

**APLICACIÓN DEL MÉTODO HISTÓRICO EN LA VALUACIÓN:  
CASO PRÁCTICO JARDINES DEL PEDREGAL**

Tesis que para obtener el Diploma de Especialización en

Valuación Inmobiliaria

Presenta

**Arq. Karina Quintero Parada**

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA. UNAM

2013



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

### Director de Tesina:

L.A.E. Evaristo A. Romero Salgado

### Sinodales:

Maestro en Valuación Lorenzo Barragán Estrada

Lic. Leonardo Riveros Fragoso

Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

**“Este valle que ves, taller de fuego,  
fábrica de volcanes, todo altura, es hoy la  
gigantesca arquitectura de lo que furia fue y  
es ya sosiego” (...) Su nombre en el deshielo  
milenario es un clamor de la naturaleza,  
sencillo, fraternal y planetario”**

**Carlos Pellicer.**



## Agradecimientos

### Gracias, Dios

Por permitirme estar aquí.

### Juan Olgún Morales;

Te admiro, te respeto y te reconozco como un profesional excepcional, pero sobre todo te quiero, muchas gracias por estar siempre a mi lado.

### Leonora García Calatayud y Luz María Vega León;

Mis hermanas de vida por elección, por orientarme, escucharme y brindarme siempre ayuda incondicional.

### Mariano y Margarita; mis amados abuelitos.

### María Estela Parada Argueta;

Mamá estoy llena de amor y admiración por ti, eres mi ejemplo y fuerza, si estás conmigo, yo puedo todo.

### Miguel, Hector, Teresa, Liliana, Valeria, Natalia, Victoria, Renata y Fer;

Mis hermanos y mis sobrinas que siempre me hacen sonreír.

A la Sra. **Margarita del Real Oñate**, y la Asociación de Residentes de Jardines del Pedregal de San Ángel.

### Pedro Quintero Monreal;

Papi, cierro los ojos y estas aquí, siempre en mi pensamiento y mi corazón.

### Uriel Zavala Mondragón;

Mi esposo mi gran compañero, por hacerme feliz, impulsar mi vida y participar de este proyecto de todas las formas posibles, te amo.

### A la UNAM, a mis amigos y maestros;

La generación de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria de la UNAM 2003-2004, fue un honor compartir el aula con ustedes los mejores profesionales y amigos.



## Índice

- I. INTRODUCCIÓN
- II. MÉTODO E HISTORIA
- II.1. METODOLOGÍA HISTÓRICA APLICADA
- III. LOS PRINCIPIOS O LEYES ECONÓMICAS DEL VALOR
- IV. CONCEPCIÓN DEL VALOR Y EL AVALÚO
- V. GENERALIDADES DE LA CIUDAD DE MÉXICO
- VI. ÁMBITO DE ESTUDIO
- VI.1. GÉNESIS HISTÓRICA
- VI.2. CRONOLOGÍA DE JARDINES DEL PEDREGAL
- VII. LA TRANSICIÓN HISTÓRICA DEL VALOR INMOBILIARIO EN JARDINES DEL PEDREGAL
- VII.1. CASO PRÁCTICO
- VIII. CONCLUSIONES
- IX. BIBLOGRAFÍA
- X. ANEXOS



## INTRODUCCIÓN

La ciudad; lugar de concentración de masas ciudadanas, bienes de consumo y de empleo. Las ciudades se unifican, se fragmentan y se expanden al mismo tiempo; el desbordamiento de la ciudad dentro del espacio y de la sociedad, caracterizan no solamente a los países ricos e industrializados, sino también a los países subdesarrollados.

En la mayor parte de las zonas metropolitanas existen procesos paradójicos de estructuración urbana que se modifican por los factores económicos, jurídicos, físicos y políticos, afectando la concepción del valor.

La metodología que se empleará en la presente investigación: Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso práctico Jardines del Pedregal, estará orientada a las ciencias sociales, en razón de que la economía es una ciencia que forma parte de la estructura de éstas.

En una primera fase se realizará la descripción del lugar donde se practica la investigación metodológica. Con el propósito de corroborar el planteamiento hipotético y llegar

a una conclusión de hechos apoyados en los conocimientos adquiridos en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria.

La demarcación de la investigación está circunscrita en la Ciudad de México, y el caso de estudio en la colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal.

El límite de la investigación será la colonia Jardines del Pedregal en cuanto al aspecto físico territorial y en cuanto al aspecto teórico; el límite de la investigación estará dirigido al apoyo de ciencias correlacionadas con la valuación, entre las que consideradas están: la sociología, economía, el urbanismo, arte y derecho.





## II. MÉTODO E HISTORIA

**E**ste es un apunte de dos materias enormemente amplias; una de ellas parte de la memoria filosófica, en tanto que la segunda, cubre la dimensión del tiempo perdiéndose en el oscuro pasado y acontecer de la actividad del hombre. Los arqueólogos, antropólogos e historiadores, nos han ofrecido los conocimientos fragmentados de diversas edades primitivas e históricas, llegando hasta el límite del día presente o del futuro desconocido.

Estos hechos dentro de la estructura del valor, se interpretan o llaman como historia económica. Sin pretender decir que ésta cubre toda la historia humana, siempre debe buscarse los motivos económicos detrás de un comportamiento no económico. No obstante, el peso de los argumentos económicos en la vida del hombre y, en sus actos de valor, resultan ser en gran porcentaje, criterios económicos. Esta situación, se refleja en el análisis que emprende este trabajo para conocer la transición del valor en un área urbana como lo es Jardines del Pedregal.



La que plantea en su problemática cuestiones de método e historia que habrá de dilucidar. Así, primeramente se tiene que el método y el objeto de estudio económico de un área puede derivar en sí, en encendidas discusiones sobre el camino que habrá de seguir la investigación correspondiente y a menudo, se da un desacuerdo sobre cuál debe ser el objeto de la investigación científica.

Esto se debe a que la ciencia económica, como una disciplina de carácter social refiere su estudio al hombre y su conducta, lo que lleva a los analistas a conclusiones controversiales o probabilísticas. En tanto las ciencias exactas como la física, medicina y la ingeniería, entre otras, las discusiones relativas al método de investigación, ocupan poco espacio, ya que se reducen a breves premisas que conducen por lo general a determinaciones incontrovertibles.

Asimismo en economía, aunque la orientación metodológica es implícita, está presente con mayor o menor coherencia lógica y se observa en el modo de abordar un problema específico.

Actualmente las discusiones sobre el método adquieren mayor importancia y son una premisa indispensable para la sistematización científica de los fenómenos económicos. Más hay que señalar en esta tesis, que frecuentemente, en dichas discusiones metodológicas se confunde la orientación del método de los instrumentos de que ésta se sirve como: la observación, la descripción, la deducción e inducción. Ya que estos se utilizan o son comunes a las diversas orientaciones metodológicas.

En el caso que nos ocupa, la problemática del valor en un ejercicio histórico, sobre Jardines del Pedregal, se tomará desde el punto de vista económico a las orientaciones metodológicas subjetivista y racionalista u objetivista, en virtud de que el trabajo se enfoca a las situaciones inmobiliarias que en un espacio geográfico se dan, dentro de un tiempo.

Lo anterior, en razón de que los asentamientos inmobiliarios, están impregnados de facetas subjetivas y objetivas que son las que los constituyen. Igualmente, se aplican en el análisis los instrumentos de la investigación de las ciencias sociales a fin de observarlos, describirlos para deducir o inducir los diversos fenómenos que en tiempo y espacio han modificado el concepto del valor en Jardines del Pedregal.





Este trabajo busca aprovechar la experiencia que se tiene en estos aspectos. El método nos muestra el uso de los instrumentos citados, enseña a trabajar, a aprovechar el ingenio y a desarrollar aspectos donde otros no han puesto su vista. En oposición al conocimiento común ó vulgar se señala que un conocimiento es científico, cuando este ha sido adecuadamente fundado conforme al sistema y a los propios de una disciplina científica, y por lo tanto dicho conocimiento es aplicado adecuadamente. Igualmente, se dice que cada parcela de la ciencia general o total, tiene sus métodos propios, por lo que se habla de metodología psicológica, por citar algunas ciencias. Aunque se tiene la experiencia por la comunidad científica de aceptar determinadas reglas practicas en el modo de trabajar diversos trabajos de investigación. Estas tratan desde la actitud psicológica que debe tener todo científico, hasta el modo de citar a un libro y conforman la metodología general. La investigación que se sujeta a esas reglas recibe el nombre de científica. Entonces estableceré algunas definiciones: (1)

*“Método: Es el modo determinado de antemano de hacer con orden ciertas acciones de tal suerte que sean más aptas para el fin que se pretende”.*

*“ Metodología:(ó tratado del método) es el arte de conocer y aplicar el método conveniente a una obra o actividad determinada.*

*“Un talento mediocre, usando bien los métodos puede adelantar más que un talento brillante que prescinde de ellos”.*

Con relación a la temática que se aborda en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria; el Doc. Daniel Silva Troop señala al respecto lo siguiente:

*“Método Histórico: Toda aquellas manifestación arquitectónica vinculada con la historia de los pueblos y que representa algún pasaje histórico, o bien una época significativa dentro de un panorama local o regional”.*

---

(1) Profesor Miguel Villoro, maestro de Derecho de la Universidad Iberoamericana, en su metodología del trabajo jurídico, “Técnicas del Seminario de Derecho”, editorial Limusa México, 2005.



De esta manera puede concebirse que la actividad de la valuación inmobiliaria esté vinculada estrechamente con la historia, donde se observa que el valor se modifica por aspectos de carácter social, económicos, jurídicos y políticos, entre otros. Así como por los acontecimientos globales y particulares del país, por situaciones provenientes de la ciudad en su conjunto o de la colonia donde se sitúe el objeto analizado.

Con el estudio de la valuación económica inmobiliaria podemos respondernos el porqué del valor del espacio en un área determinada y el porqué el incremento o decremento del valor del suelo y sus cambios de uso, su trascendencia arquitectónica y el tipo de habitantes que en el moran e inferir las situaciones de cambio de valores en un proceso histórico.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Los orígenes de las ciudades en todos sus contextos se encuentran estrechamente vinculados al transcurrir del tiempo que marca la historia. En esta concepción se denota el que los principios de la organización y la técnica, no han estado necesariamente unidos en razón de que la ciudad observa dinámicas propias que en ocasiones le llevan a

permear un urbanismo espontáneo y anárquico, otro utópico u oficial.

Este desenvolvimiento del urbanismo ciudadano, conlleva a las modificaciones de sus espacios o bien al crecimiento urbano y, por ende a la permanente transformación de los valores del suelo que abarca.

La ciudad de México no escapa a esta dinámica evolutiva del valor del espacio en el devenir del tiempo. Ante este dilema la sustentante, a fin de conocerlo y penetrarlo postula en la presente investigación para deducir la evolución de los valores del suelo en Jardines del Pedregal; la siguiente

## HIPÓTESIS

“La Evolución del valor del suelo en la colonia Jardines del Pedregal, es derivado de los fenómenos sociales, económicos jurídicos y políticos de la ciudad de México.

Pretendiendo alcanzar en el trabajo el siguiente



## OBJETIVO GENERAL

Inducir con el análisis histórico en el conocimiento de la transformación de los valores inmobiliarios en Jardines del Pedregal, así como llegar a los siguientes

## OBJETIVOS PARTICULARES

- Conocer los acontecimientos sociales, económicos, jurídicos y políticos que en determinadas épocas modificaron el valor.
- Establecer una idea de análisis para conocer la transición del valor apoyado en la variable tiempo
- Conformar un procedimiento sencillo de análisis histórico del valor.
- Entender los fenómenos sociales, económicos, jurídicos y políticos, como promotores del cambio del valor.
- Así mismo, se tendrán las siguientes:

## LIMITANTES DE LA INVESTIGACIÓN

El estudio desde un punto de vista teórico-práctico, tendrá como límite temático las diversas disciplinas que nos impartieron en la Especialidad dirigidas a la comprensión de los fenómenos investigados. Así mismo, la comprobación hipotética será llevada al sitio de estudio, que en este caso será Jardines del Pedregal, que resulta impactada en sus procesos de valor, por la ciudad de México, ya que físicamente se ubica en esta urbe.

## METODOLOGÍA

Esta será básicamente la derivada de las ciencias sociales, dado que el valor es un acto basado en la ciencia económica, la que es formada por hechos sociales por la excelencia. Sin embargo, se dará preferencia al análisis histórico como método sobresaliente.

Por lo anterior, se partirá de una visión teórica general de los aspectos o conocimientos cruciales del valor, para ubicar en sus datos totales y parciales al marco de estudio, la ciudad de México y la zona del Pedregal, con un caso práctico.



## II.1. METODOLOGÍA HISTÓRICA APLICADA

### ¿QUE ES EL METODO HISTÓRICO?

El método histórico remonta sus orígenes a los comienzos del siglo XIX, como una reacción a los excesos de las escuelas clásicas tanto filosóficas como racionalistas de tipo práctico, legalista y exegético. Es todo un proceso organizado y que se basa en la realidad de lo estudiado, para elaborar resultados sobre hechos históricos. Este método debe lograr que hechos del pasado sean representados fielmente; es volver a traer el pasado pero como copia fiel al original, en palabras sencillas.

En el método histórico se hace uso de las observaciones para intentar probar las afirmaciones hechas en otras investigaciones anteriores.

A través del método histórico se examina la teoría y su comportamiento en sus distintas etapas y contextos.

Está vinculado al conocimiento de las distintas etapas de los objetos en su sucesión cronológica, para conocer la evolución y desarrollo del objeto o fenómeno de investigación se hace necesario revelar su historia, las etapas principales de su desenvolvimiento y las conexiones

históricas fundamentales. Mediante el método histórico se analiza la trayectoria concreta de la teoría, su condicionamiento a los diferentes períodos de la historia. Los métodos lógicos se basan en el estudio histórico poniendo de manifiesto la lógica interna de desarrollo, de su teoría y halla el conocimiento más profundo de esta, de su esencia

Pasos del método histórico:

#### 1. ELECCIÓN DEL TEMA

Un primer paso para comenzar la investigación, es el de la elección del tema, que es la selección y evaluación de un problema, que el que llevaremos a estudio científico.

#### 2. HIPÓTESIS

La Hipótesis es uno de los pasos que marcará nuestra investigación, y a través de ella podemos iniciar la verificación de los enunciados que en ésta están descritos. Después de emitir la Hipótesis, pasamos a su verificación para comprobar su validez. La Hipótesis nos dirá en qué sentido tendremos que recopilar fuentes y de éstos obtener los datos necesarios



### 3. RECOPIACIÓN DE DATOS

En la investigación histórica destaca nítidamente el hecho que la recopilación de datos debe ser un punto preponderante para poder disponer de una cantidad de datos significativa. Se puede distinguir a la investigación histórica porque los datos con que se trabajan ya están establecidos, es decir, son datos que ya existen. Consiste en buscar los hechos del pasado que permitirán en su momento reconstruir el hecho.

### 4. SELECCIÓN DE FUENTES

Es aquí donde el trabajo de la investigación se hace extenso. Se comienza con elegir las fuentes para recabar la información, teniendo especial cuidado con elegir las. Son las fuentes de donde brota toda la información necesaria para conocer la época que se estudia. Pueden ser de dos tipos:

**Vestigios:** Son aquellos restos o huellas del pasado que han llegado a la actualidad.

**Testimonios:** Son los restos destinados por sus creadores a informar a las generaciones futuras.

Se trata de evaluar críticamente los restos hallados, ver su autenticidad, si corresponde a su época, si no han sido alterados o tergiversados con posterioridad. Sin embargo, el problema más difícil que se presenta a los historiadores en esta etapa, es calibrar la credibilidad que pueden tener algunas fuentes, especialmente los testimonios y las crónicas, ya que en muchas ocasiones estos testimonios reflejan la versión y los intereses de las personas que detentaban el poder en esos momentos.

### 5. LA CRÍTICA DE LAS FUENTES

El método histórico o la metodología de la historia es la forma de método científico específico de la historia como ciencia social. Comprende las metodologías, técnicas y las directrices mediante las que los historiadores usan fuentes primarias y otras evidencias históricas en su investigación y luego escriben la historia; es decir, elaboran la historiografía. La cuestión de la naturaleza del método histórico, e incluso, de la propia posibilidad de su existencia como método científico, se discute por la epistemología (teoría de la ciencia, filosofía de la ciencia, metodología de las ciencias sociales) y la filosofía de la historia; y en cierto sentido por la historiología (o teoría de la historia).



Las principales directrices de uso común por los historiadores en su labor son, en primer lugar la heurística (localización y recopilación de las fuentes documentales, que son la materia prima del trabajo del historiador); en segundo lugar la crítica de esas fuentes, distinguiendo dos formas de crítica, que se refieren al trabajo con las fuentes documentales: crítica externa y crítica interna; y en último lugar la síntesis historiográfica.

## 6. LA SÍNTESIS HISTORIOGRÁFICA

Consiste en reconstruir los sucesos del pasado sobre la base de las fuentes (vestigios y testimonios) ya criticados, esta tarea es difícil por razones objetivas, que son los problemas que plantean las fuentes autenticidad, correspondencia con la época etc.

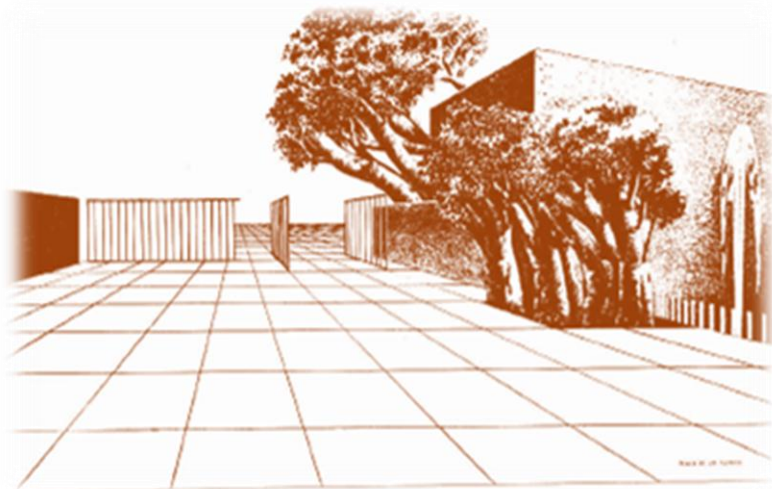
A quienes plantean la pregunta “¿para qué sirve la historia?” La respuesta más vigorosa y esclarecedora es sugerir que traten de imaginar cómo sería la vida diaria en una sociedad en la que nadie supiera historia. La imaginación quedaría paralizada porque es sólo mediante el conocimiento de su historia que una sociedad puede conocerse así misma. Así como un hombre sin memoria y sin el conocimiento de sí mismo es un hombre a la deriva, una sociedad sin memoria o

más correctamente, sin recuerdos ó sin conocimientos de sí misma, sería una sociedad a la deriva.

## 7. LA PUBLICACIÓN

Paso ineludible para que la comunidad historiográfica comparta y someta a debate científico y se divulgue entre el público para que su conocimiento pueda servir a los fines de la historia. También es importante en esta etapa, la evaluación del tipo de fuente que se maneja.





### III. LOS PRINCIPIOS O LEYES ECONÓMICAS DEL VALOR

**P**ara entender la importancia del concepto del valor aplicada a esta tesis repasaremos lo siguiente:

La conducta económica consiste en una serie de elecciones entre las alternativas posibles, lo que implica un juicio, una valoración, un primer concepto de valor; un criterio para determinar qué alternativas se prefiere, suponiendo que el sujeto económico elegirá aquella que le proporcione más satisfacción o, lo que es lo mismo, buscará la situación óptima.

Es éste sentido, el valor es un fenómeno individual, subjetivo que depende de la utilidad, y ésta de la necesidad que se experimenta y de la cantidad de ese bien que se dispone. Y, por lo tanto, la utilidad de un mismo bien para un cierto individuo varía, con arreglo a las modificaciones de la intensidad de la necesidad y de la cantidad disponible. De aquí se ha deducido el principio de la utilidad decreciente que la experiencia confirma.

Expuestas las causas que influyen en la apreciación del valor, conviene pasar rápida revista a las más importantes teorías sobre el valor que en determinados momentos han predominado en la ciencia económica.



## TEORÍAS DEL VALOR

La explicación racional de las razones que dan valor a las cosas, es quizás uno de los más antiguos problemas de carácter económico.

Partiendo de los finales de la Edad Media hasta la época actual, han estado en uso teorías de diferentes Escuelas, cada una de las cuales ha desarrollado y predicado sus propias teorías sobre valor.

Sin embargo es significativo que el pensamiento económico ha ido evolucionando, desde la negación del derecho a obtener utilidades, hasta darle al valor su participación como factor de la producción y por lo tanto como causa de valor, éste pensamiento probablemente anterior a la era cristiana.

Los antiguos Griegos entendieron la diferencia entre “valor de uso y valor de cambio”. Aristóteles predicó sus ideas de valor con base en el uso de las cosas, considerándosele como uno de los precursores de los valores subjetivos, al afirmar que “el valor de las cosas es creado y sólo existe en la mente del hombre.”

## VALOR OBJETIVO Y SUBJETIVO

Por ello, para los pensadores de ese momento histórico, los valores subjetivos difieren de los objetivos en que éstos últimos se fijan con referencia a un objeto material y los primeros que solo existen en la mente. En forma simple el valor objetivo de una cosa es su costo de “creación”, en tanto que el subjetivo es el precio que la gente pagará sin tomar en cuenta su costo.

Las dos teorías, la del valor objetivo y la del subjetivo, han ejercido fuerte influencia en el desarrollo de la técnica valuatoria, la primera al afirmar que el valor es inherente al bien valuado en función a su costo de fabricación, de hecho, descansando en la teoría de los valuadores del “Método físico”, que utiliza el método de costo de reposición menos la depreciación. La teoría sobre el valor subjetivo, al afirmar que el valor está en la mente del hombre y dependiendo de lo que quiere dar para obtener su posesión, ha descansado en la teoría del “rendimiento”, cuyo procedimiento final es la “capitalización del ingreso”. (2)

(2) Mariano Alcocer, Ponencia sobre “Consideraciones sobre costo y valor” Instituto Mexicano de Valuación, México, D.F.





A los finales de la Edad Media, la tierra era considerada para efectos de Valor como un “Don del cielo”, se calificaba como una evidencia de la naturaleza y perteneciente a la Iglesia ó al Estado. El sistema agrícola en uso era algo similar a una participación de cosecha, excepto que el terrateniente era la Iglesia o el Estado. Al final de ésta época se tuvo que reconocer que algunas tierras eran más productivas que otras, marcando el principio de la “idea de la renta y el principio de utilidades.

El pensamiento Mercantilista empezó a decaer en las primeras décadas del siglo XVIII. En Alemania se desarrolló el Neocameralismo; en Inglaterra, el Mercantilismo Liberal. Las corrientes liberales más significativas de la segunda mitad del siglo XVIII fueron la escuela Fisiócrata en Francia y la escuela clásica en Inglaterra, con ella la economía adquirió el status de ciencia.

La Fisiocracia, introdujo dos ideas nuevas opuestas al sistema mercantilista:

- La creencia que en la existencia de un orden natural subyacente a las actividades económicas, capaz de guiarse por sí misma

- La primacía de la agricultura sobre el comercio y la industria; sólo la tierra es fuente de riqueza.

El primero de esos dos principios sería el fundamento principal de la ciencia Económica que se desarrollaría a partir de entonces. La investigación de las leyes naturales, que sustentarían toda la organización económica liberal sin reglamentación alguna del estado. Sin embargo, los fisiócratas estuvieron mal inspirados en su concepción de la primacía agrícola. El sistema capitalista industrial estaba por surgir y la revolución económica.

### ESCUELA CLÁSICA

Comenzó con la publicación en 1776 de la “Riqueza de las Naciones”, obra con la que el escocés Adam Smith, se opuso a las ideas mercantilistas, considerando que la riqueza y el poder nacionales no debían limitarse a la acumulación de metales preciosos, al igual que algunos de sus predecesores, sintieron la renta como una extorsión de los terrateniente; aceptó la teoría del COSTO-VALOR y adelantó la nueva idea de que el costo en el uso del capital debía ser reconocido, en éste punto vemos por primera vez reunidos: tierra, mano de obra y capital.



## TEORÍA DEL COSTO DE PRODUCCIÓN

Es la que predomina en los clásicos de la Economía, y tiene por tanto, los defectos desde su concepción unilateral de los fenómenos económicos. Su esencia puede encontrarse en la siguiente definición “Coste de producción, dice, es el precio necesario o valor de los objetos elaborados por el trabajo y el capital, separando los beneficios normales”. (3)

Ésta definición, al explicar el costo de producción, lo identifica con el valor, pero debe notarse que ya identifica el valor con un cierto concepto de precio, con lo que da relieve al valor de cambio. La teoría de los clásicos es una teoría que sólo concibe los fenómenos económicos en un régimen de libre competencia en el que dichos fenómenos son el producto de causas perfectamente determinadas.

## TEORÍA DEL TRABAJO

Considera al trabajo como determinante del valor de todos los bienes producidos; lo que, de ser cierto, justificaría el llamado derecho al producto íntegro del trabajo y la

denuncia que hace Marx (siglo XIX) de la aprobación indebida de una plusvalía por parte del capitalista.

Ésta teoría fue ampliamente desarrollada por Carlos Marx aprovechando, como en otras materias, ideas contenidas en la obra fundamental del economista inglés David Ricardo. Según Marx, sólo el trabajo crea el valor, y por tanto la medición del valor debe basarse en la cantidad de trabajo contenido en el objeto producido. Así el valor vendría a ser como trabajo cristalizado.

Prescindiendo que en Marx se encuentra la idea de trabajo como trabajo manual casi exclusivamente, quedando olvidado el trabajo intelectual y artístico, podríamos reproducir aquí las objeciones hechas a la teoría del coste de producción, ya que el trabajo constituye un elemento de tal coste. Un objeto requiere grandes esfuerzos, una suma considerable de trabajo, para ser producido; pero si en los últimos momentos de su producción se produce en el mismo un defecto, una mancha, una rotura parcial, en aquel mismo momento el objeto ha perdido una buena parte de su valor.

En algunos casos, puede ser posible, mediante un trabajo suplementario, quitarle aquel defecto, hacer desaparecer aquella mancha, con lo que el objeto se igualará en valor,

(3 ) Arq. Santiago Fernández Pila, Arquitectura Legal y tasaciones inmobiliarias, Editora Rueda, Madrid España 1993.



con los demás objetos de la misma clase que no habían sufrido el mentado accidente. Podremos así encontrarnos con cosas que tendrán igual valor a pesar de que algunos de ellos hayan debido ser objeto de una mayor cantidad de trabajo. La teoría no puede explicar ésta anomalía.

### TEORÍA DEL GRADO DE UTILIDAD LÍMITE

Es la teoría de la llamada escuela Austriaca de Economía (siglo XIX). (4) Al igual que la escuela clásica, considera las relaciones de causa a efecto prescindiendo de la interdependencia existente entre todos los fenómenos económicos; pero así como en la teoría del coste de producción se prescindía por completo del fenómeno de la demanda, es a éste al que concede consideración preferentemente la teoría a que nos estamos refiriendo.

La ley de la utilidad decreciente actúa no sólo en la producción, sino también en la demanda de los objetos o bienes producidos. Las diversa cantidades que se pueden considerar de un mismo bien, tiene para los hombres una utilidad que va decreciendo a medida que el consumidor satisface sus necesidades más apremiante. Siendo los bienes en cantidad limitada, el valor de un bien viene determinado

por la utilidad de la última porción destinada a satisfacer la necesidad menos importante subjetivamente.

Aunque esa escuela, concede preferente atención al fenómeno de la demanda, es posible introducir también la consideración de la utilidad final en el concepto de la oferta, y en la realidad en ello se basa la política de producción y de precios de los monopolios. Son a la vez la oferta y la demanda las que determinan cuáles sean las necesidades finales que pueden llegar a satisfacer un individuo y, por lo tanto, ambas influyen en la determinación de valor.

Pero si no admitimos un estrecho determinismo económico, las influencias psicológicas que intervienen en las actuaciones humanas complican singularmente el problema de la apreciación que hace el sujeto económico de los distintos bienes y de las diversas porciones de un mismo bien. No obstante, no puede negársele a la teoría de la utilidad final el mérito que representa su agudo análisis de las motivaciones humanas y la explicación que permite de fenómenos que otras Escuelas dejaban forzosamente en la oscuridad.

(4) José P. Rossetti, Introducción a la Economía, Editora Atlas, México, D.F., 1979.



## TEORÍA DEL USO CONSISTENTE

Una propiedad en transición a otro uso, no podrá ser valorizada basándose en un uso para la tierra y otro para las mejoras, esto sería inconsistente con el aspecto económico.

Las mejoras deben ser añadidas al valor del terreno. En el caso de una propiedad cuyo suelo cambie de uso y ésta tenga una vida remanente muy baja, siguiendo la teoría de valorar la tierra como si estuviera vacante para su uso inmediato, las mejoras no tienen valor, de hecho, demeritarían en valor del terreno por el costo de demolición.

## LEY DEL EQUILIBRIO

La ley del equilibrio en valuación, señala que el valor es creado y sostenido en proporción al equilibrio obtenido en la cantidad y la localización de los bienes raíces. Cuán existe una armonía en la oferta y la demanda

El principio de equilibrio se aplica en el proceso de la estimación del mayor y mejor uso, en la práctica de la valuación, así la correcta proporción de los factores en producción es esencial si se pretende obtener el máximo rendimiento en rentas y el máximo valor de la tierra.

Porque la tierra reclama su lugar sobre el ingreso bruto obtenido por la correcta proporción de los cuatro factores de la producción, la tierra es residual, la técnica dual de la tierra utiliza el factor de equilibrio.

Ésta técnica se aplica cuando el valor de la tierra no puede ser estimada certeramente por el enfoque de valor de mercado, es utilizada descontando al valor del negocio todos los costos de implementación, dejando como variable dependiente a la tierra. En un sentido amplio, la demanda de los bienes podría definirse como el deseo que los sujetos tienen de poseer tales bienes, la demanda se considera como expresión del deseo de adquirir bienes por parte de los sujetos a determinados precios o para determinados niveles de renta. Se relaciona el deseo de consumir con la posibilidad o capacidad económica para tal consumo, esto es, con la renta de los sujetos y con los precios de los bienes. Los dos elementos constitutivos de la demanda son el deseo y la capacidad de pago.

El deseo es fundamental porque cuando éste no existe, el individuo no comprará a ningún precio, ya se trate de un consumidor que solicita el bien para satisfacer necesidades de consumo, o de un empresario que lo demanda para incorporarlo a su proceso productivo. También en



fundamental la capacidad de pago porque sin ella la demanda no se hace efectiva, los deseos no influyen en la demanda a menos que estén respaldados por la capacidad y voluntad de pagar el precio.

Es un hecho observado que un individuo compra mayor cantidad de un bien cuando el precio es bajo que cuando es alto. Si pudiera saberse las cantidades que estarían dispuestos a adquirir a diferentes precios podría establecerse una lista o tabla de demanda.

Por supuesto, la cantidad que el individuo está dispuesto a adquirir no depende solamente del precio; depende de otros muchos factores, tales como sus gustos, sus ingresos, los precios de otros bienes sustitutivos o complementarios, etc. Pero suponiendo que esos factores no se modifican, establecemos una relación exclusiva entre cantidad y precio de dicho bien.

## LA DEMANDA

Puede considerarse bajo dos aspectos: el individual y el colectivo. La demanda como función individual o subjetiva expresa, pues, la cantidad que un determinado sujeto está dispuesto a adquirir de un cierto bien en función del precio

del bien. El concepto de demanda colectiva es, por el contrario, un concepto económico- estadístico y que tiene un significado medio, no hace referencia a determinados sujetos, sino al mercado como magnitud estadística.

La demanda colectiva será, sin duda, el resultado de las demandas individuales, pero desde el punto de vista económico general se prescinde de los fundamentos o fuerzas que determinan tal fenómeno, para limitarse a considerar las cantidades de bien que una determinada colectividad, considerada en su conjunto, está dispuesta a consumir a determinados precios.

Si fuera adecuadamente sondeado el mercado o se tuviera experiencia estadística de un mismo mercado en distintos momentos o de distintos mercados del mismo producto, en un momento dado, pero preferido a distintos espacios, sería posible relacionar la cantidad que en el mercado sería objeto de transacción a distintos posibles precios.

Pero la demanda de un artículo no depende sólo del precio de dicho artículo, sino también de los precios que en el mercado tienen otros artículos que pueden sustituir a aquel o que complementan su utilización en un proceso de producción o de consumo. Utilizando el simbolismo



matemático, diríamos que la demanda de un artículo es función del precio de dicho artículo y también del precio de otros artículos que guardan relaciones de complementariedad o sustitución con el considerado.

Intuitivamente se comprende que a medida que la renta de los sujetos es mayor, también es mayor su capacidad de compra y, por consiguiente la demanda de bienes que ellos provoca, y esto es cierto, tanto para un sujeto considerado aisladamente, como para una colectividad. Así, los países de elevada renta nacional tienen, también un elevado índice de consumo, mientras que en los países en vías de desarrollo o subdesarrollo el consumo es más reducido.

Pero los efectos de la renta del consumidor sobre la demanda, no son solamente cuantitativos, sino cualitativos. La experiencia demuestra que los poseedores de rentas superiores no consumen los mismos bienes que los que adquieren las clases económicamente débiles, o dicho en otros términos, que la estructura varía en función de la renta.

Así, por ejemplo, un consumidor con una renta escasa demandará fundamentalmente bienes de primera necesidad baratos, mientras que un consumidor de mayor renta

orientará su gusto hacia artículos de consumo más caros y, satisfecha la primera necesidad, orientará su consumo a bienes de mero recreo o capricho.

### LA OFERTA

El estudio de la oferta, al igual que se hizo en el estudio de la demanda, puede abordarse desde el punto de vista individual o general. Desde el punto de vista individual, puede definirse la oferta de un bien o de un servicio, como la cantidad del mismo que en un determinado precio y en un cierto momento y espacio, está dispuesto a vender quien lo posee.

Desde el punto de vista colectivo o general, la oferta se considera como la cantidad de bienes o servicios que a un cierto precio y en un determinado tiempo y lugar, resultaría colocada en el mercado. Al igual que en la demanda, la oferta aparece condicionada por los precios que se den en el mercado para los productos, variando normalmente en el mismo sentido ambas magnitudes, es decir, a medida que aumentan los precios, subirá la oferta de bienes y a la inversa.



No obstante, ésta caracterizada por ser un fenómeno temporal y espacial, la oferta de los productos puede no ser la misma aún para idénticos precios en las distintas estaciones del año o en los distintos lugares o espacios geográficos. La oferta asimismo, está influida en el orden real por las expectativas empresariales.

El punto en que se encuentran las dos curvas de la oferta y la demanda o sea en que coinciden aproximadamente las aspiraciones de los productores y consumidores, determina el precio que rige en el mercado, por supuesto, en un determinado tiempo y lugar. Este punto determina en las ordenadas el precio y en las abscisas la cantidad que se vende y se compra.

Éste equilibrio no es automático y lo que ocurre es que se efectúan transacciones a distinto precios que oscilan alrededor del equilibrio y cuya causa radica normalmente, en la falta de suficiente información. Cuanto más general sea la información, más se aproximará un mercado real al esquema teórico expuesto, ejemplo que se da en los mercados inmobiliarios y en algunas bolsas mundiales de determinadas mercancías.

Éste mercado, desde un punto de vista estrictamente económico, se define como el conjunto ideal de actos de compra y venta de unos bienes determinados, en tiempo y espacio determinado, significa la contraposición de la oferta y de la demanda y por ello es el órgano de formación de los precios. Observamos históricamente que, desde el hombre primitivo hasta nuestros tiempos, los objetos con que el hombre ha satisfecho sus necesidades han tenido un valor, por lo que están basados en principios económicos.

### TEORÍA DE LA PRODUCTIVIDAD DE LA OFERTA

Es definida como el ingreso neto remanente después de que se hayan pagado los costos de mano de obra, dirección y capital. El grado de valor de una propiedad está gobernado por el equilibrio ó la proporción de los cuatro factores de la producción, que son:

Tierra, Capital (La inversión en construcciones ó equipo), Mano de obra (salario) y Coordinación (administración ó manejo empresarial).

De tal manera que el valor máximo, es logrado cuando los factores de producción están en equilibrio proporcionado.



## LEY DE INGRESOS CRECIENTES Y DECRECIENTES

La Ley afirma, que entre mayor sea la cantidad de los factores de producción, se producirá mayor ingreso neto, hasta cierto límite (ley de ingresos). En ese límite, el valor máximo se habrá establecido (límite de los ingresos crecientes), cualquier gasto adicional no podrá producir un ingreso en proporción con ese gasto adicional (ley de ingresos decrecientes).

## LEY DE CONTRIBUCIÓN

La ley de contribución es en realidad la ley de ingresos crecientes y decrecientes aplicada a una fracción ó fracciones de una propiedad raíz. De acuerdo a la ley de contribución, el valor de un objeto es medido por la utilidad que produce. Negocio en éste caso significa la combinación de todos los elementos en producción como tierra, edificios y todas las demás mejoras.

## LEY DE COMPETENCIA

La ley de competencia se deriva del hecho de que la ganancia ó provecho, tiende a provocar la competencia y el provecho excesivo tiende a crear una competencia ruinosa.

El provecho se define como aquella porción del ingreso neto producido por los bienes raíces que sobrepasa y supera, a los costos de mano de obra, coordinación, capital y tierra. Para evitar confusiones debe entenderse que el provecho según aplica a los bienes raíces, no es el mismo que el provecho obtenido por el manejo de un negocio. El provecho normal de un negocio, es el incentivo monetario, la recompensa por la inversión de capital y tierra.

La competencia es uno de los factores más normales y fácilmente reconocibles que se encuentran en todos los niveles de la actividad económica. La competencia razonable estimula una contribución creativa, pero siendo excesiva puede destruir aquello que pretende crear.

## LEY DE CONFORMIDAD

La ley de conformidad afirma que el valor máximo se realiza cuando un grado razonable de homogeneidad sociológica y económica está presente. Así, la conformidad del uso, es generalmente, un conjunto muy deseable de propiedad raíz, puesto que crea y/o mantiene valor, y es el valor máximo el que produce al propietario un ingreso máximo. La conformidad es uno de los muchos factores considerados en la selección de la ubicación de un local comercial.





## LEY DE ANTICIPACIÓN

La ley de anticipación afirma que el valor es creado por lo beneficios anticipados que se derivan en el futuro; no es el pasado, sino el futuro, lo importante en la estimación del valor. El resultado primario de experiencias anteriores se fundamenta en la habilidad para señalar las posibles futuras tendencias y condiciones de investigación, con lo que se comprueba la hipótesis de éste estudio.

Los productos inmobiliarios están sujetos a las leyes de “oferta y demanda”, pero los mismos no forman parte de un mercado perfecto, porque se sujetan a varias leyes y reglamentos de distintas entidades de la administración pública, lo que afecta los valores de los mismos, así como su interrelación con el mercado. Las teorías del valor indican no sólo que el precio es el resultado de la demanda de un producto, sino que éste tiene dos fines; el de “uso y el de cambio”.

Adicionalmente la teoría subjetiva establece que el precio no es el resultado de sus costos o esfuerzo para producirlo, sino de las preferencias subjetivas del consumidor, debido a la moda, el arte, caprichos, comportamientos de compra, etc.”

La vivienda alta para usuarios de altos ingresos es en su mayoría sujeta a la teoría del valor subjetivo, dado que su precio no tiene nada que ver con los costos de la tierra y de construcción. De hecho éste mercado se mueve por la moda, la firma del arquitecto proyectista, la ubicación deseada y otros factores, todos de índole subjetiva.





## IV. CONCEPCIÓN DEL VALOR Y EL AVALÚO

**E**l valor de un bien no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado.

Se ha definido, en general, el valor de un bien por su poder de exigir otros bienes a cambio, pero frente a éste valor de intercambio surge el valor de utilidad, en función de la posible utilización de un bien o de su posible rentabilidad y lo que si puede establecerse es la existencia de distintas clases de valor; función de las distintas finalidades perseguidas, valores que ciertamente difieren unos de los otros, incluso en su precio como expresión y medida del valor.

### FACTORES QUE CREAN EL VALOR DE LOS BIENES

En párrafos anteriores se mencionó que en la búsqueda del valor de un bien, es necesario identificar las fuerzas o factores que lo crean y/o lo modifican.

- **UTILIDAD.** Es la capacidad de una mercancía para satisfacer una necesidad o un deseo. La medida del valor no depende necesariamente de la utilidad.



- **ESCASEZ.** Es la oferta limitada de una mercancía. Algo puede ser útil pero no escaso.
- **DEMANDA.** Esta dada por los productos o servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir. Algo puede ser útil y escaso, pero nadie lo quiere.
- **PODER ADQUISITIVO.** Es la capacidad del adquirente para comprar una mercancía. Algo puede ser útil, escaso y demandado, pero no hay dinero para adquirirlo.

Podemos añadir, que la valoración no es constante, sino que varía en el tiempo y que constituye el resultado de un estudio que se apoya en consideraciones económicas y en otras de carácter técnico y jurídico. Los agentes inmobiliarios y por supuesto los profesionales de la valuación, conocen perfectamente de las fluctuaciones de los valores, por razones extrínsecas del propio bien, que se manifiestan no solamente en los inmuebles sino en el propio suelo que sufre los efectos circunstanciales de la transformación de la ciudad, del planeamiento urbanístico y los propios del desarrollo de la comunidad. Todo proceso de valoración es complicado por la relatividad que el mismo entraña y, frente a un valor que podríamos considerar como cierto, el de costo, aún sin olvidar que la certeza de dicho valor tiene una vigencia temporal muy limitada, la

incertidumbre se acentúa cuando se trata de formular una teoría para fijar el valor de un inmueble considerado como conjunto ordenado y funcional capaz de generar un rendimiento.

Toda la escuela clásica de la economía ha venido considerando dos ingredientes fundamentales en la elaboración del concepto de valor: la utilidad y la rareza ó escasez de los bienes. La utilidad condicionando la demanda por la apreciación que de los bienes hacen los sujetos en orden a la aplicación de los mismos a la cobertura de sus necesidades; la rareza ó escasez influyendo, por el contrario, en la oferta.

En relación con los conceptos de utilidad y rareza, es conocida la distinción de Adam Smith entre el valor en uso y el valor en cambio. El primero depende de la utilidad del bien y el segundo de su escasez. El mencionado economista, destacaba la manifiesta oposición entre ambos, ya que mientras los bienes que como el agua gozan de un gran valor en uso por lo muy útiles que son, carecen casi de valor en cambio, y aquellos que tienen un elevado valor en cambio, debido a su rareza ó escasez, como por ejemplo los diamantes, son escasamente útiles y, por tanto, tienen pequeño valor en uso.



Por otra parte, se hace preciso señalar la relatividad de toda valoración ya que, a través de una interpretación personal se proyecta la apreciación de los bienes aunque frente a éstas connotaciones subjetivas aparecen notas indudablemente objetivas que conducen a la creación de una magnitud cierta como medida del valor, que por su carácter medio general, puede considerarse como auténticamente representativa de aquel; el precio, que en una economía competitiva de mercado se forma como resultado de la oferta y de la demanda.

## VALOR

En términos económicos es la cuantificación y cualificación que el hombre hace en cada acto de su vida. El principio del valor se da básicamente por el carácter económico.

Cuando se habla de un mercado como el inmobiliario, el valor se convierte en el aprecio que tiene sobre algún intercambio que te lleva a satisfacer una necesidad de alcanzar un deseo.

Las actividades de intercambio que realizaban los primeros pobladores de la Tierra, detonaban la necesidad de reconocer que los bienes o servicios asociados a los beneficios que recibirá quien los adquiere. En términos de

valuación, es la relación de un objeto deseado y un comprador en potencia, de forma más sencilla: un bien tiene valor cuando un propietario está dispuesto a venderlo y existe un comprador que está dispuesto a comprarlo.

## PRECIO

Comúnmente el significado de precio está asociado a una operación de compra venta y representa la cantidad en que un comerciante o vendedor oferta un producto o servicio. Si un comprador está dispuesto a pagar esa cantidad, el precio tiende a constituirse en valor. El precio lo establece el vendedor o propietario, el valor lo establece el mercado. El precio es la suma del costo directo más el costo indirecto, más la utilidad e impuestos.

## COSTO

Su significado está asociado a la suma de dinero necesaria para reproducir un bien. Su diferencia con respecto al precio, está en que el costo no incluye la utilidad ni los impuestos derivados de la venta.



## MÉTODO HISTÓRICO

Es todo un proceso organizado y que se basa en la realidad de lo estudiado, para elaborar resultados sobre hechos históricos. Este método debe lograr que hechos del pasado sean representados fielmente; es volver a traer el pasado pero como copia fiel al original, en palabras sencillas. En el método histórico se hace uso de las observaciones para intentar probar las afirmaciones hechas en otras investigaciones anteriores. A través de éste se examina la teoría y su comportamiento en sus distintas etapas y contextos.

## VALOR HISTÓRICO

Es el conocimiento de la evolución que en tiempo y espacio tiene los fenómenos de carácter económico, una transacción valorada es en todo momento un fenómeno económico. En la valuación debe observarse la diferencia entre el concepto de costo y precio, para evitar la inadecuada interpretación.

## VALUACIÓN

Es el procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, normativa y social, permite

conocer las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de los bienes, dichas variables son resultado de una investigación física, económica, normativa y social; a este procedimiento se le llama valuación.

## AVALÚO

Es una declaración, generalmente escrita, preparada independiente e imparcialmente por un valuador calificado, en la que se expresa una opinión del valor de una propiedad, justificado por el análisis previo de los datos investigados, adecuadamente descrita y a una fecha dada. A pesar de ser un dictamen los elementos que la forman deben dar certidumbre de un documento con calidad probatoria. Su elaboración requiere capacitación continua, experiencia, sensibilidad y ética profesional.

Diferentes actores sociales intervienen en el mercado de suelo urbano; propietarios del suelo, agentes inmobiliarios y financieros, constructores, ciudadanos, empresas y poderes públicos operan en el proceso de construcción de la ciudad guiados por distintos intereses.



## CONCEPTOS DE VALOR USADOS EN VALUACIÓN

- valor de cambio y valor en uso,
- valor comercial,
- valor de reposición nuevo,
- valor neto de reposición, ( o valor depreciado )
- valor de rescate,
- valor de liquidación,
- valor de oportunidad.

Los actores económicos actúan motivados por la búsqueda de una ganancia y operan de dos maneras: desarrollando actividades económicas que tienen a la ciudad como soporte material, o bien, como productores de los soportes materiales, entre los que se destacan los dueños de la tierra, los promotores inmobiliarios y la industria de la construcción.

Frente a los actores sociales que actúan movidos fundamentalmente por el valor de cambio del suelo, se encuentra la población que, como usuaria de la ciudad, persigue satisfacer sus necesidades y demanda suelo por su valor de uso. Su intervención en el mercado está marcada por su capacidad de pago e influencias, y pueden representar un importante agente de presión en defensa de sus

intereses, exigiendo u oponiéndose a ciertas acciones urbanas.

Se distinguen dos grandes grupos: el sector que accede al mercado y “consume la ciudad en cuanto conjunto de mercancías”, y el sector que se encuentra excluido del mercado y “consume la ciudad que no se produce de modo mercantil”

Por último, no por ello menos importante, los poderes públicos intervienen directa e indirectamente en el mercado de suelo de diversas maneras, mediante la regulación del uso y ocupación del suelo, la creación de infraestructura y equipamiento, la ejecución de programas de vivienda social y de renovación urbana, la gestión de inversiones, y la implementación de una política impositiva, entre otras.

El Estado no sólo actúa como agente regulador, sino también como oferente de tierras públicas y demandante de suelo. Ciertamente las acciones gubernamentales inciden en el valor de uso del suelo y contribuyen a modificar (incrementar) su valor de cambio.



## FACTORES QUE CREAN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES

El valor de un objeto no está relacionado solamente a su utilidad, al mismo tiempo para diferentes personas, la escasez y demanda deberá estar presente para que el valor exista, además del poder de compra o poder adquisitivo que tenga una persona para participar en el mercado para satisfacer su deseo.

## FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES

La interacción de los ideales y estándares, los ajustes y cambios económicos, las leyes políticas y gubernamentales, las características físicas del inmueble y las fuerzas físicas ó naturales, son en esencia la causa y efecto que influencia el valor de un bien raíz o inmueble.

### FÍSICOS

Son los inherentes a la propiedad. Se dividen en dos grupos:

De los inmuebles urbanos o suburbanos

- Ubicación
- Forma y dimensiones del terreno
- Superficie
- Topografía o configuraciones
- Subsuelo
- Uso o destino actual
- Proyecto de las edificaciones
- Calidad de los materiales empleados
- Edad de las construcciones y vida remanente
- Servicios públicos
- Productividad

De los predios rústicos

- Forma y dimensiones del terreno
- Superficie
- Topografía o configuraciones
- Clasificación del suelo
- Uso o destino actual
- Vías de comunicación
- Clima y precipitación pluvial
- Productividad
- Otros



Para ambos grupos es importante considerar los factores físicos naturales como las calamidades naturales de cada región: sismos, inundaciones, erupciones volcánicas, deslizamientos de tierra, etc.

### ECONÓMICOS

Se relacionan con el estado general de las economías internacionales, regionales y locales. Las variables de la demanda que afectan los valores de la tierra incluyen:

- Recursos naturales; calidad, cantidad, localización y grado de uso.
- Tendencias comerciales e industriales.
- Fuentes de trabajo. Tendencias de empleo y niveles salariales.
- Recursos monetarios. Liquidez y crédito.
- Modificación de la tasa de interés.
- Niveles de precios y cargas de impuestos.
- Paridad cambiaria.
- Factores que infieren en forma directa o indirecta sobre el poder de compra.

### SOCIALES

Ayudan a explicar los patrones de uso de la tierra como así también la demanda y el precio. Los sociólogos sostienen que la gente tiene ciertos deseos básicos de pertenencia a un territorio y de gozar de compañía. Estos deseos se manifiestan en los agrupamientos de personas cerca de los centros urbanos y en las variaciones en el uso de la tierra.

- Crecimiento o decrecimiento de la población
- Cambios en la densidad de población
- Cambios en la composición numérica de las familias
- Distribución geográfica del nivel social
- Actitudes a los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad
- Vecindades o entornos
- Clasificación de la zona
- Otros factores que deriven del deseo e instinto de la sociedad.





## POLITICOS (LEGALES Y GUBERNAMENTALES)

Las políticas con respecto al orden legal, el gobierno y las relaciones con el sistema político pueden incrementar o disminuir la demanda de la tierra.

Los gobiernos nacionales, estatales y locales, a menudo proveen incentivos o desincentivos específicos para el desarrollo de la tierra a través de mecanismos de grabación impositiva, zonificación, controles de uso de la tierra y de renta. La calidad de los servicios urbanos afectan la demanda.

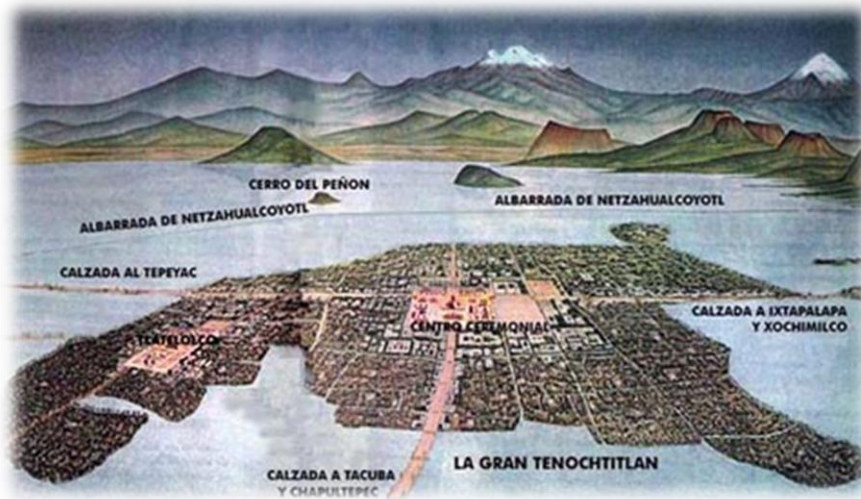
- Urbanísticos. Planes de Desarrollo Urbano. Uso de suelo.
- Forma de propiedad
- Política habitacional
- Política impositiva. Impuestos
- Leyes sobre uso de productividad de los inmuebles.
- Control de rentas
- Control y destino de créditos
- Préstamos hipotecarios del gobierno

Política monetaria que afecte el libre uso de la propiedad raíz.

La actividad de la Valuación Inmobiliaria, está vinculada estrechamente con la historia donde se observa que el valor varía por aspectos sociales, económicos y políticos, con los acontecimientos económicos globales y particulares del país, con la ciudad, y la colonia donde se ubica el inmueble que se valúa, con la ayuda de esta ciencia, podemos respondernos el porqué del valor de la tierra en una colonia, el porqué del incremento o decremento del valor del suelo y sus cambios de uso, su trascendencia arquitectónica y el tipo de personas que la habita.

A lo largo de esta tesis se aplicaran estos factores de valor a nuestro objeto estudio que es el suelo de Jardines del Pedregal, con la finalidad de identificar la influencia que han tenido en el valor del suelo en diferentes épocas.





## V. GENERALIDADES DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Diversas formas de organización económica y social que se materializan en técnicas de construcción y ordenación del espacio urbano; porque siempre hay un espacio donde el hombre se relaciona, un área donde una población completa sus rasgos como ente social y asume un sentido de pertenencia a lo local. No todas las ciudades han crecido al mismo ritmo, esto obedece a diversos factores, que han provocado que algunas en especial concentren su población, recursos y actividades rebasando sus límites, dimensión, capacidad y administración.

Así en muchos casos, la desmesura ha roto el débil equilibrio, enfrentando a los pobladores de las grandes ciudades con situaciones más de subsistencia que de convivencia. Las ciudades experimentan un cambio radical ocasionado por los fenómenos asociados al alarmante crecimiento demográfico y la urbanización expansiva hacia las áreas verdes y de protección ecológica. En México, se tiene el antecedente de la primera población existente, se remonta a la fundación de la Gran Tenochtitlán en 1325, localizada en lo que hoy es el Centro Histórico. En esa época la ciudad se dividía en cuatro grandes barrios, correspondientes a los cuatro puntos cardinales, además del barrio de Tlatelolco, ubicado al norte y que era una ciudad gemela de Tenochtitlán.



El islote de Tenochtitlán se comunicaba con las demás poblaciones que existían en la orilla del lago a través de calzadas, cuyo trazo corresponde actualmente a la Calzada de Tlalpan, Calzada de Tacuba y Calzada del Tepeyac.

Debido al sistema político que se tenía desde la época prehispánica, de centralización de la toma de decisiones y recursos, la entonces ciudad, se convierte en un punto concentrador de actividades, equipamiento e infraestructura.

Después de la conquista, la ciudad fue trazada sobre las ruinas de México-Tenochtitlán por los españoles; la cual tenía sus límites en las actuales calles de Perú (al norte), San Juan de Letrán (al poniente), Jesús María (al oriente) y San Pablo (al sur). Al finalizar el siglo XVI la ciudad apenas ocupaba la superficie de los que actualmente conocemos como el “Primer Cuadro”. A los siglos XVII y XVIII corresponde la mayoría de los palacios, casonas y templos. Durante el siglo XVII el Virrey Antonio María Bucareli abrió una avenida que después llevará su nombre; con el segundo conde Rivillagigedo, la ciudad cambió notablemente, ya que se instaló el alumbrado público, se empedraron las calles y se impuso a los vecinos la obligación de barrerlas; se creó el

cuerpo de policía, se incrementó el número de escuelas y se levantó el primer censo de población.

A principios del siglo XIX la ciudad ya había crecido algunas cuadras, principalmente al poniente, a lo largo de la actual Avenida Juárez y San Cosme. Las Leyes de Reforma y el gobierno del Presidente Juárez en 1861, propició una transformación urbana radical, ya que se despojó a la iglesia de todos sus bienes. De esta manera los conventos fueron parcialmente demolidos para trazar, continuar o bien ensanchar las superficies y lo que se convirtieron en manzanas, que fueron fraccionadas y vendidas para que se construyeran casas y edificios particulares.

Durante el porfiriato en 1870 ocurrió el auge para la creación de nuevas colonias de tipo residencial destinadas para las familias acomodadas (Juárez, Roma, Condesa,) y de tipo medio popular destinadas para la clase obrera, (Morelos, Obrera, Doctores, Esperanza).



Al sur de la ciudad el crecimiento urbano tuvo otro tipo de suerte, se modificó sustancialmente esta estructura social ya que de estar conformada principalmente de haciendas y casas de campo de la población de altos ingresos, pasó a una estructura basada en un aumento considerable de viviendas particulares de todos los niveles socio-económicos, en una diversificación de los comercios, de los servicios y en el desarrollo de una incipiente industria, influyendo en la formación de colonias y fraccionamientos, para la década de los 80's se inicia una urbanización formal por parte del sector público, y se crean las colonias 2 de octubre, Bosques del Pedregal, Vistas del Pedregal, Chimilli y Belvedere, entre otras, sin dejar de mencionar que el avance de los asentamientos irregulares

En el caso de México, la urbanidad casi absoluta de su arquitectura durante la etapa de entreguerras debería sorprender a México en 1945 era un país esencialmente rural, circunstancia que vivía el 65% de la población; no se pretende aquí emitir ningún juicio de valor, sino establecer que lo rural y su relación con el paisaje era un componente psíquico de muchos de los nuevos capitalinos, que al fin y al cabo procedían de la inmigración reciente, considerando esta presencia de lo rural en la nueva inmigración.

Caso que también será el de muchos otros arquitectos del Pedregal, como Barragán, Artigas y Attolini, educados hasta la adolescencia en familias y situaciones estrictamente rurales, e incluso en mayor medida el de los numerosos clientes del fraccionamiento, que conservarán de sus etapas formativas el sueño de la casa de campo en la ciudad. En su rechazo de lo urbano, este sueño contribuirá con sus densidades reducidas a la explosiva expansión territorial de la Ciudad de México y acabará marcando las carreras de muchos de los arquitectos del Pedregal.

A través del sustrato cultural profundo de lo rural, la arquitectura del Pedregal conservará su idiosincrasia mexicana, pues a pesar de creer, que el dilema de la influencia foránea marca la posguerra tanto ideológica como socialmente, no hay ninguna duda de que el entorno nacional será todavía la base sobre la que trabaje esta influencia, y constituirá todavía la materia fundamental de su arquitectura.



## DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN



**A**nteriormente llamada Delegación San Ángel, tomó su nombre actual el 9 de enero de 1932, actualmente constituida por 298 colonias, fraccionamientos y barrios, localizada al poniente del Distrito Federal colindando al norte con la delegación Miguel Hidalgo; al oriente con las delegaciones Benito Juárez y Coyoacán; al sur con las delegaciones Magdalena Contreras y Tlalpan y el Municipio de Jalatlaco, Estado de México; al poniente con la delegación Cuajimalpa.

Ocupa una superficie de 7,720 Ha., que representa el 6.28% del área total del Distrito Federal y el quinto lugar entre las delegaciones de mayor tamaño, de las cuales se localizan 5,052 Ha. de suelo urbano y 2,668 de suelo de conservación, que representan el 66.1% y el 33.8%, respectivamente.

A través de su historia la Delegación Álvaro Obregón ha sufrido considerables modificaciones en su jurisdicción territorial. Por su ubicación geográfica comprende parte del antiguo territorio de las municipalidades de San Ángel, Mixcoac, Tacubaya y Santa Fe.



Sus barrios, pueblos, haciendas, ranchos y villas que lo constituyeron, han sido absorbidos por la actual área urbana a través de la conurbación de sus antiguos pueblos entre ellos por las vialidades más antiguas y el sistema de transporte; que unió hacia el sur Tacubaya, San Pedro de los Pinos-Mixcoac-San Ángel-Ciudad Universitaria, a través de la ahora Av. Revolución.

En la zona oriente la comunicación de los centros San Ángel-Coyoacán, se dio sobre la calle de Arenal-Francisco Sosa, las cuales contribuyeron a la extensión del área urbana sobre su territorio, ocupando áreas de cultivo del Antiguo Lago y lomeríos de antigua extracción minera ricos en arena, grava y tepetate. En la cuarta década de este siglo, la apertura de la avenida de los Insurgentes propició el fraccionamiento de terrenos y la construcción de residencias. En la zona sureste predomina el uso residencial, como son las colonias Guadalupe Inn, San José Insurgentes, San Ángel Inn, La Florida, Chimalistac y Pedregal de San Ángel, donde se localizan las principales vialidades y los centros comerciales.

Entre las principales vías de comunicación figuran el Anillo Periférico, las avenidas Insurgentes y Revolución, la Calzada de las Águilas y las calles que conducen a Coyoacán, San Jerónimo, Magdalena Contreras y el Desierto de los Leones.

La delegación cuenta con centros de barrio, que en total suman 36.17 ha. y se encuentran ubicados en las colonias: Victoria 1a. Sección, Bonanza, La Mexicana, Ampliación La Cebada, Corpus Christi, Tlayacapa, Tlacuitlapa, Presidentes, Torres de Mixcoac, Ampliación Las Águilas, El Tanque y Jardines del Pedregal, y que en este caso su ubicación responde al diseño original del fraccionamiento.

La colonia Jardines del Pedregal, junto con la Guadalupe Inn, Florida y Pedregal de San Ángel tiene usos eminentemente habitacional unifamiliar de ingreso alto; por lo que enfrentan presentan fuertes presiones para el cambio de uso de suelo a comercios y servicios, y para el incremento a la densidad y al número de niveles. Cuentan con diversos grados de valor en imagen urbana, medio ambiente y construcciones representativas de épocas de la ciudad.

## CLIMA

La mayor parte presenta un clima templado sub-húmedo, variaciones notables debido a bruscos cambios en la altitud que presenta en su territorio. La temperatura más baja se presenta en la parte sur de la demarcación siendo de 8.1° C en invierno, y llegando hasta nevar en los años más fríos.



La temperatura máxima se presenta en la parte baja al nororiente, y alcanza hasta los 17.1° C durante los meses de abril a junio.

La precipitación pluvial anual máxima corresponde a los meses de junio a septiembre, mientras que la mínima se presenta en los meses de noviembre a febrero. La precipitación promedio anual es de 1,000 a 1,200 mm, aunque en la zona sur las precipitaciones pueden llegar a los 1,400 mm. La presencia de fuertes lluvias, particularmente en junio y julio, es un factor de riesgo, particularmente para los asentamientos ubicados en barrancas. Por otro lado, las altas precipitaciones pluviales que recibe la zona de la sierra, la extensa masa vegetal consolidada, el sistema de barrancas y cañadas y las elevaciones topográficas, convierten a la zona en generadora de oxígeno y significativa en la recarga de los acuíferos.

## EDAFOLOGÍA

Predominan cuatro tipos de suelo:

- 1) Pheozem háplico y lúvico: Cubren aproximadamente el 53.8% del territorio delegacional, puede ser apto para el Desarrollo Urbano y algunas actividades agrícolas.

- 2) Litosoles háplicos: Cubren 22.8% de la delegación, presentan problemas para la ocupación urbana, aunque por sus características las construcciones que se ubican sobre estos suelos tienen pocos problemas de estabilidad en su cimentación.
- 3) Andosoles: Ocupan 21.5% del suelo de la delegación; las actividades más adecuadas para evitar la erosión de estos suelos son las de tipo forestal.
- 4) Regosol eútrico: Ocupa sólo el 1.9% de la extensión delegacional, se localiza en algunas laderas de la sierra.

## GEOMORFOLOGÍA

En general, el relieve es de fuertes contrastes, caracterizado por la presencia de 11 barrancas en el sentido oriente-poniente, siendo éstas: Tacubaya, Jalalpa, Golondrinas, Mixcoac, Tarango, Del Muerto, Guadalupe, El Moral, La Malinche, Atzoyapan y Hueyatla, las cuales se formaron por la presencia de los ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tarango, Guadalupe, Tetelpan, Texcalatlaco y Magdalena. El relieve de la Delegación comprende tres regiones principales:



- 1) Las llanuras y lomeríos.- Al oriente, en sus límites con las demarcaciones de Benito Juárez y Coyoacán, y al poniente hasta la base de la Sierra de las Cruces. Esta región es la más adecuada para el Desarrollo Urbano y corresponde a los lugares con más densidad de población.
- 2) La región de las montañas.- Se ubica al sur-poniente en la parte más alta de la demarcación. Esta zona se encuentra enclavada en la Sierra de las Cruces, con sus cumbres, mesetas, pequeñas cañadas y barrancas.
- 3) Los pedregales.- Se originó a partir de las erupciones del Volcán Xitle, el cual produjo una zona cubierta de lava volcánica que se extendió hacia el norte a través de las actuales poblaciones de Tizapán, Chimalistac, Copilco y Coyoacán, por el noroeste a San Jerónimo y Contreras y por el noreste a Tlalpan y Santa Úrsula. Este pedregal ocupa una superficie aproximada de 90 km<sup>2</sup>. La lava se extendió por una superficie de cerca de 80 kilómetros cuadrados arrasando con todos los ecosistemas presentes en aquella época, desde las alturas del volcán, bajando por lo que hoy es parte de las delegaciones de Tlalpan, Magdalena Contreras y Álvaro Obregón, hasta la actual avenida Miguel Ángel

de Quevedo. Con el paso del tiempo, y muy lentamente, la región se repobló con otras especies formando así ecosistemas distintos a los originales y únicos por las nuevas condiciones tan específicas.

La descripción antes señalada se apoya en la clasificación propuesta por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que propone la Zona 1 ó de Lomas, a la que pertenece la mayor parte de la delegación y que abarca desde la parte central hacia el poniente, mientras que la Zona II o de Transición se ubica en una pequeña porción al oriente de la delegación.

Adicionalmente en la demarcación existen zonas minadas que afectan cerca del 60% de su territorio, y que se generaron debido a la explotación de yacimientos de arena y otros materiales para construcción.

### HIDROLOGÍA

Se reconoce una densa red fluvial, favorecida por las abundantes precipitaciones que se producen en la parte alta de las montañas y por la constitución del pie de monte.

El fraccionamiento Jardines del Pedregal, fue pensado desde sus inicios como AUTOSUSTENTABLE, ya que vive de su propio pozo que se abastece del agua que filtra por el 60% de





área libre en cada uno de los terrenos; con este porcentaje los pozos se cargan lo suficiente para abastecer.

Jardines del Pedregal no cuenta con drenaje, cuenta con sistema de fosa séptica. Cada casa cuenta con su fosa dimensionada de acuerdo al uso requerido por casa, si se agrega más de lo debido se puede llegar a contaminar el área.

El Programa Delegación al de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón requiere que el 60% de cada terreno debe ser libre de construcción para poder recargar los pozos y las reservas no se agoten. El Pedregal es de gran importancia para la recarga de los acuíferos, el relieve limita los escurrimientos superficiales y favorece su transporte a capas inferiores del subsuelo a través de las grietas, reduciendo también su evaporación.

## FLORA

El 30 de septiembre de 1983 el rector Rivero Serrano anunció y publicó en la Gaceta de la UNAM la declaratoria de una "Zona Ecológica Inafectable" de 124 hectáreas colindantes con el Centro Cultural Universitario y el Jardín Botánico, la cual, en 2005, se extendió a 200 hectáreas. Fue así como la

Reserva Ecológica del Pedregal de San Ángel. De igual forma SEMARNAT propuso reconocer esta reserva como Monumento Natural administrada por la UNAM, fortaleciendo así su estatus de protección. Esta figura jurídica de protección se aplica a espacios naturales de carácter único y excepcional, de interés estético y valor histórico o científico como es este relicto del Pedregal de San Ángel.

Entre las 340 especies que se registran predomina el palo loco o "palo bobo", un raro arbusto capaz de echar sus raíces en la roca volcánica y que florea erráticamente en la época del año en que las otras pierden sus hojas. Tal es el dominio de esta planta en el paisaje visual que los biólogos denominan a esta zona el ecosistema del pedregal de palo loco.

Algunas de las especies representativas:















Antigonón  
leptopus



Ciliandra  
anomala



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

	Bidens odorota		Cissus sisioides		Dahlia coccinea		Echeandia deflora rose
	Bouvardia ternifolia		Cistrum fasciculatum		Dioscorea galettiana		Echeverria gaviflora
	Cornelia coelestis		Durán		Erithrina americana		Helecho





Gnaphalium



Ipo  
arborescens



Mirabilis  
jalapa



Oputia  
tormentosa



Hemelia  
erecta



Lepidium  
virginicum



Liabum  
galbrum



Wigandia HB

### FAUNA

Con respecto a la fauna, en estas altitudes se pueden encontrar todavía mamíferos como el tlacuache, armadillo, musaraña, conejo, ardilla arbórea, ardillón, ardilla terrestre, tusas, ratones, ratón montañoero, ratón ocotero, ratón de los volcanes, ratón alfarero y zorrillo, aunque las poblaciones actuales de estos mamíferos están muy disminuidas.

En cuanto a las aves en esta región se localizan las coquita, colibrí, golondrinas saltaparedes, primavera, duraznero, entre otros; en relación a los reptiles encontramos lagartijas, algunas víboras cascabel, sobre todo en las zonas de los pedregales, culebras y otros. Una afectación muy grande fue la causada por la elegante colonia del Pedregal de San Ángel y los barrios populares que surgieron. Esos asentamientos devoraron una buena parte del ecosistema.



## RED VIAL PRIMARIA Y SECUNDARIA

La demarcación tiene varias vías de penetración como Av. Constituyentes, Anillo Periférico y Circuito Interior, las cuales presentan elevados índices de saturación. La zona poniente a partir del Anillo Periférico presenta déficit vial, provocado en gran parte por las barrancas de la zona que corren de poniente a oriente, limitando la comunicación norte sur en gran parte de su territorio.

Por el oriente se presenta la saturación de la Av. Revolución, Av. de los Insurgentes, Av. Universidad, Av. Barranca del Muerto, Circuito Interior, Miguel A. de Quevedo, San Jerónimo, Av. de la Luz y Paseo del Pedregal. Las principales vías son Av. Toluca, Las Torres, Calzada Desierto de los Leones, Calzada de las Águilas, Santa Lucía, Tamaulipas y Vasco de Quiroga. En el sentido norte-sur existen pocas alternativas, únicamente Eje 5 Poniente y Periférico.

## ZONAS DE USO HABITACIONAL

Presenta tres zonas habitacionales claramente definidas en cuanto a su ubicación, densidad, calidad de los servicios urbanos y nivel socioeconómico. La primera de tipo residencial unifamiliar de dos y tres niveles emplazada al sur

de la delegación comprende, entre otras las colonias Axiomiatla, Las Águilas, Alpes, Pueblo de Tetelpan, Lomas de San Ángel Inn, Las Águilas, Olivar de los Padres y Jardines del Pedregal.

Creadas en su inicio a través de la modalidad de fraccionamientos, actualmente presentan una tendencia hacia la re densificación, identificada a través de las solicitudes de incremento para vivienda de ingreso medio y alto, por lo que en algunas zonas presentan una densidad mayor a la que la señala el Programa Parcial de 1987, la zona oriente que se caracteriza por la pérdida de población de sus colonias y barrios, teniendo entre otras causas los excesivos cambios de uso del suelo de habitacional a usos mixtos como es el caso de las colonias Ampliación Guadalupe Inn, La Florida, Las Águilas, Tizapán, El Pedregal de San Ángel.



## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo del Distrito Federal comprende conforme a la Ley en la Materia dos grandes dimensiones, la correspondiente al Suelo Urbano y la que se refiere al Suelo de Conservación.

- Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el Programa General para el suelo de conservación.

- Suelo de Conservación

Los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y de la zona rural, también, aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para

el establecimiento de los asentamientos humanos, comprende fundamentalmente el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.



## JARDINES DEL PEDREGAL



### **NORMA PARTICULAR DE DESARROLLO URBANO QUE APLICA A PREDIOS DE JARDINES DEL PEDREGAL DE LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN.**

Vigente a partir de 11 de mayo de 2011.

*Estas normas no tienen efectos, en los ámbitos de aplicación de las Normas de Ordenación sobre vialidades.*

*Para la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular, se respetarán los límites geográficos, conforme al límite oficial de colonias (1), siendo las siguientes:*

*Partiendo de la intersección de la Av. San Jerónimo con el Paseo del Pedregal hacia el oriente por el eje de la Av. de las Facultades, hasta encontrar la barda original del fraccionamiento que separa a la colonia de los terrenos de la Ciudad Universitaria y siguiendo el rumbo general sur hasta llegar al nivel del eje de la Calle de Valle, por la que cambia con dirección oriente hasta encontrar el eje del Boulevard de las Cataratas, que es la colindancia de la delegación Coyoacán por el que sigue al suroeste hasta llegar al eje del Anillo Periférico Sur en la colindancia con la delegación Tlalpan, continúa con rumbo general poniente siguiendo el límite del eje de la lateral del Periférico Sur, en dirección al noroeste, hasta el punto en que se encuentra con el eje de la Av. San Jerónimo por el que sigue el límite con dirección hacia el oriente hasta la intersección con la Av. Paseo del Pedregal, circunscribiendo así el polígono en que se inscribe la colonia Jardines del Pedregal de San Ángel.*

(1) Comisión integrada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Delegación Álvaro Obregón, la Secretaría de Finanzas, la Dirección General de Regularización Territorial y el Servicio Postal Mexicano, en 2006.



## Generales

En caso de las nuevas construcciones para uso no habitacional, no se permitirá en su colindancia posterior la vista hacia la zona habitacional. Las construcciones en zona habitacional deberán mantener una restricción mínima de 2.00 metros, en colindancias laterales y posteriores. Para predios mayores a 3,000.00 m<sup>2</sup>, deberán mantener una restricción de 7.50 metros en colindancias laterales y posterior. Las construcciones en zonas diferentes a la habitacional que colinden con usos habitacionales deberán tener a partir de sus linderos una separación mínima de 8.00 metros en colindancias laterales y posterior. Las bardas que limiten con predios entre sí y con la vía pública, podrán tener una altura máxima de 4.00 metros contados a partir del nivel medio del terreno natural, si se requiere de mayor altura, se podrá realizar con materiales translúcidos o con mallas ciclónicas o enrejados cubiertos de vegetación. Al interior de la colonia se conserva la zonificación H 2/70/R, (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% de área libre, 1 vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno). El porcentaje de área libre de terreno que se establece (70%), deberá de mantenerse jardinada, y podrá ocuparse en un 20% con materiales permeables, podrá utilizarse para áreas de circulación vehicular, estacionamientos, andadores y patios. celular), tanques y casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso y queden ocultas hacia los predios colindantes. En la zona habitacional, se permitirá la construcción de un sótano o semi sótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarse exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, servicios y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante; el total de la construcción, incluyendo este sótano o semi sótano, no deberá superar los 3 niveles de altura. Para los usos no habitacionales se permitirá la construcción hasta

de un 100 % del predio por debajo del nivel de la banquetta, sin contar el número de niveles permitidos por la zonificación y se podrá destinar exclusivamente para el uso de estacionamientos, cuartos de máquinas y de mantenimiento o instalaciones complementarias al uso. En ningún caso podrán destinarse para usos comerciales o de servicios al público, o cualquier otro uso diferente al de la instalación complementaria. Para los usos comerciales y de servicios se tendrá permitido una proporción de un giro mercantil de hasta 250.00 m<sup>2</sup> por cada 750.00 m<sup>2</sup> de terreno. La superficie mínima por local comercial deberá ser de 100.00 m<sup>2</sup>. El número de niveles permitido se considerará a partir del nivel de desplante. Todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área libre señalada en cada caso. Para edificaciones en régimen de condominio, se deberán construir pozos de absorción de agua pluvial con una capacidad de 12 m<sup>3</sup>, debiendo contar con el Bobo del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Se deberán incorporar sistemas de tratamiento de aguas residuales y captación de aguas pluviales, tanto para infiltración al subsuelo y reutilización en servicios sanitarios, lavado y riego de aguas tratadas.

## Estacionamientos

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en esta zona y de no obstaculizar las calles de la colonia, se deberá contar con 4 cajones de estacionamiento por vivienda como mínimo debiéndose localizar, al interior de los predios. En el caso de vivienda plurifamiliar, se deberá contar adicionalmente con dos cajones de estacionamiento para visitantes por conjunto y estos podrán estar ubicados en el exterior, con libre acceso desde la vía pública. Asimismo, se contará con un cajón adicional por cada dos viviendas que tenga el conjunto a partir de tres, estos últimos se deberán proporcionar en el interior del conjunto. Las edificaciones de uso no habitacional, deberán proporcionar



20 % más de cajones de estacionamiento a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el D.F., los cuales deberán estar debidamente señalados.

#### Excepciones Normativas

Adicional a lo establecido en la Tabla de Usos en Suelo Urbano del presente Programa Delegacional, no se permitirán los usos para Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil o cualquier institución educativa de cualquier nivel, en zona habitacional, dentro del Polígono de aplicación de la Norma; excepto en dónde apliquen Normas de Ordenación sobre Vialidad. En las zonas con uso distinto al habitacional no se permitirán gasolineras, estaciones de gas carburante y lavado de autos. No aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidad, para el uso H 2/70/R y CB (Centros de Barrio).

COLONIA	JARDINES DEL PEDREGAL
Colonia Superficie (Ha.)	589
Población (Hab.)	13,293
Densidad (Hab. /Ha.)	50
Altura Máxima (Niveles)	5
Altura Promedio (Niveles)	2
Lote Tipo (M2)	1000
Área Libre%	70

#### USOS DEL SUELO

COLONIA	PROGRAMA PARCIAL 1987	PROGRAMA DELEGACIONAL 1996	PROGRAMA DELEGACIONAL 11 MAYO 2011
Jardines del Pedregal	H05,CB,EC,ES,SU	H2/70,HM2/50,CB2/50,E,EA	H2/70/R(1000),EA,HM4/30/M,AV, E/2/40,CB/2/50





**Habitacional (H):** Aplica principalmente en las zonas en las que actualmente existe este uso y que sus ventajas de localización y limitantes de servicios fomentan el mismo. En esta zona se debe evitar la proliferación de usos diferentes al habitacional, a excepción de las áreas verdes.

**Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC):** Aplica en áreas donde existe vivienda con comercio en planta baja, así como en algunos corredores que cuentan con características de ubicación en donde es recomendable la aplicación de este uso.

**Habitacional con Oficinas (HO):** Se plantea en zonas en las que ya se localizan oficinas o bien, que éstas sean compatibles con otros usos.

**Habitacional Mixto (HM):** El habitacional mixto, contempla la ubicación de vivienda y otros usos mixtos ya sea que los inmuebles localizados se dediquen en su totalidad a un uso específico o se encuentren mezclados.

**Centro de Barrio (CB):** En estas zonas se propone el establecimiento de usos del suelo habitacionales, comercio, servicios y equipamiento, todos ellos a escala local y que ofrezcan servicios básicos para el abastecimiento de la zona, colonia, barrio o unidad en donde se localicen.

**Industria (I):** En estas zonas, se podrán desarrollar aquellos usos permitidos en la tabla de usos del suelo y que además

cumplan con la Ley Ambiental y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigentes.

**Equipamiento Público y Privado (E):** Se permitirá la ubicación de inmuebles para equipamiento ya sea público o privado, regido bajo las leyes y reglamentos ambientales y de construcción vigentes.

**Espacios Abiertos (EA):** Se refiere a los parques, plazas, jardines públicos y áreas jardineadas de las vialidades, se permitirán las construcciones que establecen las Normas Generales de Ordenación números 5 y 6 y las concernientes al mantenimiento de los mismos espacios.

**Áreas Verdes (AV):** Son aquellas áreas verdes de valor ambiental que por sus características naturales son importantes no solamente para la Delegación sino para la Ciudad en su conjunto, por lo que se plantea su recuperación y conservación.

(VER ANEXO 1)



## VIVIENDA UNIFAMILIAR

H 2/70, el lote mínimo por vivienda será de 1000 m<sup>2</sup> del área libre, el 60% El porcentaje de área libre de terreno que se establece deberá de mantenerse jardinada, y podrá ocuparse en un 20% con materiales permeables, podrá utilizarse para áreas de circulación vehicular, estacionamientos, andadores y patios. Para los predios de 2000 m<sup>2</sup> en adelante, en los que se permita la subdivisión, únicamente se podrá construir una vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup>. En los predios escriturados de 700 m<sup>2</sup> a 999 m<sup>2</sup> en donde exista una construcción, se aplicará el Artículo 22 incisos V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (2)

(2)... V. Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, en los términos del Código Civil, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso; y

VI. Los propietarios o poseedores, en los términos del Código Civil, conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los programas.

## PAISAJE URBANO

Cuando se decide la construcción de Ciudad Universitaria en el Pedregal, se estableció con ello el crecimiento y desarrollo urbano y arquitectónico de la ciudad de México hacia el Sur.

Decisión determinante para que el Arq. Luis Barragán en colaboración con Luis y José Alberto Bustamante resolviera comprar cuatro millones de metros cuadrados de terrenos de bajo costo en el Pedregal adyacentes a Ciudad Universitaria para emprender la obra de “Los Jardines del Pedregal”, fraccionamiento de tipo residencial en el que predominasen la creación de jardines comunes, un centro comercial, una iglesia, una escuela y un hotel o club hípico y como último la campaña de publicidad de ventas. Los Jardines del Pedregal, desde su fundación se convirtió en una zona de gran plusvalía y fue detonador de desarrollo económico; a su alrededor se encuentran una gran cantidad de centros comerciales y de grandes edificios de oficina.



Sin duda, el Pedregal es una zona emblemática de la ciudad, la cual es indispensable proteger ante un descontrolado desarrollo inmobiliario que pone en riesgo tanto el patrimonio ecológico como el patrimonio artístico y cultural que representan algunas de las construcciones que aún se conservan en él.

No sólo como ecosistema sino como espacio físico, el Pedregal es extraordinario y su potencial como entorno paisajístico inigualable y la idea de una arquitectura como instrumento armónico entre el hombre y el paisaje es el fundamento del texto publicado por Diego Rivera en 1945 sobre un futuro fraccionamiento selecto, llamado “Requisitos para la organización del Pedregal”, en el que plantea esencialmente la realización de una zona residencial, la preservación del ecosistema a través de la restricción en la medida de las parcelas; y la sugerencia de que los proyectos arquitectónicos fueran modernos, planteamientos que tienen una coincidencia notable con los lineamientos que impondrá inicialmente el arquitecto Luis Barragán en el diseño del fraccionamiento.

(VER ANEXO 2)

Con la intención de conservar las características del paisaje natural, Luis Barragán elaboró un reglamento para las

construcciones a realizarse en el sitio, en el cual subrayaba el obligado respeto por la topografía del terreno y la creación de extensas áreas verdes, donde se combinaran la piedra volcánica, la vegetación del lugar con formas arquitectónicas cúbicas, abstractas y sintéticas que establecieran un contrapunto entre lo orgánico de la naturaleza y lo artificial de las edificaciones.



Fuente de los Patos, Jardines del Pedregal 1945-1954.



Lo anterior dio como resultado un juego de colores entre el negro de la lava, el verde de las áreas ajardinadas y el colorido de la vegetación presente en los caminos, bardas, fuentes y estanques.

En éste periodo se produce una arquitectura residencial de gran calidad por sus propuestas formales. Se utilizan como materiales de construcción la misma piedra del lote en que se edifica, aprovechando la masa superficial volcánica y se conservan las otras dos subcapas para la cimentación, erogación por este concepto. Esto fue una ventaja económica y al mismo tiempo se obtuvo una homogeneidad del material en la arquitectura, que se caracteriza por la misma solidez, bajo costo y belleza, que conjugadas con el concreto, el hierro, el vidrio y la madera armonizaron para dar a estas construcciones personalidad y estilo propio.

Bajo el mismo objetivo realizó las intervenciones de paisaje tales como: Jardines Muestra o Lote Muestra, Plaza “El Cigarro” y la Plaza de las Fuentes ubicada en la intersección de la avenida de San Jerónimo y las de Fuentes, principal acceso al fraccionamiento donde se encontraba la escultura “El animal del Pedregal”, obra de Matías Goeritz 1950.



El Animal del Pedregal.

La Plaza del Cigarro es parte de un proyecto urbano para la zona, ésta ocuparía el extremo sudoeste de las calles de Cráter y Lluvia y que sería denominada así por el elevado tanque de agua cilíndrico, dicha plaza tenía la intención de contactar y referenciar ciertos puntos del fraccionamiento, además de servir como un símbolo representativo, Barragán lo diseñó para que sirviera como reserva de agua con capacidad para todo el fraccionamiento.

Esta plaza fue construida pero sin seguir el diseño original, y hoy en día es una plaza comercial y aunque existe el tanque en forma de cigarro no funciona de acuerdo a su diseño original.





Perspectiva de proyecto La Plaza El Cigarro, 1947 y vista actual.

El actual diagnóstico, corresponde a una realidad que poco tiene que ver con lo que imaginó Barragán, sobre todo en lo que toca a la sobrepoblación de casas o de escuelas, y por lo tanto de habitantes y de automóviles en términos de lo conceptualizado originalmente. Queda revisar lo que toca a la salvaguarda del patrimonio urbano y arquitectónico, de lo que aún queda, observarlo en términos de espacio público sostenible debe garantizar un mejor futuro o salvaguarda del fraccionamiento: calles, banquetas, mobiliario urbano, además de las plazas y jardines de autor.

## AREAS VERDES Y CENTRO DE BARRIO

El origen volcánico del suelo había impedido la urbanización de la zona, ya que ofrecía características muy especiales de vegetación y fauna. Sobre este mar inmenso de lava se depositó un estrato de humus que originó la aparición de líquenes, helechos y varias especies de cactáceas, entre las cual se destaca la “biznaga de chilito” que solo crece en el Pedregal.

El Patronato para la Conservación y Defensa del Fraccionamiento Jardines del Pedregal de San Ángel, A. C. trabaja en varios proyectos en la colonia, principalmente en el rescate de áreas verdes y en el aprovechamiento del agua a través de plantas de tratamiento. El centro de barrio, ubicado en la avenida de Las Fuentes, Cráter, Agua y Boulevard de la Luz, luce descuidado, con banquetas y calles en mal estado y saturación vehicular que se agudiza por la carencia de cajones de estacionamientos, y transporte que hace carga y descarga, el tránsito para los peatones es complejo, las banquetas son ocupadas para estacionar automóviles, presencia de estructuras publicitarias y enseres de los establecimientos mercantiles.



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal



Centro de Barrio

El Jardín de la Grieta se ubica entre las calles Agua, Las Fuentes y Cráter, tiene una superficie de 15,800 metros cuadrados y se encuentra en abandono y con mobiliario deteriorado, la llamada plaza del Cigarro es otro de los espacios que quieren intervención, pues actualmente está en un predio que ocupa el Gobierno capitalino. Entre Cráter, Teololco y Escarcha y con más de 17,000 metros cuadrados está el Jardín Teololco, en donde aún preservan especies endémicas, el Jardín Picacho está en las calles Picacho, Pederal, Las Fuentes y Meseta y lo componen 7,303 metros de área verde.



El Jardín de la Grieta



Parque Teololco



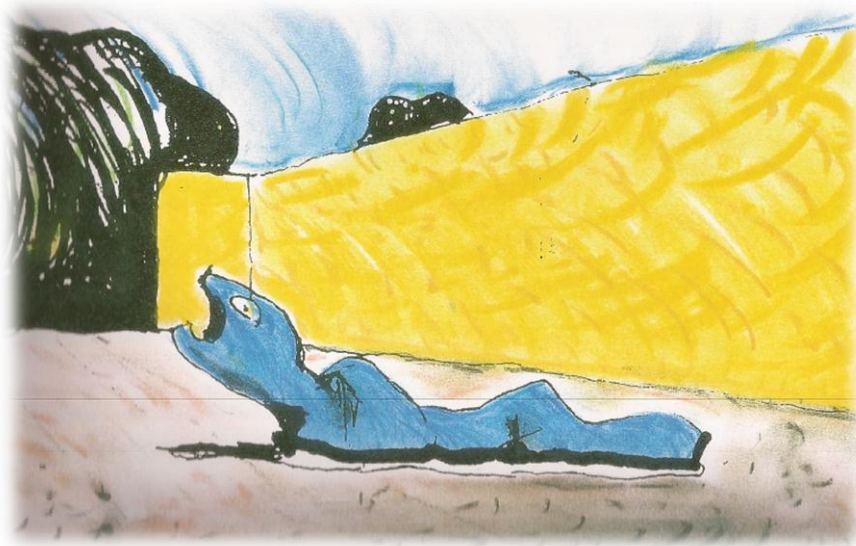
## VI. 1. GENESIS HISTÓRICA

**D**os civilizaciones antagónicas en el tiempo: la prehispánica y la moderna fueron las que se atrevieron a enfrentarse a este inhóspito paraje:

Antes de la erupción del volcán estuvo habitado por “Los Cuicuilcos”, considerada una de las primeras civilizaciones arcaicas y los Mexicas o Nahuas, pueblo fundador del imperio de Tenochtitlán, gracias a su culto religioso y a su largo peregrinar buscando la tierra prometida, fueron los primeros en habitar este lugar en el año de 1300 d. de C. Durante años esta zona fue nombrada por los Mexicas, Tetlán, lugar de piedras, Texcallan, paraje de rocas, y como país maldito o el malpaís; por los conquistadores.

Cuentan las leyendas que es ahí donde Copil, el hijo de Malinalxóchitl, hermana de Huitchilopochtli, hechicera y “mujer perversa y mala en todos los aspectos”, se refugia para observar a los aztecas y planear la venganza instigado por su madre.

La zona fue una atracción para viajeros y exploradores, entre ellos Alexander von Humboldt, quien la visitó a mediados del siglo XVIII.



## VI. ÁMBITO DE ESTUDIO



Son justo las condiciones del lugar las que aprovecha el general Winfield Scott para ganar ventaja a los mexicanos en su entrada al Valle de México en agosto de 1847, y vencer a la División del Norte en la batalla de Padierna y asegurar la toma de la ciudad de México, con la consiguiente pérdida de la guerra y la mitad del territorio del país.

El fraccionamiento Jardines del Pedregal está ubicado en la zona Sur de la ciudad de México, en la denominada franja lacustre, dentro de la cordillera transversal volcánica a la que pertenece el Popocatepetl e Iztacihuat y el Ajusco; es una singular y extensa área formada 600 años antes de nuestra era, compuesta por la lava emanada de diferentes erupciones de los volcanes Xitle, Cuatzontle, Olaica y la Magdalena, que dieron como resultado tres distintas capas de roca negra y brillante que van desde cinco hasta cincuenta metros de profundidad, y en la cual encontraron sitio y desarrollo una gran variedad de plantas y animales, creando así un paisaje insólito. Hasta mediados del siglo XX el Pedregal de San Ángel era considerado un territorio inaccesible, inhóspito e inadecuado para cualquier ser humano; por lo que se mantuvo despoblado y relativamente inalterado por mucho tiempo.

Sin embargo, los criterios de desarrollo urbano dominantes hacia el año de 1950, caracterizados por un desconocimiento abrumador sobre la importancia ecológica y ambiental, impulsaron la “conquista” de este territorio como alternativa para la expansión de la Ciudad de México, encabezada por la construcción del fraccionamiento Jardines del Pedregal, el anillo periférico y la misma Ciudad Universitaria.

El pedregal se considera como la búsqueda innovadora del Arq. Luis Barragán, quien intentaba explorar las posibilidades arquitectónicas de la jardinería y del paisaje. Lo que el Pedregal llegó a ser en el urbanismo mexicano en las fantasías ciudadinas y en la historia cultural de México es algo que escapa finalmente a las intenciones y a la responsabilidad de Barragán, cuándo éste planteó el fraccionamiento, el pulso de la ciudad de México latía aún al ritmo del centro histórico, su mejor destino habría sido convertirse en algo semejante a Tlalpan, Coyoacán o San Ángel,; un conjunto autónomo aunque orgánicamente integrado en la ciudad, sin embargo, la planeación de su uso del suelo, el carácter socialmente uniforme de sus habitantes y su traza, que obliga a una dependencia exclusiva del automóvil, lo transformaron pronto en el suburbio estadounidense que los capitalinos anhelaban y que





sería coherente con la pauta de expansión urbana que prevaleció por aquellos años.

La seducción que Pedregal ejerció sobre las clases medias y las nuevas élites mexicanas, se convirtió prácticamente en el principal modelo rector de la cultura del urbanismo residencial en el país.



Acceso al fraccionamiento en 1953.

## VI. 2. CRONOLOGIA DE JARDINES DEL PEDREGAL

El Pedregal coincidió con una época histórica donde la política Alemanista insistía en posicionar a México en un país de progreso, transformándolo en lo que se le llamaría un México Moderno. Esta nueva percepción de nuestro país, trajo grandes dilemas entre la sociedad mexicana donde el futuro ofrecía el éxito económico perdiendo toda conexión con las raíces del pasado.

El urbanismo a la moda estadounidense y el hábitat mediterráneo, los circuitos del Pedregal y la sobria dignidad de sus mansiones perfectamente integradas a una callejuela con vecindades. La inseguridad en el gusto y la fragilidad de la memoria histórica suelen ser elementos característicos de las clases emergentes.

La arquitectura del Pedregal reflejaba estos cambios ideológicos estableciendo un compromiso entre los temas transnacionales y los valores locales haciendo de este fraccionamiento un icono que llegó a representar a la burguesía emergente de esa época.



Desde su inicio, el Arq. Luis Barragán había tenido bajo su responsabilidad la parte legal del fraccionamiento, acordando personalmente con el regente Fernando Casas Alemán, la calificación para un fraccionamiento rural “tipo campestre”, calificación que evitaba la donación del 15% para jardines y parques públicos, y excluía tanto la obligación de integrarse en las redes urbanas como la de pagar a la ciudad los derechos de conexión.

Más allá de rebajar los costos de urbanización la denominación rural permitía el uso de fosas sépticas individuales como sistema hidra-sanitario evitando así la ingente labor de cavar una red de drenaje en la roca monolítica. Además ésta denominación “tipo campestre”, también exigía un tamaño de lote por encima de los 10,000m<sup>2</sup>. El 3 de julio de 1949 se publicó el anteproyecto urbano “Jardines del Pedregal”, realizado por Carlos Contreras trazado en 1946 para Luis Barragán.

(VER ANEXO 3)

El inicio de este singular proyecto en su primera fase se delimita desde su origen hasta la realización del proyecto urbanístico y paisajístico, en la cual Luis Barragán fue la figura indiscutible y el artífice de esta operación. Donde respetando el fluir de la lava trazaron las calles y avenidas que dieron base para el diseño del paisaje con la asesoría del

vulcanólogo y pintor Gerardo Murillo “Dr. Atl”, en conjunto brindaron identidad a las calles y avenidas asignándoles nombres de: Lava, Rocas, Cantil, Xitle, Cráter, Picacho, Farallón, Colorines, Agua, Fuego, Lluvia, Brisa y Nubes, entre otras, nomenclaturas producto de la exaltación hacia un paisaje enigmático y conceptualmente metafísico.

El arquitecto Luis Barragán en sociedad con Luis y José Alberto Bustamante había promovido un fraccionamiento que a pesar de ocupar sólo el 6% de la formación geográfica original, se apropiaría de su nombre, Jardines del Pedregal de San Ángel, conocidos muy pronto simplemente como “El Pedregal”. Las diversas secciones del plano base del fraccionamiento trazado Carlos Contreras se parcelan progresivamente hasta 1951, año en que el plano contiene alrededor de 700 lotes.

(VER ANEXO 4)

En los dos años siguientes, combinando la reducción de parcela mínima con adiciones de propiedad en el perímetro del fraccionamiento, el número de lotes casi se dobla hasta los mil doscientos treinta y cinco que el plano original, las estimaciones se basan en los planos publicitarios de la época, donde no se reflejan prácticas de subdivisión progresiva tales como, por ejemplo, los “lotes bandera”, que dividían parcelas originales profundas generando un lote de



segunda línea con tan sólo un estrecho acceso rodado a la calle.

(VER ANEXO 5)

Hay por lo tanto, en este periodo un número cercano a 1,500 parcelas construidas donde la arquitectura moderna dominó, produciendo un volumen de experimentación muy superior al de experiencias comparables. Se habían empezado a ofertar parcelas en 1948, pero cuatro años después, con menos de tres docenas de casas completadas, la gerencia reconocía que factores como la radicalidad del proyecto urbano, el alejamiento del centro de la ciudad y, sobre todo, la consideración negativa del público respecto a los terrenos de erupción volcánica habían hecho las ventas muy difíciles.

Originalmente los predios ofertados iban de 2,000 a 16,000 m<sup>2</sup> y el costo por metro era de \$1, dos años después, el precio por metro cuadrado oscilaba entre \$12 y \$15 pesos.

Bajo el lema *“El lugar ideal para vivir, el tamaño de los lotes de 2,000 m<sup>2</sup> mínimo, garantiza una zona residencial de primer orden, donde usted encontrará las comodidades de la ciudad aunadas a las bellezas panorámicas y amplitud de la quinta de fin de semana”*. La campaña de Publicidad General, organizada personalmente por Barragán había conjugado con habilidad aspectos comerciales y culturales.

Hasta el momento, el Pedregal había concentrado su presencia en los medios impresos, incluyendo los más idiosincrásicos del México de la posguerra. Publicándose por vez primera en 1949 y reforzándose a partir de finales de 1951, los anuncios a páginas completas aparecían no sólo en los diarios de mayor tiraje como “Excélsior” y “Novedades”, sino también en las revistas gráficas más populares, como “La Revista de Revistas” y en revistas culturales, como “Artes de México”, incluía también publicidad en publicaciones arquitectónicas como “Espacios” y “Arquitectura México”, revista en la ocuparía durante décadas la valiosa contraportada. Los carteles promocionales del fraccionamiento revelan las aspiraciones del momento:

*“Ponga usted al alcance de sus hijos la fabulosa ciudad universitaria”, finque su residencia en la zona donde se construye el México del Futuro... y nunca habrá hundimientos. Compre su lote ahora mismo con un pequeño enganche y pague el resto muy fácilmente en cinco años. Pronto valdrá mucho más”*.

(VER ANEXO 6)



Valga como ejemplo uno de los anuncios pioneros, aparecido en 1951, donde a modo de muestra de la arquitectura que poblaría el fraccionamiento y antes de disponer de muchas fotografías de construcciones propias se había insertado en el paisaje del Pedregal una perspectiva de la famosa Casa de la Cascada. La inclusión de la obra de Frank Lloyd Wright no era casual; desde un principio, tanto Barragán como sus socios habían entendido la necesidad de usar estratégicamente aspectos culturales en la promoción de un lugar que se salía de lo corriente.

En el otoño de 1952, Héctor Cervera, un publicista free-lance joven se acercó a la compañía promotora del fraccionamiento residencial de los Jardines del Pedregal con una propuesta novedosa, proponía trasladar toda la publicidad del fraccionamiento al novísimo medio de la televisión, recién estrenado en México. Cervera propuso una campaña de televisión puntual de tres meses de duración, basada en un programa de contenido cultural y frecuencia semanal.

El objetivo no era solamente la publicidad directa, sino la discreta inclusión de ésta dentro de tres secciones educativas que ocuparían el 80% del tiempo de emisión.

Estas se concebían estratégicamente para ayudar al público a superar algunos de los factores que, desde la concepción del fraccionamiento, seguían percibiéndose como negativos. El programa se dirigía al grupo demográfico de clase media-alta, en un principio el tipo de cliente que el fraccionamiento deseaba.

A finales de 1952, el limitado número de aparatos receptores todavía seleccionaba a la parte más acomodada de la población, bajo este contexto el día de año nuevo de 1953 a las nueve y media de la noche, hora de máxima audiencia, se transmitió en directo por canal 2 “El Pedregal...su casa.....y Usted”, un programa de media hora, considerando que en esa época sólo había tres canales en el país.





En todos los intermedios del programa, la publicidad directa mostraba las últimas casas realizadas y los servicios del fraccionamiento, seleccionando imágenes que daban una visión de progreso, incluyendo imágenes de automóviles y grandes vías.

Mientras que el crecimiento explosivo de la Ciudad de México estaba ya generando cinturones próximos de pobreza tanto en el norte como en el este y el oeste de la ciudad, el mítico sur se había conservado en la imaginación de las clases medias y acomodadas como sólidamente deseable. El sur era también la dirección de la mayoría de las grandes inversiones en autovías que el régimen estaba completando.

Durante el primer año del programa “El pedregal su casa...y Usted” aparecería puntualmente a la misma durante las 13 semanas siguientes a su estreno, el precio medio de los lotes había pasado de \$30 a \$60 por m<sup>2</sup>, el incremento porcentual más rápido en la historia del Pedregal, medio año después, con la apertura de la Ciudad Universitaria y el establecimiento de transportes públicos para ésta el precio se elevaría a \$75.



Durante estos años los Jardines del Pedregal se consolidaron como uno de los lugares privilegiados para vivir en la capital de país y con ello su arquitectura.

En este periodo se construyeron 800 casas que correspondían a lo que se dio en llamar el -estilo Pedregal-, promovido por Luis Barragán y consolidado por un grupo de notables arquitectos, de aquellas casas en las que se combinaron con singular tino las tendencias del funcionalismo y la naturaleza del lugar, actualmente quedan muy pocas casas de las grandes casonas, ya que en su mayoría sucumbieron al embate de la especulación inmobiliaria; fueron demolidas para construir otras nuevas caracterizadas por el mal gusto, y en muchos casos fueron remplazadas por condominios horizontales, de esa etapa inicial son la Casa Prieto López (1949) considerada la más representativa de las que diseñó Barragán y fue decorada por el pintor Chucho Reyes y la Casa Max Cetto (1948).

(VER ANEXO 7 y 8)

La suerte no había acompañado el inicio del fraccionamiento había coincidido con la devaluación de la moneda del presidente Miguel Alemán en 1948. La pérdida de valor, de casi el 100%, había dañado fuertemente la capacidad adquisitiva del cliente inmobiliario al que los Jardines del

Pedregal pretendían atraer. Para 1957 ya había aumentado a \$100 y \$200. Al final de 1954, la gerencia del Pedregal no consideró necesario continuar con la fuerte inversión que significaba mantener el programa al aire. No por casualidad, la decisión coincidió con la inauguración lectiva de la Ciudad Universitaria, la inmediata integración de ésta en las redes de la ciudad aumentó la presencia del Pedregal en la imaginación colectiva y disminuyó la necesidad del gasto extraordinario que suponía la publicidad televisiva.

Como consecuencia de de la sucesión presidencial del Lic. Alemán al Lic. Adolfo Ruíz Cortines, se decide cortar los excesos de la administración saliente, nombrando como Regente de la Ciudad a Ernesto Uruchurtu, el cual tomó al fraccionamiento de “El Pedregal” como un ejemplo de sus políticas de control de los excesos inmobiliarios, imponiendo a la promoción una fuerte multa de 18 millones de pesos y exigió la entrega de 150,000 m<sup>2</sup> de terrenos destinados a espacios públicos para la ciudad.

Hasta el año 1954 derivado de las negociaciones internas entre el Ayuntamiento y los promotores originales, se decide que los administradores no están en condiciones de pagar la severa multa, por lo que SOMEX aporta capital y toma el control mayoritario del fraccionamiento, llegando a un

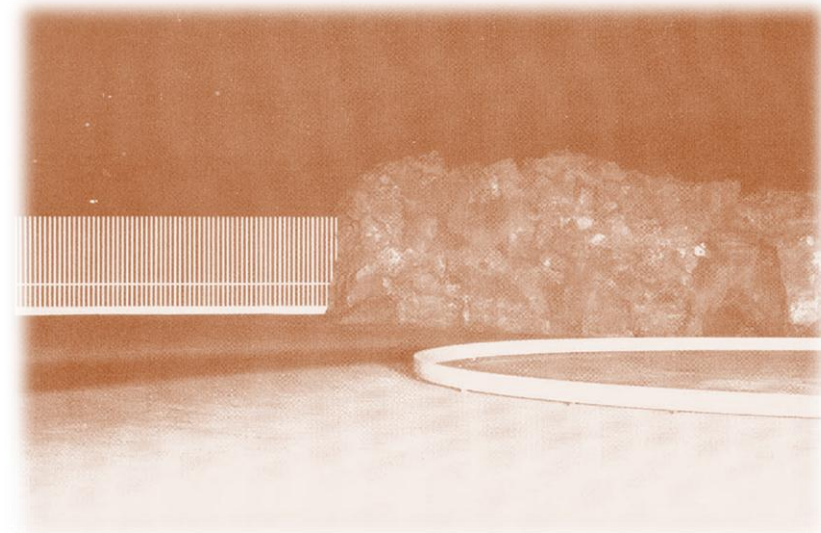


acuerdo con los hermanos Bustamante para que; por un porcentaje, sigan encargándose de las ventas. Los límites de este período se definen por una parte, por el cambio en la directiva de la sociedad con los hermanos Bustamante, socios de Barragán en esta empresa, que heredan a sus hijos las riendas de las gestiones inmobiliarias del Pedregal y con ello, hay un cambio en el mínimo de la superficie de parcelación que pasa de entre 2,000 y 10,000 m<sup>2</sup> a 1,000 y 5,000 m<sup>2</sup>. Después del pago de la multa y de acuerdo a los deseos del reestructurado equipo de promoción, la parcela mínima 1,000 m<sup>2</sup> se hizo norma con beneplácito legal.

El nuevo regente también ordena la apertura total del fraccionamiento, con lo que las famosas puertas en la avenida de las fuentes desaparecen en este año (1954) cambiando así la esencia de lo que hasta entonces era una urbanización cerrada y consumando su incorporación a la ciudad.

(VER ANEXO 9, 10,11, 12, 13, 14)

Con esta nueva generación surgen figuras de jóvenes arquitectos que lograron consolidarse con su arquitectura hasta aproximadamente el año 1962.



Entrada al fraccionamiento Jardines del Pedregal. 1945-1954

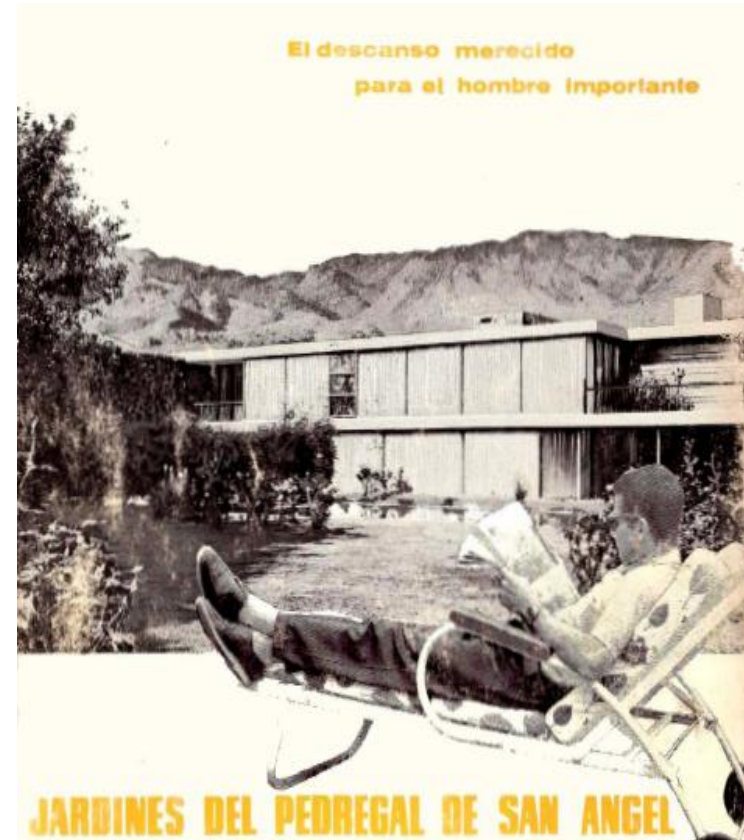
En la primera época, el diseño obedecía a un criterio de adaptación al paisaje, en la segunda, a un criterio de contraste con el paisaje. Más allá de las diferencias formales, en todos los casos destacan los grandes ventanales, las terrazas, los amplios espacios interiores, piscinas y extensos jardines.



En un país tan presidencialista como México, no podrán pasar desapercibidas las conexiones del fraccionamiento, sobre todo con sus jefes máximos, pero también con sus políticos y con los escalones más altos del mundo de los negocios.

El presidente Adolfo López Mateos vivirá en el límite del fraccionamiento, así como el presidente Gustavo Díaz Ordaz fue residente, ambos en casas diseñadas por el Arq. Pedro Ramírez Vázquez; a niveles familiares adyacentes, los hijos de los presidentes Ruíz Cortines, Díaz Ordaz y Echeverría también residirán en el fraccionamiento, la mayoría en casas diseñadas por el Arq. Francisco Artigas; ministros y políticos estuvieron bien representados.

El “Grupo de los Cuarenta”, el famoso colectivo de los empresarios más poderosos del México, también elegirán vivir en el Pedregal. Valgan como ejemplo Carlos Trouyet o Bernardo Quintana ambos residentes del fraccionamiento.





El Pedregal no fue sólo una colonia de mansiones, de éstas hubo muchas, por supuesto, y quizás fueron las que recibieron mayor atención; pero los habitantes del fraccionamiento representaron una sociedad más amplia económicamente, no limitada a la exclusiva clase media-alta.

Si con el tamaño inicial de los lotes se buscaba a ese tipo de cliente, su reducción forzada por la realidad de las ventas abrió la oferta hacia los sectores más acomodados de la clase media. Así, emergieron dos tipos de ocupantes, que seleccionaron el Pedregal por razones distintas. El primero; el cliente de los grandes lotes lo eligió atraído por la posibilidad; inexistente entonces en colonias capitalinas similares, de un aislamiento distanciado que se adhería al mito fundador barraganiano: el de la casa de campo en la ciudad.

El segundo; el de los lotes medios y pequeños, sin embargo, lo escogió por otros dos factores: por la atracción de la nueva manera de vivir que su arquitectura sugería, sí, pero sobre todo por el costo del terreno, considerablemente inferior que en otras colonias como, Las Lomas de Chapultepec que data de alrededor de 1930, Polanco que data del 1938, Del Valle, o los pueblos de Coyoacán,

aceptables para los que ambicionaban incorporarse a la burguesía. A medida que la ocupación fue progresando, el segundo tipo de cliente sería cada vez mayoritario en cuanto a números, el de los llamados “profesionistas”.

Este grupo de residentes, fue el más importante para poblar el Pedregal, integrado por profesionales titulados con una educación universitaria que, todavía, abría las puertas a numerosas oportunidades mercantiles. Recordemos aquí que el mismo gobierno de se preciaba de ser el primero en México esencialmente formado por esta clase, relativamente meritocrática de “los licenciados”, contrastando con los anteriores gobiernos donde predominaban los militares.

La circunstancia de los universitarios del Pedregal adquiere especial importancia en nuestra mirada retrospectiva, pues mientras que la práctica totalidad de las grandes casas, que respondían a un modo de vida casi obsoleto, han sido demolidas o reconvertidas, las viviendas más medidas pertenecientes a esta clase media acomodada son, de las originales, las que hoy se mantienen en el fraccionamiento.





**JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL**

La de los “profesionistas” es una categoría que nos recuerda a las que protagonizaron fenómenos de modernidad en otros países. Pero si bien el grupo de los profesionales del Pedregal alcanzó en poco tiempo una posición más holgada para muchos su entrada en el fraccionamiento significó más el deseo de formar parte de la clase más acomodada que su pertenencia real a ese grupo privilegiado.

A finales de la década, la mayoría de las casas fueron ideadas pensando en los profesionistas, menos espectaculares que las grandes casas del Pedregal. Su elección arquitectónica se apoyaba en un acercamiento convencido a la modernidad, tal como se entendía en el momento, hemos de entender la influencia de Estados Unidos en la burguesía.

Y será en el Pedregal donde algunas de estas arquitecturas más abiertas a influencias internacionales encuentren uno de sus campos de expresión.



Tanto la extraordinaria labor de Artigas en sus años de oro de la posguerra como la de Antonio Attolini y José María Buendía, los otros arquitectos junto con él estadísticamente más prolíficos en el fraccionamiento, que estuvieron definidas por un diálogo donde las influencias internacionales serían decisivas.

(VER ANEXO 15, 16, 17, 18 y 19)



Lo que en 1950 surgió como un ambicioso proyecto para conjugar amplias residencias, jardines extensos con piedras volcánicas, hoy se ha convertido en una larga batalla jurídica de sus habitantes para proteger su patrimonio.

A partir del año 2000 los vecinos comenzaron a ver cómo grandes predios ocupados por una sola residencia se fraccionan para construir cerradas habitacionales o se habilitan como giros comerciales. Se afirma que las diferentes administraciones, han consentido el asentamiento de giros comerciales y construcciones que atentan contra la protección de esta zona, el fraccionamiento también padece por falta de iluminación y de inseguridad.

Los giros ilegales en la colonia, son entre otras oficinas, inmobiliarias, agencias de viajes, notarías, consultorías, representaciones diplomáticas, oficiales, estatales y gubernamentales además de estéticas, spas, gimnasios y toda clase de escuelas; desde maternal hasta universidades, pero también se suman las obras inmobiliarias que no cumplen con las normas, lo que afecta la ya congestionada vialidad.



El Programa de Desarrollo Urbano (PDDU) especifica que el uso de suelo de la colonia es habitacional y los negocios deben concentrarse en el centro de barrio, todo lo que esté fuera de ahí es ilegal; una de las farsas más comunes que existen son los jardines de niños, que se utilizan en fines de semana como salones de fiestas, siendo esto una violación a la ley, los Jardines del Pedregal están protegidos por normas restringidas de construcción, publicadas desde el 14 de abril de 1997 en el Diario Oficial de la Federación. Paseos del Pedregal, Boulevard de la Luz, avenida de las Fuentes y Camino a Santa Teresa son las más afectadas por las irregularidades, pero la mayoría de las calles registra violaciones.

Las violaciones al uso de suelo y malos servicios están cambiando la vocación habitacional del fraccionamiento, ante esta situación, la principal preocupación es la factibilidad de agua, pues el fraccionamiento se alimenta de pozos cuyas reservas se agotan, sin contar que Jardines del Pedregal no tiene drenaje sino fosas sépticas, hay 4,600 fosas sépticas, una para cada residencia.

La re-densificación de la colonia se inclina a que cada vez se tienen que hacer los lotes más pequeños y crecer hacia arriba. En la mayoría de las remodelaciones y nuevas

construcciones se edifica por encima de la norma jurídica ecológica, ya que ésta colonia las aguas negras se desalojan mediante proceso de degradación biológica que requiere de tiempo y espacio territorial, el aumento de la densidad humana y la pulverización de los predios contravienen este proceso natural.

Los Jardines del Pedregal han perdido su perfil residencial y actualmente enfrentan violaciones al uso de suelo y a las normas de construcción haciendo que pierdan su autenticidad y esto repercute de manera negativa en el valor del suelo. Los promotores culpan a los propietarios del suelo de retener el mismo con prácticas especulativas para obtener el máximo beneficio. Los propietarios culpan a los promotores de querer beneficiarse en exceso, pagar los elevados precios que se les piden y no querer compartir los beneficios que obtendrán.

Los propietarios y los promotores culpan a las corporaciones locales de voracidad presupuestaria y de favorecer el aumento de precios debido a las necesidades de financiación que tienen y que se plasman en la venta de suelo por la falta de previsión y la poca capacidad de la legislación del suelo para contener el crecimiento del precio del mismo.



Finalmente, los políticos reclaman a las administraciones públicas que se facilite más suelo para la construcción y las administraciones públicas culpan a los promotores y a los propietarios de los aumentos de precios y no a la falta de suelo.

El pasado 8 de noviembre 2011, con el objetivo de resguardar el patrimonio arquitectónico y conservar el carácter residencial de Jardines del Pedregal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) en coordinación con la delegación Álvaro Obregón y el Comité Ciudadano de la colonia iniciaron con el proceso de elaboración del plan parcial de desarrollo urbano del fraccionamiento, Seduvi impulsa la implementación del plan parcial que salvaguarde las características y el carácter residencial de la zona.

Se precisó que el proceso de revisión y actualización del programa de desarrollo urbano incluirá la supervisión de 89 manzanas que equivalen a 589 hectáreas que comprenden Jardines del Pedregal para reforzar la protección a la vocación habitacional y la densidad poblacional de la zona.



## VII.1. CASO PRÁCTICO



# VII. LA TRANSICIÓN HISTÓRICA DEL VALOR INMOBILIARIO EN JARDINES DEL PEDREGAL

El valor del suelo está determinado principalmente por factores externos al terreno, como son los factores físicos, políticos económicos y sociales.

Las externalidades que intervienen decididamente en la valorización de la tierra, surgen de las intervenciones públicas y privadas, y no pueden ser alteradas por la acción individual del propietario. Es decir, el mercado expresa mediante los precios de la tierra los diversos factores externos que se dan en el espacio urbano.

Luego de haber analizado los factores que determinan la estructura del valor del suelo, resulta importante considerar la incidencia de ciertos determinantes en el nivel y evolución de los valores, así como también en la dinámica general del mercado de suelo. En este sentido, cabe mencionar el crecimiento demográfico, la concentración urbana, el nivel de actividad económica, los impuestos, tasas de interés y crédito, y el modelo político-económico, entre otros.

Por otra parte, el precio del suelo urbano como el de otros bienes está sujeto a las fluctuaciones de las variables macroeconómicas y la evolución general de la economía.



Teniendo en cuenta el marco teórico desarrollado por comprender la dinámica del mercado de suelo en Jardines del Pedregal, el presente trabajo procura resumir cuáles son los principales factores explicativos de los valores de la tierra, y cómo incide la actual estructura de precios del suelo.

Se realizó una revisión bibliográfica de naturaleza teórica y práctica sobre el tema de estudio, de textos relativamente recientes y otros no tanto, ello permitió desarrollar un marco de referencia que respaldaría el trabajo desde el punto de vista teórico. Asimismo se recopiló información relevante sobre terrenos ofertados en diferentes épocas, estadísticas dotación de infraestructura y equipamiento, entre otros datos.

A continuación se mostrará un estudio general acotado por sexenio, sobre la forma en los factores físicos, económicos, sociales y políticos (legales y gubernamentales), han influido y modificado el valor del suelo en Jardines del Pedregal, basado en datos de valor resultado de una investigación histórica de mercado de ofertas publicadas en periódico y revistas correspondientes a los años analizados.

(VER ANEXO 20)



## PERIODO DEL PRESIDENTE MIGUEL ALEMÁN VALDÉS

1° dic. 1946 -30 nov.1952

*“Que todos los mexicanos tengan un cadillac,  
un puro y un boleto para los toros”*

**Físicos:** 1952 Se informa sobre la construcción de Ciudad Universitaria, con lo que prácticamente se decide la expansión urbanística de la ciudad de México hacia los pedregales.

**Político y Económico:** Gracias a un acuerdo entre el arquitecto Barragán y el entonces regente Casa Alemán se calificó como un fraccionamiento de tipo campestre, con lo cual se exigía un tamaño de lote mínimo de 10,000 m<sup>2</sup> y se evitó el 15% de donación, así como integrarse a las redes urbanas que tenía como consecuencia pagar a la ciudad los derechos de conexión. Se intentaba representar con la arquitectura del Pedregal a la política de progreso y transformación hacia una visión de un México moderno. Para beneficiar a los industriales mexicanos, cerró las fronteras y prohibió la importación de mercancías que se fabricaban en el país.

La devaluación de la moneda en 1948, daño la capacidad adquisitiva del cliente inmobiliario al que el fraccionamiento pretendía atraer.

**Social:** Se construye el primer multifamiliar en la ciudad, que lleva su nombre. Se intenta hacer del fraccionamiento de Jardines del Pedregal un nicho donde se busca un asiento para la burguesía emergente de la época.

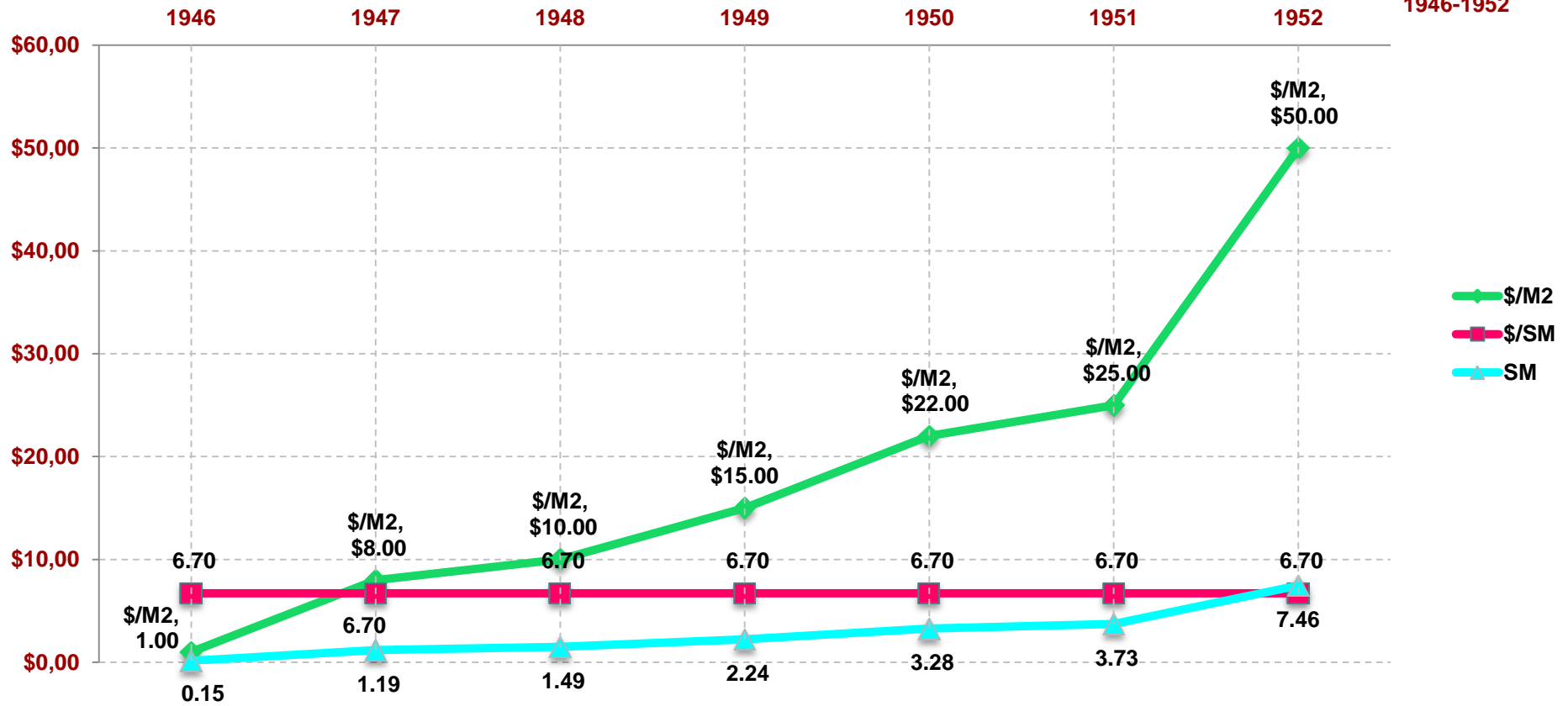
Año	\$/M2	\$/SM	SM
1946	\$ 1.00	6.70	0.15
1947	\$ 8.00	6.70	1.19
1948	\$ 10.00	6.70	1.49
1949	\$ 15.00	6.70	2.24
1950	\$ 22.00	6.70	3.28
1951	\$ 25.00	6.70	3.73
1952	\$ 50.00	6.70	7.46

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM de Salario Mínimo  
SM salario Mínimo





Miguel Alemán Valdés  
1946-1952



## PERIODO DEL PRESIDENTE ADOLFO RUIZ CORTINES

1° dic. 1952 -30 nov.1958

***“La patria es nuestra misión. Hoy, mañana, siempre:  
honrémosla con nuestra conducta”***

**Físicos:** Se inaugura la Ciudad Universitaria, y con ello el transporte público hacia el sur donde, se había conservado la imagen de las clases acomodadas como sólidamente deseable y era la dirección de la mayoría de las grandes inversiones en autovías. La arquitectura obedece a un diseño de adaptación al paisaje.

**Político:** Se nombra como regente al Lic. Ernesto Uruchurtu, ordena la apertura, cambiando la esencia de una urbanización cerrada y consolidando su incorporación a la ciudad, así el regente tomó al fraccionamiento como ejemplo de sus políticas de control de los excesos inmobiliarios, imponiendo una multa y entrega de terrenos destinados a espacios públicos para la ciudad.

**Económico:** Se produjeron problemas por el desnivel de la balanza comercial, en abril de 1954 se decretó la devaluación del peso mexicano, cuya paridad pasó de 8.65 a 12.50. Sin embargo esa devaluación tan severa aseguró la estabilidad del peso durante 22 años.

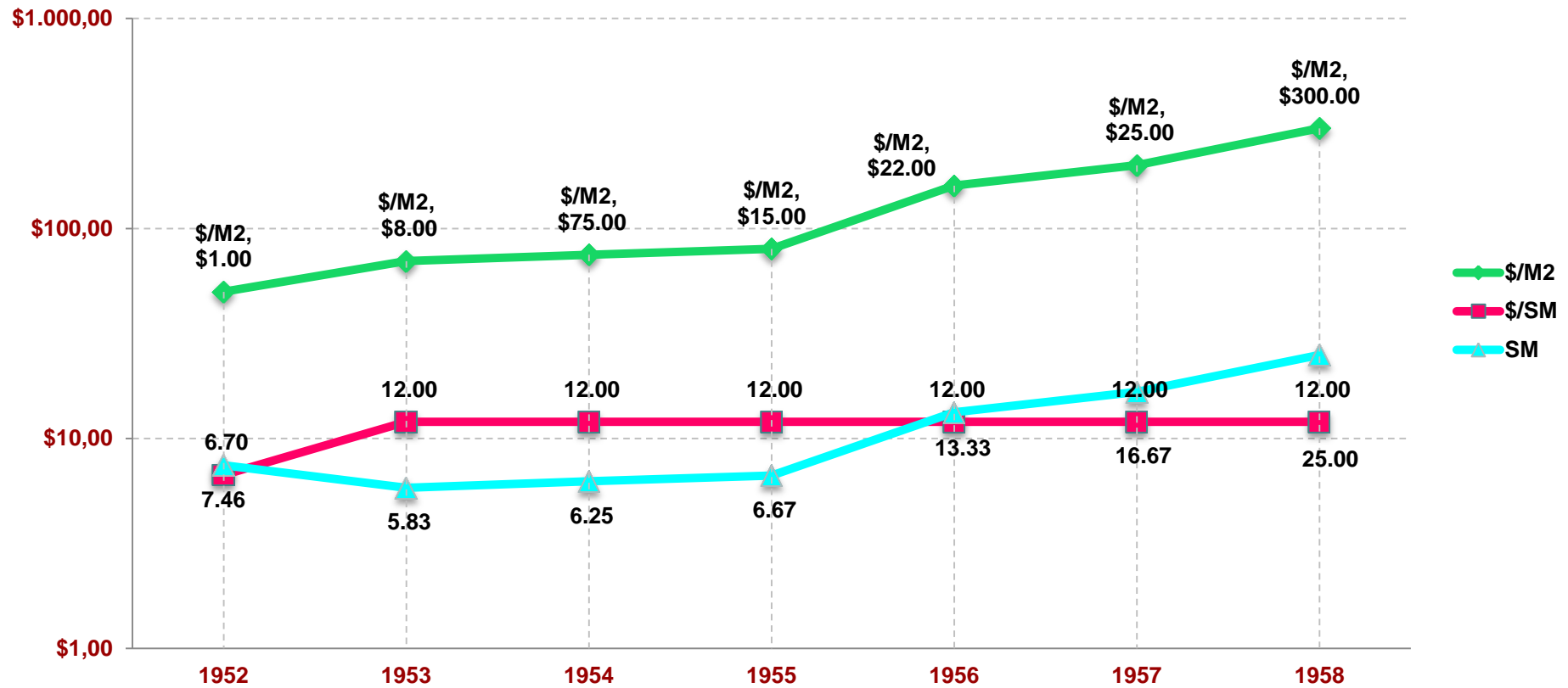
**Social:** En 1953 se estrena el programa de televisión “El Pedregal... su casa...y usted”, a las 9:30 de la noche, por el canal 2, dirigido al grupo demográfico clase media-alta de la época, ya que para esta época el número de televisiones todavía era limitado. La arquitectura producida en esta época es de la mejor calidad.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1952	\$ 50.00	6.70	7.46
1953	\$ 70.00	12.00	5.83
1954	\$ 75.00	12.00	6.25
1955	\$ 80.00	12.00	6.67
1956	\$ 160.00	12.00	13.33
1957	\$ 200.00	12.00	16.67
1958	\$ 300.00	12.00	25.00

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Adolfo Ruíz Cortines  
1952-1958



## PERIODO DEL PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS

1° dic. 1958 -30 nov.1964

***“La libertad sin orden es anarquía, y el orden sin libertad es dictadura”***

**Físicos:** La arquitectura obedece a un criterio de contraste con el paisaje destacando los grandes ventanales, terrazas amplias, piscinas y extensos jardines. El lote oficial mínimo es de 1000 m2.

**Político:** En un país tan presidencialista como México, no podrán pasar desapercibidas las conexiones del fraccionamiento con sus jefes máximos, pero también con sus políticos y con los escalones más altos del mundo de los negocios, el “Grupo de los Cuarenta”, el famoso colectivo de los empresarios más poderosos del México de éste periodo elegirán vivir en el Pedregal.

**Económico:** México entró al marco del crecimiento mundial logrando que crecieran los sectores de la economía, particularmente la industria y los servicios con capital nacional e importantes inversiones extranjeras.

Se mejoró el nivel socioeconómico de los mexicanos y la industria creció un 51.9% como resultado de significativas inversiones en los sectores automotriz, petroquímico, mecánico y de papel.

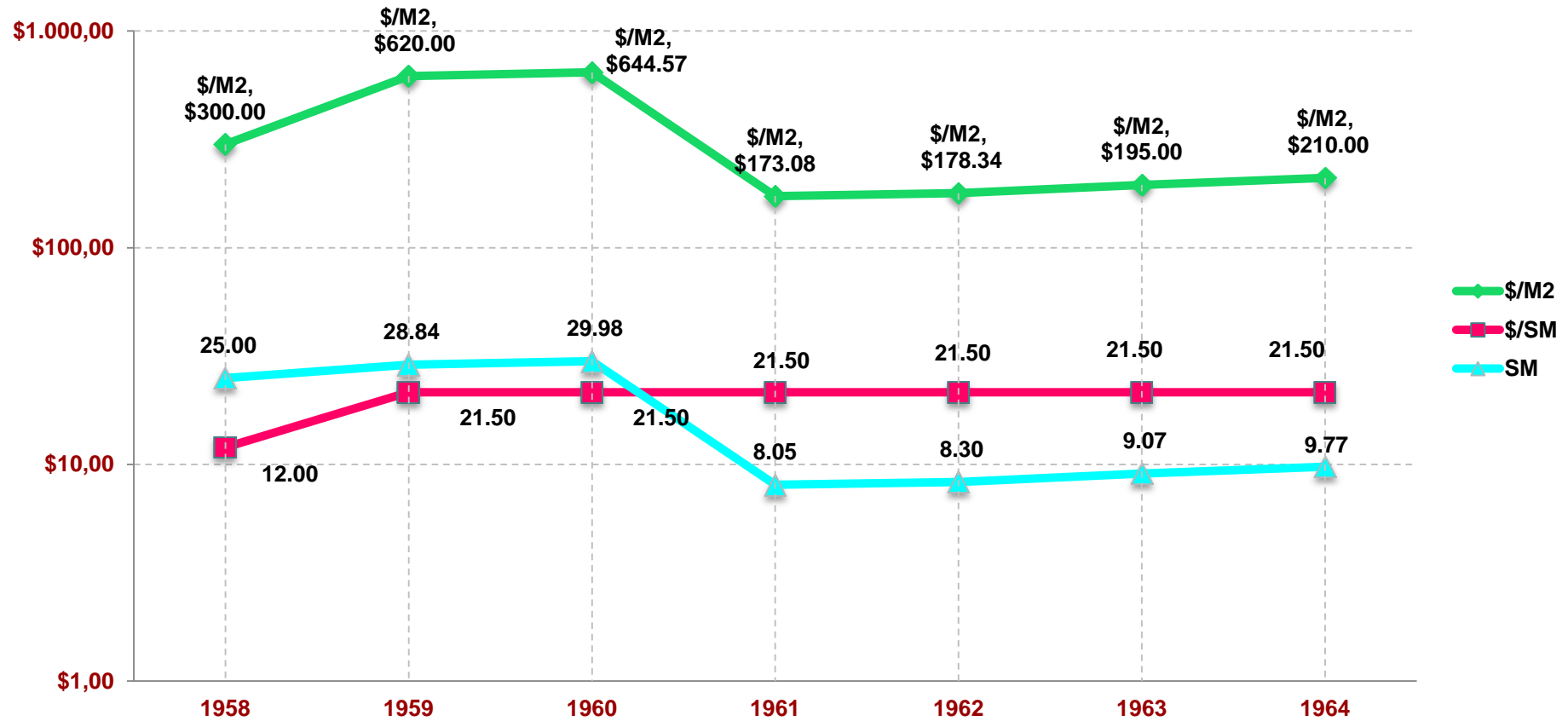
**Social:** El presidente Adolfo López Mateos vivirá en el límite del fraccionamiento, y el presidente Gustavo Díaz Ordaz fue residente.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1958	\$ 300.00	12.00	25.00
1959	\$ 620.00	21.50	28.84
1960	\$ 644.57	21.50	29.98
1961	\$ 173.08	21.50	8.05
1962	\$ 178.34	21.50	8.30
1963	\$ 195.00	21.50	9.07
1964	\$ 210.00	21.50	9.77

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Adolfo López Mateos  
1958-1964



## PERIODO DEL PRESIDENTE GUSTAVO DÍAZ ORDAZ

1° dic. 1964 -30 nov.1970

*“La injuria no me ofende, la calumnia no me llega, el odio no ha nacido en mí”*

**Físicos:** Con el cambio de parcela la mayoría de las casas fueron menos espectaculares, apuntando a un acercamiento a la modernidad, influenciado por las tendencias internacionales.

**Político y Económico:** Se fomentó el desarrollo económico de México, impulsó un plan agrario integral, la industrialización rural y las obras de irrigación. Estalla el conflicto estudiantil de 1968.

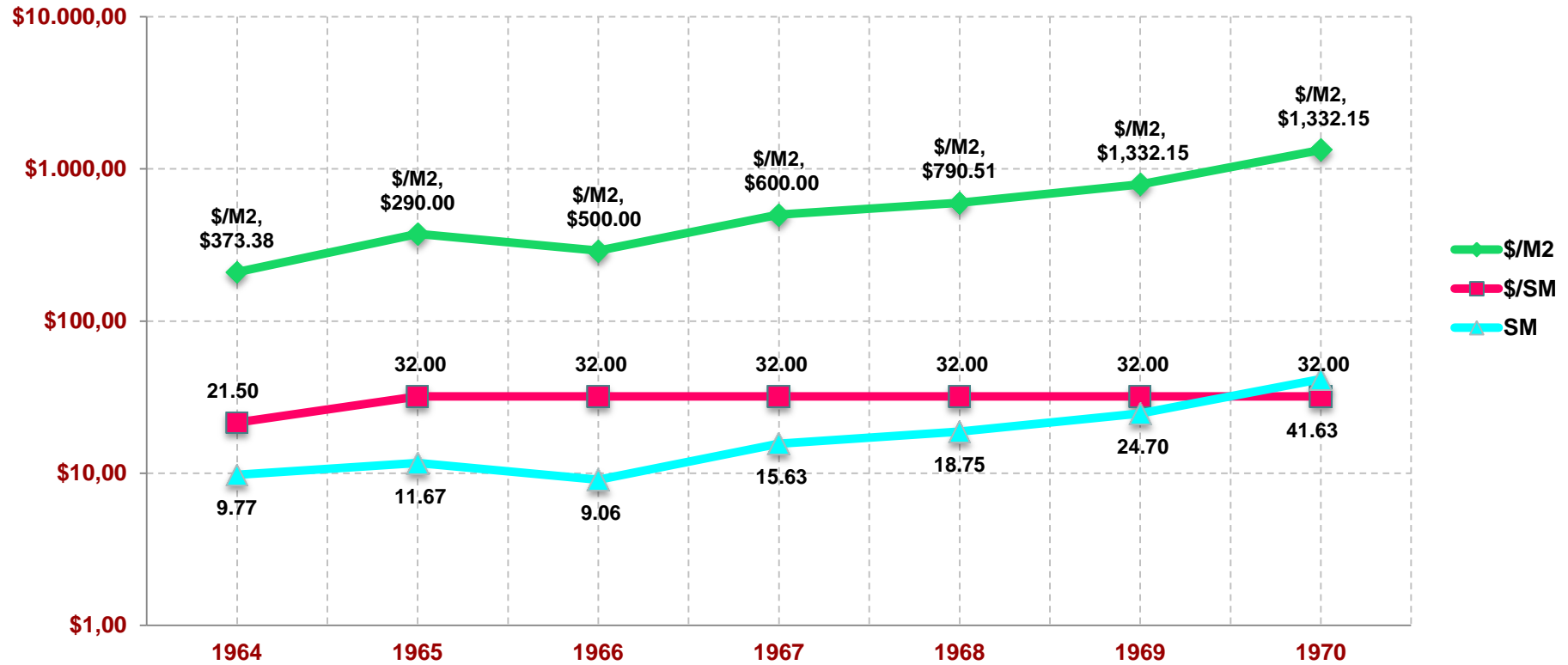
**Social:** A medida que la ocupación fue progresando, el tipo de cliente en ocupar los lotes medios y pequeños sería el de los profesionistas ó licenciados, este grupo de residentes fue el más importante para poblar al pedregal, en busca de formar parte de la clase acomodada.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1964	\$ 210.00	21.50	9.77
1965	\$ 373.38	32.00	11.67
1966	\$ 290.00	32.00	9.06
1967	\$ 500.00	32.00	15.63
1968	\$ 600.00	32.00	18.75
1969	\$ 790.51	32.00	24.70
1970	\$ 1,332.15	32.00	41.63

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Gustavo Díaz Ordaz  
1964-1970



## PERIODO DEL PRESIDENTE LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ

1° dic. 1970 -30 nov.1976

*“Lo que pasa es que yo soy todo en este país”*

**Físicos:** En abril de 1972 se inaugura el Colegio de Ciencias y Humanidades plantel Sur, ubicado en Jardines del Pedregal. La aprobación de una nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, en la nueva ley se identificó oficialmente a toda la superficie del DF como la Ciudad de México, lo que reflejó la necesidad de concebirlo como una unidad, lo que había sido el núcleo urbano central fue dividido en cuatro nuevas delegaciones: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, con ello quedaron establecidas las dieciséis delegaciones políticas que actualmente existen.

**Político y Económico:** Se intentó desarrollar una política progresista, planteando las bases de una apertura democrática. El endeudamiento externo y la emisión de billetes, esta ilusión implicó un alza en el salario de los trabajadores, que nunca en efecto volvieron a gozar de un salario real como en este periodo, pero no había producción ni aumento en el producto interno que sustentara el incremento salarial.

Por ello al final del mandato la inflación creció como nunca, se devaluó el peso después de veinte años de tener una paridad fija ante el dólar.

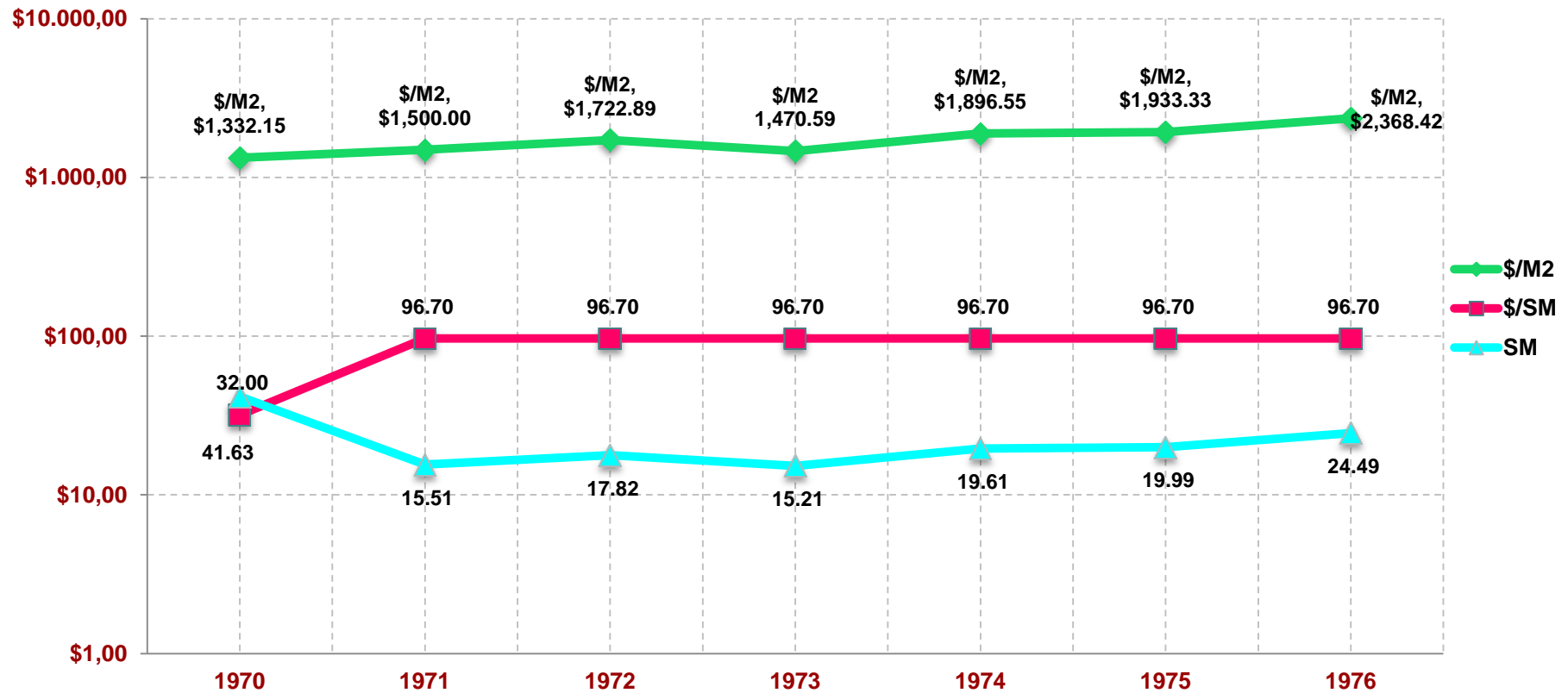
**Social:** Se crea en 1972 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). El interés por los temas de crítica social, inestabilidad económica, el desempleo, el deterioro productivo en el campo y la migración hacia zonas urbanas.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1970	\$ 1,332.15	32.00	41.63
1971	\$ 1,500.00	96.70	15.51
1972	\$ 1,722.89	96.70	17.82
1973	\$ 1,470.59	96.70	15.21
1974	\$ 1,896.55	96.70	19.61
1975	\$ 1,933.33	96.70	19.99
1976	\$ 2,368.42	96.70	24.49

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo







## PERIODO DEL PRESIDENTE JOSÉ LÓPEZ PORTILLO

1° dic. 1976 -30 nov.1982

*“Adentro y afuera lucharé como perro por mi peso”*

**Físicos:** Se promulgo la Ley Federa de Asentamientos Urbanos, dirigida a ordenar y regular la distribución de los usos del suelo.

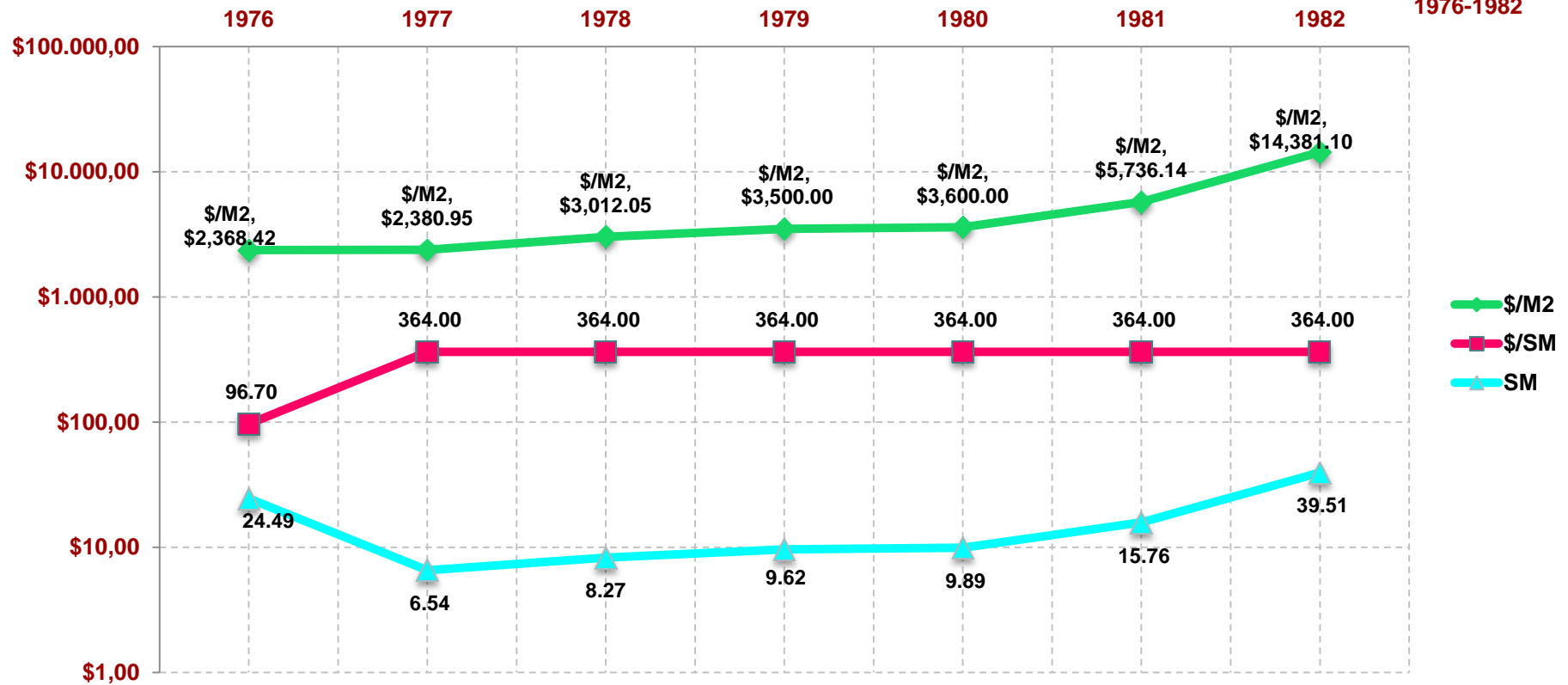
**Político y Económico:** El país estaba una situación difícil ya que apenas unos días antes el presidente Echeverría había realizado una de las devaluaciones monetarias más severas. Nacionalización de la banca. El petróleo abrió un horizonte ante la crisis, los yacimientos colocaron a México en el cuarto lugar mundial de de producción petrolera. Con la garantía del oro negro los organismos internacionales ofrecieron préstamos millonarios para obras públicas y para sostener al aparato burocrático que no dejó de crecer en estos años. En 1981 los precios del petróleo cayeron drásticamente y al finalizar el sexenio, la deuda exterior había crecido de 26 millones a 80 mil millones de dólares, la inflación se disparó y el tipo de cambio paso de un promedio de \$22 por dólar a \$70 en 1982.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1976	\$ 2,368.42	96.70	24.49
1977	\$ 2,380.95	364.00	6.54
1978	\$ 3,012.05	364.00	8.27
1979	\$ 3,500.00	364.00	9.62
1980	\$ 3,600.00	364.00	9.89
1981	\$ 5,736.14	364.00	15.76
1982	\$ 14,381.10	364.00	39.51

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Jose López Portillo  
1976-1982



## PRESIDENTE MIGUEL DE LA MADRID HURTADO

1° dic. 1982 -30 nov.1988

*“No permitiré que la patria se nos deshaga entre las manos”*

**Físicos:** Se sustituye el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, por el Plan Sectorial de Desarrollo Urbano. Se publica el Programa Parcial para el Pedregal, autorizando los usos H05, CB, EC, ES, SU.

**Político y Económico:** La inflación subió a un promedio de 100% cada año, el empleo informal creció a 20% entre 1983 y 1985, hubo caídas drásticas en producción, sobre todo en industrias gubernamentales, el crecimiento del PIB fue erróneo con altibajos y disminuyó el poder adquisitivo. El terremoto de 1985 sacude a la Ciudad de México. Devaluación del peso del 55%. De enero a diciembre de 1987, la moneda mexicana había perdido el 192% de su valor tras sucesivas depreciaciones y la inflación para los doce meses registró la tasa del 160%.

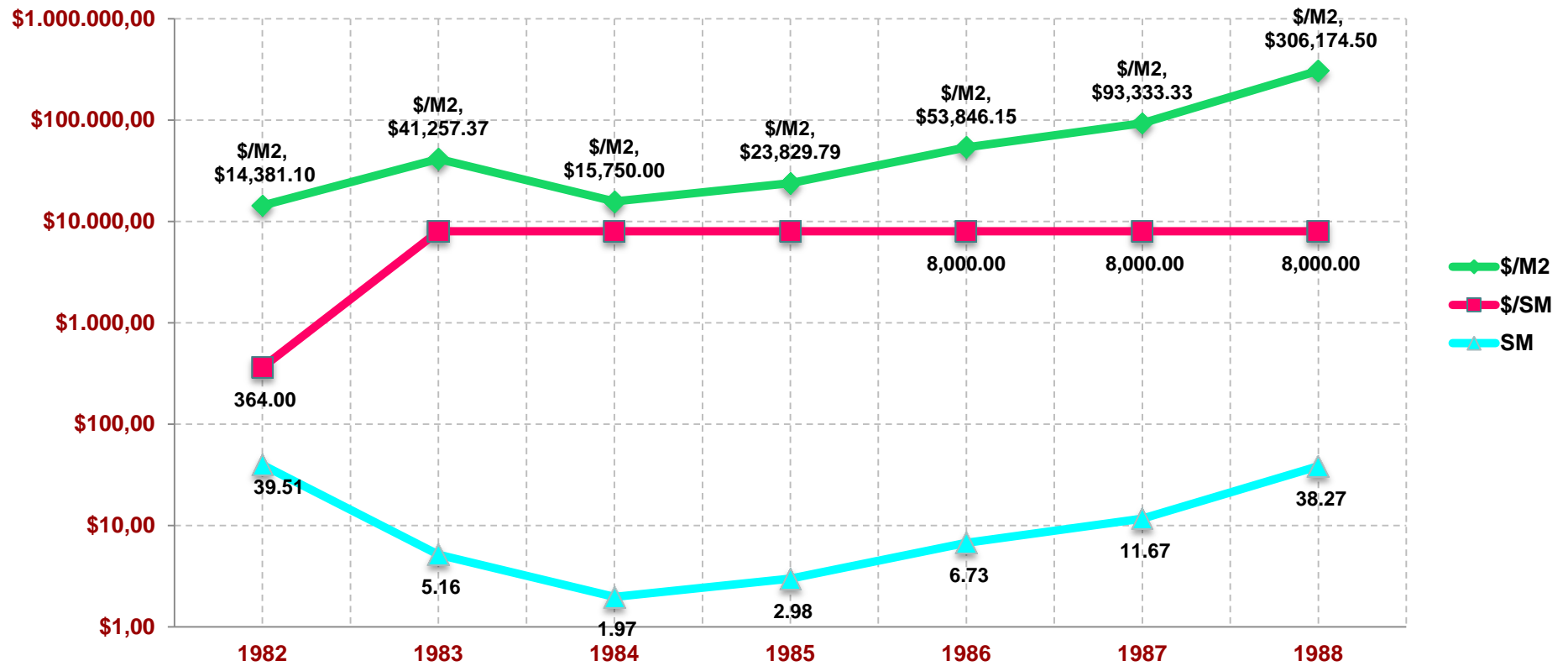
**Social:** Obreros comprometidos a no solicitar aumentos y de igual manera a los industriales a no subir precios. 1985 un terremoto destruye varias zonas del Distrito Federal.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1982	\$ 14,381.10	364.00	39.51
1983	\$ 41,257.37	8,000.00	5.16
1984	\$ 15,750.00	8,000.00	1.97
1985	\$ 23,829.79	8,000.00	2.98
1986	\$ 53,846.15	8,000.00	6.73
1987	\$ 93,333.33	8,000.00	11.67
1988	\$ 306,174.50	8,000.00	38.27

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Miguel de la Madrid Hurtado  
1982-1988



**PERIODO DEL PRESIDENTE CARLOS SALINAS DE GORTARI**  
1° dic. 1988 -30 nov.1994

*“Ni los veo, ni los oigo, ni los escucho”*

**Físicos:** Los cambios a la Ley General de Asentamientos Humanos, se orientan a fortalecer la participación ciudadana y a fomentar la participación privada. El mercado inmobiliario tuvo un importante auge propiciado por el crecimiento de la economía y por la llegada de inversión privada directa en desarrollos de edificios corporativos, centros comerciales y de vivienda media y de lujo. El paisaje de la ciudad sufrió una importante transformación.

**Político y Económico:** Con un ambicioso programa de modernización se logró revitalizar la economía, dieciocho instituciones financieras fueron vendidas, lo que permitió que el gobierno federal recaudara millones de dólares, los cuales fueron destinados al pago de la deuda interna. Con este proceso se logró la descentralización y democratización del capital por que se promovió una mayor competencia. La llegada de capitales extranjeros, la economía se reactivó. Los bancos otorgaron centenares de créditos, el dinero plástico se volvió una moda. A finales del sexenio la “sólida economía”, se derrumbó, las inversiones de la bolsa

abandonaron el país., esto a partir del levantamiento zapatista que desembocaron en la estrepitosa caída del peso.

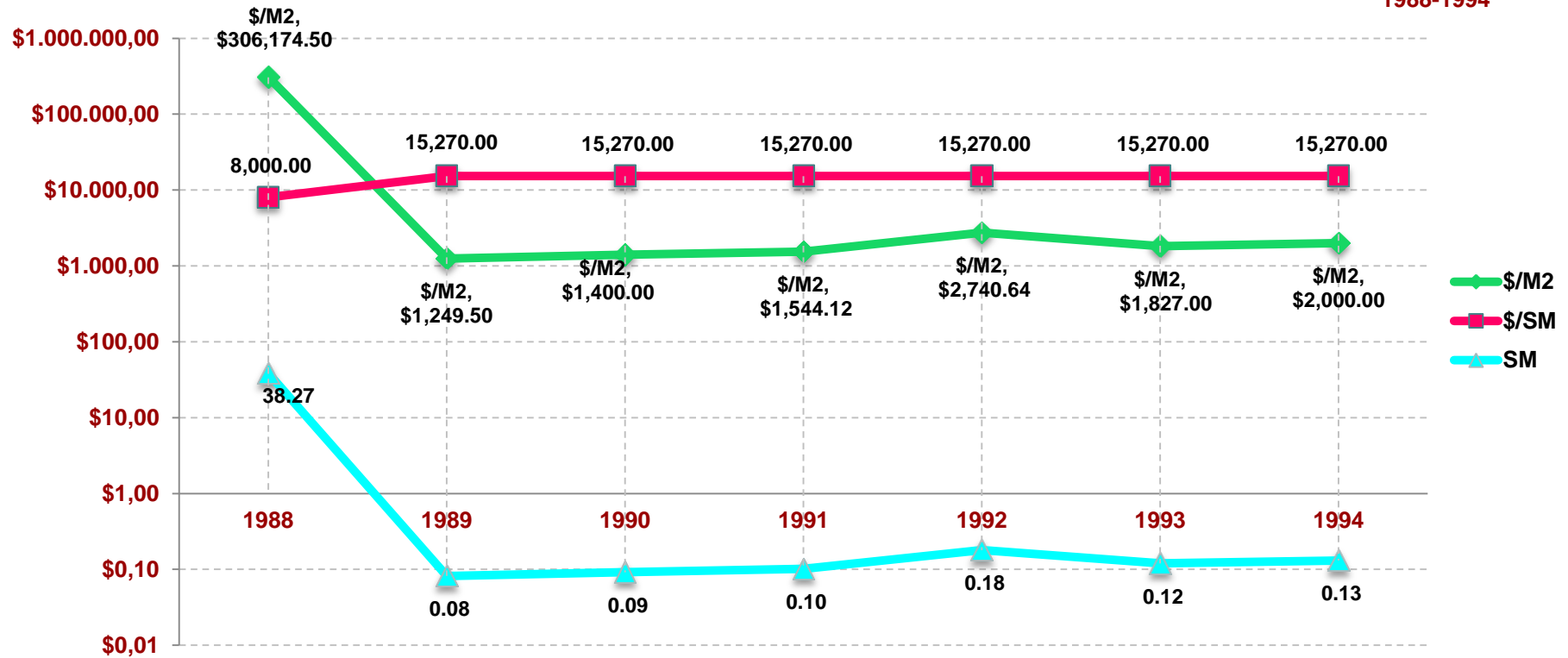
**Social:** De 1985 a 1991 el mundo sufrió la mayor transformación política de la segunda mitad del siglo XX, la caída del socialismo y el surgimiento del nuevo orden mundial. En un principio la clase media y alta se benefició de las reformas económicas del salinismo. 1994 fue el año de más altas ventas de vivienda, 54% de interés social y el 46% a residencial, debido en buena parte a que las tasas de interés eran las más bajas de la última década; el 70% de las ventas de vivienda residencial se hacían con créditos hipotecarios.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
1988	\$ 306,174.50	8,000.00	38.27
1989	\$ 1,249.50	15,270.00	0.08
1990	\$ 1,400.00	15,270.00	0.09
1991	\$ 1,544.12	15,270.00	0.10
1992	\$ 2,740.64	15,270.00	0.18
1993	\$ 1,827.00	15,270.00	0.12
1994	\$ 2,000.00	15,270.00	0.13

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Carlos Salinas de Gortari  
1988-1994



## PERIODO DEL PRESIDENTE ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEÓN

1° dic. 1994 -30 nov.2000

### *“En los hechos me aplaudirán”*

**Físicos:** En 1996 se publica Programa Delegacional para con usos para Pedregal H2/70, HM2/50, CB2/50, E, EA. En 1997 se modificó la “Ley del INFONAVIT” para transformar sus funciones, y limitarla únicamente al financiamiento de la vivienda popular; esta medida sería fundamental para el progreso de las desarrolladoras de vivienda de interés social, las que eran las únicas del sector de contar con créditos y que ellos fueran estipulados a tasas bajas de interés.

**Político y Económico:** La economía determinó el gobierno, ante la severa crisis recurrió a la ayuda de Estados Unidos, la sociedad pago un alto precio por la bonanza del dinero plástico. A raíz de la crisis del 1995 y de la consecuente devaluación del peso y del aumento vertiginoso de las tasas de interés, muchos de estos préstamos se volvieron impagables, lo que en parte originó el problema bancario y los posteriores programas de ayuda a los deudores; para evitar la quiebra del sistema financiero nacional, los pasivos tuvieron que ser absorbidos por el FOBAPROA. Por esta razón, en el resto del sexenio, la vivienda popular llegó a ser

hasta el 95% de este total porque eran el tipo de construcción que tenían créditos oficiales, el financiamiento bancario se volvió inexistente. Se pudo detener la crisis en los últimos años de su gobierno, incluso pudo recuperar el crecimiento económico.

**Social:** La crisis se reflejó en un aumento de desempleo, el cierre de empresas y el incremento de la pobreza, elementos que propiciaron un paulatino proceso de descomposición social. La inseguridad pública se generalizó. El ex presidente es residente del Pedregal, con una residencia de 2,500 m<sup>2</sup> de superficie ubicada en la calle de Agua número 110.

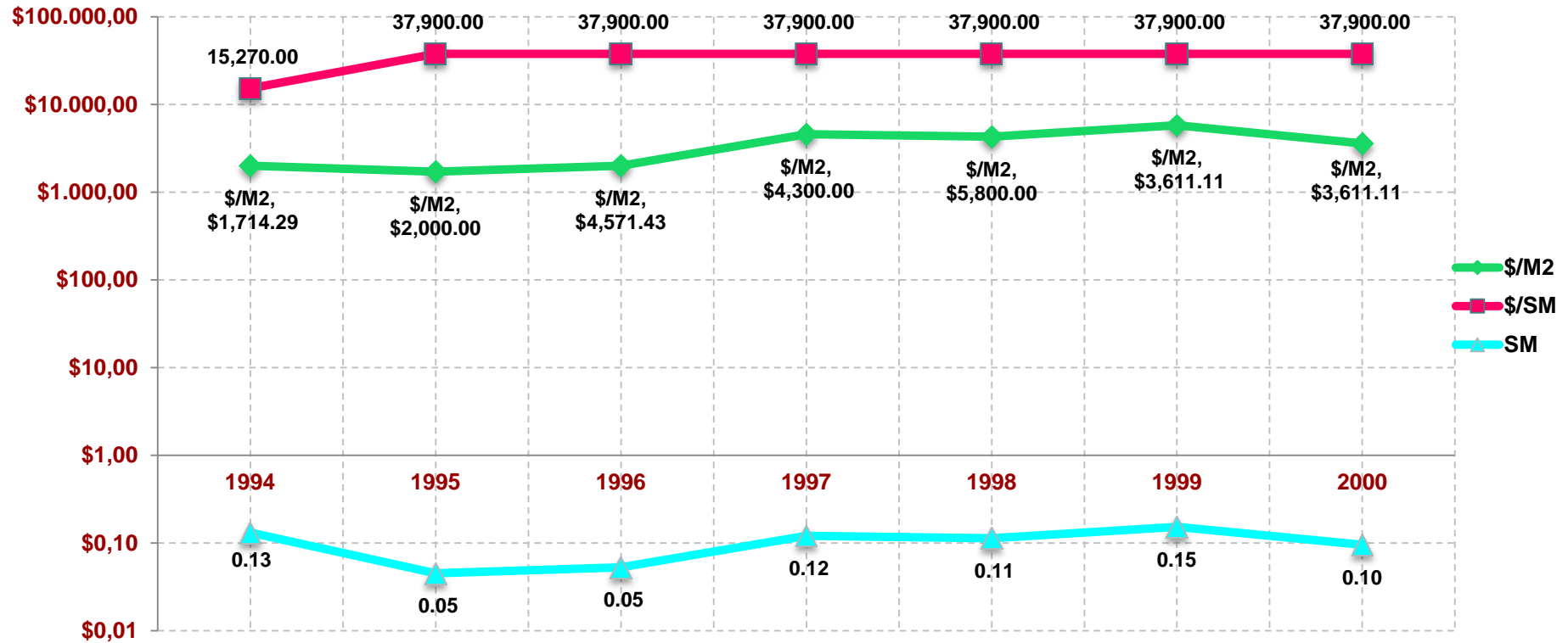
Año	\$/M2	\$/SM	SM
1994	\$ 2,000.00	15,270.00	0.13
1995	\$ 1,714.29	37,900.00	0.05
1996	\$ 2,000.00	37,900.00	0.05
1997	\$ 4,571.43	37,900.00	0.12
1998	\$ 4,300.00	37,900.00	0.11
1999	\$ 5,800.00	37,900.00	0.15
2000	\$ 3,611.11	37,900.00	0.10

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo





Ernesto Zedillo Ponce de León  
1995-2000



## PERIODO DEL PRESIDENTE VICENTE FOX QUEZADA

1° dic. 2000 -30 nov.2006

***“¡Hemos llegado tarde a la democracia!”***

**Físicos:** Los grandes predios ocupados por una sola residencia se fraccionan para construir cerradas habitacionales o se habilitan como giros comerciales. Las violaciones al uso de suelo y malos servicios están cambiando la vocación habitacional del fraccionamiento.

**Político y Económico:** Hay un sobrio crecimiento económico, acompañado de salud financiera y una inflación históricamente baja, dificultó la corrección de los déficits sociales. El deterioro de la paz social y el clima político.

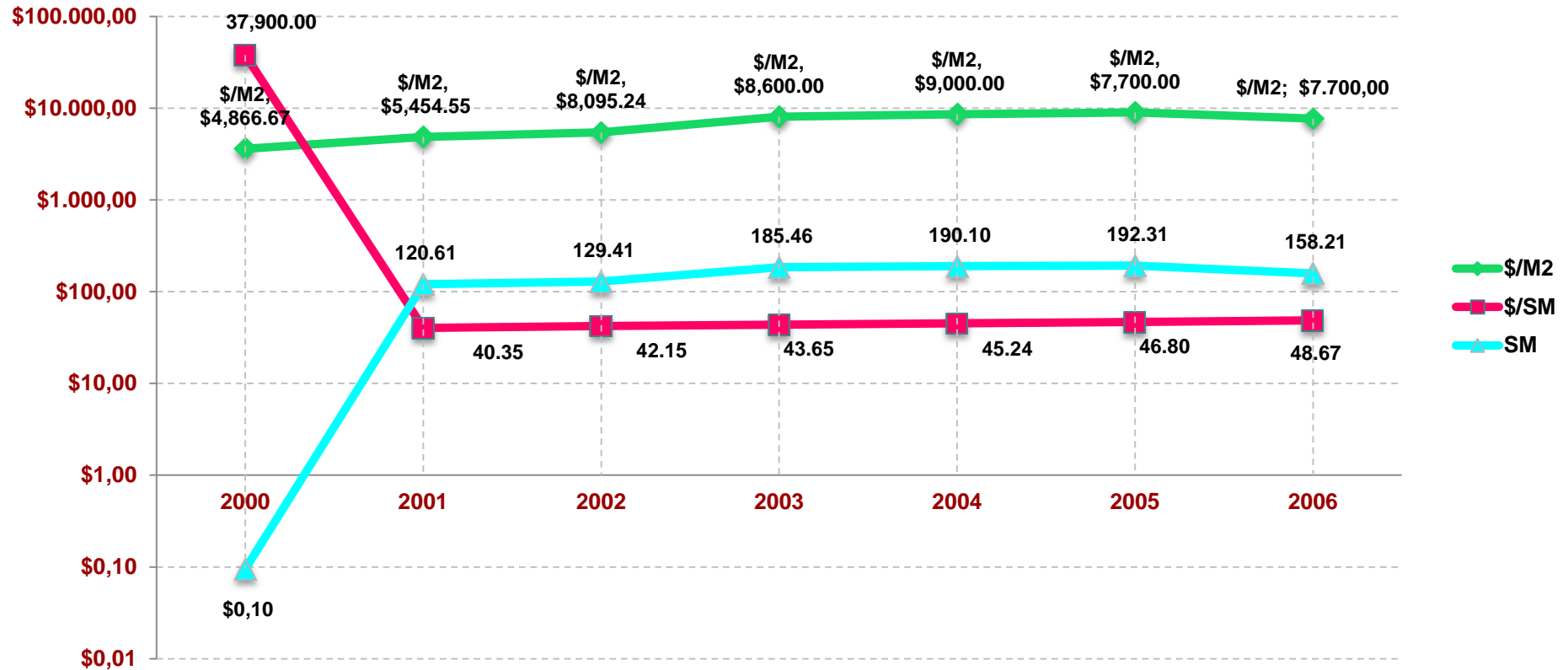
**Social:** En 2005 un grupo de vecinos rechazó la aplicación de las Normas de Ordenación General 10 y 12, que permiten la construcción de edificios de más de 12 niveles en vialidades primarias, aprobada en el dictamen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) de Álvaro Obregón, porque impactaría de forma negativa los servicios de la zona.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
2000	\$ 3,611.11	37,900.00	0.10
2001	\$ 4,866.67	40.35	120.61
2002	\$ 5,454.55	42.15	129.41
2003	\$ 8,095.24	43.65	185.46
2004	\$ 8,600.00	45.24	190.10
2005	\$ 9,000.00	46.80	192.31
2006	\$ 7,700.00	48.67	158.21

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Vicente Fox Quezada  
2000-2006



**PERIODO DEL PRESIDENTE FELIPE CALDERÓN HINOJOSA**  
1° dic. 2006 -30 nov.2012

***"Estamos determinados a conservar para los mexicanos,  
y no para los criminales, nuestro país"***

**Físicos:** Los Jardines del Pedregal han perdido su perfil residencial y actualmente enfrentan violaciones al uso de suelo y a las normas de construcción haciendo que pierdan su autenticidad y esto repercute de manera negativa en el valor del suelo.

**Político y Económico:** No ha habido ganancia neta en estos cinco años, tampoco una pérdida, y la economía está prácticamente arriba de los niveles en que se encontraba hacia finales de 2008, antes de que se detonara la gran recesión global. México ya recuperó lo que perdió, pero no hay una ganancia importante a tres años del estallido de la crisis mundial, pero hay factores negativos como la inseguridad, y el nivel que ya ha alcanzado en México está golpeando a la economía.

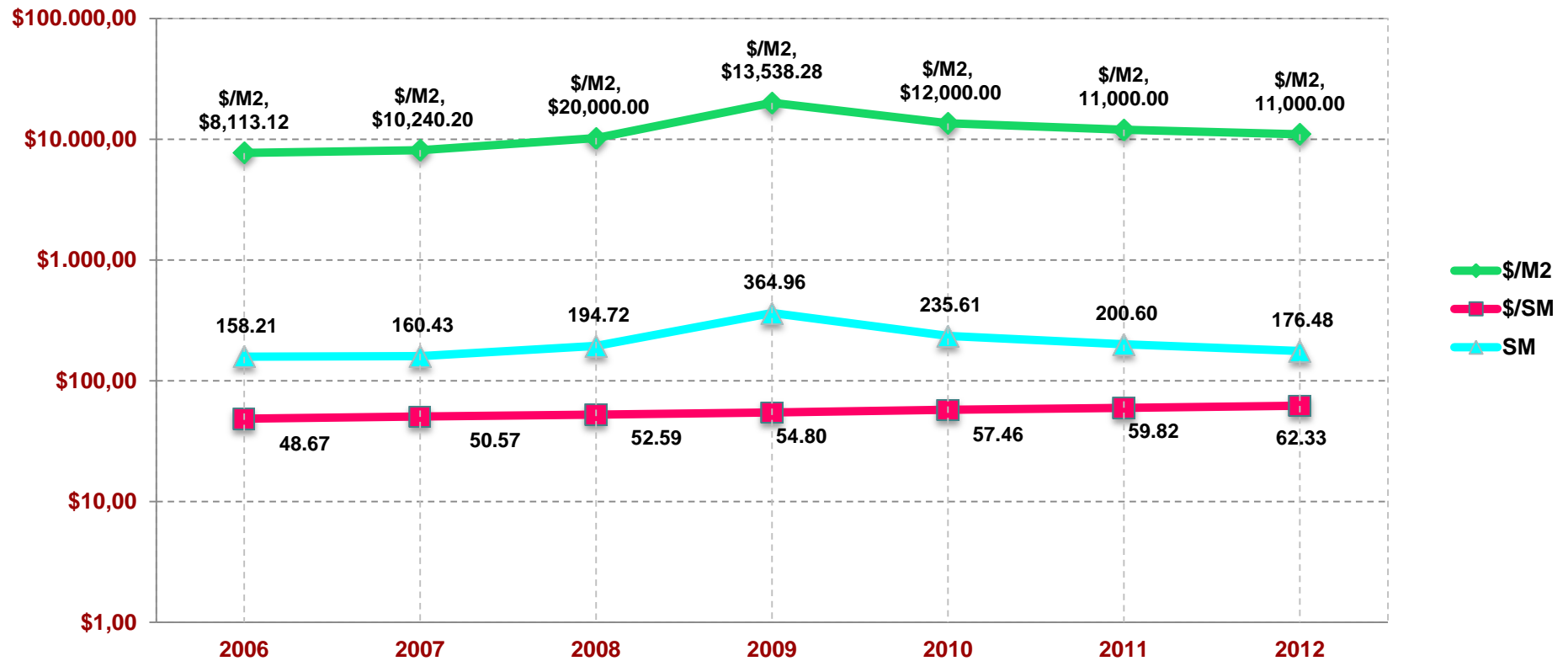
**Social:** Con el objetivo de resguardar el patrimonio arquitectónico y conservar el carácter residencial de Jardines del Pedregal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) en coordinación con la delegación Álvaro Obregón y el Comité Ciudadano de la colonia iniciaron con el proceso de elaboración del plan parcial de desarrollo urbano del fraccionamiento.

<b>Año</b>	<b>\$/M2</b>	<b>\$/SM</b>	<b>SM</b>
2006	\$ 7,700.00	48.67	158.21
2007	\$ 8,113.12	50.57	160.43
2008	\$ 10,240.20	52.59	194.72
2009	\$ 20,000.00	54.80	364.96
2010	\$ 13,538.28	57.46	235.61
2011	\$ 12,000.00	59.82	200.60
2012	\$ 11,000.00	62.33	176.48

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo



Felipe Calderón Hinojosa  
2007-2012



**PERIODO DEL PRESIDENTE ENRIQUE PEÑA NIETO**  
1° dic. 2012 - actual

*“Es cierto, podré no recordar el nombre de algún autor, pero debe quedar muy claro: Lo que no se me olvida es la violencia, la pobreza y la desesperanza que vive México”*

Actualmente el fraccionamiento no es la imagen de lo que se proyectó inicialmente, las densidades han sido incrementadas al punto de una crisis ambiental, considerando que la infraestructura original se construyó para bajas densidades, una familia por hectárea aproximadamente y que por el tipo de suelo no se construyó drenaje, pensando en que sería un fraccionamiento campestre de suelo es basáltico.

El equipamiento mínimo previsto se ha tenido que incrementar en cuanto a comercios, escuelas, servicios en general; la avenida principal se ha convertido en un eje vial para dar salida a la zona del Ajusco.

Así también la delincuencia se ha incrementado, trayendo como consecuencia que los vecinos cierren calles, convirtiéndolas en privadas inaccesibles a vehículos y personas ajenas, el tamaño de las casas y las dimensiones de

los terrenos han permitido que bajo una reglamentación laxa y falta de un plan urbano, considere la zona como especial para el incremento de la población; actualmente las densidades se aproximan a 20 familias por hectárea.

Año	\$/M2	\$/SM	SM
2012	\$ 11,000.00	62.33	176.48
2013	\$ 11,500.00	64.76	177.58

\$/M2 precio por metro cuadrado  
\$/SM Salario Mínimo  
SM salario Mínimo





## VIII. CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto, considero que derivado de la importancia histórica de sus orígenes la renovación, organización y o preservación del fraccionamiento es un desafío a recuperar, considerando que el primer punto para la rehabilitación deberá hacerse considerando a los propios colonos.

Básicamente planteo dos aspectos a recuperar: por un lado el propio fraccionamiento, motivado por la importancia de su proyección original urbanísticamente; su integración al sitio, trazo y concepción paisajística hacen de esta obra una de las aportaciones urbanas mejor lograda y única en la arquitectura de la ciudad.

El rescate tendría que estar acompañado de un reglamento de uso y relación hacia el espacio público, el trazo original no ha sufrido alteraciones, por lo que se puede recuperar la calle mediante elementos verdes existentes y evitando la apropiación de la calle por parte de los franeleros y vendedores ambulantes.



Permanentemente aparece en los diarios y/o mantas desplegadas en las calles las solicitudes de los colonos, sobre la trasgresión constante al cambio de uso de suelo, disminuyendo con ello la calidad de vida así como la recuperación del valor del suelo, actualmente en caída, trayendo como consecuencia un aumento en la densidad.

De igual forma la intensión constante de modificar el uso de suelo, derivada del la instalación de oficinas, escuelas de todos los niveles, clínicas de belleza, restaurantes, etc., afecta de manera importante la calidad de vida de los habitantes, ya que las calles presentan en la actualidad en horas pico una fuerte afluencia de tráfico vehicular, y son utilizadas como estacionamiento. No se conoce con exactitud la cantidad de oficinas que existen actualmente, pero escuelas son actualmente 40, que van desde jardines de niños, primarias, universidades y centros de enseñanza especial.

De la arquitectura original del fraccionamiento, el problema es más complejo ya que la mayoría de las casas han sido demolidas o modificadas sin el menor respeto y sustituidas, generalmente por una arquitectura de baja calidad y mayor densidad.

Vigilar la adecuada aplicación de las normas vigentes del programa delegacional de desarrollo urbano de Álvaro Obregón y el respeto absoluto al uso de suelo señalado en estas normas ya que es importante resguardar su valor histórico.

En noviembre de 2011, SEDUVI envió a la delegación Álvaro Obregón los términos de referencia del Programa Parcial, con lo que inicia el proceso en el que intervendrán el Gobierno del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, las autoridades delegacionales y los ciudadanos para establecer los lineamientos de desarrollo urbano que regirán el fraccionamiento al sur de la ciudad. El proceso de revisión y actualización del programa de desarrollo urbano incluirá la supervisión de 89 manzanas que equivalen a 589 hectáreas que comprenden Jardines del Pedregal para reforzar la protección a la vocación habitacional y la densidad poblacional de la zona, finalmente, la representante vecinal de Jardines del Pedregal.

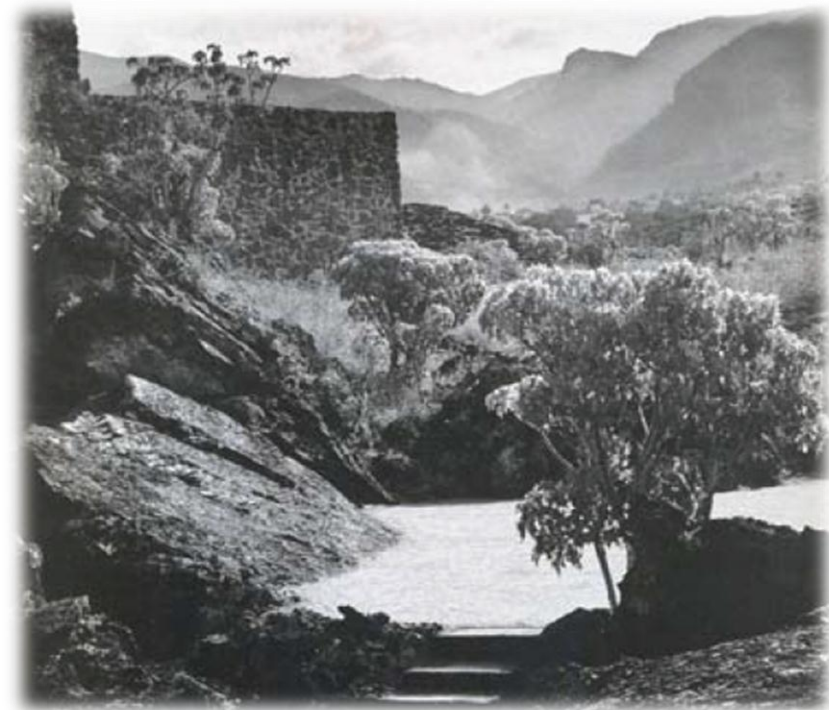




## CONCLUSIÓN FINAL

Una vez que realizado el análisis y estudio de los valores, se obtienen como resultado claro y evidente, que ésta tesis puede concluir de manera positiva en relación a la hipótesis planteada al inicio:

“La Evolución del valor del suelo en la colonia Jardines del Pedregal, es derivado de los fenómenos sociales, económicos jurídicos y políticos de la ciudad de México”.





## LIBROS

- PÉREZ-MÉNDEZ, Alfonso y APTILON Alejandro. (2007) “Las casas del Pedregal, 1947-1968”. Gustavo Gili, Barcelona.
- LO CANO-SANTANA, Antonio. (2009) “Biodiversidad del ecosistema del Pedregal de San Ángel”. UNAM, Primera edición.
- RUEDA VELÁZQUEZ, Claudia. (1993) “Los Jardines del Pedregal de San Ángel, un legado de la modernidad 1947-1962”. Barcelona.
- ARTIGAS, Francisco. (1983) “Francisco Artigas”. Primera edición.
- RUEDA VELÁZQUEZ, Claudia. Tesis doctoral. (2009) “La casa residencial en el entorno de los Jardines del Pedregal de San Ángel”. Universidad Politécnica de Catalunya, Departamento de Proyectos Arquitectónicos.
- MOLINA, Juan y KLICZKOWSKI, Vedia. (2001) “Luis Barragán Paraísos”. Publisher-A Asppan.
- SALAS PORTUGAL, Armando. (2006) “Morada de Lava”. UNAM. Primera edición. México
- BBVA BANCOMER FUNDACIÓN. (2011) “La Casa de Luis Barragán, un valor universal”.
- AGUIRRE BOTELLO, Manuel. “60 Años de la Economía Mexicana. Estudio Comparativo De 10 Sexenios”.
- ROSAS, Alejandro y VILLALPANDO, José Manuel. (2001) “Los Presidentes de México”. Planeta.
- CUELLAR ULLOA, Luis Fermín. (2002) “Apuntes del curso de Valuación I y II”.

## IX. BIBLIOGRAFÍA



## REVISTAS

- ARQUITECTURA MÉXICO, núm. 53. (marzo de 1951). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ARQUITECTURA MÉXICO, núm. 59. (septiembre de 1957). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ARQUITECTURA MÉXICO, núm. 61. (marzo de 1958). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ARQUITECTURA MÉXICO, núm. 66. (junio de 1959). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ARQUITECTURA MÉXICO, núm. 70. (junio de 1960). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS, núm. 5-6. (agosto de 1950). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS, núm. (8, diciembre de 1951).
- ESPACIOS, núm. (10, agosto de 1952). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS, núm. 11-12. (octubre de 1952). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS. (noviembre de 1952). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS. (febrero de 1953). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS. (diciembre de 1953). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ESPACIOS. (diciembre de 1954). Hemeroteca Nacional UNAM.
- REVISTA DE REVISTAS. (29 de marzo de 1953). Hemeroteca Nacional UNAM.
- REVISTA DE REVISTAS. (15 y 29 de marzo de 1953). Hemeroteca Nacional UNAM.
- ARQUITECTURA MÉXICO, núm. 70. (junio de 1960). "Publicidad del Pedregal: El descanso merecido para el hombre importante". Hemeroteca Nacional, UNAM.

## PERIODICOS

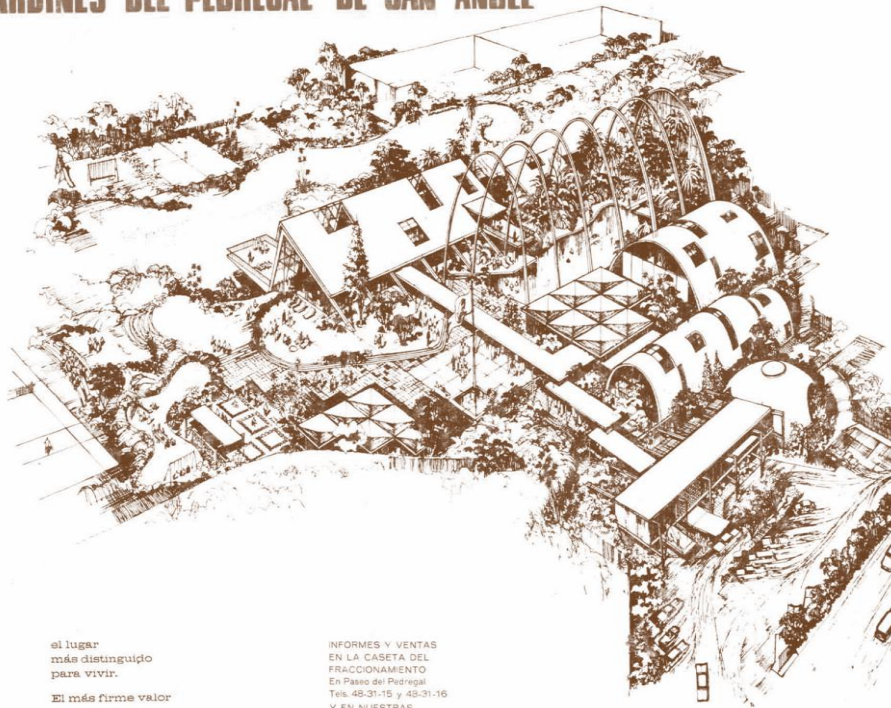
- EXCÉLSIOR. (8 de julio de 1951). Hemeroteca Nacional UNAM y Barragán Foundation.
- EXCÉLSIOR. (8 de julio de 1951). Hemeroteca Nacional UNAM.
- NOVEDADES. (8 de noviembre de 1953). Hemeroteca Nacional UNAM.
- NOVEDADES. (28 de octubre de 1951 y 13 de diciembre de 1953). Hemeroteca Nacional UNAM.

## ACERVOS FOTOGRÁFICOS

- ARTIGAS, Francisco
- BARRAGÁN, Luis
- CETTO, Max
- CYMET LERER, David
- LUNA, Roberto
- LUNA, Fernando
- SALAS PORTUGAL, Armando



CONJUNTO ARQUITECTÓNICO DEL CLUB FAMILIAR DEL PEDREGAL  
que se construya en  
**JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL**



el lugar  
más distinguido  
para vivir.

El más firme valor  
para invertir.

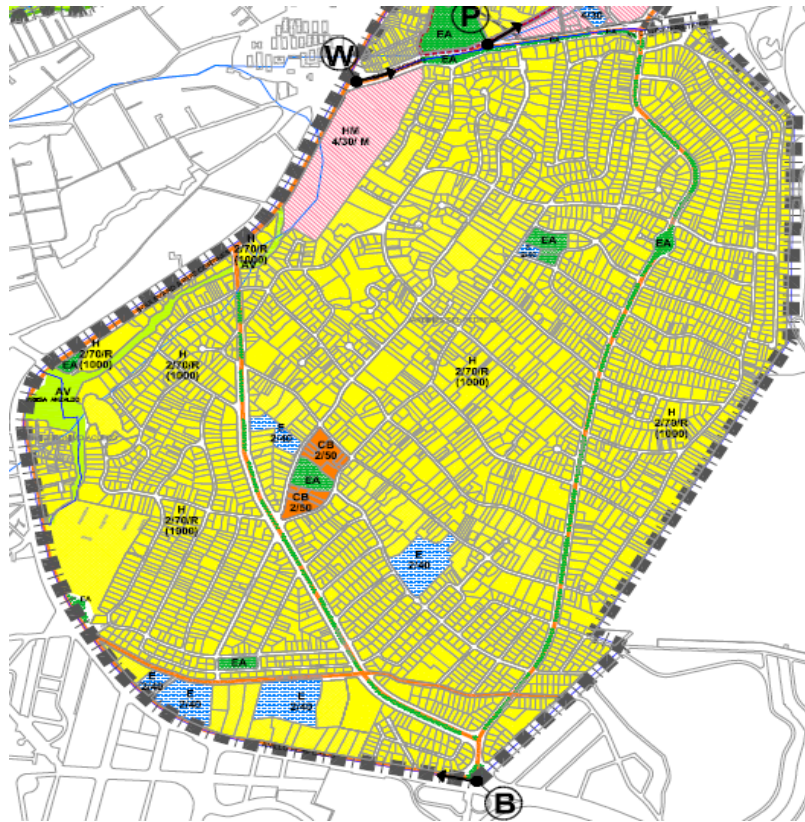
Hay un lote para usted,  
100 meses para pagar.

INFORMES Y VENTAS  
EN LA CASETA DEL  
FRACCIONAMIENTO  
En Paso del Pedregal  
Tels. 48-31-15 y 48-31-16  
Y EN NUESTRAS  
OFICINAS GENERALES  
En Insurgentes 453 1er. Piso  
Edificio Cine Las Américas  
Tel. 11-99-40

**A**NEXOS



## ANEXO 1 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



### SUELO DE CONSERVACIÓN

	HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD
	HABITACIONAL RURAL
	HABITACIONAL RURAL COMERCIAL
	EQUIPAMIENTO RURAL
	PRODUCCIÓN RURAL AGROINDUSTRIAL
	ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

3/30/B NÚMERO DE NIVELES / % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD

A DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M<sup>2</sup> DE TERRENO

M DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 50 M<sup>2</sup> DE TERRENO

B DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 100 M<sup>2</sup> DE TERRENO

MB DENSIDAD MUY BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 200 M<sup>2</sup> DE TERRENO

R DENSIDAD RESTRINGIDA 1 VIVIENDA POR CADA 500 M<sup>2</sup> DE TERRENO Ó LO QUE INDIQUE EL PROGRAMA CORRESPONDIENTE

Z DENSIDAD DE ZONIFICACIÓN

### DATOS GENERALES

	LÍMITE DELEGACIONAL
	LÍMITE DE POLÍGONO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
	LÍMITE DE COLONIA
	LÍMITE DE ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
	LÍMITE DE ZONA HISTÓRICA
	LÍMITE DE ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE SAN ÁNGEL PERÍMETRO "A"
	LÍMITE DE ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE SAN ÁNGEL PERÍMETRO "B"
	VIALIDAD PRIMARIA
	LÍNEA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA
	LÍMITE DE ÁREA NATURAL PROTEGIDA
	DELIMITACIÓN DE MICRO CUENCA
	SUBCUENCA
	LÍNEA ELÉCTRICA
	CICLOPISTA
	LÍNEA DEL METRO
	METROBÚS
	CETRAM





UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal



ANEXO 2

Artículo "Requisitos para la organización del pedregal", por Diego Rivera.

**PEDREGAL**  
Por DIEGO RIVERA

El Pedregal como lugar de una gran importancia cultural y científica, merece ser conservado y explotado como tal. Su estudio y explotación debe ser el primer paso para la conservación de la ciudad de México en su totalidad. El estudio de la zona del Pedregal debe ser el primer paso para la conservación de la ciudad de México en su totalidad. El estudio de la zona del Pedregal debe ser el primer paso para la conservación de la ciudad de México en su totalidad.

La autoridad del país debe tener en cuenta los requisitos para la conservación de la zona del Pedregal. El estudio de la zona del Pedregal debe ser el primer paso para la conservación de la ciudad de México en su totalidad.

ANEXO 3

Artículo "El Pedregal de San Ángel en el Distrito Federal" 1949.

**NOVEDADES**  
MEXICO EN LA CULTURA

**ON Y A R C**

A CARGO DEL ARQUITECTO  
CARLOS CONTRERAS

El Pedregal de San Angel en el Distrito Federal

DESPUES de miles de años... ha sido descubierto uno de los lugares más bellos del Valle de San Angel. El centro del Distrito Federal y su extensión es igual a su belleza. Este descubrimiento es el primer paso para la conservación de la ciudad de México en su totalidad.

Los residentes harán el recorrido del fraccionamiento en automóvil y el tránsito de peatones será fácil y agradable. Por la conformación natural del terreno y sobre todo, para conservar el paisaje —desde un punto de vista plástico—, con un aspecto semirústico, más agradable y más bello se han suprimido las aceras y guardiones.

En este fraccionamiento —de los más abiertos que se han proyectado en el mundo—, la superficie construida representará de un cuatro a un ocho por ciento de la superficie del lote de terreno que los jardines privados y espacios abiertos representan el total del fraccionamiento.

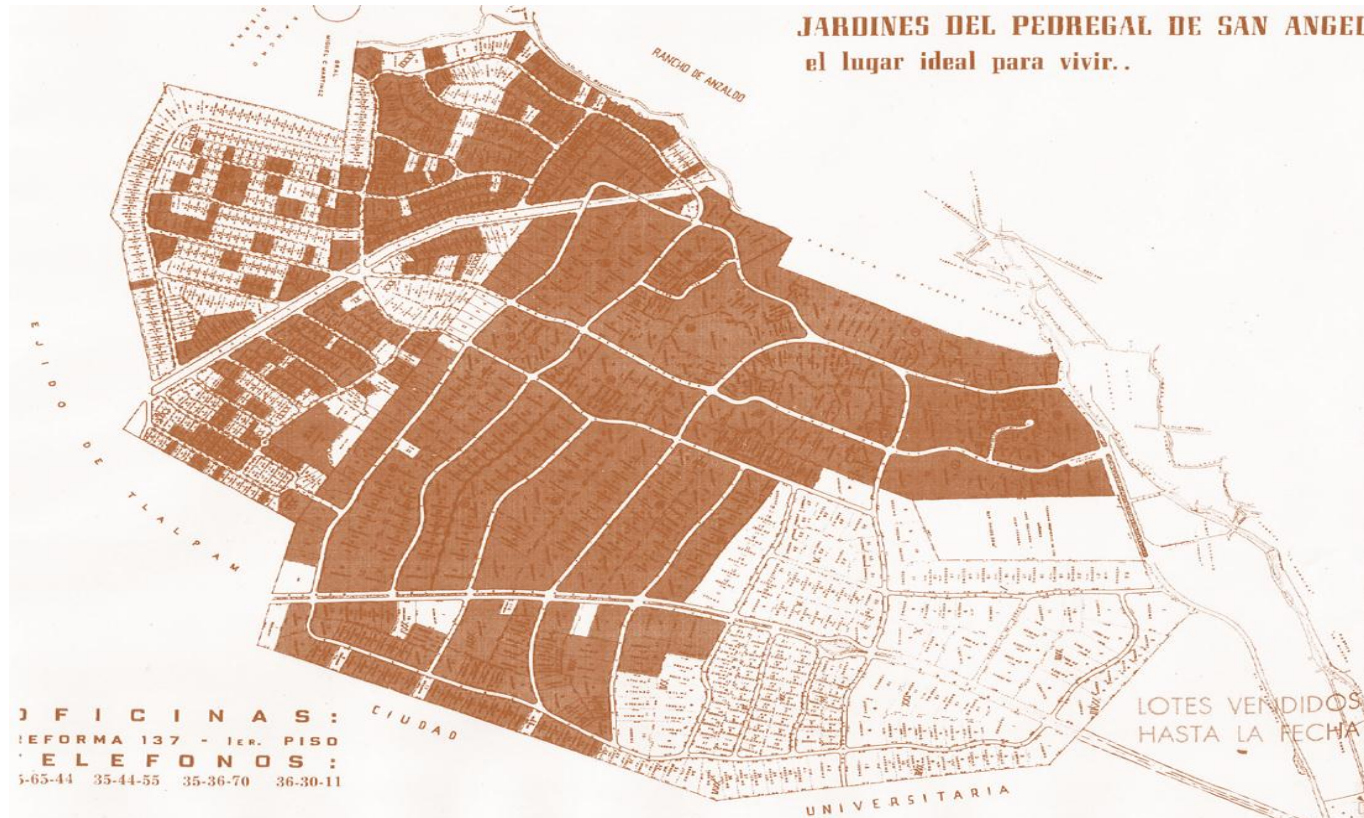
En el fraccionamiento se destinarán dos lotes grandes para la construcción de supermercados.

Con el objeto de lograr un conjunto arquitectónico que armonice en estilo y en realización plástica con la formación rocoso-volcánica del Pedregal de San Angel se está formulando un reglamento especial para la construcción de edificios que se persigue y que al llevarse al cabo la obra de la Ciudad Universitaria constituirá el CENTRO de la capital de la República.

Artículo Diario Novedades, Carlos Contreras, 1949



## ANEXO 4 Plano parcelado 1951



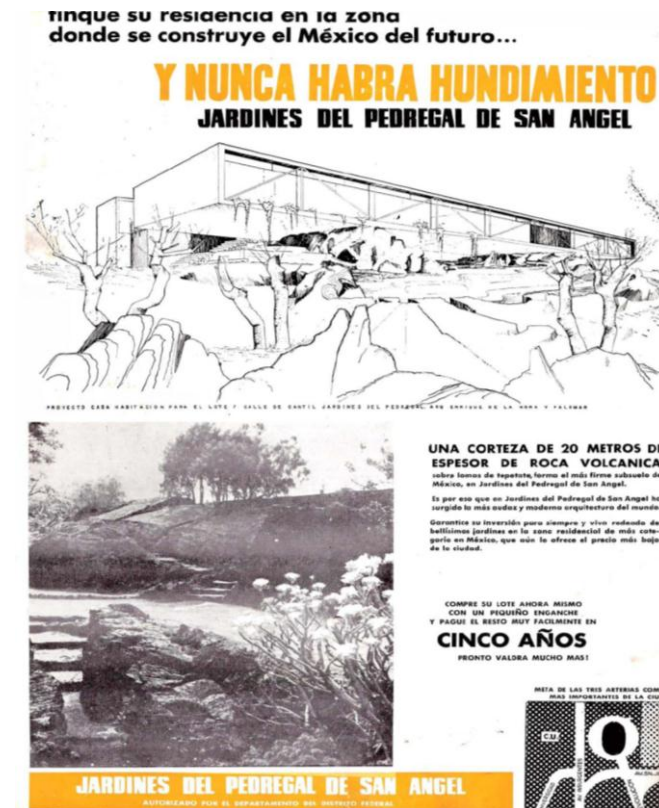
## ANEXO 5

Revista Arquitectura México N° 41, marzo 1953.



## ANEXO 6

Revista Arquitectura México N° 56, diciembre 1956.





## ANEXO 7

Revista Arquitectura México N° 51, septiembre 1955.



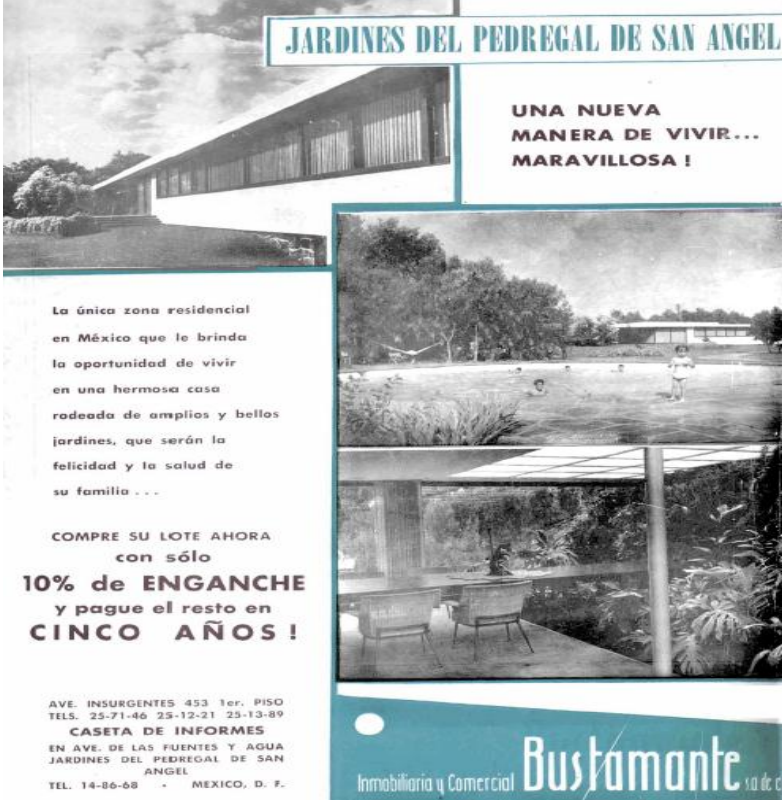
## ANEXO 8

Casa Eduardo Prieto López. Av. De las Fuentes. Arq. Luis Barragán. 1949



## ANEXO 9

Revista Arquitectura México N° 57, marzo 1957.



**JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL**

UNA NUEVA MANERA DE VIVIR... MARAVILLOSA !

La única zona residencial en México que le brinda la oportunidad de vivir en una hermosa casa rodeada de amplios y bellos jardines, que serán la felicidad y la salud de su familia...

COMPRE SU LOTE AHORA con sólo **10% de ENGANCHE** y pague el resto en **CINCO AÑOS !**

AVE. INSURGENTES 453 1er. PISO  
TELS. 25-71-46 25-12-21 25-13-89  
**CASETA DE INFORMES**  
EN AVE. DE LAS FUENTES Y AGUA  
JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL  
TEL. 14-86-68 MEXICO, D. F.

Inmobiliaria y Comercial **Bustamante** S.A. DE C.V.

## ANEXO 10

Revista Arquitectura México N° 58, junio 1957.



Inmobiliaria y Comercial **Bustamante** S.A. DE C.V.

LA CIA. FRACCIONADORA MAS IMPORTANTE DEL PAIS  
le brinda ahora una **sensacional oportunidad** para invertir en

**JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL**  
LA COLONIA RESIDENCIAL DE MAS CATEGORIA

que está llegando al término de su venta y se encuentra, en pleno auge de construcciones

La única colonia residencial en México totalmente terminada, que aún se vende al bajo precio de

**\$140 a \$200**  
METRO CUADRADO

Y CON EXTRAORDINARIAS FACILIDADES DE PAGO:  
**UN PEQUEÑO ENGANCHE Y HASTA... CIEN MESES PARA PAGAR**



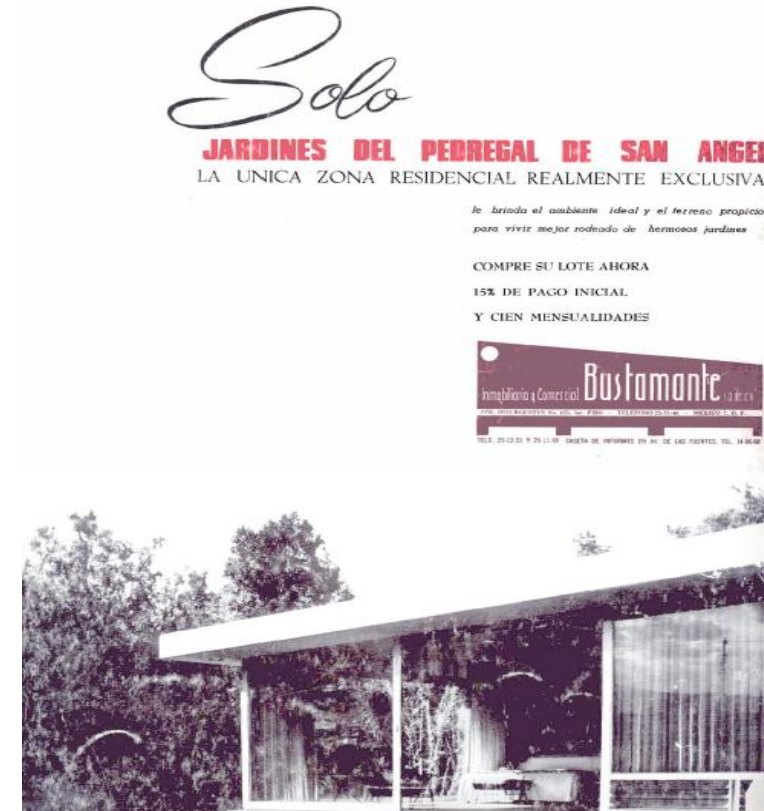
**ANEXO 11**

Revista Arquitectura México N° 59, septiembre 1957.



**ANEXO 12**

Revista Arquitectura México N° 60, diciembre 1957.



ANEXO 13

Revista Arquitectura México N° 62, septiembre 1958.

un promedio de espacios libres de

# 2500 m<sup>2</sup> POR FAMILIA

sólo en  
**JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGELO**

La planeación única de JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGELO, la zona residencial más admirada del mundo, ha dejado resuelta para siempre la necesidad de jardines y espacios libres para sus residentes. En una proporción 80 veces mayor de la que se tiene en las demás colonias de la Ciudad... y nunca podrá afectarla el crecimiento demográfico de la población.

Jardines del Pedregal de San Angel está casi totalmente vendido pero aun hay un lote para usted con grandes facilidades...  
**CIEN MESES PARA PAGAR**  
Venga hoy mismo a escoger su lote!

Intervención y Comercio **Bustamonte** S. de C. V.

ANEXO 14

Revista Arquitectura México N° 65, marzo 1959.

## 1959

será el año de  
**JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGELO**

porque en 1959:

- Se venderán totalmente los últimos lotes residenciales
- Surgirán numerosas y espléndidas construcciones modernas
- Con el progresivo crecimiento de la Ciudad hacia el Sur, aumentará el valor de los terrenos y de las residencias
- Mayor número de familias distinguidas se instalarán en esta zona incomparable
- Seguirá irradiando desde aquí el prestigio cultural de la Ciudad Universitaria

Por todo esto:  
Ud. debe hacer suyas estas inmejorables ventajas.

Adquiera hoy mismo su lote en JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGELO, y páguelo en 100 meses.

Informes y pedidos: Rufino Ochoa en Paseo del Pedregal y en la Casita de Av. de los Fuertes Tel. 14-00-00

Intervención y Comercio **Bustamonte** S. de C. V.



### ANEXO 15

Revista Arquitectura México N° 61, marzo 1958.

LONGA VIDA AL ALCANCE DE SUS HIJOS

## LA FABULOSA CIUDAD UNIVERSITARIA!..




FINQUE SU CASA EN  
**JARDINES DEL PEDREGAL  
DE SAN ANGELES**

LA ZONA RESIDENCIAL MEJOR  
UBICADA QUE AUN SE VENDE  
A PRECIO BAJO Y GRANDES FA-  
CILIDADES DE PAGO.

LOTES DESDE 750 M<sup>2</sup>  
DE \$ 200 A \$ 300 M<sup>2</sup>

15% DE PAGO INICIAL  
CIEN MENSUALIDADES

PRECIOS Y PAGO HOY EN LA OFICINA DE INFORMES  
EN LAS CALLES PORTALES DEL 1433-08

Inmobiliaria y Comercial **Bustamante** S. de C. V.

### ANEXO 16


Revista Arquitectura México N° 66, junio 1959.

## JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGELES ES HOY EL CENTRO RESIDENCIAL MAS IMPORTANTE DE LA CIUDAD

porque forma un núcleo conjunto  
con la fabulosa Ciudad Universitaria  
y la Moderna arquitectura  
de sus residencias.  
valen un terreno valioso. Ocas-  
en el mundo... y porque está  
conectado con todos los sectores  
de la ciudad por medio de las más  
hacendadas avenidas, conexiones  
y residencias.

**QUEDAN POCOS LOTES...  
CIEN MESES PARA PAGAR.**

PRECIOS Y PAGO:  
MAYOR PRECIO DEL PEDREGAL,  
Y EN LA CASA A UN M. DE  
LAS PUERTAS DEL 1433-08



Inmobiliaria y Comercial **Bustamante** S. de C. V.



## ANEXO 17

Revista Arquitectura México N° 67, septiembre 1959.



**EL FUTURO CULTURAL  
Y SOCIAL DE SUS HIJOS**

Está garantizado en  
**JARDINES DEL PEDREGAL  
DE SAN ANGEL**

Porque Jardines del Pedregal de San Angel es el único lugar de la ciudad que puede brindar a sus hijos el más distinguido ambiente de sociedad para vivir y la oportunidad de educarse en los importantes colegios "Francés del Pedregal para Señoritas" y el "Simón Bolívar" del Pedregal para niños y la fabulosa Ciudad Universitaria, que se encuentran situados dentro de la zona del Pedregal.

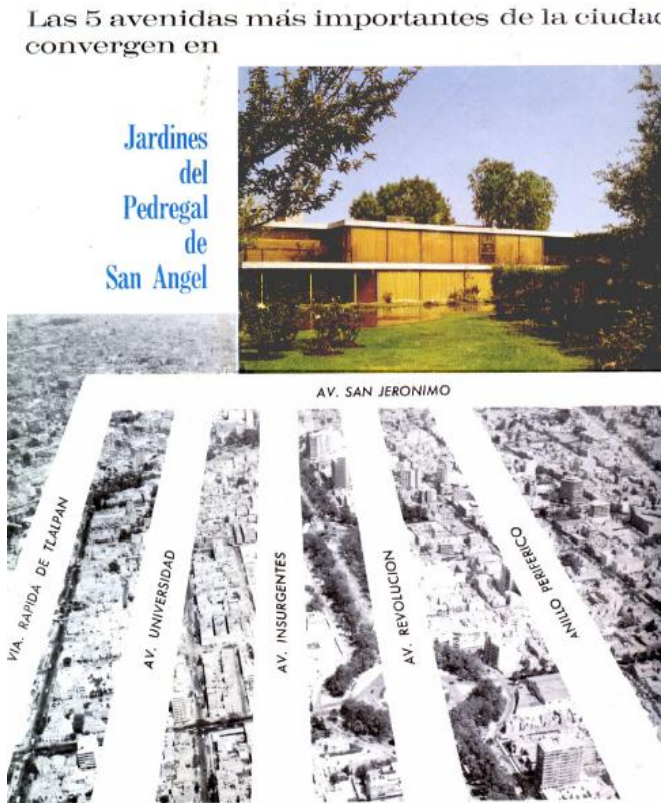
Quedan pocos lotes...  
**CIEN MESES PARA PAGAR**

Informes y venta Nueva oficina en Palco del Pedregal y en la Calle de Ave. de las Fuentes Tel. 14-6141

Ingeniería y Comercio **Bustamante** S. de C. V.

## ANEXO 18

Revista Arquitectura México N° 85, marzo 1964.



Las 5 avenidas más importantes de la ciudad convergen en

Jardines del Pedregal de San Angel

AV. SAN JERONIMO

VIA. RAPIDA DE Tlalpan

AV. UNIVERSIDAD

AV. INSURGENTES

AV. REVOLUCION

ANTICUO PERIFERICO

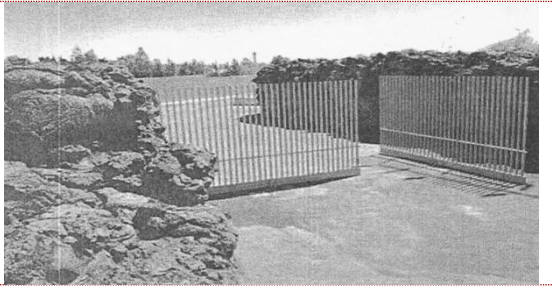



## ANEXO 19 Relación de proyectos importantes

AÑO	OBRA	UBICACIÓN	M2	AUTORES	FOTOGRAFÍA
1943	Adquisición de terrenos	"El Cabrío"		Luis Barragán	
1945	Publicación de Documento "Organización del Pedregal"			Diego Rivera	
1947	Se informa sobre construcción de C.U.				
1948	Ceremonia de colocación de primera piedra.	Pedregal		Presidente Miguel Alemán Velásco	




Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1948	Construcción de la "Plaza las Fuentes"	Fuentes		Luis Barragán	
1949	Publicación de Anteproyecto Urbano			Carlos Contreras	
1948-1951	Casa Eduardo Prieto	Fuentes 180	15,000 m <sup>2</sup>	Luis Barragán	





Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1951	Caseta de Ventas 1			Luis Barragán	
1949	Casa Cetto	Agua 130	3,500 m <sup>2</sup>	Max Ludwin Cetto Day	
1949-1951	Casa Muestra	Fuentes 140, Lote 12		Luis Barragán Max Ludwin Cetto Day	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1950	Casa Novedades 1	Risco		Raúl Fernández Félix Candela	
1950	Casa Chávez-Peón (Del Puente)	Farallón 246		Francisco Artigas Santiago Greenham	
1950	Casa	Agua 728		Guillermo Rosell Lorenzo Carrasco	
1950	Casa	Agua y Rocío		Antonio Pastrana	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1950	Casa	Agua y Fuentes		Luis Barragán	
1950	Casa	Fuentes 270		Isaac Bercovich	
1951	Caseta de Ventas 2	Fuentes 1 y Agua		Francisco Artigas	
1951	Casa	Agua, Lote 16	3,500 m2	Fernando Ponce Pino	




Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1952	Casa Dr. Gómez "Casa del Risco"	Risco 240	19,000 m <sup>2</sup>	Francisco Artigas Fernando Luna	
1951	Casa Novedades 2	Risco		Raúl Fernández Félix Candela	
1951	Casa Novedades 3	Risco		Raúl Fernández Félix Candela	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1951	Casa	Colorines 115		Carlos Contreras	
1951	Casa	Agua 233		Manuel Rossen Raúl Fernández	
1951	Casa	Fuentes, Lote 8		Guillermo Rosell Lorenzo Carrasco	
1951	Casa	Agua 330		Max Ludwin Cetto Day	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1951	Casa	Agua 230		Mauricio Gómez Mayorga	
1951	Casa	Agua, Lote 15		Luis Barragán	
1951	Casa	Fuentes y Risco		Cuevas/Giralt	
1951	Casa	Lluvia 212		Raúl Fernández	
1951	Casa	Lluvia 253		Francisco Artigas	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1951	Casa	Rocío, Lote 19		Guillermo Rosell Lorenzo Carrasco	
1951	Casa	Agua, Lote 26		Jorge González Reyna	
1951	Casa	Risco 280		Francisco Artigas	
1951	Casa	Risco 227		Francisco Artigas	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1952	Casa Simón Wishñack	Agua 215, Lote 14	10,000 m2	Manuel Rossen	
1952	Casa Oscar Urrutia Tazzer	Agua 845			
1952	Casa Cussi			Fernando Ponce Pino	
1952	Casa	Risco 140		Francisco Artigas	





Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1953	Casa Boehm	Agua 737	300 m2	Max Ludwin Cetto Day	
1953	Casa Enrique Fuhrken	Fuentes 605	760 m2		
1953	Casa Cervera	Nubes 329	2,646 m2	Fernando Ponce Pino	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1953	Casa	Del Rocío 183		Jorge González Reyna	
1953	Casa	Paseo 511		Francisco Artigas	
1954-1955	Casa Payró	Cráter 615	15,000 m <sup>2</sup>	Enrique Castañeda Toborrel	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1954-1956	Casa Bernardo Quintana	Colegio 300	6,000 m <sup>2</sup>	Enrique del Moral	
1954-1957	Casa Silvia Pinal	Fuentes 629	2,000 m <sup>2</sup>	Manuel Rosen	
1955	Casa Alberto Bustamante	Agua 868	12,000 m <sup>2</sup>	Francisco Artigas	


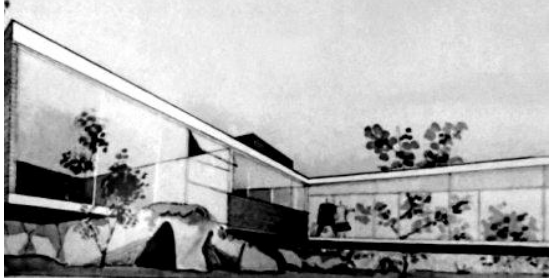



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1955	Casa Ernesto Echeverría	Agua 350	5,000 m <sup>2</sup>	Francisco Artigas	
1956-1957	Casa Jaime Cevallos	Cañada 350	1,100 m <sup>2</sup>	Jaime Cevallos Osorio	
1956-1958	Casa Andrés Fabr�e	Lluvia 236		Héctor Hinojosa	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1956-1959	Casa Víctor Cador	Teololco 251	1,500 m <sup>2</sup>	Jerome Konkling	
1956	Casa Ernesto González	Picacho 231		Francisco Artigas	
1956	Casa Luis Bustamante	Agua 833	13,000 m <sup>2</sup>	Francisco Artigas	






Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1956	Casa Mauricio Locken	Picacho 420	5,000 m <sup>2</sup>	Francisco Artigas	
1956	Casa Manuel Mejía	Meseta		Antonio Attolini Lack	
1956	Casa Schroeder	Picacho 263		Antonio Attolini Lack	
1957-1958	Casa Adelaida Noriega	Cráter 115	1,260 m <sup>2</sup>	Fernando Best	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1957	Casa Kroupenski	Pirules		Max Ludwin Cetto Day	
1957-1958	Casa Muestra		750 m2	Jaime Cevallos Osorio	
1957-1958	Casa Yañez	Cantil 121	1,620 m2	Enrique Yañez de la Fuente	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1957	Casa Davis	Brisa 253	2,000 m <sup>2</sup>	Antonio Attolini Lack	
1957-1958	Casa Zapata-Buendía	Fuego 957	1,750 m <sup>2</sup>	José María Buendía	
1957	Casa Stanley Wasung	Cda. Del Risco 151	2,500 m <sup>2</sup>	Francisco Artigas Fernando Luna	





Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1957	Casa	Paseo 421		Francisco Artigas	
1957	Casa	Nubes 309		Francisco Artigas Fernando Luna	
1957	Casa	Niebla		Antonio Attolini Lack	
1957	Casa José Mejía	Iglesia 410		Antonio Attolini Lack	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1957	Casa Manuel Mejía	Iglesia 146		Antonio Attolini Lack	
1957	Casa Manuel Mejía	Colina 151		Antonio Attolini Lack	
1958	Caseta de Ventas 3	Paseo del Pedregal 111	80 m2	Antonio Attolini Lack	
1959	Casa Gálvez	Paseo 120	1,500 m2	Antonio Attolini Lack	






Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1959	Casa Martín Cervantes	Llama 176	1,000 m <sup>2</sup>	Antonio Attolini Lack	
1959	Casa Elías Gutiérrez	Escarcha 38	750 m <sup>2</sup>	Guillermo Tamborrell	
1959	Casa Camargo	Paseo 1027	750 m <sup>2</sup>	José María Buendía	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1960	Casa Víctor Bravo Ahuja	Fuego 830	2,000 m <sup>2</sup>	Reynaldo Pérez Rayón	
1959		Lluvia 224		Hector Alonso Rebaque	
1960-1961	Casa Estadía	Escarcha 50	750 m <sup>2</sup>	Antonio Attolini Lack	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1960-1962	Casa	Piedra 315	750 m2	Jaime Cevallos Osorio y Héctor Hernández	
1961-1962	Casa Hector Alonso Rebaque	Escarcha 22	1,000 m2	Hector Alonso Rebaque	
1962-1963	Casa Azore Fontanot	Iglesia 401	1,000 m2	Enrique Castañeda Tobarrel	





Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1962	Casa	Risco 251		Francisco Artigas Fernando Luna	
1962	Casa Roberto Ibañez	Crestón 377	1,317 m2	Samuel Moreno Iturbide	
1962	Casa Morán	Av. De las Fuentes	2,000 m2	José María Buendía	






Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1962	Casa Enrique Rojas Guadarrama	Brisa 311	1,7000 m2	Francisco Artigas	
1962	Casa	Fuego		Augusto H. Alvarez	
1962	Casa Manuel Calderón Garza	Pedernal 299	900 m2	Casa Manuel Calderón Garza	






Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1963-1964	Casa Guillermo Montaña	Escarcha 56	885 m2	José de la Borbolla	
1963-1964	Casa Mateo	Paseos 710	1,544 m2	Antonio Attolini Lack	
1963-1964	Casa José García Cornejo	Nubes 526	1,400 m2	Antonio Attolini Lack	






Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1963-1965	Casa Kay Wawthorne	Fuego 416	781 m <sup>2</sup>	Casa Kay Wawthorne	
1963	Casa Crestón	Crestón 224	1,750 m <sup>2</sup>		
1964-1965	Casa Arturo Quintana	Fuego 842	3,000 m <sup>2</sup>	Augusto H. Alvaréz	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1964	Casa Abelardo Padín	Fuentes 158	1,255 m <sup>2</sup>	Ricardo Villafranca	
1964	Casa Rojina	Fuego		David Cymet Lerer	
1965	Casa Manuel y Nathan Weinberg	Farallón 139 y 145	2,400 m <sup>2</sup>	José María Buendía	




Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1966-1967	Casa Luis Lombardo	Colegio 621	1,000 m2	Alejandro Caso y Margarita Chávés de Caso	
1966	Iglesia de la Sta. Cruz	Fuentes		Antonio Attolini Lack	
1967	Casa	Rocas 131		Francisco Artigas Fernando Luna	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

1968	Casa Ignacio Pérez Cano	Agua 383	1,000 m2	José María Buendía	
------	-------------------------	----------	----------	--------------------	---

ANEXO 20 Investigación Histórica de Valores

Presidentes	Fuente	Fecha			Calle	\$ Venta	Precio en Dólares	M2	Precio M2 \$/M2	\$ Dólar Histórico	Salario Mínimo SM	\$m <sup>2</sup> /SM
		DÍA	MES	AÑO								
Miguel Alemán Valdés	Las casas del pedregal 1947-1968			1946		2,000.00		2,000.00	1.00	4.85	6.70	0.15
	Las casas del pedregal 1947-1968			1947	Casa Prieto, Av. De las fuentes	120,000.00		15,000.00	8.00	8.65	6.70	1.19
	Las casas del pedregal 1947-1968			1949		30,000.00		lote mínimo 2000 m2. de \$12 a \$15 2,000.00	15.00	8.65	6.70	2.24
	Arquitectura México, n°32	oct.	1950	2a. Sección	44,000.00		lote mínimo 2000 m2. de \$18 a \$22 2,000.00	22.00	8.65	6.70	3.28	



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

	Arquitectura México, n°33		marzo	1951	2a. Sección	50,000.00		lote mínimo 2000 m2. de \$18 a \$22	2,000.00	25.00	8.65	6.70	3.73
Adolfo Ruiz Cortines	Novedades	8	nov.	1953		70,000.00		lote mínimo 1000 m2. de \$60 a \$70	1,000.00	70.00	8.65	12.00	5.83
	Las casas del pedregal 1947-1968			1954		75,000.00		lote mínimo 1000 m2	1,000.00	75.00	12.50	12.00	6.25
	Arquitectura México, n°55		sep.	1956		120,000.00		lote mínimo de 750 m2. de \$100 a \$160	750.00	160.00	12.50	12.00	13.33
	Arquitectura México, n°58		junio	1957		150,000.00		lote mínimo de 750 m2. de \$140 a \$200	750.00	200.00	12.50	12.00	16.67
	Arquitectura México, n°61		marzo	1958		225,000.00		lote mínimo de 750 m2. de \$200 a \$300	750.00	300.00	12.50	12.00	25.00
Adolfo López Mateos	El Universal	21	nov.	1959	Iglesia	465,000.00		750.00	750.00	620.00	12.50	21.50	28.84
	Excélsior	12	feb.	1960	Fuego	700,000.00			1,086.00	644.57	12.50	21.50	29.98
	Excélsior	29	junio	1961	Nubes	225,000.00			1,300.00	173.08	12.50	21.50	8.05
	El Universal	24	mayo	1962	Fuego	140,000.00			785.00	178.34	12.50	21.50	8.30
	El Universal	26	enero	1963	Fuego	170,820.00			876.00	195.00	12.50	21.50	9.07
	El Universal		enero	1964	Farallón	840,000.00			4,000.00	210.00	12.50	21.50	9.77
Gustavo Díaz Ordaz	El Universal		enero	1965	Lluvia	1,150,000.00			3,080.00	373.38	12.50	32.00	11.67
	El Universal	3	feb.	1966	Lava	1,450,000.00			5,000.00	290.00	12.50	32.00	9.06



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

	Excélsior	9	feb.	1967	Risco	600,000.00	1,200.00	500.00	12.50	32.00	15.63
	Excélsior	9	nov.	1968	Cráter	1,828,800.00	3,048.00	600.00	12.50	32.00	18.75
	Excélsior		enero	1969		2,000,000.00	2,530.00	790.51	12.50	32.00	24.70
	Excélsior	17	marzo	1970	Paseo del pedregal	1,500,000.00	1,126.00	1,332.15	12.50	32.00	41.63
Luis Echeverría Álvarez	Excélsior		enero	1971		3,000,000.00	2,000.00	1,500.00	12.50	96.70	15.51
	El Universal	20	oct.	1972		1,430,000.00	830.00	1,722.89	12.50	96.70	17.82
	Excélsior	4	marzo	1973	Cráter	2,500,000.00	1,700.00	1,470.59	12.50	96.70	15.21
	Excélsior	10	abril	1974		2,200,000.00	1,160.00	1,896.55	12.50	96.70	19.61
	Excélsior	22	feb.	1975		2,900,000.00	1,500.00	1,933.33	12.50	96.70	19.99
	Excélsior	4	dic.	1976		2,970,000.00	1,254.00	2,368.42	22.00	96.70	24.49
José López Portillo	Excélsior	16	oct.	1977		2,500,000.00	1,050.00	2,380.95	22.00	364.00	6.54
	Excélsior	25	enero	1978	Fuego	3,000,000.00	996.00	3,012.05	22.00	364.00	8.27
	Excélsior	25	marzo	1979		7,000,000.00	2,000.00	3,500.00	22.00	364.00	9.62
	Excélsior		oct.	1980		4,924,800.00	1,368.00	3,600.00	22.00	364.00	9.89
	El Universal	13	nov.	1981		18,000,000.00	3,138.00	5,736.14	22.00	364.00	15.76
	Excélsior	26	sep.	1982	Paseo del pedregal	28,000,000.00	1,947.00	14,381.10	70.00	364.00	39.51
Miguel De la Madrid	El Universal	15	junio	1983		42,000,000.00	1,018.00	41,257.37	2281.00	8,000.00	5.16
	Excélsior	18	junio	1984		63,000,000.00	4,000.00	15,750.00	2281.00	8,000.00	1.97



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

Hurtado	Excélsior		enero	1985	Pirules	28,000,000.00		1,175.00	23,829.79	2281.00	8,000.00	2.98
	Excélsior	20	agosto	1986		70,000,000.00		1,300.00	53,846.15	2281.00	8,000.00	6.73
	Excélsior	25	enero	1987		140,000,000.00		1,500.00	93,333.33	2281.00	8,000.00	11.67
	El Universal	4	dic.	1988		456,200,000.00	200,000.00	1,490.00	306,174.50	2281.00	8,000.00	38.27
Carlos Salinas de Gortari	Excélsior	25	junio	1989		1,874,250.00	595,000.00	1,500.00	1,249.50	3.15	15,270.00	0.08
	El Universal	1	julio	1990		1,260,000.00	400,000.00	900.00	1,400.00	3.15	15,270.00	0.09
	Excélsior	27	Nov.	1991		1,102,500.00	350,000.00	714.00	1,544.12	3.15	15,270.00	0.10
	Excélsior	14	oct.	1992		2,488,500.00	790,000.00	908.00	2,740.64	3.15	15,270.00	0.18
	Excélsior	26	enero	1993	N	2,740,500.00	870,000.00	1,500.00	1,827.00	3.15	15,270.00	0.12
	El Universal	8	enero	1994	N	2,600,000.00		1,300.00	2,000.00	3.15	15,270.00	0.13
Zedillo Ponce de León	Excélsior	18	abril	1995	N	3,600,000.00		2,100.00	1,714.29	9.60	37,900.00	0.05
	El Universal	15	oct.	1996	N	3,600,000.00		1,800.00	2,000.00	9.60	37,900.00	0.05
	Excélsior	7	mayo	1997	N	9,600,000.00	1,000,000.00	2,100.00	4,571.43	9.60	37,900.00	0.12
	El Universal	18	enero	1998	N	4,300,000.00		1,000.00	4,300.00	9.60	37,900.00	0.11
	Reforma	21	junio	1999	N	5,800,000.00		1,000.00	5,800.00	9.60	37,900.00	0.15
	El Universal	4	enero	2000		6,500,000.00		1,800.00	3,611.11	9.60	37,900.00	0.10
Vicente Fox Quezada	El Universal	15	junio	2001		7,300,000.00		1,500.00	4,866.67	9.17	40.35	120.61
	El Universal	18	enero	2002		4,500,000.00		825.00	5,454.55	10.36	42.15	129.41
	El Universal	26	enero	2003		4,250,000.00		525.00	8,095.24	11.20	43.65	185.46
	Reforma	5	agosto	2004		6,450,000.00		750.00	8,600.00	11.22	45.24	190.10
	Reforma	17	junio	2005		10,800,000.00		1,200.00	9,000.00	10.71	46.80	192.31
	Excélsior	13	abril	2006		7,700,000.00		1,000.00	7,700.00	10.88	48.67	158.21



Aplicación del Método Histórico en la Valuación: Caso Práctico Jardines del Pedregal

Felipe Calderón Hinojosa	Excélsior	24	dic.	2007		8,721,600.00	790,000.00	1,075.00	8,113.12	11.04	50.57	160.43
	El Universal	15	enero	2008		8,100,000.00	750,000.00	791.00	10,240.20	10.80	52.59	194.72
	El Universal	3	abril	2009		14,000,000.00		700.00	20,000.00	13.00	54.80	364.96
	mercadoi	3	nov.	2010		12,414,600.00	990,000.00	917.00	13,538.28	12.54	57.46	235.61
	Avalúo Comercial	30	julio	2011	Pirules	14,952,015.00		1,246.00	12,000.01	11.33	59.82	200.60
	M4	22	dic.	2012	Lluvia	33,000,000.00		3,000.00	11,000.00	12.73	62.33	176.48
Enrique Peña Nieto	M3	30	enero	2013	Agua	57,500,000.00		5,000.00	11,500.00	12.73	64.76	177.58

