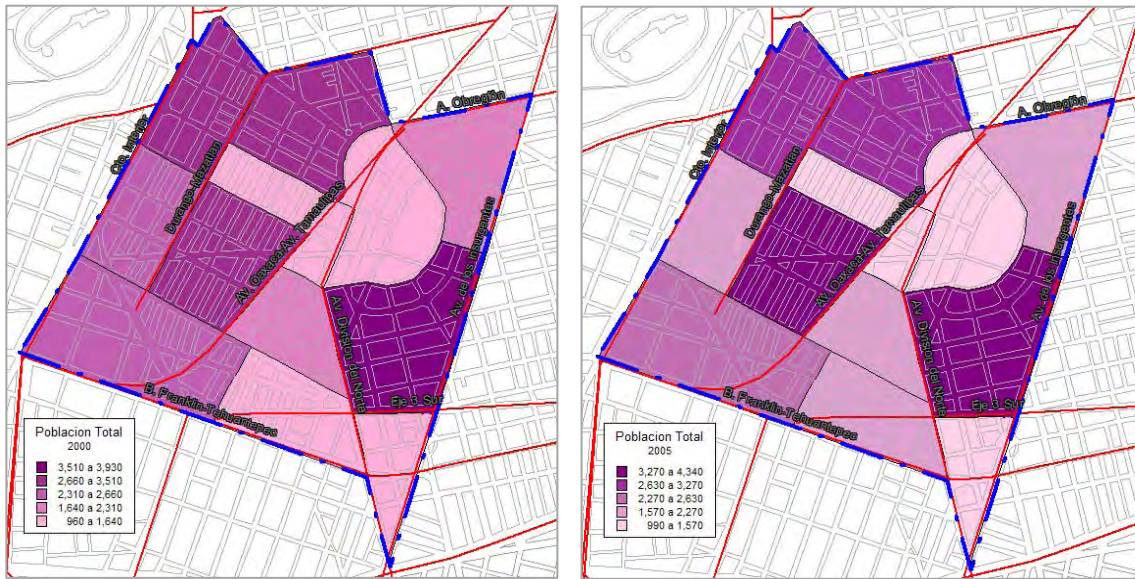
Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Conteo 2005

En el comparativo del mapa de población en la colonia, se puede observar que del 2000 al 2005, se vió un leve aumento de población, sobretodo en la AGEB que comprende parte de las avenidas Insurgentes y División del Norte ya que pasaron de 3,500 a 4,300 habitantes, estos mismos rangos de población comprenden la calle de Durango y la Av. Tamaulipas.

La colonia en general pasa de 1,000 a 2,000 habitantes promedio por AGEB, sin embargo se observa, que en la zona sur-poniente la población disminuyó un 30%.

Por lo que en resumen, se observa que en la colonia Condesa hay un leve aumento de la población después de haberse aplicado los lineamientos del Bando 2.

**Mapa 11 y 12**  
**Comparativo de la Población en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Censo 2005

**Colonia Guerrero**

En la colonia Guerrero se observó que la población tuvo un ligero aumento ya que pasó en el año 2000 de 43,727 a 45,070 en el 2005, lo que nos muestra un incremento de población de 1,343 habitantes, que representaron un incremento de 0.6%, el cual fue muy moderado de población, pero que muestra una mínima pero significativa llegada de población a la colonia.

En tanto que la vivienda, analizada en el mismo periodo, tuvo un incremento de 675 viviendas, lo que representa un incremento de 1.1%.

**Tabla 6**

	2000	2005	TCMA 2000-2005
<b>Población</b>	43,727	45,070	0.6%
<b>Vivienda</b>	11,937	12,621	1.1%

Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Censo 2005

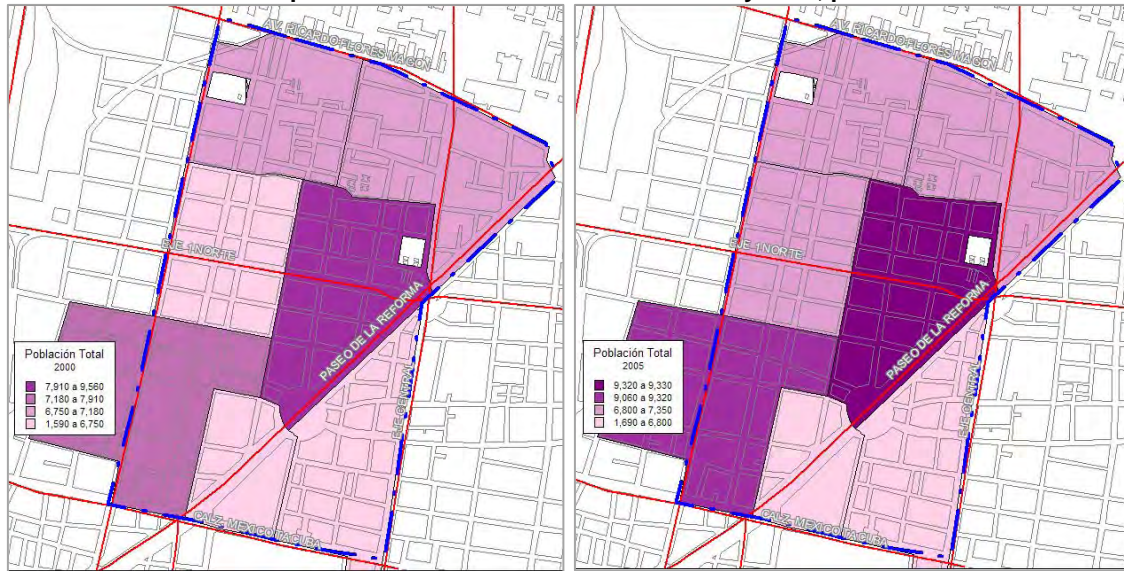
En estos mapas de población se puede apreciar un incremento general en toda la colonia, sobretodo en la zona que comprende la Av. Reforma y el Eje 1 Norte siendo que pasó de 7,910 habitantes por AGEB en el año 2000 a 9,320 habitantes por AGEB en el año 2005.



También se puede apreciar que en la parte norte de la colonia colindante a la avenida Ricardo Flores Magón tuvo un incremento de población de 42% y en la zona sur, cerca de la avenida México-Tacuba se dió un incremento similar al de la zona norte.

Aunque el crecimiento en las zonas sur y norte no fue tanto como en la zona de Reforma sí se dió un cambio y hay que tener en cuenta que la zona de Reforma es un área más consolidada y que atrae más la inversión.

**Mapa 13 y 14**  
**Comparativo de la Población en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Conteo 2005

### 3.5.2 Densidad de población

#### Colonia Condesa

La densidad de población señala la ocupación de habitantes que hay en un determinado espacio, la colonia Condesa muestra que en el año 2000 era de un máximo de 170 hab/ha, mientras que el mínimo era de 72 hab/ha.

La parte sur-poniente de la colonia muestra una pérdida en la densidad de la colonia ya que pasa de 170 a 153 habitantes por hectárea, en tanto que la parte centro va de 100 a 128 hab/ha.

Para 2005 se ve un uso más intenso del suelo, ya que creció en un 12% la densidad de población en la colonia, por lo que se puede deducir que la densidad de población se ve muy poco afectada tras la aplicación del Bando 2.

**Mapa 15 y 16**  
**Comparativo en la densidad de población en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Conteo 2005

## Colonia Guerrero

A diferencia de la colonia Condesa, en la Guerrero se registra en ambos periodos casi el doble de densidad de población; sin embargo, en la colonia no tienen una variación significativa en la densidad entre un periodo y otro.

Al igual que la colonia creció en su población, crece también su densidad teniendo la zona central un incremento de 90 a 129 habitantes/ha, y en la zona norte se da un incremento de un 32% en relación de la año 2000 a 2005.

Es importante señalar que la mayor densidad es ubicada sobre las vías más importantes de la colonia, Paseo de la Reforma y Eje 1 Norte.

**Mapa 17 y 18**  
**Comparativo en la densidad de población en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Conteo 2005

### 3.5.3 Vivienda

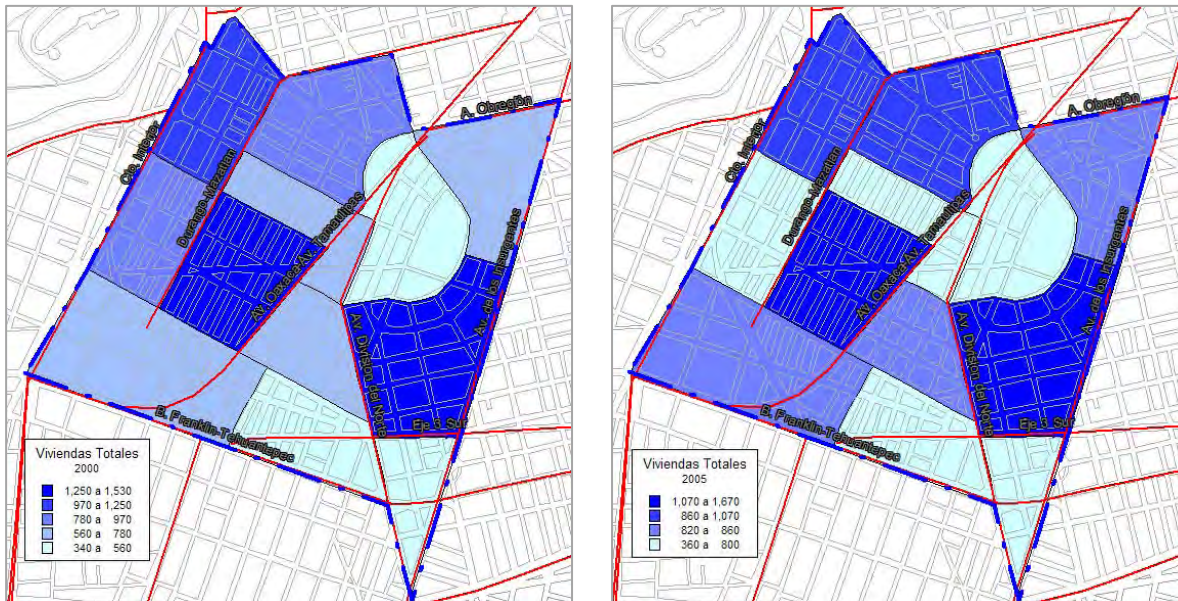
#### Colonia Condesa

En cuanto a la vivienda que registró el INEGI, se puede observar que en el año 2000 se registra un máximo de 1,500 viviendas, ya que particularmente en la colonia, solía haber departamentos que tenían en la parte baja un comercio.

Sin embargo para el año 2005 se observa que en el área ubicada entre las avenidas principales de la colonia como Insurgentes y Tamaulipas y en donde se vió un aumento de población, se dió el mismo fenómeno en la vivienda y que este mismo fenómeno se dió en las dos áreas señaladas al norte de la colonia, en donde también se vió un incremento de vivienda.

Por lo que la aplicación del Bando 2, en este sentido cumplió en cierta manera con uno de los objetivos, ya que la construcción de la vivienda nueva se dio en un 35% del 2000 a 2005.

**Mapa 19 y 20**  
**Comparativo de la vivienda en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Censo 2005

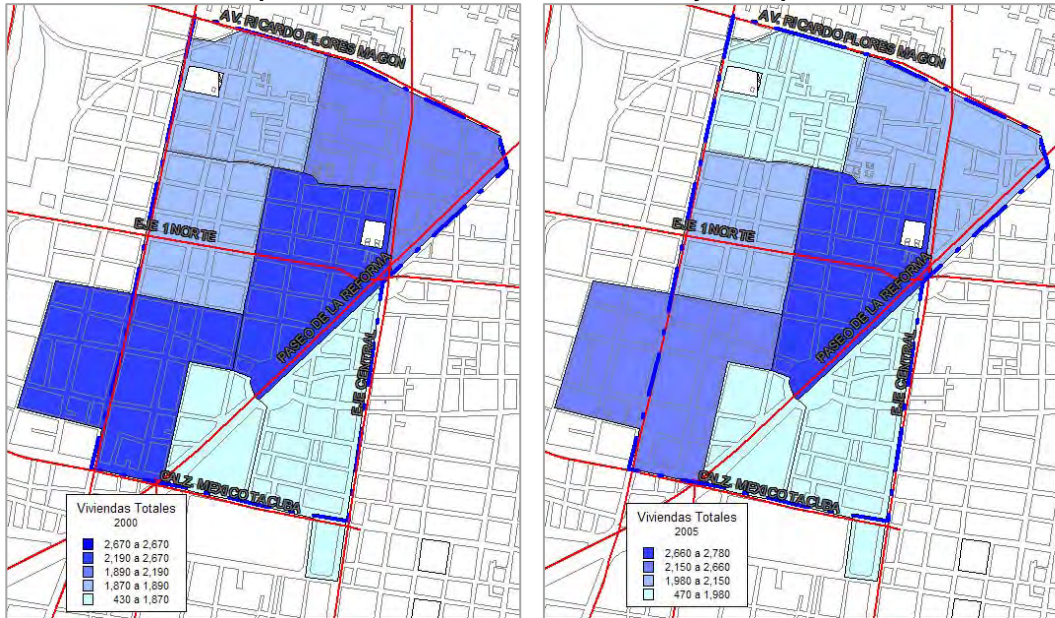
#### Colonia Guerrero

La vivienda en la colonia Guerrero, muestra en la zona sur-poniente un incremento de 7% en la AGEB que se ubica cercana a la avenida México-Tacuba, en tanto que en la zona norte, por la Av. Ricardo Flores Magón se observa un incremento del 10%.

Sin embargo la zona que se encuentra en la cercanía de la avenida Reforma y Eje Central, se mantiene con un mínimo incremento en el quinquenio analizado.

Realizando un comparativo de los mapas se puede observar que en general en la colonia Guerrero se dió un leve incremento en la vivienda a partir de la implementación del Bando 2 en el territorio.

**Mapa 21 y 22**  
**Comparativo de la vivienda en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Conteo 2005

### 3.5.4 Densidad de vivienda

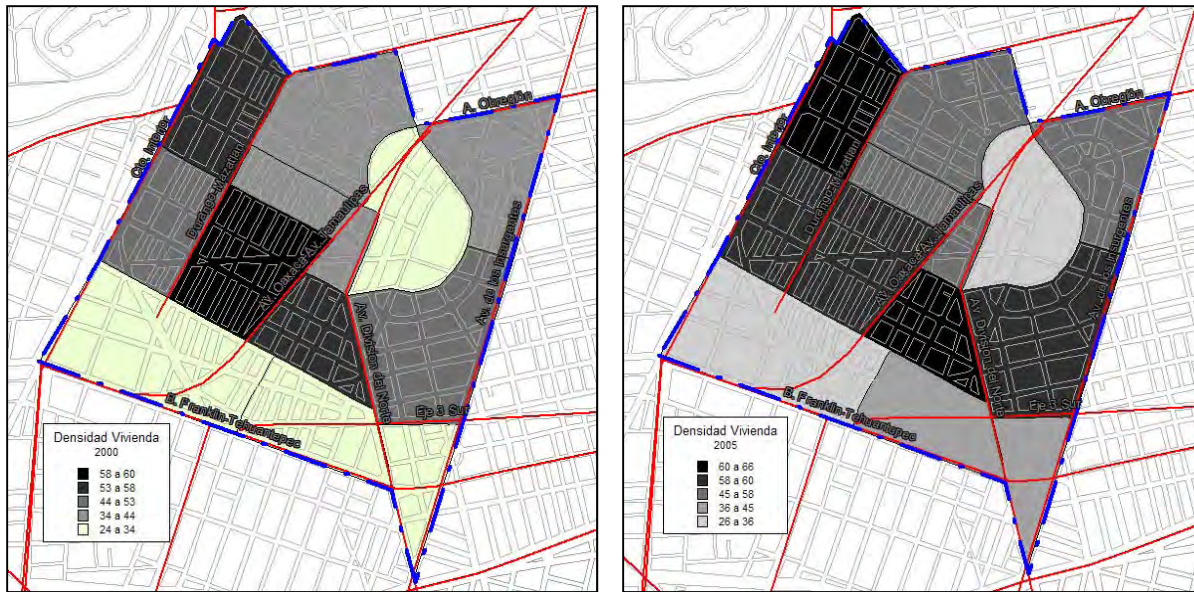
#### Colonia Condesa

En los mapas 23 y 24 se observa que la densidad de vivienda en la colonia en el año 2005 fue mayor ya que pasó de 66 viviendas/ha a 60 viviendas/ha en el año 2000.

En general la densidad de vivienda se incrementó a lo largo de estos periodos, ya que sobre Benjamín Franklin se da un crecimiento de 24 a 36 viviendas/ha, lo que nos da un aumento de aproximadamente de 27%.

En tanto que en la zona central de la colonia se da un incremento de 58 a 66 viviendas/ha. Teniendo también un crecimiento bajo la zona colindante con la Avenida de los Insurgentes de 53 a 28 viviendas/ha.

**Mapa 23 y 24**  
**Comparativo en la densidad de vivienda en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Censo 2005

### Colonia Guerrero

La densidad de la vivienda en la colonia Guerrero incrementa en un 30% respecto a los años correspondientes, ya que en el mapa se observa que la densidad de vivienda en la colonia en el año 2005 pasó de 70 viviendas/ha a 60 viviendas/ha en el año 2000.

En general la densidad de vivienda mantiene relativamente a lo largo la Avenida Reforma y en la zona central de la colonia. En la zona norte de la colonia se da un incremento bajo en la densidad de vivienda al igual que en la zona sur ya que va de 33 a 36 viviendas/ha.

**Mapa 25 y 26**  
**Comparativo en la densidad de vivienda en el año 2000 y 2005, por AGEB**



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Censo 2005

### 3.5.5 Nivel socioeconómico

#### Colonia Condesa

El nivel socioeconómico de la colonia en el año 2000 estaba en su mayoría (90%) basado en familias tipo C+, o que ganaban de 26 a 65 salarios mínimos, el resto de la colonia estaba en el segmento C, por lo que ganaba de 8 a 26 salarios mínimos, ello quería decir que la colonia estaba hasta cierto punto en un nivel económico cómodo y que eran familias bien posicionadas.

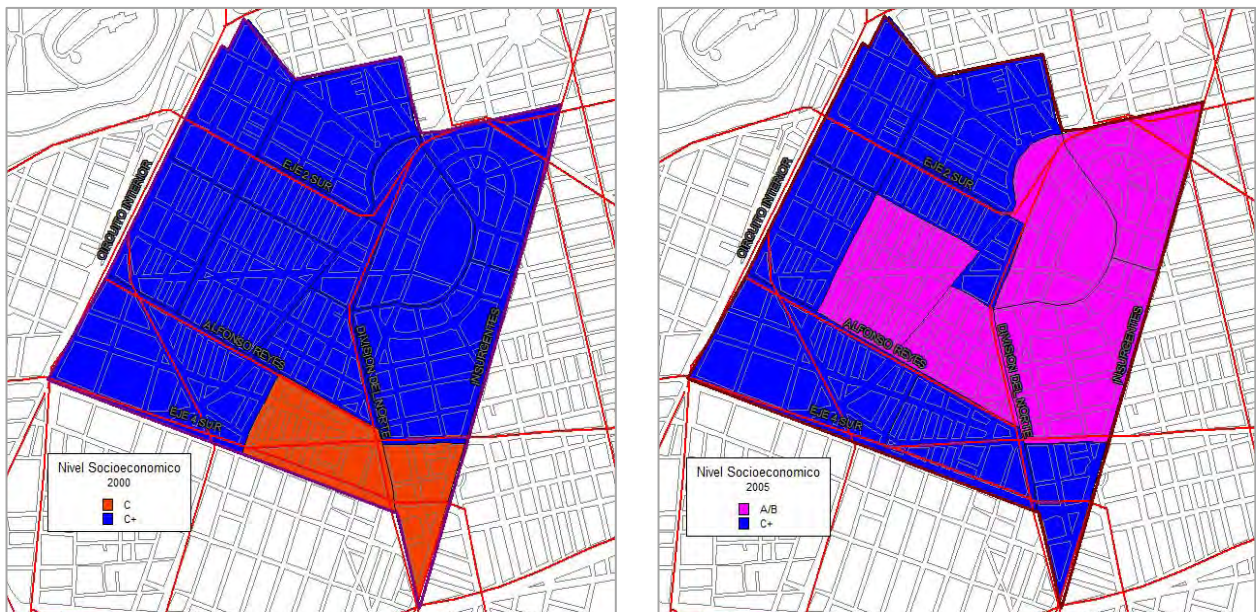
A partir de la implementación del Bando 2 y analizando los datos del Censo en 2005, se puede observar un cambio drástico en el nivel económico de la población que habitaba en la colonia, ya que de pasar de ser una colonia tipo C+ paso a ser mitad A/B y mitad C+, por lo que suponemos que ocurrieron dos fenómenos, 1. Las familias que estaban en el segmento C, o subió de nivel socioeconómico o se mudo de la colonia, ya que en esa área ahora había familias del tipo C+, y 2, la mitad de las familias que estaban en el nivel C+, pasó a convertirse en familias del segmento A/B, es decir, familias que ganaban más de 65 salarios mínimos.

Por lo que podemos deducir que la colonia Condesa, aumentó su nivel adquisitivo en solo 5 años y que ello probablemente se debió a las inversiones realizadas por desarrolladores inmobiliarios, que encarecieron el suelo y que le dieron más plusvalía al suelo. Por otro lado dejó de ser una colonia en la que se pudiera obtener una vivienda de tipo social, factor principal del Bando 2.

Segmento	Ingreso SM	Ingreso Familiar	Ingreso Anual US
A/B	>65 SM	>\$104,000	>\$110,000
C+	26-65 SM	\$41-104,000	\$44-100,000
C	8-26 SM	\$13-41,000	\$12-44,000
D+	5.5-8 SM	\$9-13,000	\$9-13,000
D	1-5.5 SM	\$3-9,000	\$3-9,000
E	<2 SM	<3,100	<3,400

Fuente: AMAI

**Mapa 27 y 28**  
Comparativo del nivel socio-económico en el año 2000 y 2005, por AGEB



Fuente: Elaboración propia, INEGI, Censo 2000 y Censo 2005 61



## Capítulo IV

### Análisis del mercado inmobiliario en la zona de estudio

En este apartado se tratará de demostrar como la actividad inmobiliaria en ambas colonias se vió aumentada desde la implementación de los lineamientos del Bando 2, ya que como se verá en los mapas realizados año con año el desarrollo inmobiliario fue en aumento, por un lado se presentaba una gran oferta de vivienda en ambas colonias, lo que beneficiaba en gran forma a los constructores, pero que por otro lado se presentaba un fenómeno de plusvalización del suelo, que por ende provocaba que el precio del suelo se encareciera.

Como ya se mencionó en capítulos anteriores, el precio de las unidades ofrecidas se elevaba por la construcción de proyectos con acabados de lujo así como por la venta de cajones de estacionamiento aparte del precio de lista (en el caso de que el proyecto si ofreciera cajón de estacionamiento) lo que poco a poco fue provocando una tendencia de ofrecer proyectos de alto costo y para familias de altos niveles adquisitivos.

Los mapas que se realizaron están hechos con la base de datos de la empresa SOFTEC, se delimito un periodo de tiempo de 5 años, del 2000 al 2005, en los que podremos apreciar el ritmo de crecimiento del desarrollo inmobiliario.

En el mapa 31 y 32 que se muestra, se representa con cada círculo la cantidad de proyectos construidos en cada año a partir del 2000 y hasta el 2005. El círculo grande muestra más unidades y el pequeño menos.

En el mapa 33, 34, 35 y 36 se representarán con unas manchas más intensas o más claras, la tendencia del precio/m<sup>2</sup> y el área ofrecida por año por cada desarrollador de vivienda.

Habiendo realizado este análisis gráfico y estadístico, al final se podrá tener un panorama más real de la evolución del desarrollo inmobiliario en las colonias analizadas, por un lado el análisis gráfico (los mapas) nos permitirá saber las tendencias de precios, áreas, unidades de los desarrollos sobre el territorio, por otro lado el análisis estadístico (las graficas), se puede observar el comportamiento año tras año del desarrollo inmobiliario.

Finalmente y quizás la parte más importante del análisis, estará en el hecho de que sabremos “el antes y durante” de la situación que la colonia mantenía en materia de desarrollo inmobiliario. Antes de la aplicación de los lineamientos del Bando 2 y durante el periodo que se aplicó el Bando 2.

#### La muestra

Colonia Condesa: La muestra de desarrollos inmobiliarios en la colonia fue de 73 proyectos de 2001 a 2005, que fue cuando el Bando 2 tuvo mayor participación sobre las colonias. De esos 73 proyectos 72 representan a unidades de tipo departamentales y solo 1 a un proyecto de casas.



Para el análisis anterior a la etapa del Bando 2 se hicieron cálculos en periodos desde 1991 y hasta el 2005.

Colonia Guerrero: La muestra de desarrollos inmobiliarios en la colonia fue de 34 proyectos en un periodo de 2000 a 2005. Todos los desarrollos fueron constituidos por departamentos. Para el análisis anterior a la etapa del Bando 2 se hicieron cálculos en periodos desde 1990 y hasta el 2005

Para ambas colonias se analizarán características como, área o superficie de construcción, precio por metro cuadrado tanto nominal como real, el valor real de la muestra analizada se trajo a precios actualizados del 2009, también se analizarán rubros como niveles de construcción y la cantidad de unidades producidas desde 2000 y hasta 2005.

Adicional a esto se hará un análisis de la absorción mensual de los desarrollos que fueron construidos en el periodo ya mencionado. La absorción es un concepto que nos refleja la cantidad de ventas mensuales que cada desarrollo maneja y que nos ayuda a conocer el comportamiento de las ventas del mercado inmobiliario.

$$\text{Absorción} = \frac{\text{Número de unidades vendidas}}{\text{Meses en venta}}$$

#### 4.1 Resumen de características de la vivienda nueva terminada de las colonias analizadas

##### Colonia Condesa

Tabla 7

	Condesa														
	2001			2002			2003			2004			2005		
	Residencial	Total General		Residencial	Plus	Total General	Residencial	Plus	Total General	Residencial	Plus	Total General	Residencial	Plus	Total General
<b>Proyectos</b>	2	2		8	5	13	10	1	11	10	2	12	15	4	19
<b>Área Máximo</b>	122	122		160	170	170	144	146	146	115	144	144	155	209	209
<b>Área Promedio</b>	109	109		113	164	132	100	146	104	102	141	109	100	165	114
<b>Área Mínimo</b>	95	95		90	150	90	63	146	63	78	138	78	56	126	56
<b>Precio/m<sup>2</sup> Máximo</b>	\$14,754	\$14,754		\$24,545	\$19,000	\$24,545	\$22,813	\$18,767	\$22,813	\$20,435	\$21,951	\$21,951	\$35,540	\$22,010	\$35,540
<b>Precio/m<sup>2</sup> Promedio</b>	\$13,956	\$13,956		\$18,318	\$16,919	\$17,780	\$18,013	\$18,767	\$18,082	\$17,839	\$21,137	\$18,389	\$20,775	\$20,326	\$20,680
<b>Precio/m<sup>2</sup> Mínimo</b>	\$13,158	\$13,158		\$13,441	\$13,529	\$13,441	\$12,846	\$18,767	\$12,846	\$15,000	\$20,323	\$15,000	\$15,161	\$17,073	\$15,161
<b>Unidades totales</b>	34	34		149	53	202	201	5	206	153	22	175	241	26	267
<b>Ventas Totales</b>	1.60	1.60		5.52	2.55	8.07	5.51	0.28	5.79	4.80	0.64	5.44	7.76	1.03	8.79
<b>Ventas Máximas</b>	0.82	0.82		1.28	0.84	1.28	1.88	0.28	1.88	1.06	0.39	1.06	1.37	0.44	1.37
<b>Ventas Promedio</b>	0.80	0.80		0.69	0.51	0.62	0.55	0.28	0.53	0.48	0.32	0.45	0.52	0.26	0.46
<b>Ventas Mínimas</b>	0.77	0.77		0.30	0.21	0.21	0.14	0.28	0.14	0.18	0.25	0.18	0.14	0.16	0.14
<b>Niveles Promedio</b>	6	6		5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	4	5

Tabla 8

	Guerrero																	
	2000			2001			2002			2003			2004			2005		
	Medio	Social	Total General	Economico	Social	Total general	Medio	Economico	Total general	Economico	Total general	Medio	Economico	Total general	Medio	Economico	Total general	
<b>Proyectos</b>	1	1	2	2	1	1	5	7	2	2	2	1	1	2	5	4	9	
Area Máximo	61	48	61	60	51	52	64	64	55	56	60	60	60	60	70	60	70	
Area Promedio	61	48	55	54	51	52	58	56	53	53	60	60	60	49	57	49	53	
Area Mínimo	61	48	48	47	51	52	55	51	51	51	60	60	60	44	45	44	44	
Precio/m <sup>2</sup> Máximo	\$6,033	\$3,333	\$6,033	\$6,383	\$8,627	\$3,846	\$11,071	\$11,071	\$9,818	\$9,818	\$9,833	\$9,833	\$9,833	\$9,222	\$14,000	\$9,222	\$14,000	
Precio/m <sup>2</sup> Promedio	\$6,033	\$3,333	\$4,683	\$6,358	\$8,627	\$3,846	\$8,755	\$8,123	\$8,145	\$8,145	\$8,145	\$8,300	\$8,300	\$9,067	\$11,115	\$8,332	\$9,878	
Precio/m <sup>2</sup> Mínimo	\$6,033	\$3,333	\$3,333	\$6,383	\$8,627	\$3,846	\$6,633	\$6,278	\$6,471	\$6,471	\$6,471	\$8,333	\$8,300	\$8,300	\$9,024	\$7,500	\$7,500	
Unidades Totales	90	15	105	86	316	40	389	732	122	122	98	8	8	98	275	275	651	
Ventas Totales	6.08	0.57	6.65	2.92	19.18	5.27	28.78	38.37	2.95	2.95	1.86	0.46	0.46	1.86	15.34	15.34	30.33	
Ventas Máximas	6.08	0.57	6.08	1.93	19.18	5.27	20.05	20.05	1.53	1.53	1.40	0.46	0.46	1.40	7.85	7.85	8.92	
Ventas Promedio	6.08	0.57	3.32	1.26	19.18	5.27	5.76	5.62	1.48	1.48	1.48	0.46	0.46	0.93	3.84	3.84	3.37	
Ventas Mínimas	6.08	0.57	0.57	0.60	19.18	5.27	0.85	0.85	1.42	1.42	1.40	0.46	0.46	0.46	0.47	0.47	0.47	
Niveles Promedio	5	3	4	4	6	4	5	5	6	6	4	4	4	4	5	5	5	

## 4.2 Mercado Inmobiliario

### Colonia Condesa

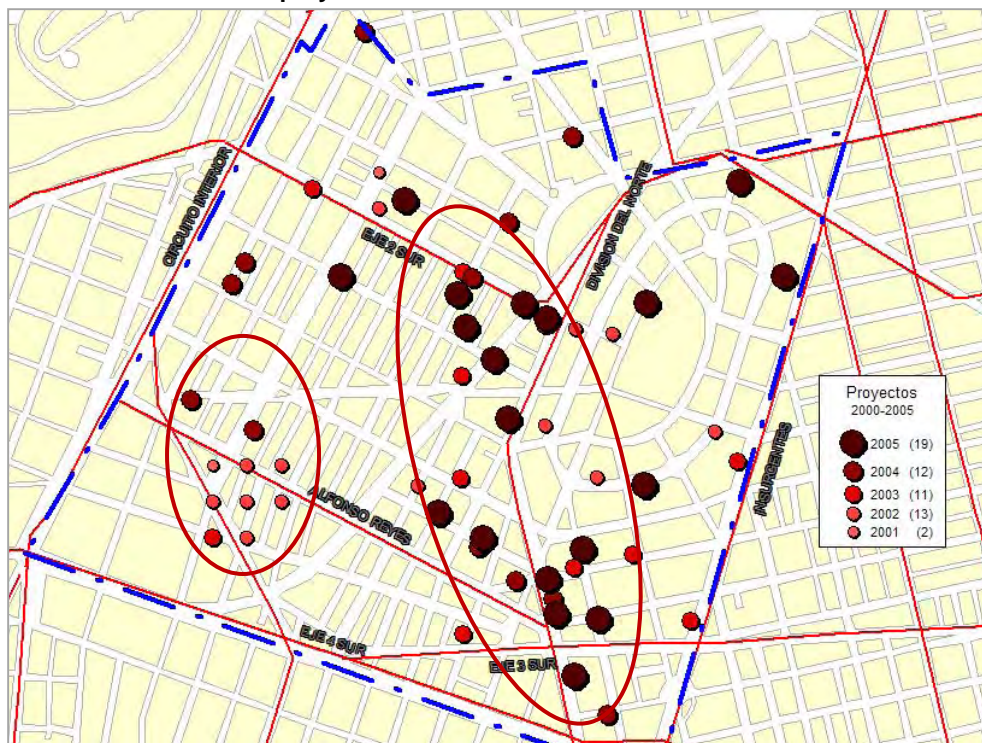
En la colonia Condesa el periodo de análisis fue del año 2001 al 2005, ya que en el 2000 se construyeron y registraron solo 2 desarrollos de vivienda. Para el 2002 se registraron 13 proyectos, para 2003 se registraron solo 11, para 2004 solo 12 proyectos y para 2005 ya eran 19 desarrollos habitacionales, es decir, que año tras año se construían más proyectos y que significaron un aumento de 17 desarrollos inmobiliarios sólo en 4 años y sólo en una colonia lo que muestra un aumento de más del 90% en la construcción de viviendas.

Por otro lado en el mapa se pueden observar dos áreas en donde se concentra el crecimiento inmobiliario, una en la parte sur-poniente de la colonia, que se ubica a la cercanía del circuito interior y al eje 4, lo que representaría un 20% del total, la segunda área que se observa con casi un 60% del crecimiento inmobiliario y que comprende parte de Prolongación División del Norte y la avenida Tamaulipas.

Estos proyectos detectados responden a una economía de aglomeración, a la accesibilidad que les da la ubicación y en el caso de la concentración más grande probablemente aprovechar la cercanía con el Parque España.

Pero lo que es importante volver a señalar es que a partir de la implementación del Bando 2, se produjo un boom en la construcción de proyectos inmobiliarios y que hizo que se pasaran de 2 a 19 proyectos en 2005.

Mapa 31  
Ubicación de proyectos en la colonia Condesa del año 2000 al 2005



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

El mercado de proyectos inmobiliarios en la colonia tuvo presencia desde 2000 y hasta el periodo de análisis de este estudio, es decir, 2005. Se logró detectar que de 2000 a 2002 se pasó de solo 2 proyectos habitacionales a 7 proyectos, para 2003 y 2004 el mercado inmobiliario disminuyó y solo se registraron 2 desarrollos por año. Pero para 2005 se vió un aumento de 7 proyectos habitacionales, es decir, 9 desarrollos para 2005.

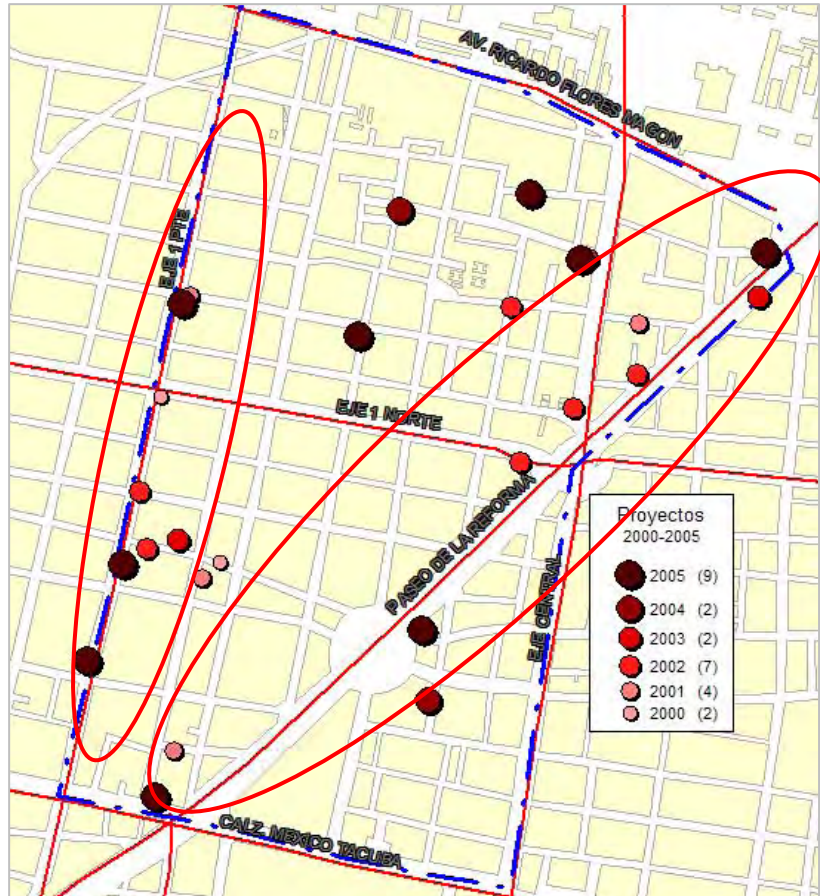
Por otro lado se puede observar cierta tendencia a que los desarrollos se ubicaran en la periferia de la colonia, ya que el 70% de los desarrollos tendían a construirse en las zonas del Eje 1 Guerrero y Paseo de la Reforma.

Hay dos razones para explicar este comportamiento:

1. Las avenidas donde se construyeron estos desarrollos son muy importantes vialidades de acceso y salida de la ciudad y que conectan al norte de la ciudad con el centro de la misma; Paseo de la Reforma es sin duda la mejor avenida de la ciudad de México y cualquier desarrollo habitacional preferiría esta avenida para construir su proyecto.

2. Probablemente hay cierto temor a construir los desarrollos al interior de la colonia por la percepción que se tiene de ella de inseguridad y de rechazo hacia sus vecindades y a la gente que habita en ella.

**Mapa 32**  
**Ubicación de proyectos en la colonia Guerrero del año 2000 al 2005**



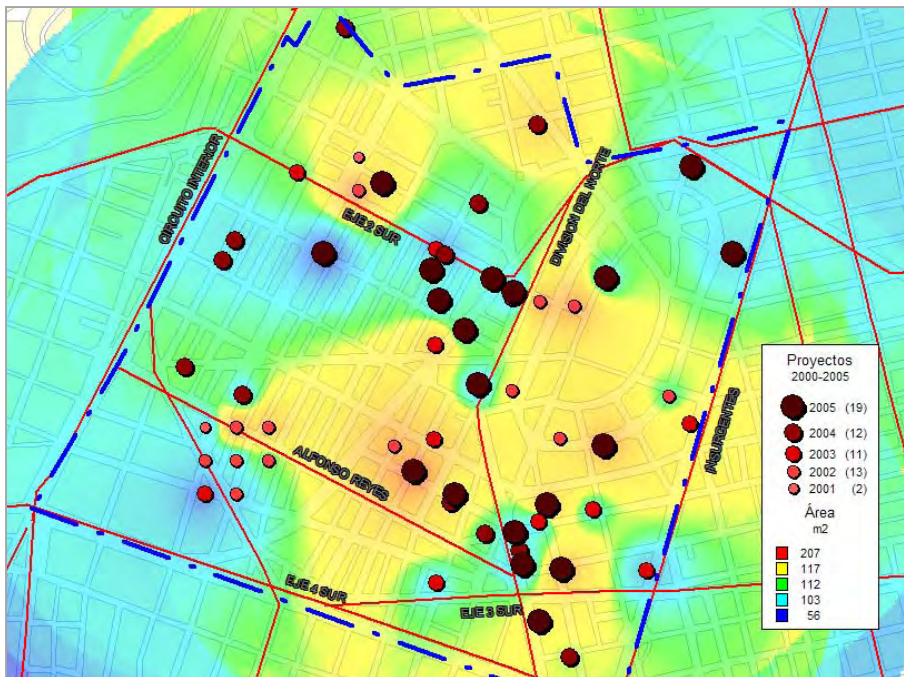
Fuente: Elaboración propia con datos SOTTEC

## 4.2 1 Análisis mercadológico de proyectos vs área habitable

### Colonia Condesa

En el mapa se logra identificar con puntos el año en el que el proyecto inmobiliario arrancó; las zonas de color rojo representan las superficies más grandes, las zonas de color azul a verde, representan las superficies más pequeñas, por lo que se logra identificar que la superficie de construcción tiene altibajos, los cuales responden a la demanda y a las preferencias de la población que compraba viviendas de mayor superficie de construcción. Se puede decir que los desarrolladores de vivienda tendían a ofrecer viviendas de menor superficie (para obtener mayores utilidades).

**Mapa 33**  
Comparativo de proyectos y áreas en Condesa del año 2000 al 2005



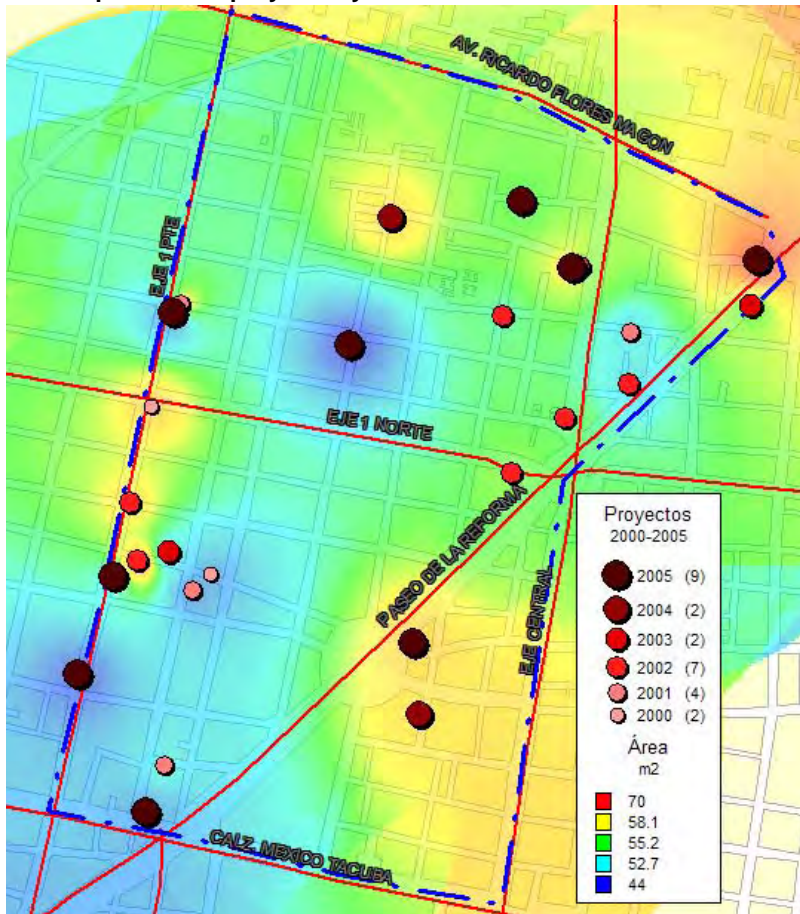
Año	Área (m2)	Año	Área (m2)	Año	Área (m2)
2001	122	2003	98	2005	161
	95		100		164
	98		95		85
	170		78		103
	162		104		97
90	123		115		
111	63		209		
168	146		126		
2002	90		144	91	
	160		112	56	
	126		85	155	
	110	95	105		
	150	113	88		
2004	168	78	90		
	118	97	104		
	2004	115	122		
		94	100		
		112	93		
110		96			
144					
	100				
	138				
	108				

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

### Colonia Guerrero

Se logra ver que con los puntos de color rojo se representa el año en el que comenzó a venderse el proyecto y con las manchas se representa la superficie de construcción del desarrollo que en ese año estaba en venta. Por lo que se puede decir que hay una tendencia a ofrecer superficies más pequeñas en períodos anteriores a los de las superficies más grandes, eso quiere decir que, los desarrolladores de vivienda siempre pretendían entregar unidades más pequeñas, pero las demandas de la población obligaban a que los constructores al siguiente año entregaran unidades más grandes que las del año anterior.

**Mapa 34**  
**Comparativo de proyectos y áreas en Guerrero del año 2000 al 2005**



Año	Área (m <sup>2</sup> )	Año	Área (m <sup>2</sup> )
2000	48	2003	51
	61		55
2001	60	2004	60
	51		60
	47	2005	52
	52		70
2002	56		44
	55		61
	51		60
	55		45
	60	48	
	64	55	
	54	45	

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

#### 4.2.2 Análisis mercadológico de proyectos vs precio/m<sup>2</sup>

##### Colonia Condesa

En este mapa de precio/m<sup>2</sup> de los proyectos desarrollados se puede apreciar cómo año con año el precio por metro cuadrado iba aumentando.

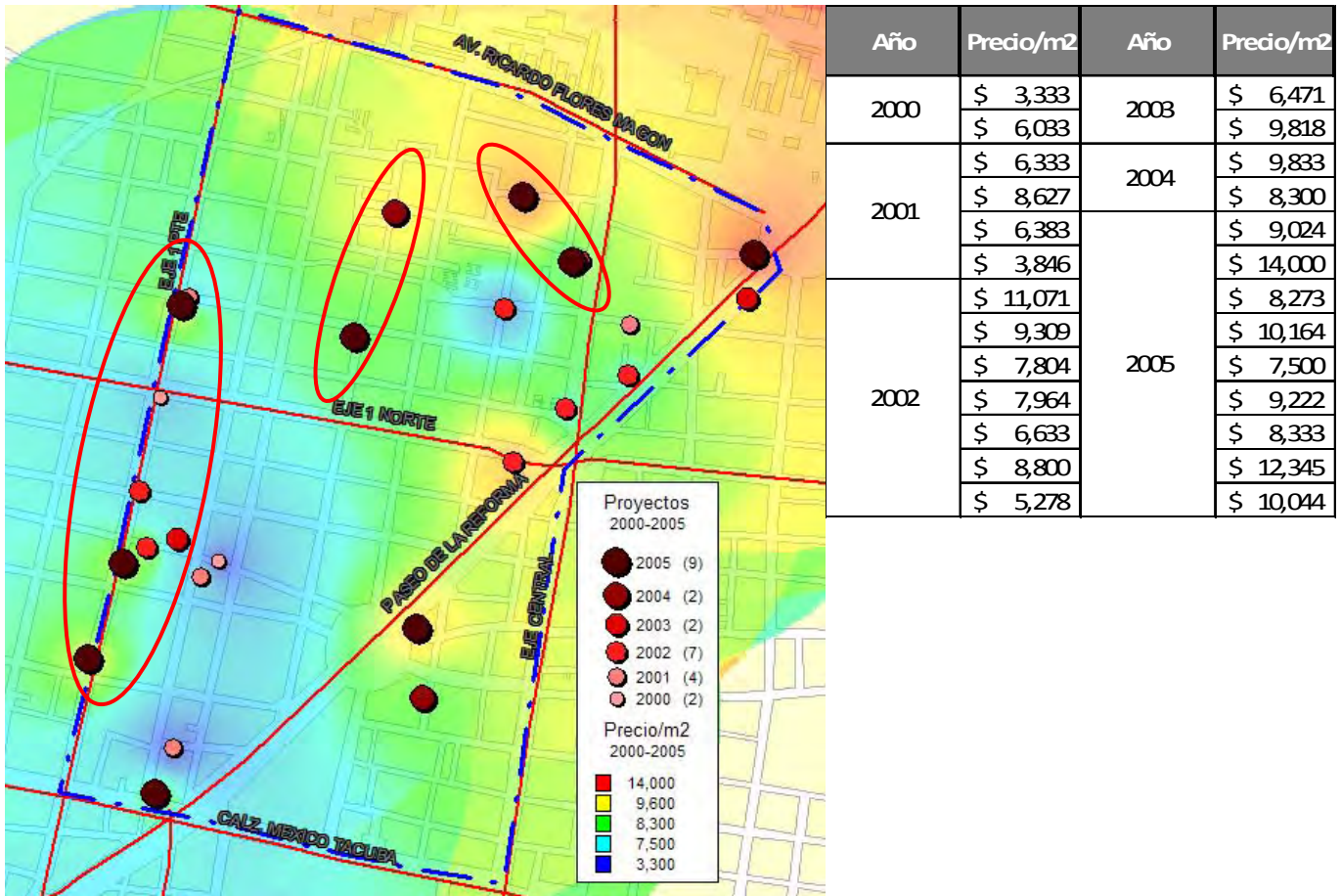
Se observa que los proyectos que fueron construidos en los años 2005 y 2004 y que se encuentran cerca del Parque España, son los que tienen los colores del precio/m<sup>2</sup> más elevados ya que van de \$19,900 a \$35,400 por m<sup>2</sup>.

Dentro del círculo se puede observar la otra concentración de desarrollos y que corresponden a los años 2001 a 2002 que tenían los precios por metro cuadrado más bajos y que iban entre los \$12,000 a \$18,500.





Mapa 36  
Comparativo de proyectos y precio por m<sup>2</sup> en Condesa del año 2000 al 2005



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

### 4.3 Normatividad

#### 4.3.1 ¿Qué es un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU)?

Un programa o plan de desarrollo urbano, ya sea para algún municipio o en este caso para la delegación en general pretende describir procesos de urbanización del sitio de análisis para dar a conocer la situación actual que guarda el sitio. En este contexto el programa delegacional identificará los sectores o actividades productivas del sitio.

Un Programa de Desarrollo Urbano debe destacar los elementos que vinculen a instrumentos de planificación urbana que prevalezcan vigentes en el sitio, dicho programa debe de fundamentarse en la Ley General de Asentamientos Urbanos, Ley General de Equilibrio Ecológico así como de la Ley de desarrollo urbano, la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y los reglamentos estatales y municipales encargados de esa materia.

La elaboración de los Programas Delegacionales y Programas Parciales de Desarrollo Urbano permitirán la articulación de diversas políticas de desarrollo urbano y viviendas, que tengan que ingerir sobre el territorio.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se derivan de otros niveles de planeación urbana, como el programa de ordenación de la zona metropolitana, el programa general de desarrollo urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas sectoriales.

En general estos Programas Delegacionales sirven y dan respuesta a necesidades de adecuar los instrumentos de planeación en cuanto al uso de suelo, la dinámica social y económica del Distrito Federal.

Este programa se constituye también como un instrumento clave para orientar los procesos urbanos de las delegaciones.

A continuación se presenta un comparativo entre el Programa Delegacional de 1997 y el del 2008, que es el vigente, en las colonias analizadas, es decir, colonia Condesa y Guerrero, con el motivo de averiguar si con la incorporación del Bando 2 se modificaron las densidades y de los usos de suelo y hasta posibles cambios de uso de suelo.

Lo que se realizó fue un resumen de cuáles son los usos, niveles y densidades permitidas en un periodo comparado con el anterior.

#### **4.3.2 PDDU de la zona analizada**

##### **Colonia Condesa**

En los mapas 37 y 38 se puede observar como en la colonia Condesa, antes de aplicar los lineamientos del Bando 2 en el programa delegacional vigente de 1997, había un uso moderado de los niveles de construcción, ya que en general solo se permitían 3 niveles de construcción y un máximo de 4 niveles. Por otro lado solo se contemplaban usos habitacionales y destinados a equipamientos.

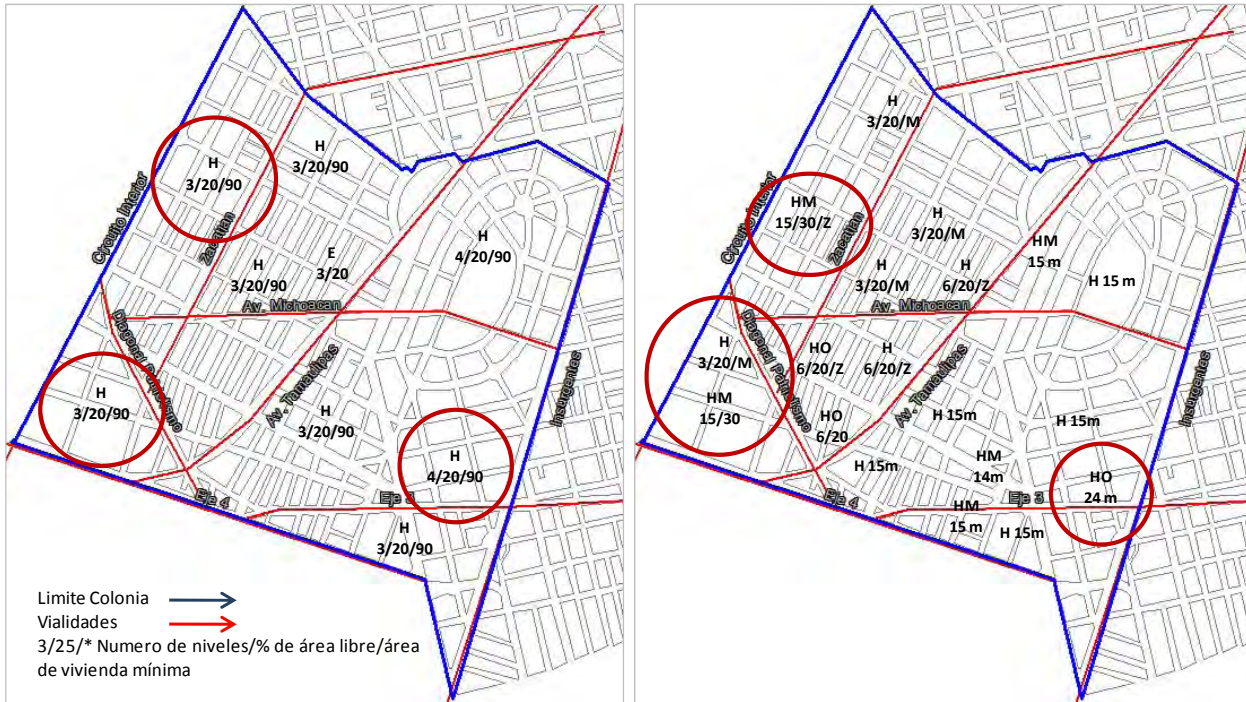
Después de haberse aplicado el Bando 2 en el programa delegacional 2008 se puede observar como los usos, niveles y densidades son más intensivos, es decir, que de ser una colonia de bajos niveles de construcción, en 2008 ya había zonas en donde se permitían construcciones de hasta 15 niveles y con densidades de construcción medias (1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup>).

También se puede encontrar que además de usos habitacionales, en 2008 ya se permitían usos destinados a oficinas y hasta usos mixtos.

**Mapa 37 y 38**  
**Comparativo en el PDDU de la colonia Condesa**

**1997**

**2008**



Fuente: Elaboración Propia, Programa delegacional de desarrollo urbano Cuauhtémoc 1997 y 2008.

**Colonia Guerrero**

En la colonia Guerrero se puede observar que antes de aplicar el Bando 2 se permitían construcciones de tipo habitacional y con comercio, con construcciones de 3 niveles en general y un máximo de 4 niveles y con áreas libres del 25%.

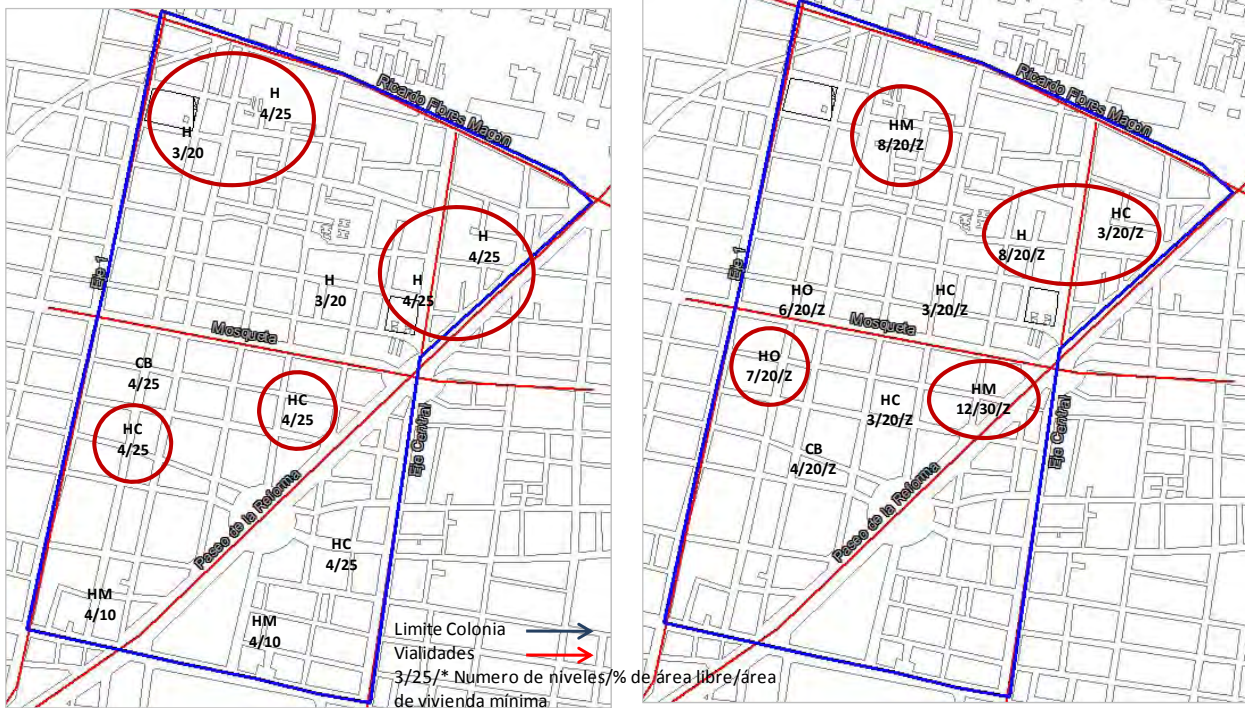
Posteriormente en el programa delegacional del 2008 se aprecia un uso más intensivo del suelo, ya que se permitían construcciones de 12, 8 y 7 niveles de construcción y con áreas libres de 20%, además ya se permitían usos mixtos y de oficinas.

Por lo tanto se puede decir que en ambas colonias después de aplicarse el Bando 2, los programas delegacionales permitían construcciones más altas, usos del suelo más variados e intensivos, ello se adjudica a que los lineamientos del Bando 2, que por ende afectaban la forma de vida de los pobladores y beneficiaban a los desarrolladores inmobiliarios, que podían construir proyectos más grandes, lo que les daba más utilidades económicas, sustentados en los planes de desarrollo.

**Mapa 39 y 40  
Comparativo en el PDDU de la colonia Guerrero**

**1997**

**2008**



Fuente: Elaboración Propia, Programa delegacional de desarrollo urbano Cuauhtémoc 1997 y 2008.

**4.3.3 Niveles por proyecto inmobiliario**

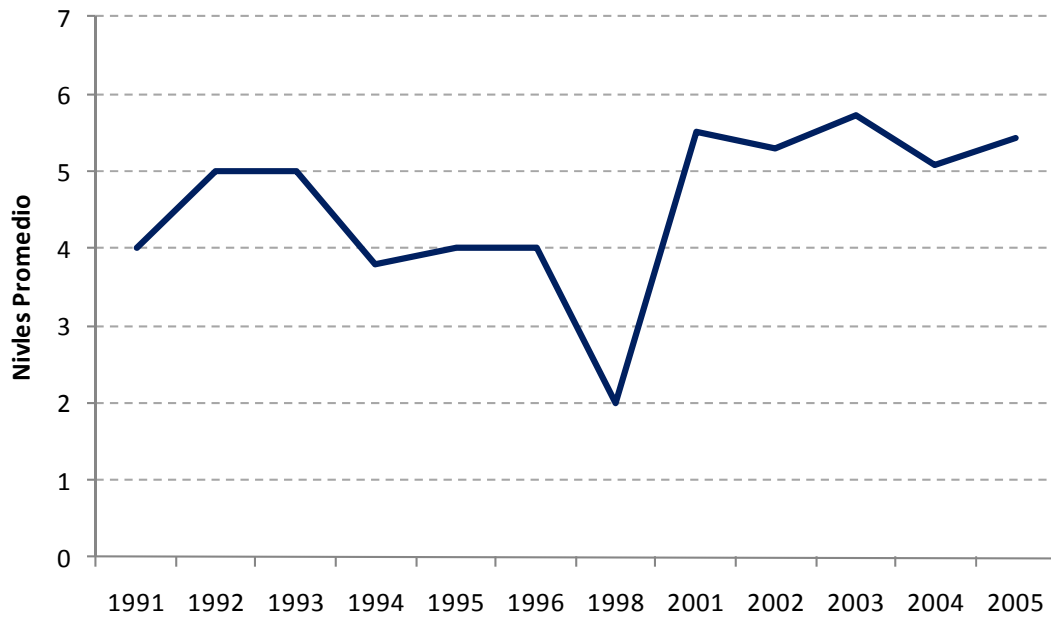
**Colonia Condesa**

El número de niveles promedio que se manejó desde 1991 y hasta 1998 estaba entre 4 y 5 niveles por proyecto inmobiliario, teniendo un máximo de 5 niveles en 1992 y 1993, un mínimo de 2 niveles en 1998.

A partir de 1998 se observa un aumento importante en el número de niveles de construcción, ya que en 2001 y hasta 2005 se registró un promedio de más de 6 niveles de construcción.

Por lo tanto se puede decir que desde que se aplicó el Bando 2 el uso del territorio fue más intensivo, esto por un lado permitido por los Programas delegacionales y por otro lado por las licencias de construcción.

**Gráfica 14**  
Niveles ofrecidas en los proyectos en la colonia Condesa de 1991 al 2005



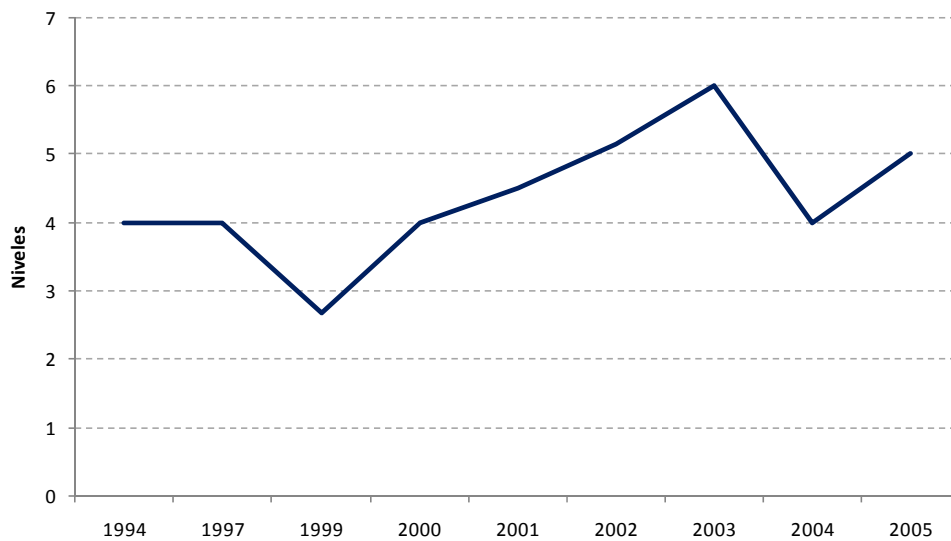
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1998	2001	2002	2003	2004	2005
Niveles Promedio	4	5	5	4	4	4	2	6	5	6	5	5

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

### Colonia Guerrero

El número de niveles construidos en cada uno de los desarrollos inmobiliarios es coherente con el plan de desarrollo urbano ya que de 1994 y hasta 2005 se construyeron de 3 a 6 niveles por desarrollo y nunca superaron los niveles de construcción permitidos por el plan de desarrollo.

**Gráfica 15**  
Niveles ofrecidas en los proyectos en la colonia Guerrero de 1994 al 2005



	1994	1997	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Niveles Promedio	4	4	3	4	5	5	6	4	5

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## 4.4 Movilidad

### 4.4 1 Unidades por desarrollo inmobiliario

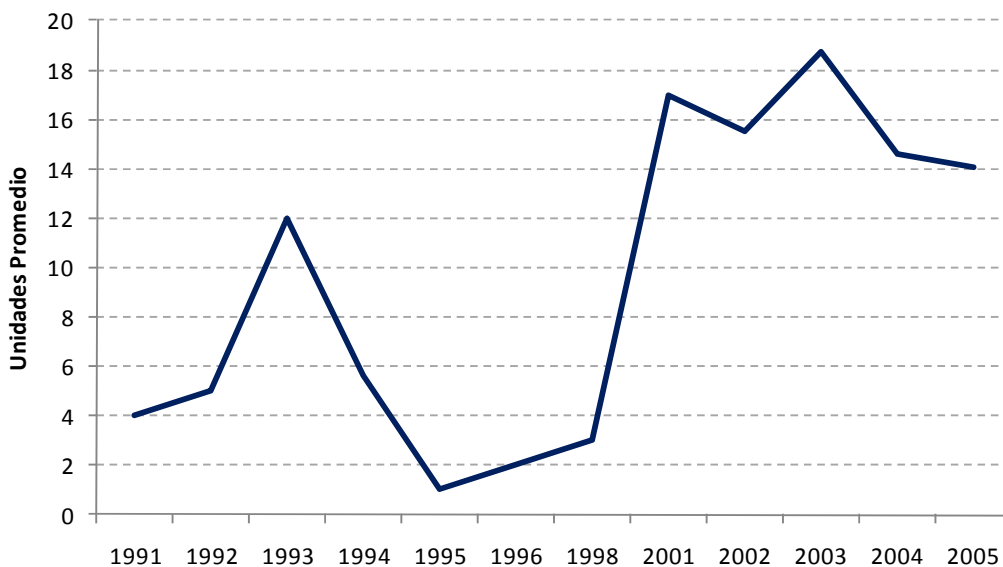
#### Colonia Condesa

Se logra detectar que en el periodo de 1991 a 1998 las unidades promedio de los desarrollos inmobiliarios eran muy diversas, ya que pasaron de 4 en 1991 a 1 en 1995, pero cabe destacar que durante ese periodo se vieron en promedio desarrollos desde 5 hasta 12 unidades por proyecto.

A partir de 2001 se detectaron 17 proyectos habitacionales, en 2002 sólo 16, ya para 2003 había 19 proyectos habitacionales, en 2004 15 y en 2005 14 proyectos.

Como se puede ver desde la aplicación del Bando 2 la cantidad de unidades construidas por desarrollo eran muy variadas y no se logró detectar un patrón por lo que ese aspecto del desarrollo inmobiliario depende en gran medida del crédito que obtengan los desarrolladores y del terreno que logran conseguir para construir su proyecto.

**Gráfica 16**  
**Unidades ofrecidas en los proyectos en la colonia Condesa de 1991 al 2005**



	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1998	2001	2002	2003	2004	2005
Unidades Promedio	4	5	12	6	1	2	3	17	16	19	15	14

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

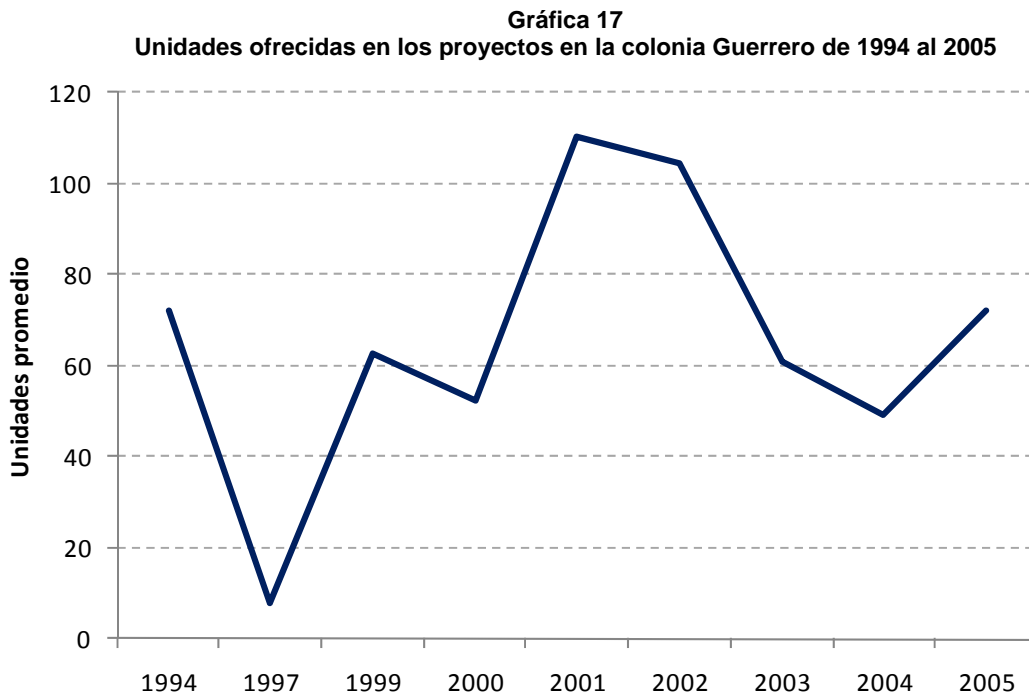
En cuanto al número de unidades ofrecidas por cada desarrollo en promedio siempre se respetó al Bando 2, ya que se permitirían un máximo de 200 unidades por proyecto.

Por otro lado el número de unidades construidas por los desarrolladores en general se mantuvo entre las 50 a las 100 unidades. Con un máximo de 111 unidades en 2001 y un mínimo de 8 unidades en 1997.

En general se puede apreciar que en la colonia Guerrero siempre se han construido proyectos de grandes dimensiones o de gran número de unidades y que si se toma en cuenta el hecho de que INEGI en el reporte de Perfil Socioeconómico del 2005, nos dice que por cada familia hay un promedio de 4 personas por familia, de 2000 a 2005 llegaron a la colonia poco menos de 2,000 personas a habitar la colonia, solo por la compra de viviendas nuevas.

En el periodo de 2000 a 2005 hubo un máximo de 316 unidades construidas por los desarrolladores, que contrasta con lo estipulado por el Bando 2, que permitía un máximo de 200 unidades, este fenómeno se dió en 2001 y 2002, probablemente periodo de adaptación de los lineamientos, pero que no es justificante para que se diera este fenómeno.

A partir del 2002 y hasta el 2005 hubo un máximo de 125 unidades y un mínimo de 8 unidades por desarrollo. Al parecer, es a partir del 2003 donde logra un ritmo de construcción más o menos estable ya que tanto los mínimos como los máximos se nivelan entre las 20 y las 100 unidades por proyecto.



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## 4.5 Valor del suelo

### 4.5.1 Análisis del precio del suelo

Las características físicas del suelo urbano, son muy importantes para entender el fenómeno del valor del suelo. La principal característica que limita al suelo o a la tierra, es su irreproductibilidad, es decir, que no se puede reproducir y que el valor del suelo depende de aspectos como su localización y los servicios que ofrece o de la infraestructura disponible, por lo que se vuelve difícil y prácticamente imposible reproducir el valor de un terreno respecto de otro. O como dice una frase de Carlos Morales Schechinger, profesor del Urban Land Institute, “La escasez de ubicaciones apropiadas para una amplia demanda es lo que hace que se califique el mercado del suelo como un mercado monopólico”<sup>11</sup>, es decir, que todos y cada uno de los terrenos que hay en el mercado tiene características totalmente diferentes a otros y que por ende no pueden ser comparados con otros y que por ende les da un valor a cada uno de ellos.

Es importante mencionar que a pesar de que hay diversas formas de tratar de que el valor del suelo se homologue o que aumente su valor con inversiones en infraestructura o en diseño de su entorno, esto no significara que el valor en conjunto de los terrenos se iguale entre sí, solo se da una plusvalía del suelo o de las edificaciones. Podemos darnos cuenta de este fenómeno en las colonias analizadas, ya que al realizar inversiones en desarrollo inmobiliario, tanto en reconversión de inmuebles existentes como en la construcción de nuevos edificios, llevó a que el precio del suelo se elevara.

Esto nos lleva a decir que el aumento del precio en el suelo es debido a que:

1. Las inversiones en desarrollo inmobiliario hicieron que el precio del suelo se elevara.
2. La especulación del suelo por parte de los propietarios, crea una gran incertidumbre en el mercado que hace que el precio tienda a subir y que los inversionistas ofrezcan productos caros.
3. Aunado a esto, si se incorpora una política de vivienda donde se restrinja la construcción de vivienda en ciertas zonas y privilegies a otras genera alza en precios de la viviendas, ya que se crea una burbuja inmobiliaria y que solo espera la llegada de inversionistas.

A igual que se analizó el precio de las viviendas, se analizó el precio por metro cuadrado del suelo en las colonias que competen a este estudio. ¿Y porque solo el precio/m<sup>2</sup> y no otros aspectos como el área? Porque, a diferencia del precio unitario del terreno o del suelo, donde su precio depende del número de m<sup>2</sup> ofrecidos y en algunos casos del mismo valor que el propietario le da a su terreno, el precio/m<sup>2</sup> da una referencia más exacta del valor del suelo ya que involucra al precio unitario del terreno y a los metros cuadrados ofrecidos y se realiza la diferencia entre ambos, lo que un valor desagregado de cada uno de los metros cuadrados ofrecidos.

Por ejemplo:

Si tenemos un predio de 1,000 m<sup>2</sup> cuesta \$10,000 y hay otro predio de los mismos 1,000 m<sup>2</sup> que cuesta \$15,000, ¿Cómo podemos saber cuál de los dos nos conviene más?, aun que probablemente el predio que cuesta más esta mejor ubicado o tiene mejores servicios,

---

<sup>11</sup> Morales Schechinger Carlos, Artículo del Lincoln Institute of Land Policy, 2006



supongamos que tienen las mismas características, lo que el realidad nos va hacer dar una lectura del valor del predio del suelo es tener un precio unitario metro por metro, lo que al final del día podremos comparar y tomar mejor una decisión. Entonces, el precio/m<sup>2</sup> del primer predio seria: \$10,000/1,000 m<sup>2</sup>= \$10/m<sup>2</sup>. El precio/m<sup>2</sup> del segundo seria \$15,000/1,000 m<sup>2</sup>= \$15/m<sup>2</sup>, por lo que podemos concluir que independientemente de las características del predio en cuestión, el precio/m<sup>2</sup> del primer predio es mejor que el del segundo o más barato. Y que el precio total del predio es independiente al número de metros cuadrados ofrecidos y que depende de las características o del valor que el propietario le dé a su terreno.

Por otro lado, en el caso del análisis del precio de los terrenos, no se tomó en cuenta al área o m<sup>2</sup> ofrecidos, porque se consideró que el mercado de oferta de terrenos es más abierto y no hay una tendencia en el mercado, ya que los terrenos dependen de la disponibilidad del propietario por ofrecer su predio.

El análisis de este apartado se realizó a partir de la localización de terrenos baldíos ofertados desde 2000 y hasta 2005, periodo en el que el Bando 2 estuvo en vigencia. Esta búsqueda se realizó sólo en las colonias Condesa y Guerrero.

Se encontraron, en el caso de la colonia Condesa 13 ofertas de terrenos disponibles, en un periodo de 3 años (2003 a 2005), cabe mencionar que de 2000 a 2003 no se encontraron ofertas de terrenos disponibles. En el caso de la colonia Guerrero se encontraron 41 ofertas de terrenos disponibles en el periodo de 2000 a 2005. Se puede decir que en la colonia Guerrero se encontraron más terrenos disponibles, por que a diferencia de la colonia Condesa, esta colonia aun no esta tan consolidada urbanísticamente hablando, por lo que la oferta de terrenos baldíos o disponibles es más limitada en la Guerrero.

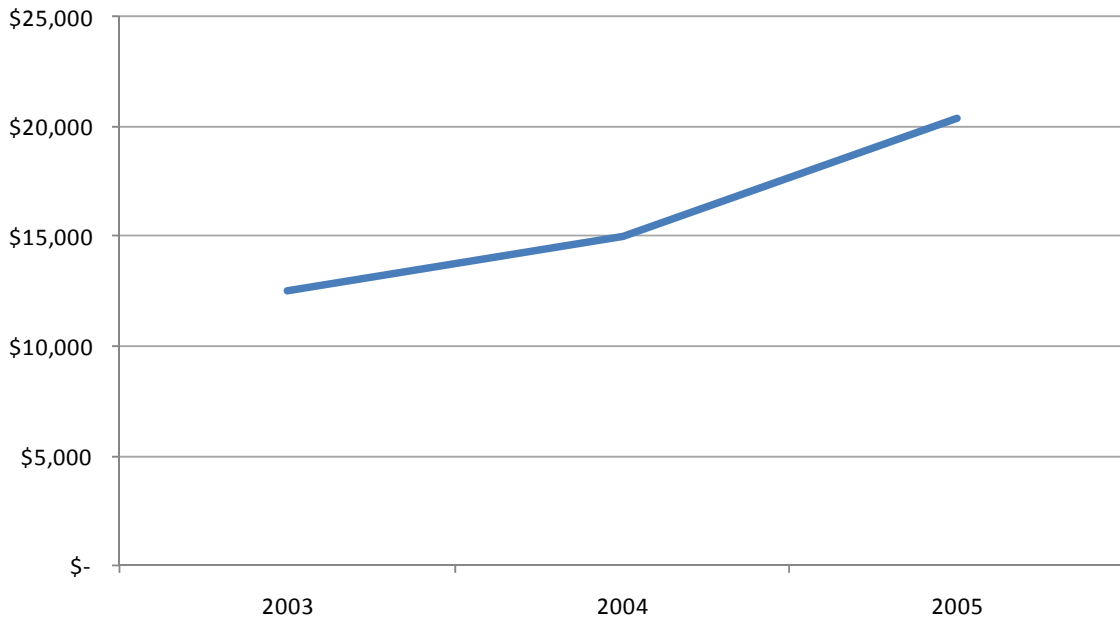
#### **4.5.2 Precio/m<sup>2</sup> del suelo**

##### **Colonia Condesa**

Dentro de la colonia Condesa solo se logró encontrar oferta de lotes disponibles a partir del año 2003, en años anteriores no se encontraron ofertas, por lo que una hipótesis en este sentido fue que probablemente había terrenos pero había especulación por parte de los dueños, lo que se conoce como escasez económica del suelo, donde la mejor estrategia de los propietarios no es la venta de la mercancía sino la de su retención.

Por otro lado y con los datos obtenidos se logró detectar que de 2003 a 2005 hubo un incremento del precio/m<sup>2</sup> promedio de \$12,500 en 2003 a más de \$20,000 en 2005, lo que significó un aumento en el precio de \$ 7,858 o el 62%. Particularmente en el periodo de 2004 a 2005 se vió un incremento más notable en el precio con más de \$5,000, comparado con \$3,000 del periodo anterior (2003 a 2004).

**Gráfica 18**  
**Precio/m<sup>2</sup> del valor del suelo en la colonia Condesa**



	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Condesa</b>	n.d.	n.d.	n.d.	\$12,500.00	\$15,011.98	\$20,358.00

Fuente: Elaboración propia, con datos SOFTEC

### **Colonia Guerrero**

En el caso de la colonia Guerrero se puede observar que hay 3 etapas en el desarrollo del precio/m<sup>2</sup> promedio del suelo. La primera se aprecia al inicio del periodo analizado donde se registraba un precio/m<sup>2</sup> de entre 3 mil y 4 mil pesos, la segunda etapa, donde se registró el mayor aumento de precio, ya que se pasó de más de 3 mil pesos en 2000 a más de 7 mil en 2002, lo que representó un aumento de más de \$4 mil que significó un 118% en el precio, después de esto se registra la tercera etapa donde se observa una leve caída en 2004 de hasta \$833 para después repuntar un poco en un aumento de más de \$200 al 2005.

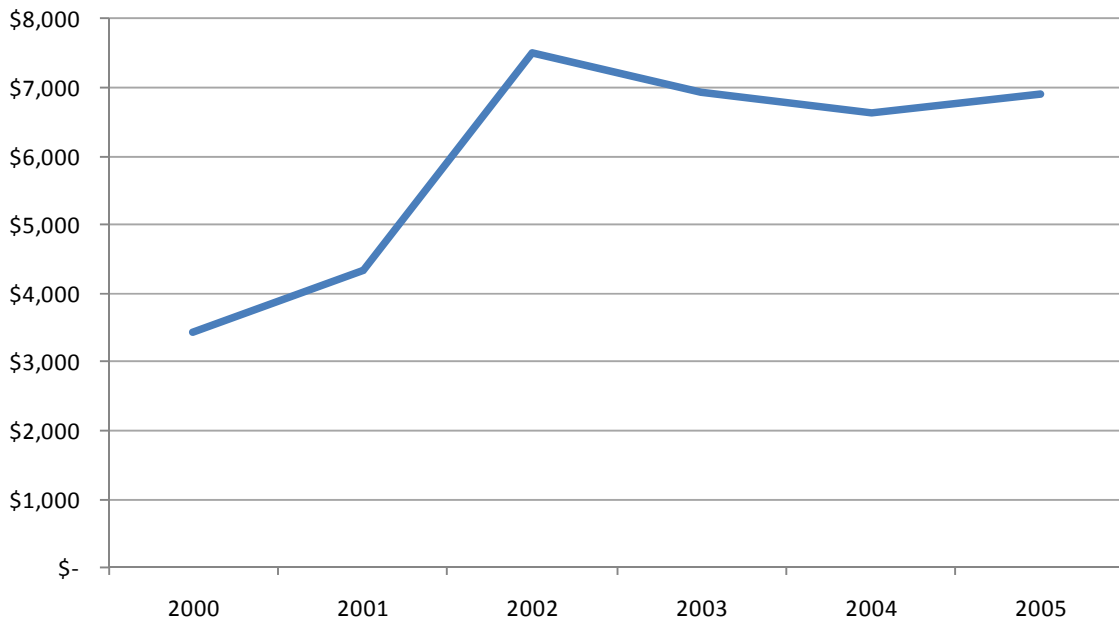
Lo que se detecta en este análisis es que en primera instancia en la colonia se creía que esta política de redensificación (Bando 2) iba a traer grandes inversiones y se iba a empezar a cotizar más alto el precio del suelo, por lo que se aumentó el precio del suelo hasta los \$7,513, pero por las características físicas y sociales de la colonia este fenómeno no se dió tan notablemente como en la Condesa, por lo que se empezó a desvalorar sitio y a disminuir la especulación en el mismo, y a partir del 2003 y hasta el 2005 el precio se mantuvo entre los \$6,000 y \$7,000.

Finalmente en este apartado se puede decir, que tanto en general como particular en cada colonia el precio/m<sup>2</sup> del suelo fue en aumento desde el 2000 y hasta el 2005 y que si bien en ambas colonias hubo diferentes momentos y diferentes aumentos en el precio, la tendencia mostraba un aumento general de los precios con la incorporación de los lineamientos del Bando 2 y que estas políticas llevaron a que los oferentes del suelo u ofrecieran sus propiedades a precios

muy altos o retuvieran sus propiedades y especularan con el suelo, lo que por consecuencia provocaba aun más el aumento del precio del suelo urbano, no solo en estas colonias si no en toda el área de de aplicación del Bando 2, es decir, las 4 delegaciones centrales.

También se notó que en el caso de la colonia Guerrero, hubo una alta expectativa de plusvalización del suelo, ya que se dió un alza de precio muy alta en la colonia a principios del 2000 y después un declive de casi un 20% del valor del suelo de un año a otro, ello como por lo que ya se explico en el apartado de la colonia en cuestión y que al final del análisis se mantuviera el precio del metro cuadrado estable en unos \$6,000 y que, hasta cierto punto, desvalorizara o subestimara el nivel de la colonia, que como ya lo demostramos no fue cierto, ya que el valor de la vivienda fue en aumento y que por ende la llegada de familias de más alto nivel económico arribara a la colonia.

**Gráfica 19**  
**Precio/m<sup>2</sup> del valor del suelo en la colonia Guerrero**



	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Guerrero</b>	\$ 3,433.35	\$ 4,323.97	\$ 7,513.40	\$ 6,925.00	\$ 6,630.00	\$ 6,899.57

Fuente: Elaboración propia, con datos SOFTEC

## 4.6 Precio por unidad de vivienda nueva terminada

### 4.6.1 Precio/m<sup>2</sup> por desarrollo inmobiliario

#### Colonia Condesa

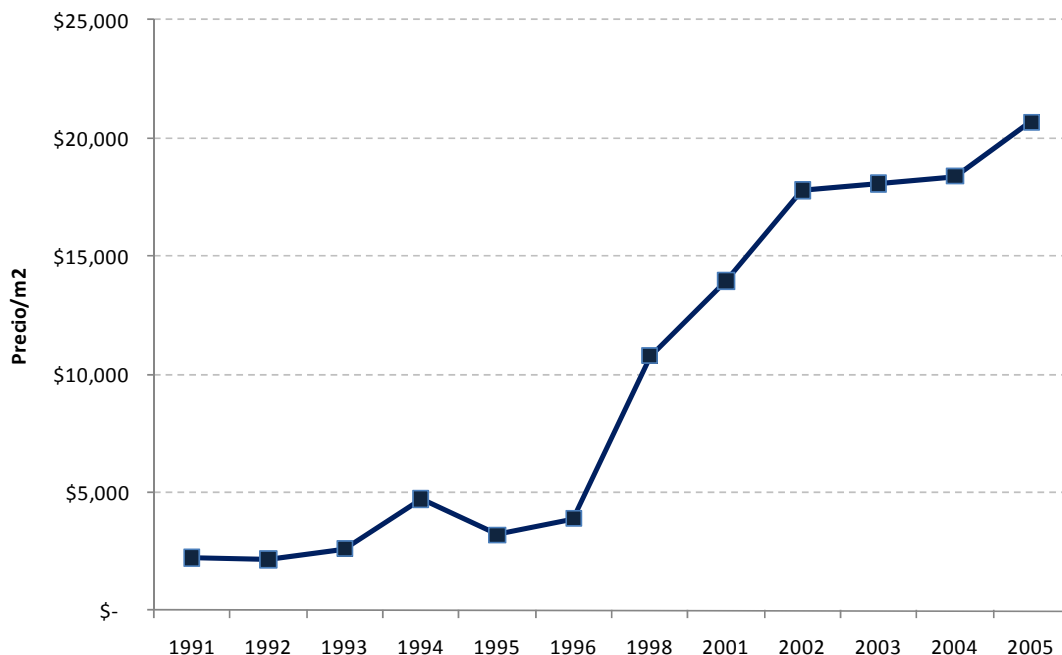
Históricamente el precio/m<sup>2</sup> de las viviendas ofrecidas por los desarrolladores ha presentado 2 etapas. La primera de estas fue en el periodo de 1991 a 1996, donde el precio se mantuvo relativamente estable y casi no se presentaron grandes aumentos, de hecho el precio se mantuvo en un rango de entre \$2,000 a \$3,900, donde sólo se pudo ver un incremento poco notable en el año de 1994 cuando se presentó la crisis económica en México y que probablemente fue el motivo por el que aumentó de \$2,600 a \$4,700 por m<sup>2</sup>.

La segunda etapa la podemos ver a partir de 1996 a 2005. Donde el primer cambio notable se vio del 1996 a 1998, donde se pasó de poco menos de \$4,000 a más de \$10,000 por m<sup>2</sup>, que representa un aumento del 176%. Después de este año y a partir de 2001 el precio se vio en aumento año tras año y aunque la tendencia del precio siempre fue en aumento, es en esta segunda etapa cuando se ve un aumento más marcado.

En concreto en este periodo se vió un aumento promedio por año de 15%, con un máximo de 28% en el periodo de 2001 a 2002.

Durante el periodo de 2001 a 2002 el precio promedio del m<sup>2</sup> aumentó de \$13,956 a \$17,780 que representaría un 27.4% en el aumento del precio en solo un año a partir de la implementación del Bando 2, después de ese periodo el precio se mantuvo entre los \$18,000 y \$19,000 hasta 2004 y para el 2005 hubo un aumento de más de \$2,000 por m<sup>2</sup> que representa el 12.4% en el precio.

**Gráfica 20**  
Precios por m<sup>2</sup> ofrecidas en los proyectos en la colonia Condesa de 1991 al 2005



	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1998	2001	2002	2003	2004	2005
Precio/m2 Promedio	\$2,242	\$2,174	\$2,605	\$4,727	\$3,214	\$3,901	\$10,782	\$13,956	\$17,780	\$18,082	\$18,388	\$20,680

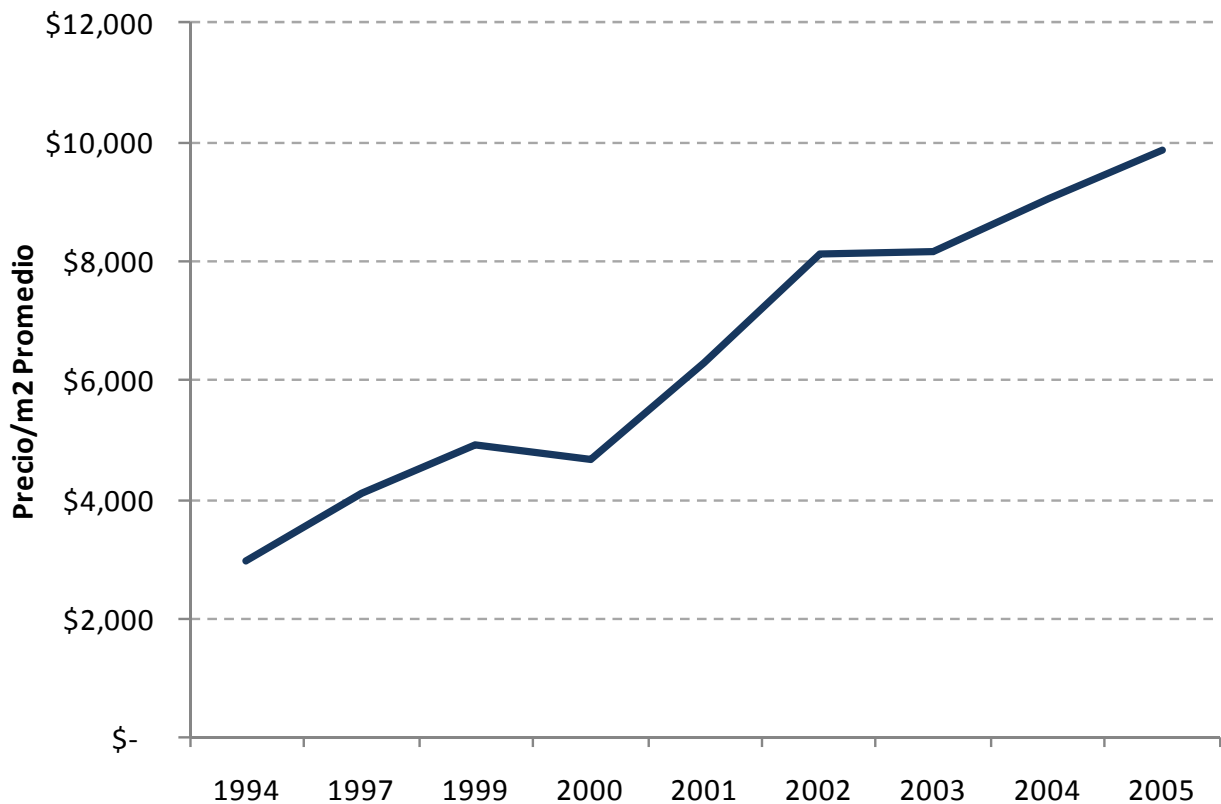
Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

Históricamente en la colonia Guerrero se registró un aumento año con año del precio/m<sup>2</sup> de la vivienda, pero se logra observar que es a partir del 2000 y con la incorporación del Bando 2, un aumento más significativo del precio/m<sup>2</sup> ya que antes del 2000 y hasta el 2000 se vió un incremento de más o menos \$500 por metro y a partir del 2000 hay incrementos de más de \$2,000, es decir un aumento promedio de un 30% en el precio por metro de la vivienda.

Por lo que es evidente que con la llegada del Bando 2 se incrementaron los valores de la vivienda, debido a la llegada de más inversionistas que detectaban una gran demanda de vivienda y aprovechaban las ventajas que proporcionaban los lineamientos del Bando 2.

**Gráfica 21**  
**Precios por m<sup>2</sup> ofrecidas en los proyectos en la colonia Guerrero de 1994 al 2005**



	1994	1997	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Precio/m <sup>2</sup> Promedio	\$2,953	\$4,091	\$4,918	\$4,683	\$6,297	\$8,123	\$8,145	\$9,067	\$9,878

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

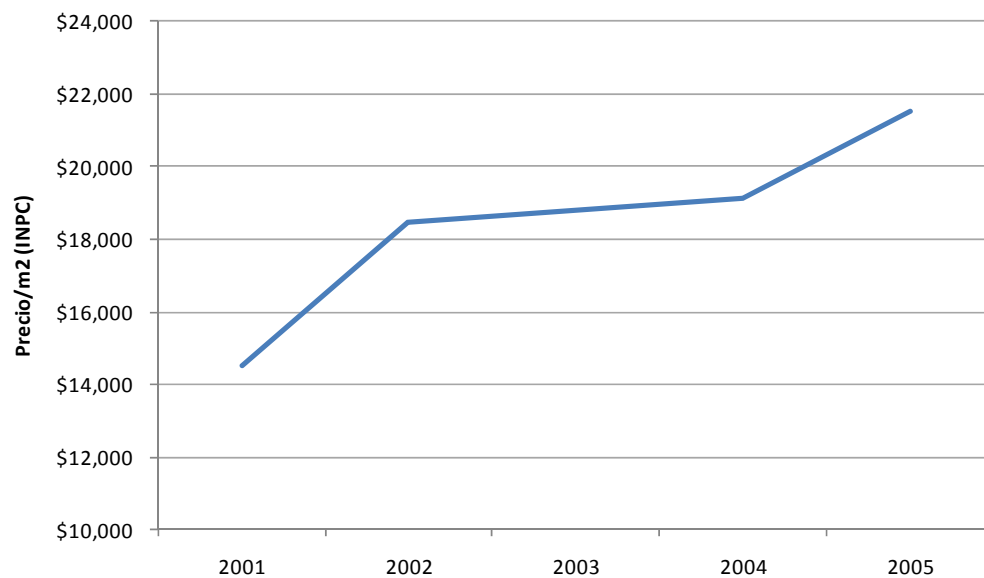
#### 4.6.2 Precio/m<sup>2</sup>, calculado con el INPC

##### Colonia Condesa

Trayendo los precios del metro cuadrado de las vivienda al 2009, se logra identificar que año con año el precio iba en aumento ya que se paso de poco más de \$14,000 a más de \$21,000 en el último periodo analizado (2005).

Respecto del análisis de precios de la vivienda que no incluyeron el factor INPC, se obtuvo un incremento de entre \$500/m<sup>2</sup> a \$800/m<sup>2</sup> promedio. Y un promedio de casi \$700 más que si incluimos el precio con el factor INPC.

**Gráfica 22**  
**INPC de Precios por m<sup>2</sup> ofrecidas en los proyectos en la colonia Condesa de 2001 al 2005**



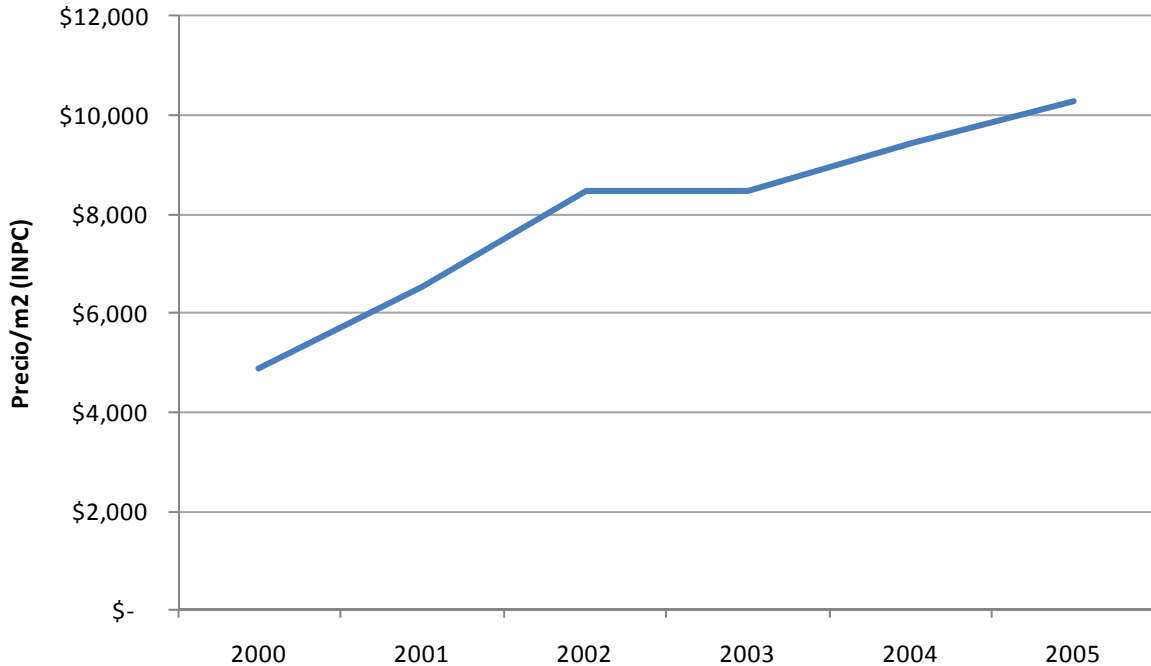
	2001	2002	2003	2004	2005
Precio/m <sup>2</sup> INPC	\$ 14,515	\$ 18,492	\$ 18,806	\$ 19,125	\$ 21,508

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

##### Colonia Guerrero

El precio de las viviendas traídos a 2009 demuestran que hay un incremento en su precio y que paso de poco más de \$4,000 a más de \$10,000 en el último periodo que fue el 2005, es decir, un aumento de más del doble en el precio de la vivienda, en el periodo de aplicación del Bando 2.

**Gráfica 23**  
**INPC de Precios por m<sup>2</sup> ofrecidas en los proyectos en la colonia Guerrero de 2000 al 2005**



	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Precio/m <sup>2</sup> INPC	\$ 4,870	\$ 6,549	\$ 8,448	\$ 8,470	\$ 9,429	\$ 10,274

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## 4.7 Superficie habitable

### 4.7.1 Área ofrecida

#### Colonia Condesa

En esta gráfica se puede apreciar dos periodos en la superficie de construcción de los proyectos, un primer periodo comprende de 1991 a 1998, periodo en el que había un rango de área de construcción entre 180 a 140 m<sup>2</sup> de construcción y que año tras año se observa que esta va disminuyendo.

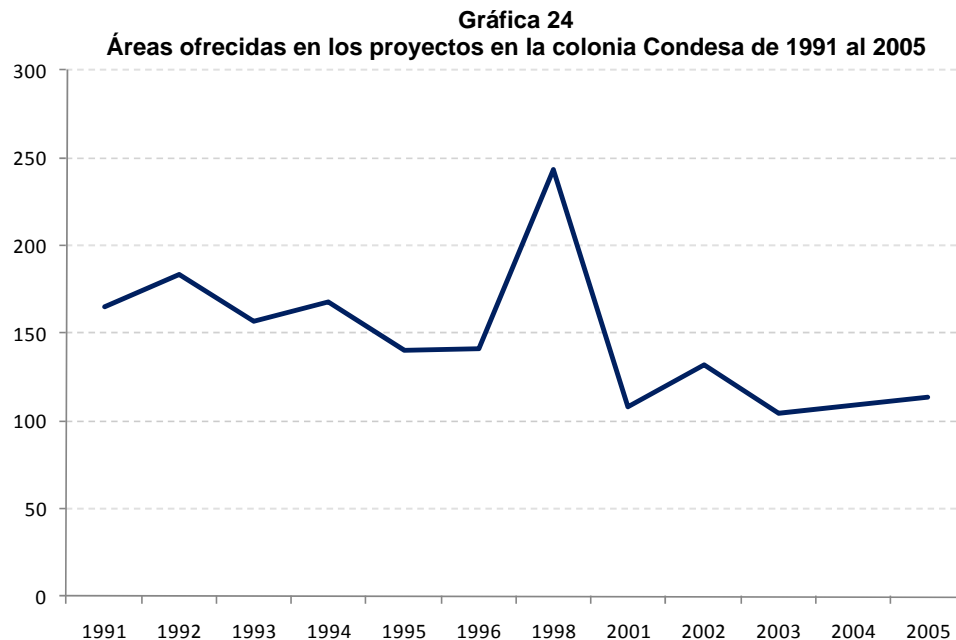
Un segundo periodo comprende de 1998 a 2005, donde se ve de 1998 a 2001 una caída de más de 150 m<sup>2</sup> en la superficie de construcción pero que nunca y a partir de ese año se volvió a ofrecer unidades de más de 150 m<sup>2</sup> y que de ahí hasta los años siguientes esta se mantiene entre los 100 y los 130 m<sup>2</sup> de superficie de construcción.

Entonces se puede notar que antes de aplicarse el Bando 2, se ofrecían unidades con un área mayor y que si bien año tras año disminuía poco a poco la superficie, nunca se vió un cambio tan drástico como el de 1998 a 2001. Por otro lado se puede detectar que la superficie de construcción es muy variada ya que año con año aumenta ó disminuye el área, es decir, de 2001 a 2002 se ve un aumento de 10 ó 20 m<sup>2</sup> en promedio, de 2002 a 2004 se ve una disminución de casi

20 m<sup>2</sup>, y de 2004 a 2005 se vio un máximo de 209 m<sup>2</sup> y un mínimo de 50 m<sup>2</sup>, pero un promedio de 114 m<sup>2</sup>.

Lo que nos dice que estos cambios probablemente respondan a dinámicas de mercado inmobiliario que se basan en oferta y demanda, por ejemplo, en 2001 se ofrecían departamentos de poco más de 109 m<sup>2</sup> y se vendieron tan bien que para el año entrante los desarrolladores para tener mayor ganancia en utilidades ofrecieron viviendas de menor superficie (90 m<sup>2</sup>), y probablemente no se vendieron tan bien como el año anterior o aun tenían unidades en inventario, por lo que para el año entrante la demanda pedía departamentos con más área.

Finalmente se ve una disminución en la superficie de construcción durante el periodo del Bando 2.



	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1998	2001	2002	2003	2004	2005
Área Promedio	165	184	157	168	140	141	243	109	132	104	109	114

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

El desarrollo inmobiliario en la colonia Guerrero se empezó a dar desde 1994, 3 años después que en la colonia Condesa, desde entonces se puede ver que el desarrollo habitacional es muy irregular ya que de 1994 solo se registraron 2 proyectos, hasta 1997 se volvió a construir pero sólo un desarrollo (3 años sin construcción), después en 1999 se registraron 3 proyectos (2 años sin construcción), ya para el periodo de 2000 a 2005 se registró una construcción continua de proyectos.

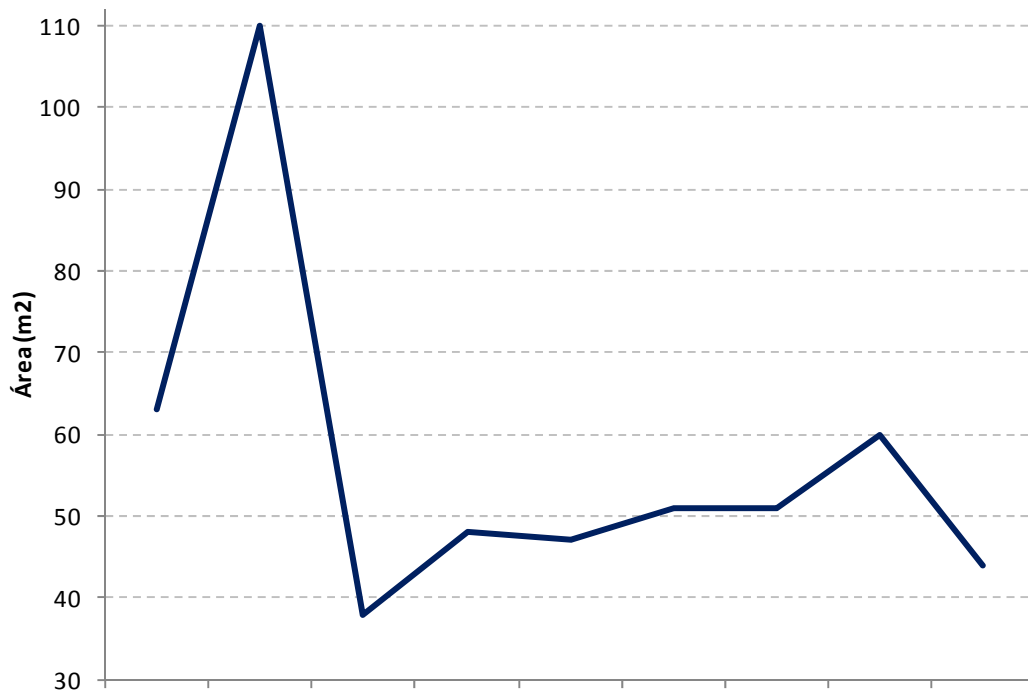


En realidad en el periodo de 1994 a 1999 no se puede dar un diagnóstico tan preciso del comportamiento del área ofrecida por los desarrollos, ya que sólo se registraban de 1 a 3 proyectos por periodo, lo que nos da muy poco margen de análisis, por ejemplo, el único proyecto que se registró en 1997 ofrecía 110 m<sup>2</sup> por unidad y fue el único proyecto que lo ofreció desde entonces. Pero de 1999 a 2005 sí hay una muestra significativa, que nos puede dar para decir que en promedio de 1999 a 2005 se ofrecían proyectos cada vez más grandes pasando de 38 m<sup>2</sup> en 1999 a 60 m<sup>2</sup> en 2005. Ya para 2005 se ofrecieron unidades con menos área habitable (44 m<sup>2</sup>).

En la colonia Guerrero, al igual que en la colonia Condesa se observa que año con año los desarrolladores respondían a las leyes de oferta y demanda del consumidor. En 2000 se ofrecían de 55 a 61 m<sup>2</sup> de construcción, para 2001 de ofreció un poco menos, de 53 a 60 m<sup>2</sup> de construcción, para 2002 se ofrecía más, de 56 a 64 m<sup>2</sup> de construcción y así hasta el 2005.

Lo que esto nos quiere decir, es que los desarrolladores para aumentar sus utilidades ofrecían proyectos más pequeños, respecto de un periodo anterior, pero por el contrario el mercado demandaba unidades más grandes, y aunque el mercado las absorbía, probablemente las unidades más grandes se vendían mejor, es entonces cuando el desarrollador se tiene que adaptar al gusto de la población y debía ofrecer el año siguiente unidades más grandes y eso se repetía año con año, haciendo un ciclo de ofrecimiento de área habitable variable.

**Gráfica 25**  
**Áreas ofrecidas en los proyectos en la colonia Guerrero de 1994 al 2005**



	1994	1997	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Área Promedio	63	110	38	48	47	51	51	60	44

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

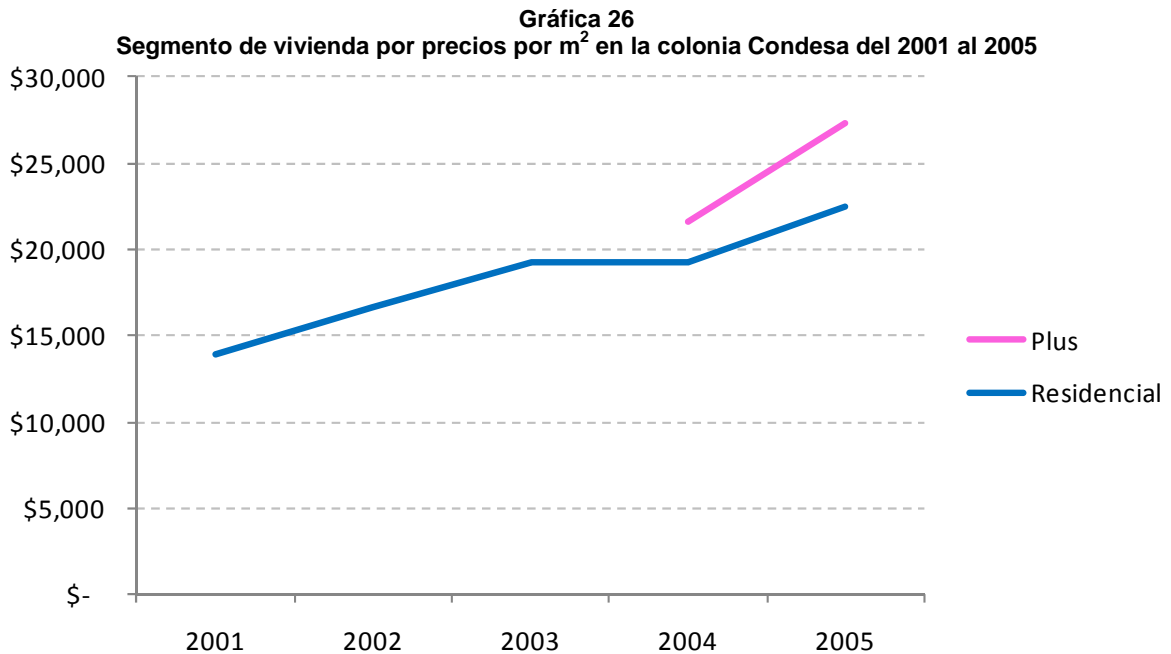
## 4.8 Segmentación de la vivienda

### 4.8.1 Precio/m<sup>2</sup> de la segmentación de la vivienda

#### Colonia Condesa

El precio/m<sup>2</sup> que se empezó a manejar desde el 2000 estaba por debajo de los \$15,000 por lo que desde ese año y hasta el 2004 sólo se registró vivienda dentro del segmento conocido como Residencial (vivienda de entre \$1,300,000 a \$2,900,000); después de ese periodo (2004) se comenzó a incorporar al mercado de la colonia vivienda de tipo Plus o también conocida como Residencial Plus (vivienda de más de \$2,900,000) y que manejaba precio/m<sup>2</sup> de más de \$20,000. Es importante mencionar que en ambas segmentaciones de vivienda, desde que se comenzó a aplicar el Bando 2 el precio/m<sup>2</sup> iba creciendo progresivamente.

En este caso se puede suponer que en la colonia se registró un periodo de “maduración” de la colonia y que en un principio solo se registraba vivienda del segmento Residencial y que después de cierto tiempo de maduración o mejor dicho de consolidación inmobiliaria y con la incorporación de elementos característicos de cada desarrollo (como amenidades o acabados) se permitió que el mercado creciera y permitirá la incorporación de vivienda de mayores precios y por lo tanto para población de mayores ingresos.

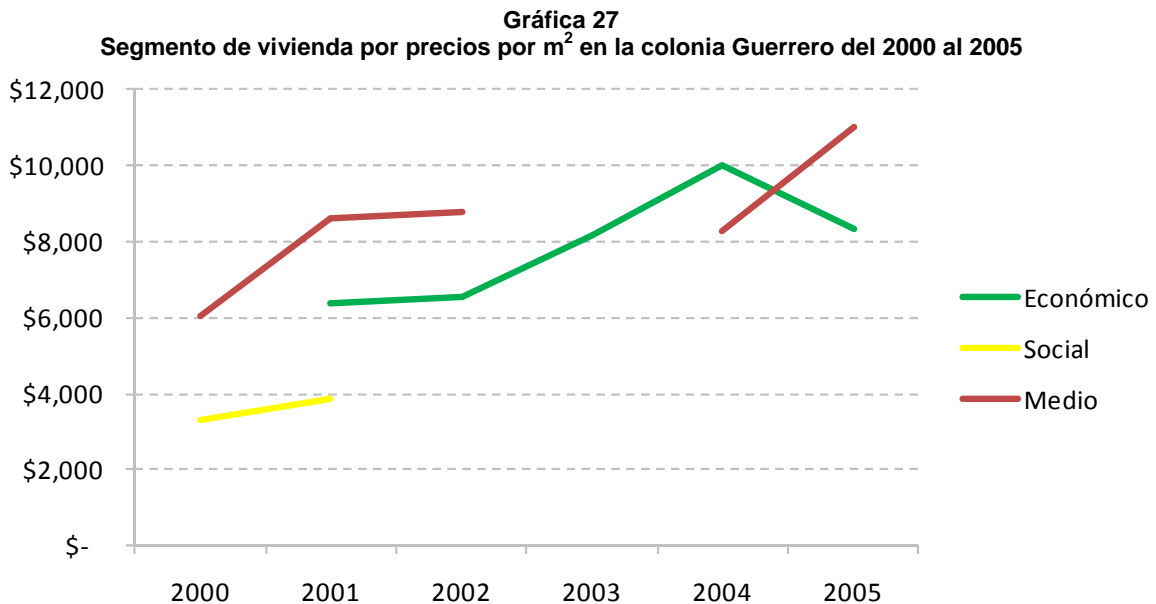


Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

En la colonia a partir de 2000 se registraron dos clases de vivienda. Social (vivienda de entre \$ 105,000 a \$ 280,00) y Media (de entre \$524,000 a \$1,300,000), en ambos casos el aumento en el precio/m<sup>2</sup> era mayor año tras año, después de 2001 ya no se construyó vivienda del segmento Social y entró al mercado de la colonia vivienda de tipo Económico (de entre \$280,000 a \$524,000), la cual se mantuvo hasta el periodo analizado (2005) y el precio/m<sup>2</sup> de esta también, año con año estaba en aumento. Para el segmento Medio, después de 2002, cuando desapareció, en 2004 se volvió a construir vivienda de este segmento.

Entonces, por un lado la vivienda de tipo social después de haber entrado el Bando 2 a la colonia ya no se logró construir vivienda de este tipo, por otro lado la vivienda de tipo Medio después de desaparecer por 2 años, en los cuales la colonia se comenzó a consolidar y generar espacios para viviendas de este tipo, reapareció en 2005 y se dió un aumento de 2004 a 2005 de más de \$3,000 por metro en ese periodo. Y finalmente la vivienda de tipo económica que se mantuvo en casi todo el periodo analizado, en 2004 se dió una disminución en los precio del metro, ello debido a que probablemente si se dió un reajuste en los precios de la colonia para que la población adquiriera ese tipo de vivienda.



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

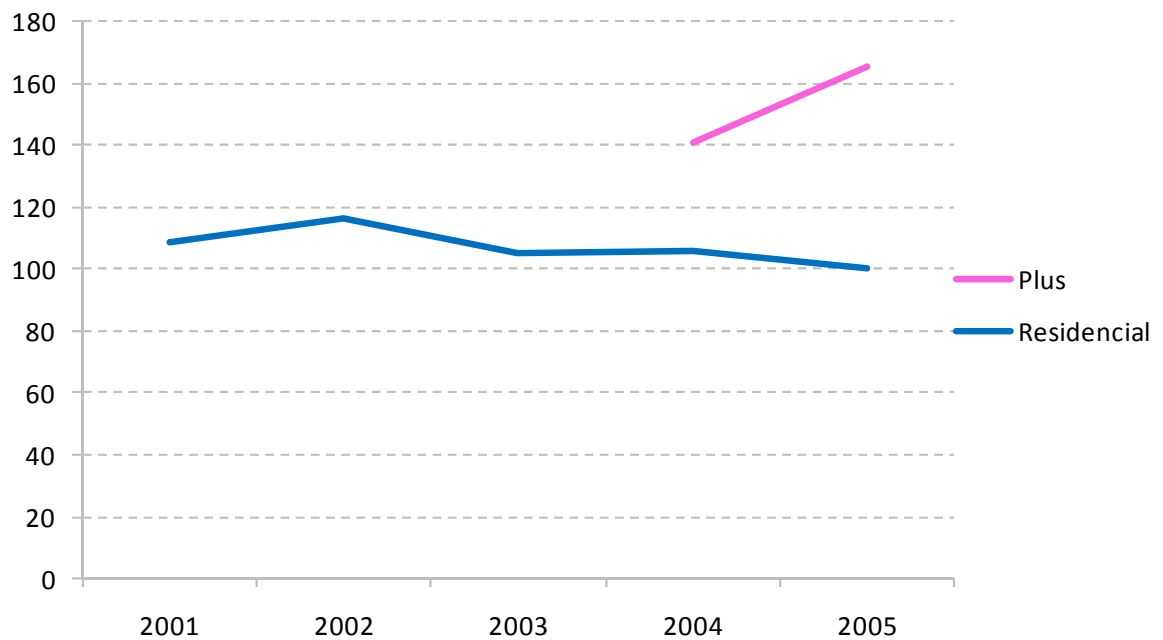
## 4.8.2 Área habitable de la segmentación de la vivienda

### Colonia Condesa

En cuanto a la superficie ofrecida por los desarrolladores, se logra apreciar un altibajo en la oferta de superficie construida (que se atribuye a tendencias del mercado inmobiliario), pero con una leve tendencia a ofrecer cada año menor superficie, ya que en 2000 se ofrecida poco de 120 m<sup>2</sup> en promedio y en 2005 se ofreció 100 m<sup>2</sup>, este análisis para el segmento de vivienda Residencial, que fue el que se presentó desde el año 2000 y hasta el último periodo analizado.

Para la vivienda del segmento Plus, se logra apreciar que desde que se incorporó al mercado de la Condesa en 2004, se manejó un área de 140 m<sup>2</sup> en el año 2004 y en 2005 se registró una superficie de más de 160 m<sup>2</sup>. Cabe mencionar un aspecto importante que se da en este segmento de vivienda, y es el hecho de que las características que este tipo de vivienda son muy enfocadas a un segmento de la población que compra esta vivienda, se podría decir, a la medida o sobre pedido, por lo que este segmento tiene fenómenos y movimientos muy variables a los del mercado en general.

**Gráfica 28**  
**Segmento de vivienda por área en la colonia Condesa del 2001 al 2005**



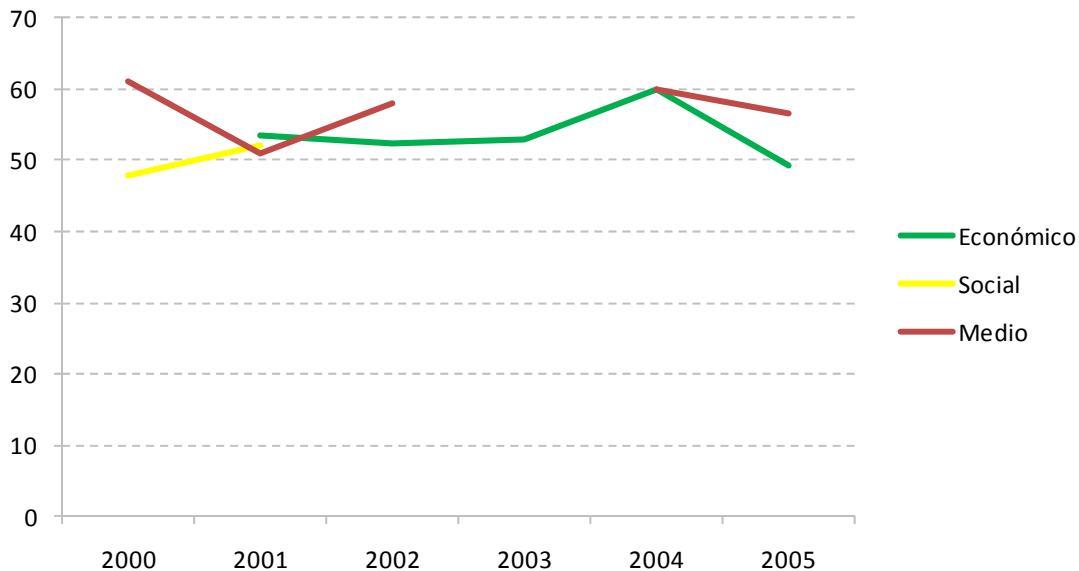
Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

El segmento de vivienda denominado como Social (periodo 2000 a 2001) tuvo superficies de construcción de más o menos 50 m<sup>2</sup>, aun que solo estuvo en el mercado 1 año en la colonia se cree que probablemente y por la tendencia de los demás segmentos, al siguiente año hubiera bajado su superficie de construcción. El segmento Económico tiene registro desde 2001 y hasta el periodo de análisis (2005), comenzó con un área habitable de 56 m<sup>2</sup> y terminó el periodo con 48 m<sup>2</sup> de construcción, es decir, 8 m<sup>2</sup> menos que el primer periodo analizado. El segmento de vivienda Medio tuvo 2 periodos, uno de 2000 a 2002 donde se pasó de 61 m<sup>2</sup> de construcción a 58 m<sup>2</sup>, respectivamente, el segundo periodo fue de 2004 a 2005 donde se pasó de 60 m<sup>2</sup> a 58 m<sup>2</sup> de construcción.

Tendencialmente en los 3 segmentos de vivienda que se registraron en la colonia, se vió una disminución de la superficie de construcción de entre 8 a 12 m<sup>2</sup> en la construcción. Sobre todo este cambio se vió en la vivienda de tipo Económico ya que en 2004 se registraba que en promedio había proyectos de 60 m<sup>2</sup> y para el siguiente año ya había proyectos de hasta 48 m<sup>2</sup>.

**Gráfica 29**  
**Segmento de vivienda por área en la colonia Guerrero del 2000 al 2005**



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## 4.9 Ventas mensuales de los proyectos analizados

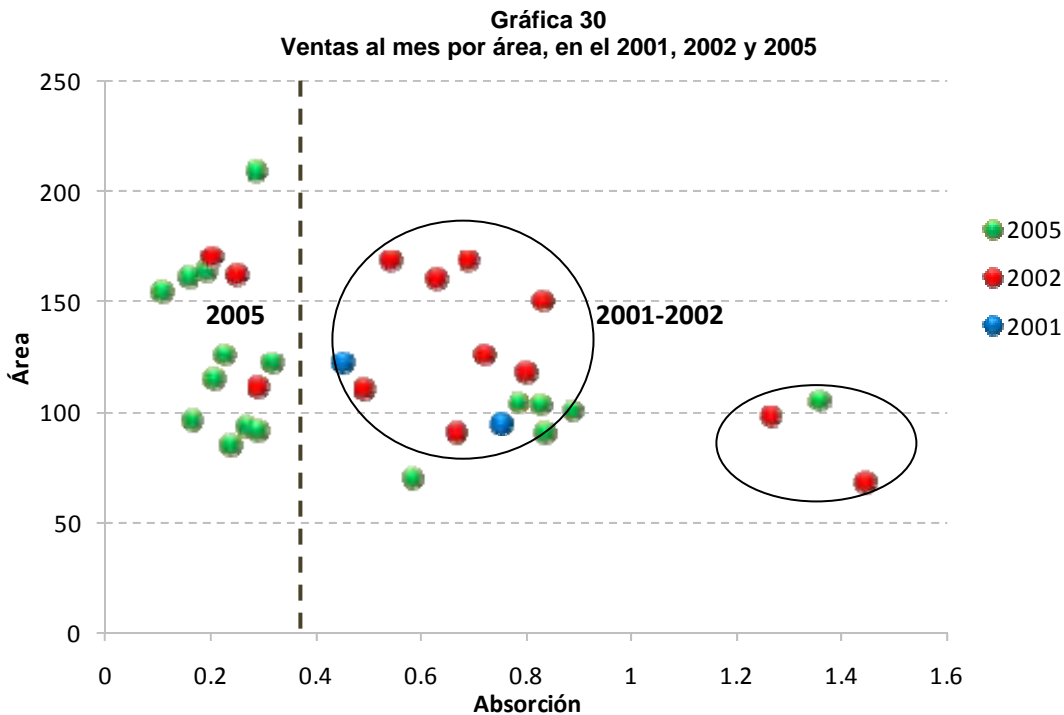
### 4.9.1 Absorción vs Área habitable

#### Colonia Condesa

En esta gráfica se logran apreciar 2 cosas:

1. Los desarrollos construidos en los años 2001 y 2002 tenían ventas mensuales mínimas de 0.5 unidades y máximas de 1.5 unidades al mes lo que es más o menos razonable para el mercado de la colonia Condesa y manejaban superficies de construcción de entre 60 m<sup>2</sup> y 160 m<sup>2</sup>, estos proyectos representan el 100% de los desarrollos de 2001 y casi el 80% de los desarrollos de 2002, lo cual es una buena muestra para poder identificar una tendencia,
2. Los desarrollos que se construyeron en 2005, comparados con los construidos en el periodo anterior, notablemente bajaron sus ventas a menos de 0.3 unidades vendidas por mes, esto en un 70% de los desarrollos que se construyeron en ese periodo.

Por lo que se puede decir que en comparación con los desarrollos de 2001 y 2002 los desarrollos de 2005 vieron afectadas sus ventas significativamente, ello lo atribuimos a que año tras año el valor de cada vivienda iba en aumento y por lo consiguiente esta vivienda era cada vez más inaccesible para la población.

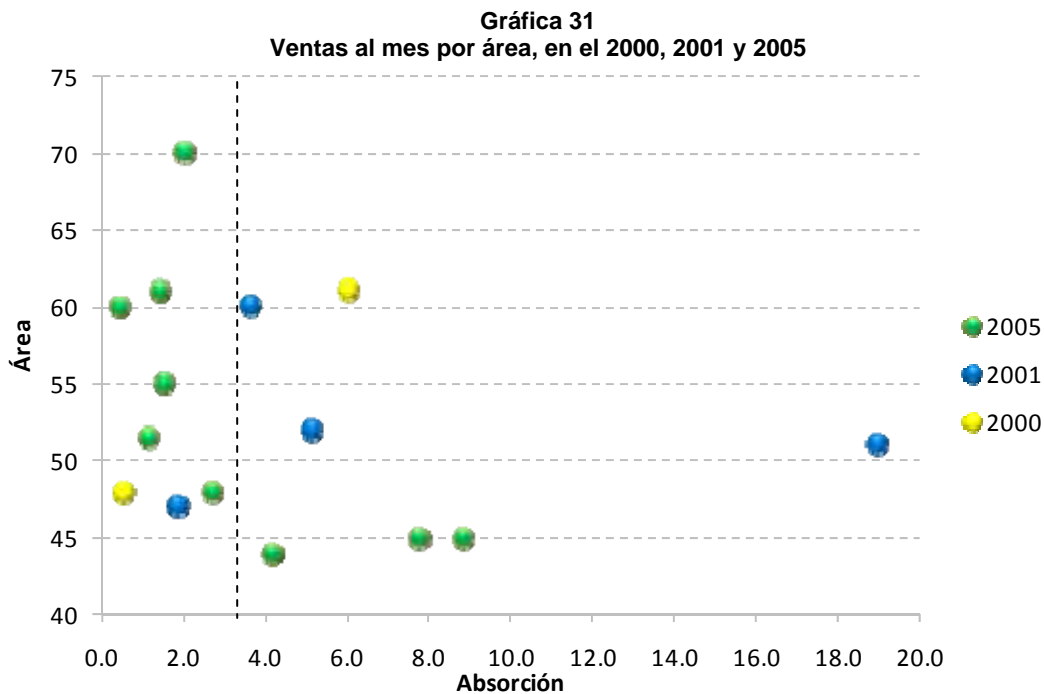


Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

## Colonia Guerrero

Prácticamente el 75% de los desarrollos que se construyeron en 2001 tenían ventas superiores a 4 unidades mensuales, solo un desarrollo de los 2 registrados en 2000, tenía ventas de 6 unidades por mes, el otro desarrollo de este año tenía ventas inferiores a 0.2 unidades por mes. Los desarrollos construidos en 2005 en un 70% estaban vendiendo menos de 2 unidades mensuales. Había un máximo de ventas de 19 unidades en 2001 y un mínimo de 0.1 unidades en 2005.

Por lo que se puede decir que las ventas (al igual que en la colonia Condesa) año tras año iban disminuyendo respecto del periodo anterior, ello adjudicado a que el precio de las viviendas era cada vez más alto, por lo que se volvía cada año más difícil adquirir una vivienda en esta colonia.



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

### 4.9.2 Absorción vs precio/m<sup>2</sup>

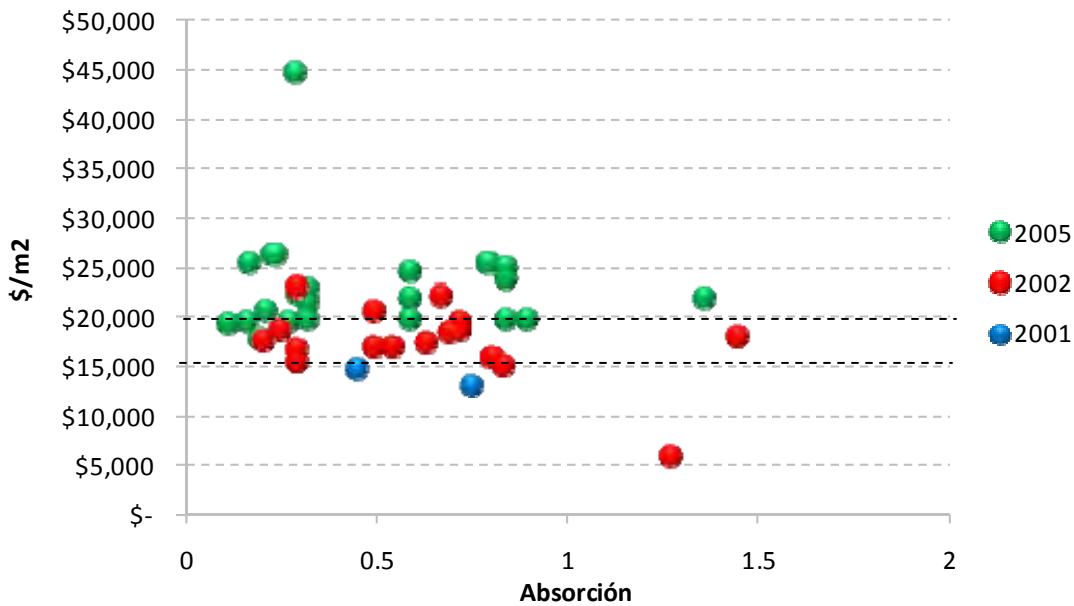
#### Colonia Condesa

Se logra observar como en 2001 el valor por metro de la vivienda estaba debajo de los \$15,000, después en 2002 el valor estaba entre los \$15,000 y los \$20,000, ya para 2005 el valor por metro de vivienda estaba por arriba de los \$20,000 por metro cuadrado.

En general las absorciones de la colonia estaban entre 0.3 y 1.5 unidades vendidas por mes, particularmente las absorciones en los años 2002 y 2001 estaban entre los 0.5 a 1 unidad por mes, mientras que en 2005 la mayoría de los desarrollos vendían menos de 0.5 unidades.

Por lo que se puede decir que el precio/m<sup>2</sup> de la vivienda tuvo gran impacto en la decisión de compra de los posibles clientes ya que cada periodo las ventas eran menores que el periodo anterior y que probablemente la población tuvo que obtener alguna vivienda en alguna otra parte del Distrito Federal o incluso del Estado de México.

**Gráfica 32**  
Ventas al mes por precio por m<sup>2</sup>, en el 2001, 2002 y 2005



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

**Colonia Guerrero**

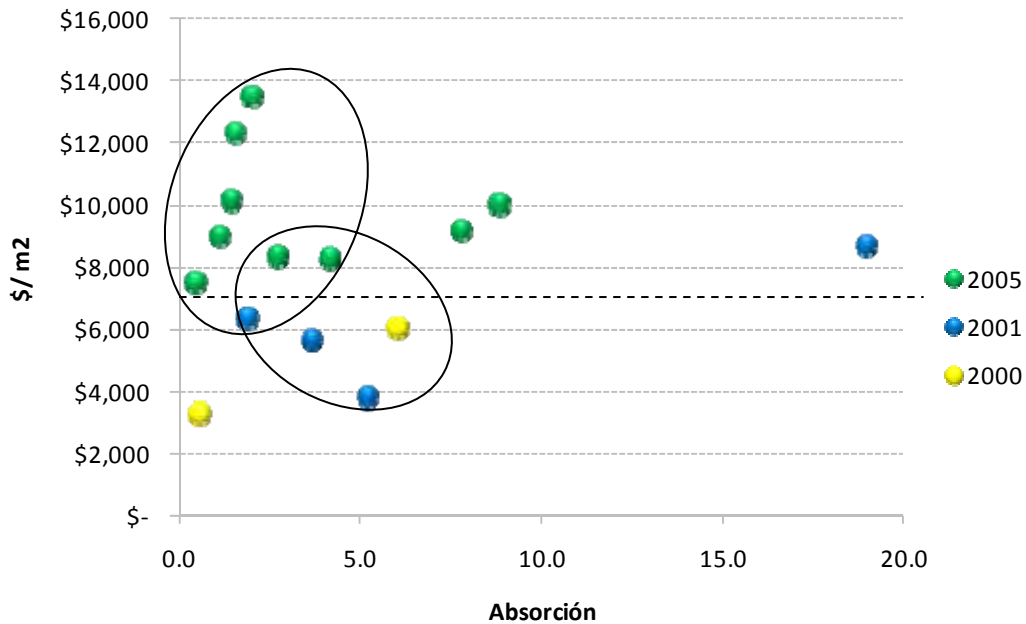
Se logra apreciar como antes en el periodo comprendido entre 2000 y 2001 el precio/m<sup>2</sup> de las viviendas estaban por arriba de los \$6,000, con un máximo de \$6,100 y un mínimo de casi \$4,000. A partir de 2005 los precios de las viviendas ya se encontraban en un mínimo de \$7,900 y un máximo de casi \$ 14,000.

Por otro lado el número de unidades vendidas por mes por desarrollo, en el periodo de 2000 a 2001 estaba entre las 2 y las 5 unidades por mes, mientras que para el año 2005 el número de unidades vendidas ya había disminuido a un rango de entre 0.1 a 3 unidades por mes.

Por lo que se puede decir que tanto el precio por metro de la vivienda aumentó drásticamente a inicios de la aplicación del Bando 2 a comparación de el último año de análisis, 2005, así como también se vió disminuida la cantidad de unidades vendías por mes, ello como consecuencia del aumento del precio/m<sup>2</sup> de la vivienda.



**Gráfica 33**  
**Ventas al mes por precio por m<sup>2</sup>, en el 2000, 2001 y 2005**



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

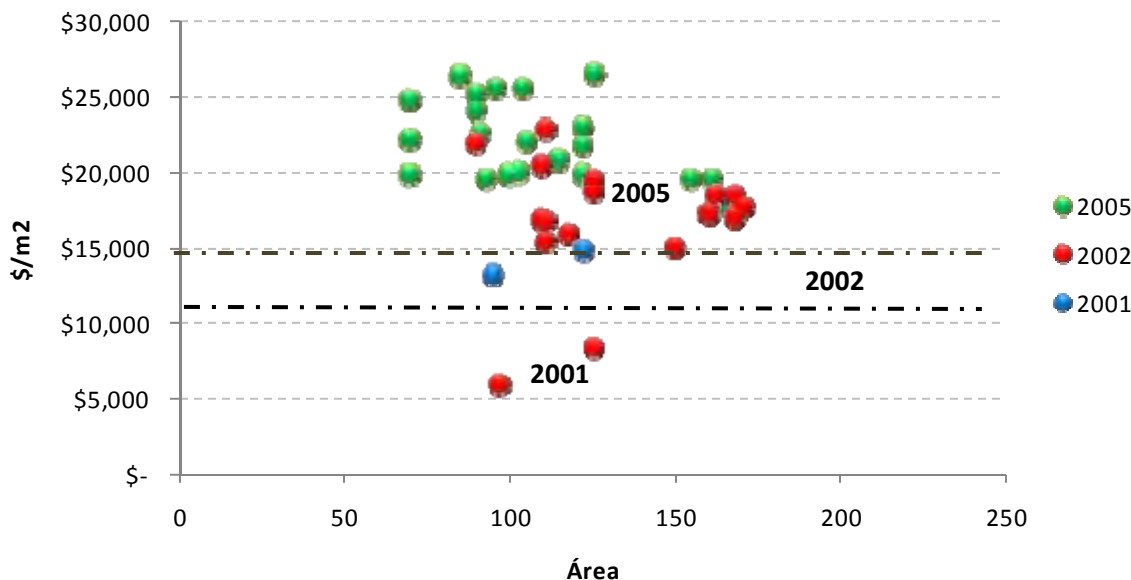
#### 4.1 Comparativo área vs precio/m<sup>2</sup>

##### Colonia Condesa

El área de construcción de los desarrollos analizados entre 2001 y 2005 se ve claramente afectada, ya que se logra distinguir una disminución. Los desarrollos de 2001 y 2002 tenían rangos de superficie de 100 a más de 150 m<sup>2</sup> de construcción, mientras que los desarrollos de 2005 en su mayoría entregaban superficies de entre 120 y 60 m<sup>2</sup> de construcción. Las superficies máximas se registraron en 2002 con 160 m<sup>2</sup> de construcción y las superficies mínimas se registraron el 2005 con 56 m<sup>2</sup> de construcción.

Por lo que se puede decir que durante el periodo del Bando 2 las superficies construidas se vieron afectadas y se redujeron por la decisión de los desarrolladores ya que seguramente pretendían construir más unidades y maximizar sus utilidades, lo cual afectó directamente en la habitabilidad de la población que compraba en la colonia.

**Gráfica 34**  
**Área por precio por m<sup>2</sup>, en el 2001, 2002 y 2005**



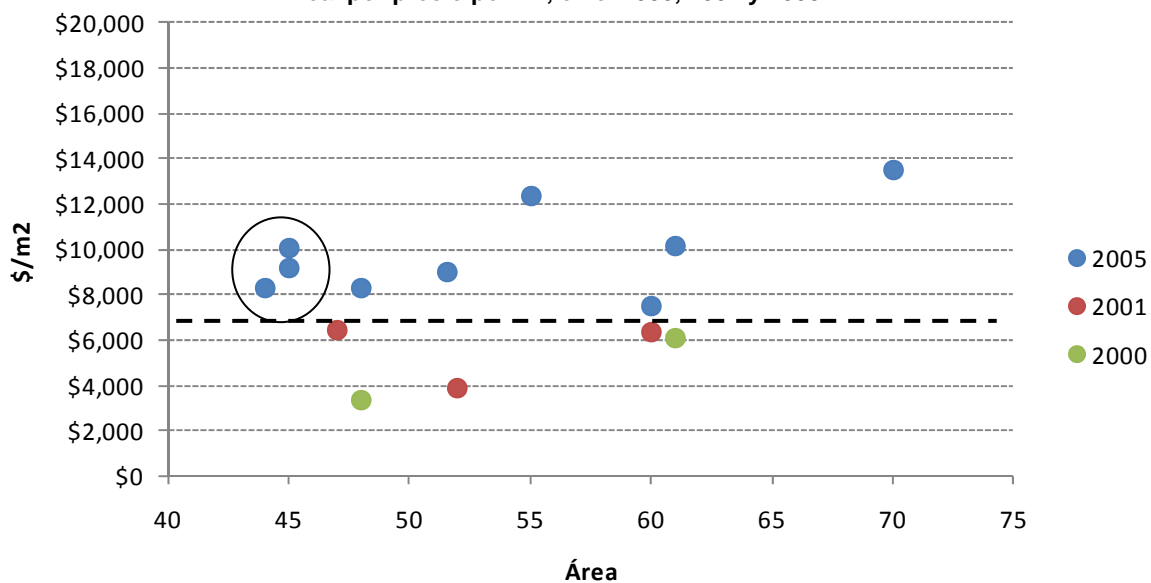
Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

### Colonia Guerrero

En cuanto al área ofrecida por los desarrolladores de vivienda en los periodos de análisis, se logró observar que en el periodo de 2000 a 2001 había unidades de un mínimo de 47 m<sup>2</sup> y un máximo de poco más de 60m<sup>2</sup>, con precios/m<sup>2</sup> por debajo de los \$6,0000. En el periodo de 2005 el área ofrecida estaba en un rango de área de entre 47 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup>, con precios/m<sup>2</sup> por arriba de los \$7,000.

Con lo que se puede decir que se notó un ofrecimiento de áreas construidas por parte de los desarrolladores con tendencia a la baja, es decir, una disminución en el área de más o menos 10 m<sup>2</sup>, solo se vio un caso aislado en 2005 de un desarrollo que ofreció un área de 70 m<sup>2</sup>.

**Gráfica 35**  
**Área por precio por m<sup>2</sup>, en el 2000, 2001 y 2005**



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

#### **4.11 Comparativo del desarrollo inmobiliario entre las colonias Condesa y Guerrero 2000-2005**

Uno de los aspectos fundamentales de esta investigación fue conocer los efectos del desarrollo inmobiliario del Bando 2 sobre las colonias Condesa y Guerrero, por lo que en este apartado se compararon las tendencias de precios/m<sup>2</sup>, superficie habitable y las unidades por desarrollo, desde el momento de la aplicación de este (2000) y hasta el 2005.

La forma en la que se realizó el análisis fue tomar datos promedio por año de cada aspecto en el que tuvo impacto el Bando 2 y se comparó por colonia, para que de tal forma se pudiera tener una perspectiva del comportamiento del desarrollo inmobiliario sobre el territorio.

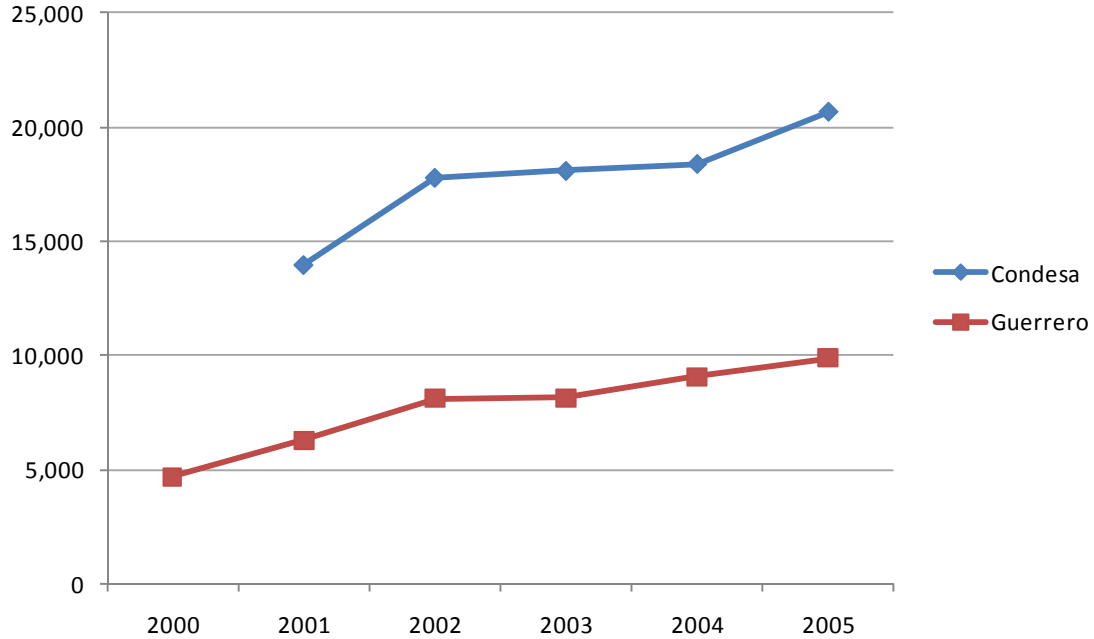
Por un lado es importante señalar que ninguna de las dos colonias tiene aspectos físicos, socio demográficos y socioeconómicos iguales o parecidos que le pudiera dar un parámetro de comparación, sin embargo, se pueden comparar las implicaciones económicas y de desarrollo que la aplicación del Bando 2 tuvo sobre el desarrollo inmobiliario de las colonias, ya que los lineamientos del Bando 2 sí afectaron en la forma de construir, de hacer vivienda y de ofrecerla.

##### **4.11.1 Precio/m<sup>2</sup> promedio**

En esta gráfica se aprecia que en ambas colonias existió una tendencia de aumento en el precio/m<sup>2</sup> en ambas colonias, por un lado los precios/m<sup>2</sup> de los desarrollos son muy particulares en cada colonia, debido al contexto histórico y social de cada una. Por otro lado se debe señalar que los precios/m<sup>2</sup> de la colonia Guerrero se delimitaron en un rango de \$5,000 a \$10,000, en la colonia Condesa el rango de precio es mayor ya que pasó de \$14,000 en 2000 a \$21,000 en 2005, es decir, que hubo un fenómeno en el aumento de precios en ambas colonias, pero que en la colonia Condesa este fenómeno se vio más marcado en cuanto a los precios de las viviendas, ello debido a su ubicación geográfica, equipamiento disponible, y en general a su contexto urbano e histórico.

Por otro lado también es importante no dejar de lado o demeritar los efectos en la colonia Guerrero, ya que sería posible que con el paso de los años el mismo efecto se presentara en la colonia, ya que como se observó el desarrollo inmobiliario de la Guerrero desde el 2005, está en crecimiento y poco a poco se está convirtiendo es un lugar más deseable para que los inversionistas construyan.

Gráfica 36  
Precio/m<sup>2</sup> Promedio



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

	Precio/m <sup>2</sup> de la vivienda ofrecida																	
	2000			2001			2002			2003			2004			2005		
	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín
Condesa	n.d.	n.d.	n.d.	\$14,754	\$13,956	\$13,158	\$24,545	\$17,780	\$13,441	\$22,813	\$18,082	\$12,846	\$21,951	\$18,389	\$15,000	\$35,540	\$20,680	\$15,161
Guerrero	\$6,033	\$4,683	\$3,333	\$8,627	\$6,297	\$3,846	\$11,071	\$8,123	\$5,278	\$9,818	\$8,145	\$6,471	\$9,883	\$9,067	\$8,300	\$14,000	\$9,878	\$7,500

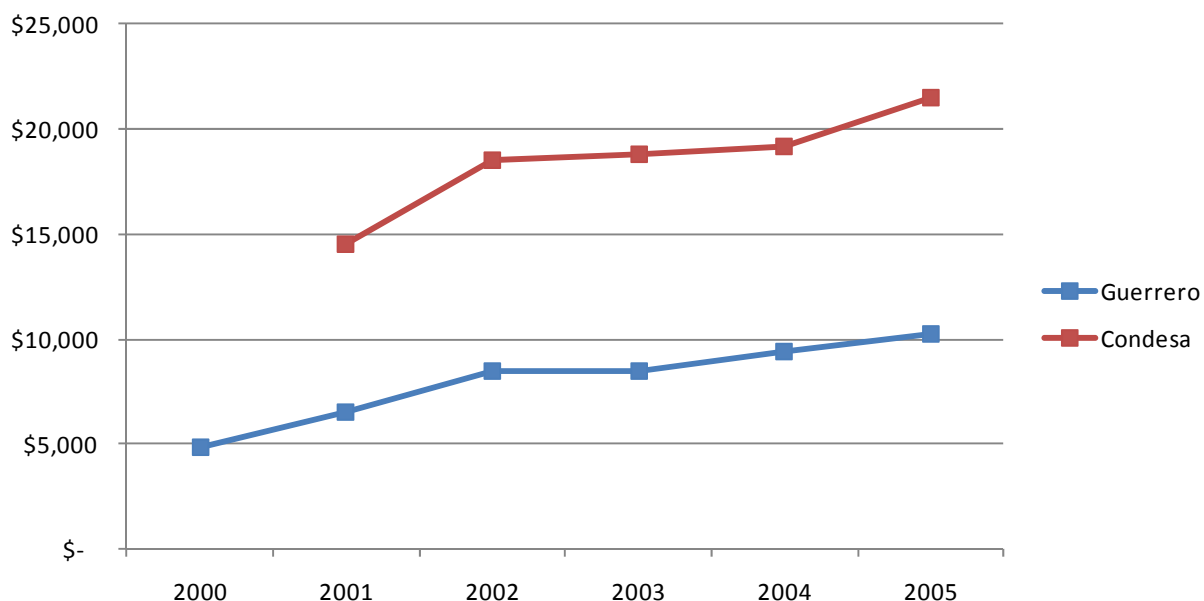
#### 4.11.2 Precio/m<sup>2</sup> promedio calculado con el INPC

En ambas colonias se parecía que a raíz de la aplicación del Bando 2, en 2000, se registró un incremento notable en el precio/m<sup>2</sup> de la vivienda, y después de 2002 los precios de las viviendas se comenzaron a estabilizar, para que finalmente en el de 2004 a 2005 se viera un nuevo incremento que sobresale del promedio.

Por ejemplo, en el caso de la colonia Guerrero de 2000 a 2002 se vió un aumento considerable que paso de casi \$5,000 a más de \$8,000, para después en el periodo de 2002 a 2004 se estabilizara en casi los \$9,000. En el caso de la colonia Condesa se vió un aumento que paso de \$14,500 en 2001 a más de \$18,000 en 2002, y después de 2003 a 2004 se estabilizo en los \$18,000.

Este comportamiento se adjudica a que a inicio del periodo del Bando 2 los precios se comenzaban a ajustar al mercado y cada desarrollador daba su producto como más le convenía (en cierta medida) y después de este periodo se vió una estabilización de entre 1 a 2 años en los cuales los precios respondían al valor del mercado y a la oferta.

**Gráfica 37**  
**INPC, Precio por m<sup>2</sup> de la colonia Condesa y Guerrero del 2000 al 2005**



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Guerrero</b>	\$ 4,870	\$ 6,549	\$ 8,448	\$ 8,470	\$ 9,429	\$ 10,274
<b>Condesa</b>		\$ 14,515	\$ 18,492	\$ 18,806	\$ 19,125	\$ 21,508

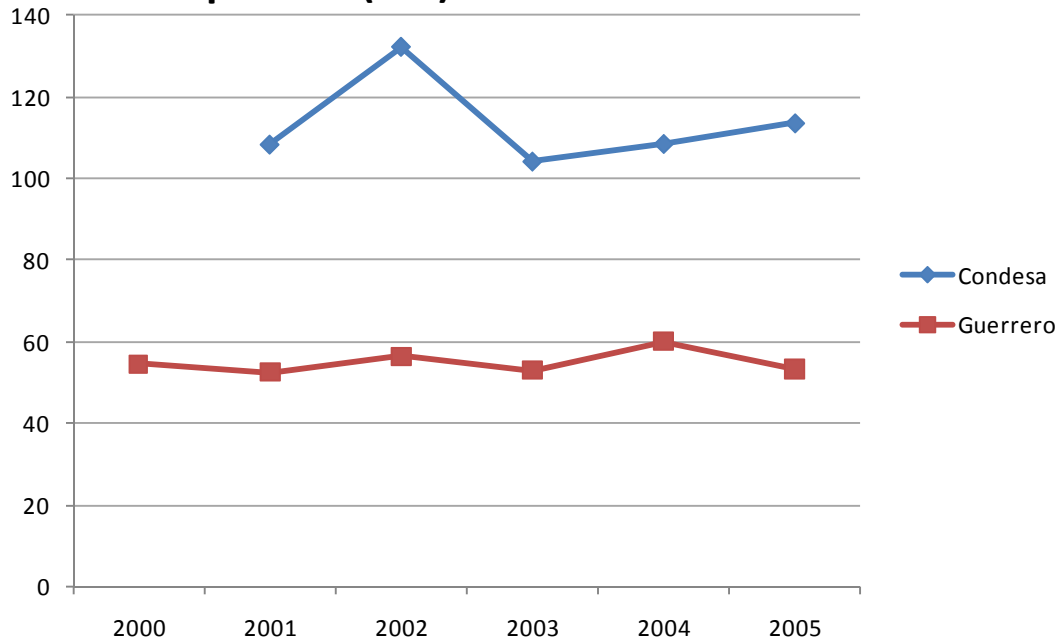
#### 4.11.3 Área ofrecida promedio

En la colonia Guerrero se observa una tendencia más marcada en la superficie de construcción de los desarrollos, ya que se mantuvo estable y no superó los 60 m<sup>2</sup>.

En la colonia Condesa la tendencia en general estuvo en el aumento del área habitable más marcada en el 2002 que fue cuando en promedio se construían desarrollos de más de 120 m<sup>2</sup>, después se observa una caída importante en 2003, a partir de este año la tendencia marcó que cada año la superficie aumentaba, constantemente.

Lo anterior lo explicamos de dos formas, 1. En la Guerrero la tendencia es muy similar, ya que la oferta inmobiliaria no era amplia, por lo mismo la competencia era limitada por lo que prácticamente los desarrolladores en la colonia ofrecían lo que más les convenía y 2. En la colonia Condesa el área habitable fue más variada y con más alti-bajos ya que la competencia era más cerrada y se basaban más en el gusto de la población, por lo que se tendía a ofrecer más superficie habitable.

**Gráfica 38**  
**Superficie (m<sup>2</sup>) Promedio**



Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

	Superficie Habitable de la vivienda (m <sup>2</sup> )																	
	2000			2001			2002			2003			2004			2005		
	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min
Condesa	n.d.	n.d.	n.d.	122	109	95	170	132	90	146	104	63	144	109	78	209	114	56
Guerrero	61	55	48	60	53	47	64	56	51	55	53	51	60	60	60	70	53	44

#### 4.11.4 Unidades promedio por proyecto

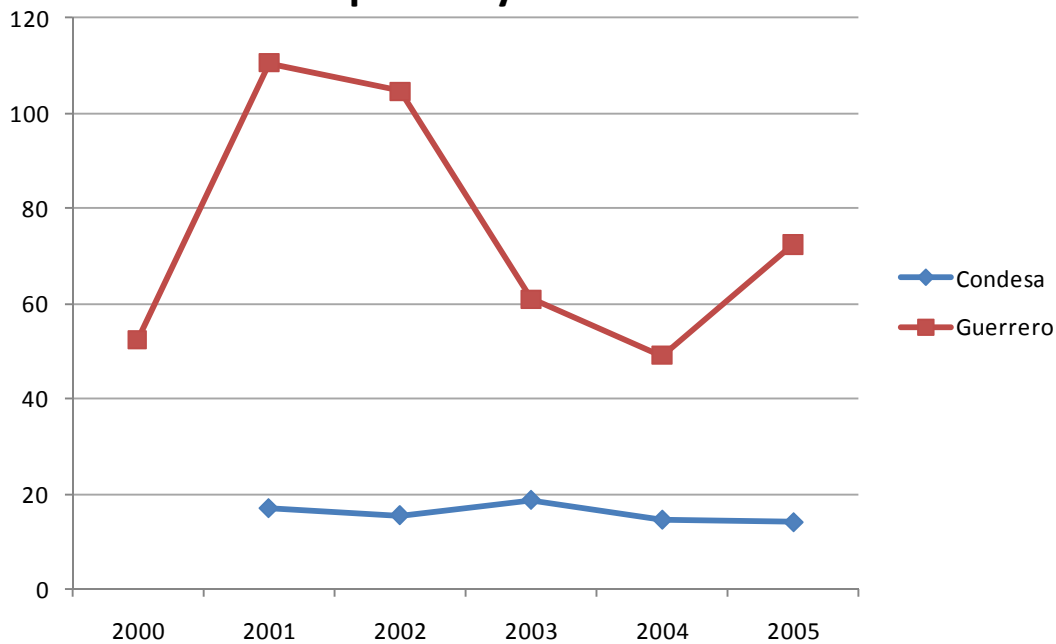
En cuanto a la cantidad de unidades desarrolladas por los constructores, se puede notar que dentro de la colonia Condesa la cantidad de unidades no pasó de 20 por proyecto, esto desde 2001 y hasta 2005, que responde a la densidad de vivienda que se permite construir en la colonia, además de que había pocos terrenos y los que estaban disponibles eran pequeños y no permitía la construcción de grandes desarrollos. Por otro lado el mercado inmobiliario en la colonia Guerrero fue muy disperso, ya que en el año 2000 se registraron 53 unidades por proyecto promedio y en 2001 ya eran 111 unidades promedio (un aumento de más del 50% en la cantidad de unidades

construidas de un año a otro). Para el periodo de 2002 a 2004 hubo una caída importante de prácticamente la misma cantidad, ya que pasó de poco más de 100 unidades a menos de 40 por proyecto. Pero ya para el 2005 se registró un repunte, ya que se vio un promedio de 74 unidades por proyecto inmobiliario.

La situación en la colonia Condesa responde básicamente a la saturación de predios y/o a la poca disponibilidad para espacios de construcción.

Por otro lado la situación en la colonia Guerrero responde a que es una colonia con poca visión en la inversión y a que es una colonia en vías de consolidación inmobiliaria y que por lo tanto dispone de grandes terrenos para la construcción que dan pie a que haya grandes proyectos, pero que a su vez la colonia se ve afectada por los aspectos sociales y de inseguridad que presenta la colonia.

**Gráfica 39**  
**Unidades por Proyecto Promedio**



	Unidades ofrecidas por proyecto inmobiliario																	
	2000			2001			2002			2003			2004			2005		
	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín	Máx	Prom	Mín
Condesa	n.d.	n.d.	n.d.	19	17	15	54	16	5	86	19	4	28	15	7	42	14	4
Guerrero	90	53	15	316	111	14	316	105	12	95	61	27	90	49	8	126	72	10

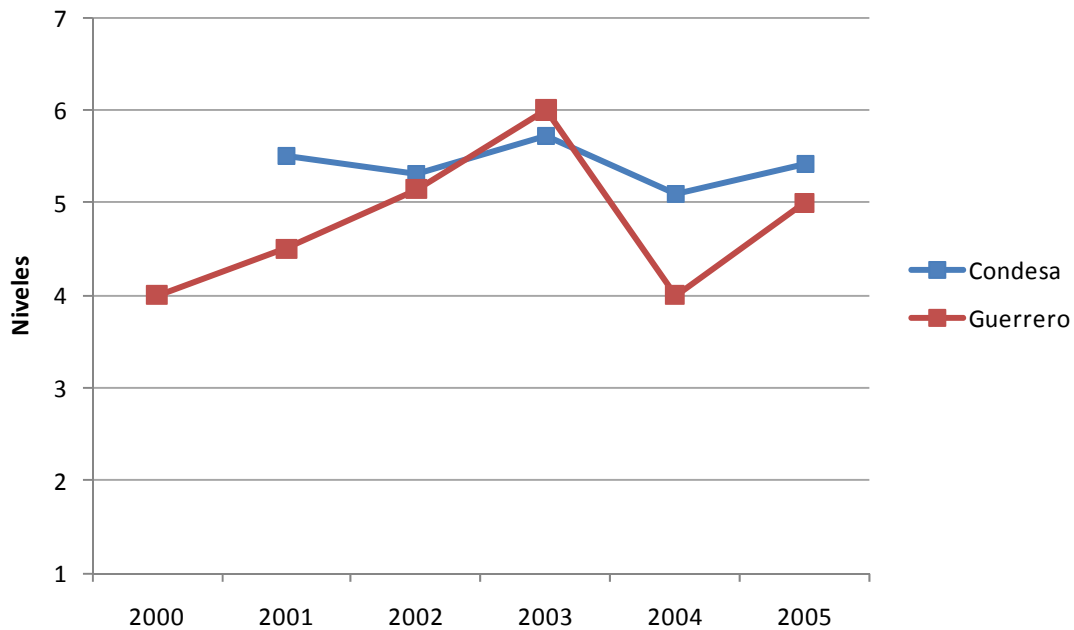
Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC

#### 4.11.5 Niveles promedio por proyecto

Los niveles promedio por desarrollo construido en ambas colonias son muy dispersos, por un lado en la colonia Condesa los proyectos no pasaban de 5 ó 6 niveles de construcción, debido básicamente a que en la normatividad no se permitían más de esos niveles de construcción. Por

otro lado en la colonia Guerrero se ve un aumento progresivo en los niveles de construcción ya que de 2000 a 2003 se pasó de construir proyectos de 4 niveles en 2000 a proyectos de 6 niveles de construcción, después en 2004 sólo hubo un proyecto dentro de la colonia que fue de 4 niveles, ya para 2005 el promedio de niveles de construcción fue de 5.

Gráfica 40  
Niveles promedio



	Unidades ofrecidas por proyecto inmobiliario																	
	2000			2001			2002			2003			2004			2005		
	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min	Max	Prom	Min
Condesa	n.d.	n.d.	n.d.	6	6	5	8	5	3	11	6	3	7	5	3	12	5	2
Guerrero	5	4	3	6	5	2	6	5	3	6	6	6	4	4	4	7	5	3

Fuente: Elaboración propia con datos SOFTEC



## Conclusiones

Se debe estar consientes de que el contexto histórico y locacional de las colonias influye en gran medida de la demanda de vivienda y por lo tanto en la oferta inmobiliaria, ya que la colonia Condesa es una colonia consolidada y de mayor prestigio por la cantidad de inversión así como de su localización, mientras que la colonia Guerrero tiene un contexto social más difícil ya que se le considera un sitio propenso para la delincuencia por la influencia de las vecindades, lo que hace que exista poca visión en inversión. A pesar de estos dos escenarios en ambas colonias la aplicación del Bando 2, tuvo un impacto negativo en el precio de la vivienda construida por parte de los desarrolladores de vivienda.

En general se podría decir que con la aplicación del Bando 2, dentro de las zona de análisis se vió, por un lado, que el precio/m<sup>2</sup> en ambas colonias tuvieron un incrementó exponencial que se reflejó entre un 27% y un 30% de aumento en el periodo de 2000 a 2005 (colonia Guerrero), pero se llegó a dar un aumento máximo, por ejemplo en la colonia Guerrero, de un 132% de aumento en el precio/m<sup>2</sup> del precio de la vivienda.

El Bando 2 presentó cambios en las viviendas ofrecidas, ya que pasó de un 30 a un 60% de concentración en la oferta de la vivienda. Sin embargo el precio por metro cuadrado varió de \$1,500 pesos en el año 2000 a \$4,800 en el 2005, lo que representa un aumento del 200%.

Concretamente el aumento en los precios de las viviendas fueron muy altos, por ejemplo, en la Delegación Cuauhtémoc el precio de la vivienda aumentó un 260%. En la colonia Condesa y en la Guerrero, los aumentos en los precios de las viviendas tuvieron un incremento de 27% y 30% respectivamente. En cuanto al valor del suelo los incrementos significaron, un 118% para la colonia Guerrero y un 62% para la Condesa.

Por otro lado es importante aclarar que si bien, las superficies de construcción eran en algunos proyectos bajas y que pertenecían a proyectos de bajos ingresos, los desarrolladores de vivienda elevaban los precios de sus unidades en dos sentidos:

1. Se instalaban acabados de lujo en las unidades, tanto en piso como en paredes,
2. Se ofrecían cajones de estacionamiento con un costo aparte del precio unitario del departamento o casa, lo que al final, elevaba el precio de la unidad ofrecida, tanto que ya pertenecía a segmentos Residencial o Residencial Plus y ya no a los segmentos Social o Medio.

Por otro lado también se observó que la superficie ofrecida de las viviendas, respondía a un efecto de oferta y demanda, ya que los desarrolladores al querer aumentar sus utilidades ofrecían menor área construida en un periodo (digamos 2001) y que al siguiente año y viendo que la demanda de vivienda tendía a querer mayor superficie construida, los desarrolladores tenían que ofrecer mayor superficie para que sus proyectos fueran más exitosos, por lo tanto, en este apartado se logra concluir que la superficie construida no respondía a los efectos del Bando 2, si no a demandas del mercado inmobiliario.

El caso de la respuesta del mercado a la incorporación de los lineamientos del Bando 2 en cuanto a la cantidad de unidades vendidas por mes por proyecto se vió también afectada ya que

se logró detectar que a principios de la incorporación del Bando 2 en ambas colonias había ventas de entre 3 a 10 unidades por mes por desarrollo y después de haberse incorporado el Bando 2 la cantidad de unidades vendidas se había visto afectada ya que había ventas de 0.1 unidades por mes.

Con el Bando 2 las colonias analizadas cumplieron su objetivo de repoblar a la ciudad central, ya que se aprecia un mayor número de vivienda, solo que debido al valor del suelo el estrato de servicio se enfocó, en la colonia Guerrero a vivienda de tipo Medio y en la Condesa a vivienda de tipo Residencial, lo que ocasionó que a segmentación de la vivienda cambiara de nivel, por ejemplo, en el caso de la colonia Condesa se cambió de vivienda de tipo Medio a vivienda de tipo Residencial Plus y en el caso de la colonia Guerrero de vivienda Económica a vivienda de tipo Media. Ya que la vivienda ofrecida era de una superficie inferior, el precio de esta se incrementó debido a la utilización de materiales y acabados de primera, lo que significó que no toda la población estuviera en posibilidades de adquirirla, como consecuencia se siguió dando un crecimiento en la periferia, colocándose ahí la población de bajos recursos.

El gobierno capitalino encargado de la implementación del Bando 2, señaló que este cubrió los objetivos que se plantearon desde el principio, ya que detuvo el crecimiento en zonas que afectaban a las áreas de protegidas e incrementó la densidad de población en colonias centrales, como la Guerrero y Condesa. Así mismo señala que facilitó a la población de bajos recursos el acceso a vivienda del INVI. Si bien con el Bando 2 se aprovechó la infraestructura existente, como vialidades, agua, drenaje y equipamiento, también se atrajo en gran medida la inversión privada, teniendo una menor participación el sector público, que en mayor medida se enfocó a otorgar créditos con apoyos de bancos y sofoles.

El valor del suelo se vió influenciado por la ubicación, las zonas de calidad y el nivel socioeconómico. Por lo que se vió afectado uno de los objetivos del Bando 2, que era la construcción de vivienda de interés social, en cambio, se observa que la imposición de dicho bando provocó incrementos tanto en el valor del suelo como en la vivienda.

Como recomendación, se podría decir que debió haber existido cierta regulación y seguimiento del mercado inmobiliario, en el sentido de la oferta, ya que con ello se podría evitar que hubiera un crecimiento tan alto año tras año y que así el precio de las viviendas no se elevara tanto y que el propósito del Bando 2 se lograra cumplir.

Es importante comentar que el Bando 2 generó un ambiente restrictivo en el que excluía a población, es decir, marcaba pautas entre la población que podía y no podía acceder al suelo de las delegaciones centrales, ya que al restringir el crecimiento urbano en las delegaciones del 2º y 3º contorno permitía un mercado monopólico en las delegaciones del centrales.

Finalmente se puede decir que los lineamientos del Bando 2 solo beneficiaron a 2 grupos, a los dueños del suelo, que aprovecharon las ventajas competitivas que se generaron a partir de la demanda de suelo y a los desarrolladores de vivienda que al igual que los dueños del suelo aprovecharon la oferta de suelo y construyeron sus desarrollos y no tomaron en cuenta a la población a la que estaba dirigida el Bando 2, que era desde un principio la población de bajos recursos. O como el gobierno en turno lo decía, la población más necesitada.

## Bibliografía

- Ciudad de México, crónica de sus delegaciones; editado por la Ciudad de México 2007; primera edición.
- Valores comerciales del suelo con uso habitacional por delegación política; Mtro. en Arq. Rafael Guizar Villanueva; UNAM, México; 2009
- Sedesol, Plan o programa municipal de desarrollo urbano. Guía metodológica.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc
- Cien años de la vivienda en México. Historia de la vivienda en una óptica economía y social; Barragán, Juan Ignacio; Monterrey, México; 1994
- La política habitacional en México. ¿Una política con contenido social?; In Cordera, Rolando; Ziccardi, Alicia (Coordinadores), Villavicencio, Judith; UNAM-Porrúa, México; 2000
- Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México; Leñero, Vicente; Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para trabajadores; 1992
- Financiamiento, Gestión y producción de la vivienda, análisis comparativo de la producción privada y social, 1980-2000, ICA
- Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México; Schteingart, Martha; COLMEX; 2001
- Gestión gubernamental de la producción habitacional en México (1930-2000), Una visión desde la economía política; García, Beatriz
- La vivienda obrera y la empresa en México; Ramírez Reynoso, Braulio; UNAM, México; 1982
- Legalidad y alcances jurídicos del bando 2, como sus impactos en un caso particular; Díaz Martínez, Emmanuel, UNAM, 2009
- Estudio económicos de las delegaciones centrales del Distrito Federal de 1994 a 2004; Muñoz-Márquez León, Rafael; UNAM, 2009
- INEGI, "II Censo de población y vivienda 2005. Resultados definitivo. Tubulados básicos"
- INEGI, "XII Censo de población y vivienda 2000. Resultados definitivo. Tubulados básicos"
- Los desafíos del Bando 2 Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 200-2006; Tamayo, Sergio; GDF, SEDUVI, Instituto de la vivienda del DF; 2007
- El Bando 2 y la normatividad en el Distrito Federal; Gómez Rocha, Salvador; UNAM, México; 2009
- Publicación Metros Cúbicos, México, Sección de Inmuebles 2000 - 2005
- Artículo de Lincoln Institute of land policy, Para entender el plan urbano y el mercado de suelo: unos conceptos iniciales, Morales Schechinger Carlos y Méndez Ramírez Luis Enrique, 2006

- El Índice Nacional de Precios al Consumidor: Características y actualización de Base al año 2002, Banco de México, 2002.
- Manual de operación para el reaprovechamiento y densificación de la ciudad interior, Kunz Bolaños Ignacio Coordinador, Consejo Nacional de Vivienda, Universidad Nacional Autónoma de México, 2008.
- “La ciudad inclusiva instrumentos y estrategias de cuestión urbana para el desarrollo sostenible”, Jordan Simoni, Unidad CEPAL, 2002, cuadernos CEPAL Revista # 88.
- La ciudad global New York, London, Tokio; Sassen Saskia, Eubea, Argentina 1999.
- Dinámica urbana y procesos socio-políticos, Priscilla Connolly, OCIM, 1993.
- Gentrificación e imagen en los centros históricos, Sargatal Ma. Alba, Revista de geografía y ciencias sociales, Universidad Barcelona 2001.

## Anexos. Proyectos inmobiliarios de vivienda nueva terminada

### Desarrollos colonia Condesa 2000-2005

Nombre Desarrollo	Dirección	Tipo	Clasificación	Área (m <sup>2</sup> )	Precio	Precio/m <sup>2</sup>	Unidades por	Niveles	Año de construcción
Ambitus Condesa	Tamaulipas 41	Depto	R	122	\$1,800,000	\$ 14,754	15	5	2001
Residencial Tlaxcala	Tlaxcala # 190	Depto	R	95	\$1,250,000	\$ 13,158	19	6	2001
Spazio Condesa	Alfonso Reyes # 235	Depto	R	97.5	\$1,590,000	\$ 16,308	16	4	2002
Condesa	Benjamín Franklin #98	Depto	P	170	\$2,300,000	\$ 13,529	5	5	2002
Condominio Mexicali	Mexicali	Depto	P	162	\$2,500,000	\$ 15,432	8	8	2002
Pendiente	Cholula #52	Depto	R	90	\$1,650,000	\$ 18,333	8	4	2002
Celaya 6	Celaya #6	Depto	R	111	\$2,000,000	\$ 18,018	8	4	2002
Laredo 17	Laredo #17	Depto	P	168	\$3,015,072	\$ 17,947	16	6	2002
N.D.	Culiacán #42	Depto	R	90	\$1,351,000	\$ 15,011	7	4	2002
Capital Park	Nuevo León # 18	Depto	R	98	\$2,019,000	\$ 20,602	86	8	2003
Residencial Ometusco	Ometusco # 70	Depto	R	100	\$1,870,000	\$ 18,700	8	6	2003
Sin Nombre	Ensenada # 20	Depto	R	160	\$2,150,500	\$ 13,441	8	5	2002
Amsterdam 191	Amsterdam #191	Depto	R	126	\$3,076,000	\$ 24,413	54	6	2002
Amsterdam 253	Amsterdam #253	Depto	R	110	\$2,700,000	\$ 24,545	29	6	2002
N.D.	Mexicali #45	Depto	P	150	\$2,850,000	\$ 19,000	8	8	2002
Torre Cristal	Aguascalientes # 163	Depto	R	95	\$1,674,000	\$ 17,621	17	6	2003
Atlixco	Juan Escutia #42	Depto	R	78	\$1,200,000	\$ 15,385	12	4	2003
Residencial Top Condesa	Aguascalientes # 185	Depto	R	104	\$1,750,000	\$ 16,827	18	5	2003
Insurgentes y Celaya	Av. Insurgentes # 315	Depto	R	123	\$1,580,000	\$ 12,846	8	8	2003
Edificio Campeche	Campeche # 371	Depto	R	63	\$1,260,000	\$ 20,000	4	4	2003
Tamaulipas 176	Tamaulipas # 176	Depto	P	146	\$2,740,000	\$ 18,767	5	5	2003
Laredo 21	Laredo #8 y #21	Depto	P	168	\$3,139,500	\$ 18,688	16	3	2002
Cholula 90	Cholula #90	Depto	R	144	\$3,285,000	\$ 22,813	6	3	2003
Amsterdam 315	Amsterdam #315	Depto	R	118	\$1,944,000	\$ 16,475	19	6	2002
Condesa	Juan Escutia #53 y 59	Depto	R	112	\$2,087,000	\$ 18,634	9	3	2003
Mazatlan 14	Mazatlán # 14	Depto	R	95	\$1,850,000	\$ 19,474	27	3	2004
Plaza Chilpancingo	Insurgentes #465	Depto	R	85	\$1,420,000	\$ 16,706	33	11	2003
Puebla 336	Puebla #336	Depto	R	113	\$2,200,000	\$ 19,469	24	5	2004
Atlixco III	Atlixco #42	Depto	R	78	\$1,350,000	\$ 17,308	13	4	2004

Cont...Desarrollos colonia Condesa 2000-2005

Nombre Desarrollo	Dirección	Tipo	Clasificación	Área (m2)	Precio	Precio/m2	Unidades por desarrollo	Niveles	Año de construcción
Corenza	Nuevo León # 252	Depto	R	97	\$1,785,000	\$ 18,402	28	7	2004
Hípódromo Condesa	Quintana Roo # 134	Depto	R	115	\$2,350,000	\$ 20,435	14	7	2004
Gauguin	Zamora # 137	Depto	R	94	\$1,500,000	\$ 15,957	12	3	2004
Condominio Mchoacán	Mchoacán #5	Depto	R	112	\$1,900,000	\$ 16,964	11	5	2004
Aguascalientes 217	Aguascalientes # 217	Depto	R	110	\$1,855,000	\$ 16,864	7	7	2004
Mexicali	Mexicali # 15	Depto	P	144	\$3,161,000	\$ 21,951	7	7	2004
Residencial Zamora	Zamora # 73	Depto	R	100	\$1,500,000	\$ 15,000	8	3	2004
Sonora Lofts	Av. Sonora # 105	Depto	P	138	\$2,804,600	\$ 20,323	15	5	2004
Amsterdam 226	Amsterdam 226	Depto	P	161	\$3,506,000	\$ 21,776	6	5	2005
Tlaxcala 192	Tlaxcala # 192	CH	P	164	\$2,800,000	\$ 17,073	4	2	2005
Nuevo León	Nuevo León # 58	Depto	R	85	\$1,970,000	\$ 23,176	12	5	2005
Residencial Mexicali	Mexicali #36	Depto	R	108	\$2,350,000	\$ 22,816	19	5	2005
Parral	Parral #67	Depto	R	97	\$2,289,800	\$ 23,606	5	5	2005
Juan de la Barrera	Juan de la Barrera # 7	Depto	R	108	\$2,000,000	\$ 18,519	9	5	2004
Atlixco 35	Atlixco # 35	Depto	R	115	\$2,250,000	\$ 19,565	6	3	2005
Torre Mexicali	Mexicali # 69	Depto	P	209	\$4,600,000	\$ 22,010	9	4	2005
Antonio Sola 66	Antonio Sola #66	Depto	P	126	\$2,576,000	\$ 20,444	7	3	2005
Aguascalientes	Aguascalientes # 219	Depto	R	91	\$1,500,000	\$ 16,484	7	6	2005
Mbntes de Oca	Mbntes de Oca # 15	Depto	R	56	\$1,190,000	\$ 21,250	4	4	2005
Condoninio Culiacan	Culiacan # 23	Depto	R	155	\$2,350,000	\$ 15,161	4	4	2005
Condos Plaza Condesa	Av. Tamaulipas # 30	Depto	R	105	\$2,200,000	\$ 20,952	30	12	2005
Nuevo Leon +Tlaxcala	Av. Nuevo León # 186	Depto	R	88	\$1,470,000	\$ 16,705	30	7	2005
Nuevo Leon 106	Nuevo León #106	Depto	R	90	\$1,880,000	\$ 20,889	17	7	2005
Palmas Condesa	Av. Nuevo León # 88	Depto	R	104	\$2,136,630	\$ 20,545	42	9	2005
Toledo	Culiacán # 95	Depto	R	122	\$2,150,000	\$ 17,623	17	8	2005
Punto Blanco	Av. México # 195	Depto	R	100	\$3,554,000	\$ 35,540	29	5	2005
Celaya 06	Celaya # 6	Depto	R	93	\$1,914,000	\$ 20,581	10	6	2005
Alvaro Obregon 278	Álvaro Obregón # 278	Depto	R	96	\$1,606,000	\$ 16,729	9	3	2005

## **Anexos. ¿Por qué utilizar el INPC para calcular el precio de la vivienda y el suelo**

¿Qué es el INPC?

El Índice Nacional de precios al Consumidor es un indicador económico que nos apoya para medir el cambio promedio de los precios a través del tiempo, ello mediante una canasta de bienes y servicios, que es representada por las familias de México. Este instrumento estadístico mide el fenómeno económico de la inflación. Este indicador facilita la toma de decisiones económicas propias del comportamiento de los precios.

La importancia de este indicador radica en el gasto agregado de la economía, las variaciones del INPC se consideran una buena aproximación de la variación de los bienes y servicios comerciados en el país.

Para que estos bienes y servicios sean tomados en cuenta para el cálculo del indicador deben de intervenir aspectos como:

- La utilización de una formula estándar internacional,
- Que estén representadas ciudades de más de 20,000 habitantes, es de considerar que este mínimo de población es urbana e incluye a más de 46 ciudades de la republica.
- Que estén incluidos diferentes puntos de venta de los bienes y servicios,
- Sean consideradas diferentes marcas, presentaciones y modalidades, que sean consumidas por familias mexicanas. Son analizados más de 315 conceptos genéricos de bienes y servicios, es importante también decir que estos productos son elegidos con base a la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los hogares, realizada por INEGI.

Los principales componentes del INPC, y se mencionar de acuerdo a la forma en el que los consumidores hacen su gasto: 1. Alimentos, bebidas y tabaco, 2. Ropa, calzado, y accesorios, 3. Vivienda, 4. Muebles, aparatos y accesorios domésticos, 5, Salud y cuidado personal, 6. Transporte, 7. Educación y esparcimiento y 8. Otros servicios.

4.5.2 ¿Cual es la utilidad de hacer este análisis para los valores de las viviendas y de los precios del suelo?

La utilidad del INPC, es para obtener magnitudes reales, o saber cuál es el poder de compra, a partir de la información económica expresada en términos nominales, es decir, del poder adquisitivo de la población en ese momento.

Para este análisis se decidió incluir el cálculo con el INPC, para tener una idea más clara del comportamiento de los precios a lo largo del tiempo. Se tomo como año base el 2009 y se trajeron a valor presente todos los precios del periodo entendido por 2000 a 2005, periodo donde estaba en funcionamiento el Bando 2.

## Anexos. Terrenos

Terrenos disponibles 2000-2005 Colonia Condesa

Colonia	Delegación	Uso permitido	Terreno (m <sup>2</sup> )	Precio Unitario	Precio/m <sup>2</sup>	Año
Condesa	Cuauhtémoc	H3-20-90	1,200	\$15,000,000	\$12,500	2003
Condesa	Cuauhtémoc	HC 6-40-90	583	\$9,919,500	\$17,000	2004
Condesa	Cuauhtémoc	HC 6-40-90	828	\$15,000,000	\$18,116	2004
Condesa	Cuauhtémoc	H4-25-90	23	\$228,160	\$9,920	2004
Condesa	Cuauhtémoc	H4-25-90	441	\$8,000,000	\$40,000	2005
Condesa	Cuauhtémoc	H4-25-90	200	\$5,000,000	\$16,502	2005
Condesa	Cuauhtémoc	H4-25-90	600	\$12,600,000	\$21,000	2005
Condesa	Cuauhtémoc	H4-25-90	1,351	\$16,500,000	\$12,213	2005
Condesa	Cuauhtémoc	H3-20-90	236	\$4,000,000	\$16,949	2005
Condesa	Cuauhtémoc	H3-20-90	203	\$4,100,000	\$20,197	2005
Condesa	Cuauhtémoc	HM12-22	580	\$10,440,000	\$18,000	2005
Condesa	Cuauhtémoc	HM12-20	580	\$10,440,000	\$18,000	2005



## Anexo Terrenos

### Terrenos disponibles 2000-2005 Colonia Guerrero

Dirección	Colonia	Delegación	Uso permitido	Terreno (m2)	Precio Unitario	Precio/m2	Año
Camelia 76	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	230	\$600,000	\$2,609	2000
Degollado 127	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	197	\$390,000	\$1,980	2000
Eje Central 241	Guerrero	Cauhtémoc	HO 8-40	900	\$2,700,000	\$3,000	2000
Guerrero esq. Camelia	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	266	\$720,000	\$2,707	2000
Guerrero 34	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	187	\$680,000	\$3,636	2000
Luna 46	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	119	\$270,000	\$2,276	2000
Mbsqueta 42	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	835	\$1,670,000	\$2,000	2000
Mbsqueta esq. Reforma	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	800	\$2,400,000	\$3,000	2000
Reforma esq. Pedro Moreno	Guerrero	Cauhtémoc	HO 12-40	424	\$1,800,000	\$4,245	2000
Reforma esq. Allende	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	1,364	\$5,800,000	\$4,252	2000
Reforma esq. Eje Central	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	479	\$1,676,000	\$3,499	2000
Reforma esq. Jaime Nuno	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	1,267	\$4,434,500	\$3,500	2000
Reforma esq. Mina	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	504	\$3,528,000	\$7,000	2000
Reforma esq. Pedro Moreno	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	424	\$1,850,000	\$4,363	2000
Puente de Alvarado	Guerrero	Cauhtémoc	HM6-35	2,800	\$12,040,000	\$4,300	2000
Santa Maria la redonda 202	Guerrero	Cauhtémoc	HO 8-40	400	\$1,200,000	\$3,000	2000
Santa Maria la redonda 268	Guerrero	Cauhtémoc	HO 8-40	500	\$1,500,000	\$3,000	2000
Av. Guerrero esq. Sol	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	640	\$3,500,000	\$5,469	2001
Eje Central 190	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	1,428	\$3,883,000	\$2,718	2001
Eje Central 192	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	1,428	\$3,883,000	\$2,718	2001
Enrico Gonzalez 196	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-35	740	\$1,900,000	\$2,568	2001
Mina 85	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	510	\$5,000,000	\$9,804	2001
Reforma esq. Allende	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	1,364	\$5,800,000	\$4,252	2001
Reforma esq. Eje Central	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	479	\$1,676,500	\$3,500	2001
Reforma esq. Jaime Nuno	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	1,267	\$4,434,000	\$3,500	2001
Reforma esq. Pedro Moreno	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	424	\$1,850,000	\$4,363	2001
Puente de Alvarado 45	Guerrero	Cauhtémoc	HM6-35	2,300	\$10,000,000	\$4,348	2001
Eje Central	Guerrero	Cauhtémoc	HO 8-40	1,612	\$15,000,000	\$9,305	2002
Reforma	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-20	1,095	\$7,922,325	\$7,235	2002
Reforma 15	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	1,267	\$7,602,000	\$6,000	2002
Reforma 8	Guerrero	Cauhtémoc	HM12-40	1,855	\$19,477,500	\$10,500	2003
Heroes	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	801	\$2,686,666	\$3,350	2003
Mina 19	Guerrero	Cauhtémoc	HM4-10	2,518	\$20,144,000	\$8,000	2004
Mina	Guerrero	Cauhtémoc	HC 3-20	1,468	\$7,725,099	\$5,260	2004
Callejon de Obraje 22	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	270	\$1,600,000	\$5,926	2005
Soto 96	Guerrero	Cauhtémoc	H4-25	475	\$2,250,000	\$4,737	2005
Soto 133	Guerrero	Cauhtémoc	HC 4-25	220	\$950,000	\$4,318	2005
Vesta	Guerrero	Cauhtémoc	H3-20	290	\$1,740,000	\$6,000	2005
Zarco 104	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	481	\$4,000,000	\$8,316	2005
Zarco 159	Guerrero	Cauhtémoc	HO 5-30	228	\$1,596,000	\$7,000	2005
Yucatán	Guerrero	Cauhtémoc	H4-25-90	300	\$3,600,000	\$12,000	2005

## **Anexos. Noticias del Bando 2**

### **Noticias acerca del Bando 2**

#### **➤ A revisión, el bando 2, anuncia Ebrard .11 Octubre 2006**

El jefe de Gobierno electo del Distrito Federal, Marcelo Ebrard Casaubon, anunció que durante su administración hará un ajuste a la política habitacional de la ciudad de México, en el que se incluye la revisión del bando 2, que promueve el repoblamiento en las cuatro delegacionales centrales y el reordenamiento territorial.

Luego de reunirse con el secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), Manuel Santiago Quijano, Ebrard explicó que parte de las modificaciones al bando 2 consisten en frenar la construcción de vivienda en la delegación Benito Juárez, donde ya existe un nivel de saturación generalizado en infraestructura.

En su lugar, agregó, se ampliarán los polígonos de actuación en otras zonas donde se pueda y deba crecer en la ciudad, aunque no quiso adelantar cuáles serán éstas, con el propósito de evitar desatar la especulación inmobiliaria que llevaría a elevar el costo del suelo en las mismas.

Dijo que a diferencia de Benito Juárez, en el caso de Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc continuará la misma política de crecimiento, pero sólo en algunas áreas, donde no exista saturación de viviendas.

Señaló que se buscará simplificar los trámites para la expedición de manifestaciones de obra, y aseguró que además de la Contraloría el área correspondiente estará vigilada por el Observatorio Ciudadano, a fin de evitar irregularidades o corrupción en la entrega de los permisos.

Hasta ahora, consideró, la aplicación del bando 2 ha dado buenos resultados, pues sólo en la delegación Cuauhtémoc se logró la relocalización de 60 mil familias, que de no existir esta iniciativa estarían ubicadas en Iztapalapa, Tláhuac o la zona alta de Xochimilco.

Expresó que un objetivo medular en la política habitacional será también brindar atención a las cerca de 8 mil familias que habitan en lugares de alto riesgo.

#### **➤ Estudian cambios al Bando 2 en el Distrito Federal. 22 Diciembre 2006**

El Gobierno del DF ya trabaja en el análisis para la modificación del Bando 2 con el que buscan incentivar la construcción de corredores y zonas que presentan buena infraestructura urbana.

El Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arturo Aispuro, señaló que se trabaja sobre la línea de reforzar el repoblamiento del área central, y aclaró que no se trabaja en el beneficio a delegaciones en particular pues lo que tratan es de realizarlo para toda la Ciudad.

“Estamos trabajando ya (en la modificación) a partir de buscar las zonas en que ya tienen buena infraestructura y en donde se puede trabajar para mejorar lo que ya está. El concepto es distinto, la idea es buscar la zonas de necesidad y de oportunidad y crear incentivos para que suceda de manera ordenada.

“La población de una delegación busca seguir habitando en donde está acostumbrada, por eso vamos a trabajar con la gente y con las autoridades delegacionales para buscar este mecanismo”, señaló, luego de participar en la entrega de viviendas con el Jefe de Gobierno, Marcelo Ebrard.

Aispuro comentó que también se trabajará con las delegaciones para identificar los programas de conservación que se requieran.

En la Ciudad, dijo, existe un déficit de 1 millón de inmuebles, pero que también se calcula que hay más de 5 millones de viviendas que les falta mejoramiento.

➤ **Sustituirán Bando 2 con Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. 26 Septiembre 2007**

El Gobierno capitalino envió a la Asamblea Legislativa del DF cinco Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) y por primera vez establece en qué colonias podrá construirse vivienda de interés social.

Dichas delegaciones son: Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Azcapotzalco y Tlalpan.

Además, delimitan áreas prohibidas para la apertura de negocios —como bares, cantinas y gasolineras— y dotan a asentamientos irregulares de servicios públicos.

De ser aprobados, prácticamente desaparecería el Bando Dos, impulsado por el anterior gobierno, que restringía la construcción de vivienda en 12 delegaciones y la promovía en otras como Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

La iniciativa, enviada por el jefe de Gobierno Marcelo Ebrard, autoriza impulsar la construcción de vivienda en la delegación Cuauhtémoc, en colonias como Guerrero, Doctores y Obrera, al considerar que hay 515.25 hectáreas disponibles para este fin.

Para Tlalpan plantea la construcción de vivienda de interés social y popular, y promueve la aplicación de la figura legal de transferencia de potencialidades en el Centro Histórico de Tlalpan, con el fin de que los inversionistas privados construyan nuevos desarrollos. Además, 191 asentamientos irregulares serán sujetos a estudio para urbanizarlos.

En la delegación Gustavo A. Madero autoriza, con algunas condiciones, una política de regulación para asentamientos irregulares como Las Malvinas y en suelo de conservación en Franja Jacinto López, Lomas de San Juan Ixhuatepec, Tequiqui y Castillo Grande. También menciona la unidad habitacional Villas de Aragón, Predio Ex Ruta 100, Barrio Santiaguito, Esquina Ferrocarril Hidalgo, Ricarte, entre otros.

En Azcapotzalco permite la construcción de desarrollos inmobiliarios en colonias como Nueva Santa María, Clavería, Tezozomoc, Ampliación Petrolera, San Álvaro, Prados del Rosario, San Francisco Tetecala, San Mateo y Petrolera, e impulsa la zona industrial.

En Iztacalco autoriza permitir mayores densidades en ciertas zonas que cuenten con factibilidad de agua potable, pero no especifica cuáles.

Además, en Cuauhtémoc se prohibirá en las colonias Roma Norte, Tabacalera y Juárez, en uso de suelo habitacional mixto, la apertura de venta de gasolina, diesel o gas, de materiales de construcción, hospitales, escuelas, talleres automotrices y de carpintería.

En la colonia Hipódromo Condesa, dentro del uso de suelo habitacional con oficinas, tampoco se permitirán restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, restaurantes-bar, salones de baile, peñas, bares, discotecas, cervecerías y pulquerías.

En Azcapotzalco sólo se permitirá la apertura de centros nocturnos y cervecerías en predios que estén frente a vialidades como Aquiles Serdán, Camarones y Cuitláhuac.

En Tlalpan, en la zona conocida como Villa Coapa, no se establecerán cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos y cervecerías; tampoco se autorizarán nuevas instalaciones o ampliaciones de planteles privados.

En Cuauhtémoc construirán un Centro de Transferencia Modal en Buenavista; potencializarán Paseo de la Reforma en el tramo de Puente de Alvarado a Circuito Interior Río Consulado; ampliará las áreas de conservación patrimonial de mil 829 a 2 mil 241 hectáreas, e impulsarán acciones de mejoramiento urbano en las colonias San Simón, Peralvillo, Maza y Valle Gómez. En Gustavo A. Madero marca como áreas de conservación patrimonial La Villa, Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios.

También se considera mejorar la infraestructura vial en el Anillo Periférico Norte (Río de los Remedios) y acciones de regeneración urbana en el Gran Canal de desagüe.

En Iztacalco impulsa el uso industrial en las colonias Granjas México y Agrícola Oriental; se constituye un parque de 10 mil metros cuadrados en Avenida Sur 24 y Oriente 255, y la rehabilitación del paradero Pantitlán.

En Tlalpan se pretende ampliar la carretera Picacho-Ajusco

➤ **Pide asamblea legislativa de la capital anular el Bando 2. 28 Agosto 2007**

Diputados de la Asamblea Legislativa (ALDF) determinaron que luego de casi seis años de aplicación del Bando 2 en Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, debe quedar sin efecto toda vez que no ha traído los beneficios esperados.

En reunión de Comisiones Unidas, las comisiones de Vivienda y Desarrollo e Infraestructura Urbana aprobaron de manera unánime un punto de acuerdo presentado por la diputada panista Paula Soto Maldonado, para exhortar al jefe de Gobierno del DF, Marcelo Ebrard, a que deje sin efecto el Bando 2 publicado el 7 de diciembre de 2000.

La propuesta presentada por la diputada Soto Maldonado señala que el Bando 2 no sólo no ha cumplido con su cometido, sino que produjo daños ya que elevó el costo del suelo, lo que imposibilitó la adquisición de viviendas en algunas zonas y saturó otras, afectando la capacidad de los servicios públicos.

Asimismo, explicó la legisladora, provocó desequilibrio en el desarrollo urbano, inhibición de la facultad que tienen las delegaciones para expedir licencias de construcción, además de carecer éstas de la asignación de recursos para el mantenimiento de la infraestructura urbana que se ha deteriorado con las nuevas construcciones.

El Bando 2 restringe el crecimiento de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, y promueve la construcción de viviendas para gente de escasos recursos económicos en Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

“El principal objetivo de que quede sin efecto este Bando es la posibilidad de planear de mejor manera el “desarrollo” urbano en la ciudad y no se concentre sólo en cuatro demarcaciones de las que se hace uso de su infraestructura y no se invierte en ella”, precisó Soto Maldonado.

Y es que en los considerandos se pone especial atención a que el Bando 2 no contiene en su texto ninguna referencia expresa a los Planes y Programas de Desarrollo

Urbano ni a las normas de ordenación correspondientes, para que el jefe de Gobierno estuviera en la posibilidad legal de emitir las restricciones al dominio de la propiedad.