

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS
DE POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA



“El Valor del Suelo Constructivo Disminuye su Área en Función del Crecimiento Urbano”

TESINA

Que para obtener el grado de
Especialista en Valuación Inmobiliaria

P R E S E N T A

Arq. Aldo Emmanuel González Calderón

Asesores:

Arq. Mtro. Lorenzo Barragán Estrada

Lic. Evaristo A. Romero Salgado

Arq. EVI. Víctor Almaguer Monroy

Ciudad Universitaria, Cd. Mx. Octubre de 2017



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central

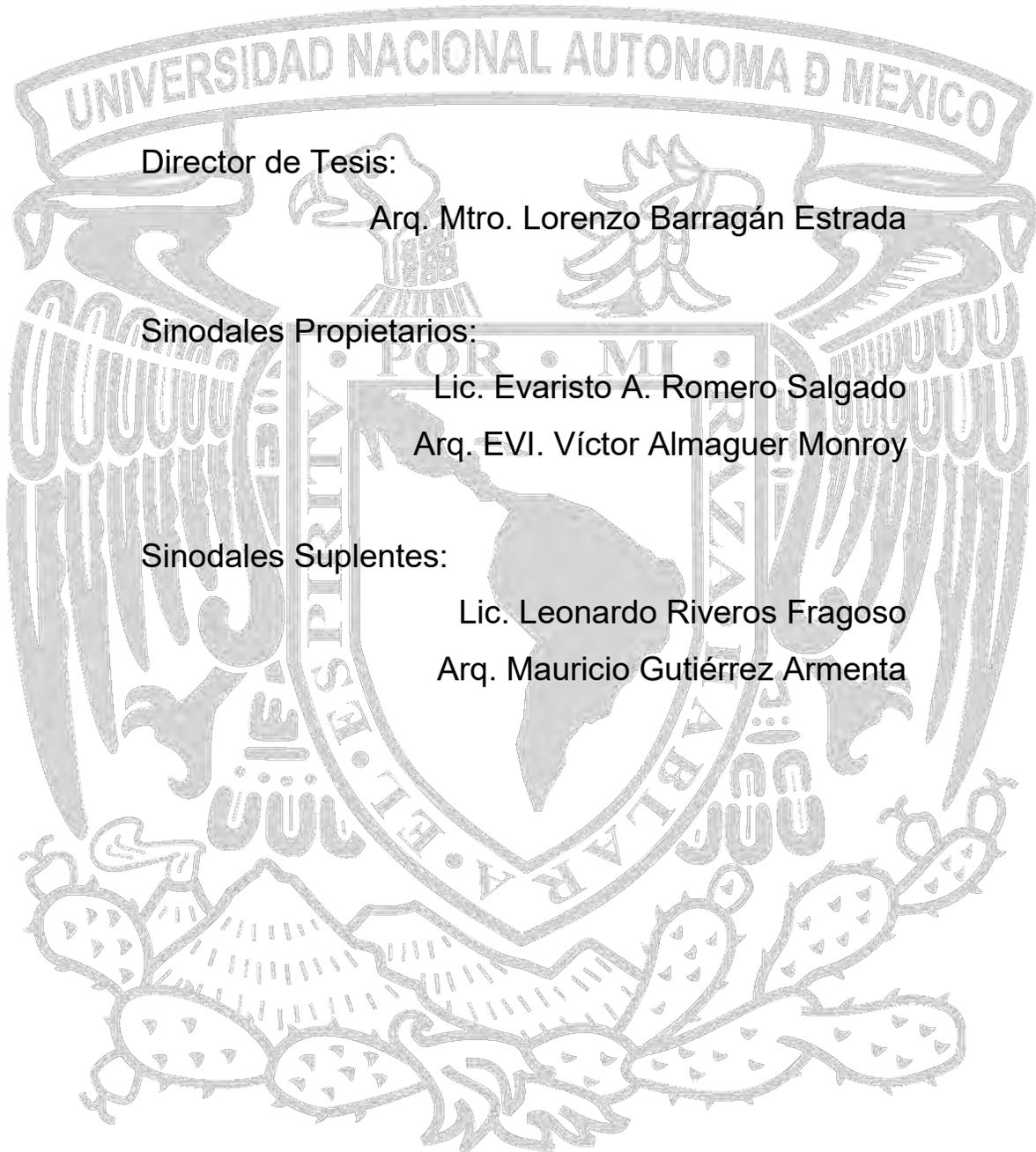


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

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 Tesis:

Arq. Mtro. Lorenzo Barragán Estrada

Sinodales Propietarios:

Lic. Evaristo A. Romero Salgado

Arq. EVI. Víctor Almaguer Monroy

Sinodales Suplentes:

Lic. Leonardo Riveros Fragoso

Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

INDICE



1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. LA NATURALEZA ASENTAMIENTO DEL HOMBRE.....	5
3. EL SUELO Y SU CONCEPCIÓN ECONÓMICA.....	12
4. LAS CORRIENTES ECONÓMICAS DEL SUELO.....	23
5. LA CONCEPCIÓN JURÍDICA DEL SUELO.....	34
6. LA VALUACIÓN INMOBILIARIA.....	64
7. MARCO DE ESTUDIO.....	77
8. DE LAS CASONAS A LAS CASITAS.....	106
9. CONCLUSIONES.....	128
10. BIBLIOGRAFÍA.....	132

Director de Tesis:

Arq. Mtro. Lorenzo Barragán Estrada

Alumno:

Arq. Aldo Emmanuel González Calderón



Vista desde posgrado de Economía CU, UNAM, Ciudad de México, 2016

Fuente: Aldo González

1. INTRODUCCIÓN

PLANTEAMIENTO DEL TEMA.

En la mayoría de los casos, cuando se pretende abordar un trabajo de investigación para cumplir con el requisito oficial de la especialidad, y obtener la titulación. Se presentan ante el investigador muy diversos caminos, unos que son grandes senderos con múltiples vericuetos y otros con senderos estrechos, que pasan por diversos precipicios y algunos más, con diversas vertientes, pero sea cual fuere el camino que se escoja, hay que ver a cada paso la consonancia entre el avance logrado y el camino escogido .

Así, bajo este preámbulo como sustentante se ha detectado una vereda que invita a ser transitada, tal es el caso, de indagar en el telar del tiempo, valiéndose de las herramientas de la valuación inmobiliaria, el conocer como ha sido la transición o modificaciones del espacio de suelo en una determinada zona urbana, en cuanto a las variables que han afectado el valor, por motivos de la explosión demográfica, el crecimiento urbano y el desarrollo metropolitano planteando la siguiente hipótesis.

HIPÓTESIS.

“Las superficies constructivas se afectan por motivos sociales, económicos, políticos y jurídicos en su valor”.

En este sentido, la investigación formula como un objetivo general en su contexto lo siguiente:

OBJETIVO GENERAL.

Demostrar valuatoriamente, que el desarrollo urbano reduce el espacio en sus usos e incrementa su valor.

Así mismo, se pretende alcanzar los siguientes:

OBJETIVOS PARTICULARES.

- Deducir del análisis histórico las variaciones del valor y superficie que se dan en las zonas urbanas.
- Entender los cambios en el precio y en las edificaciones, derivados de los motivos sociales, económicos, jurídicos, políticos y psicológicos.
- Percibir los impactos generados por la explosión demográfica en el contexto edificado de un asentamiento urbano.
- Visualizar la importancia que tiene el crecimiento urbano en una ciudad como transformador del valor.
- Elaborar un documento que sirva de consulta sobre los cambios que se dan en el valor de los inmuebles de una ciudad.

Este análisis se encuentra dirigido a entender el principio económico de valor denominador de causa y efecto o causalidad, que como base del fenómeno del cambio urbano se da en una determinada demarcación geográfica.

Por lo cual, el presente trabajo, plantea la instrumentación de su análisis en la Ciudad de México, como marco físico de referencia general y, como marco específico la delegación, *Cuauhtémoc*.

Siendo este, el límite geográfico de la investigación; así mismo, la orientación técnico-científica que observa el documento de tesina se construye bajo la óptica de todas las materias que abarcó la especialidad, como son:

1er Semestre:

- *Taller de Aplicaciones de Valuación Inmobiliaria*
- *Planeación de Conjuntos Urbanos Comerciales*
- *Catastro Urbano y Modelos de Valuación Masiva para el Cobro del Impuesto Predial*
- *Uso del Suelo y Estructura Urbana*
- *Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria*
- *Definición del Campo Valuatorio*
- *Temas Selectos de Valuación*
- *Mercados inmobiliarios*

2do Semestre:

- *Valuación de negocios inmobiliarios*
- *Taller de integración de valuación inmobiliaria*
- *Valuación fiscal y crediticia*
- *Valuación de bienes nacionales*
- *Peritajes judiciales y administrativos*
- *Análisis económico de proyectos inmobiliarios*
- *Valuación de inmuebles clasificados*
- *Valuación de condominios*

Cursadas en el ciclo escolar 2015-2 y el ciclo 2016-1

Por otra parte, en virtud del valor, es un hecho singularmente de materia económica, y esta ciencia, se circunscribe bajo la egida (amparo) de las ciencias sociales, el trabajo se conforma con los instrumentos de la investigación social. Por lo que, parte su análisis, bajo una temática general para aterrizarse en una zona particularizada, que nos demuestra la validez de la opinión postulada como hipótesis.

“Los cambios en la superficie, en el precio y en la edificación, se dan en función del desarrollo de la ciudad”, como resultado del fenómeno de causalidad para determinar los cambios en las variaciones del valor en las áreas citadas.



2. LA NATURALEZA ASENTAMIENTO DEL HOMBRE

El origen del hombre se tiende a lo largo del horizonte de los siglos que ha abarcado el tiempo, manifestando una relación constante y permanente, con el espacio en que deambula para obtener su subsistencia.

Este espacio vital del hombre, lo ha constituido un hermoso planeta azul que la ciencia de la astronomía denomina “Tierra”.

Este cuerpo sideral representa no solo el asiento del ser humano, sino también lo es de muchas otras especies animadas y de otros cuerpos inanimados.

Este hecho hace que se exprese en esta parte del trabajo la siguiente premisa:

“La Tierra constituye el espacio natural, para las especies animadas e inanimadas que a lo largo de su superficie (atmosfera, océanos, corteza terrestre y núcleo) se localizan dando forma y vida a través de diversos principios de valor”.



Fuente: Aldo González

Esta correlación de seres animados e inanimados, se traduce en líneas de vida, de existencia y subsistencia, que se rigen por un rico conjunto de leyes, de diversa conformación científica, donde el hombre resulta ser una especie más, que transita en este cuerpo sideral.

Más sin embargo, esta especie llamada humana, tiene como variable de valor su cerebro, con el que reflexiona, piensa y realiza en diversas formas, modificaciones que alteran su espacio vital o hábitat natural para crear un medio cultural con edificaciones que alteran y modifican las líneas de vida generadas por la naturaleza.

Por esta razón y, dada la importancia de que nuestro planeta es nuestra casa, donde edificamos todos nuestros núcleos rurales o urbanos, se introduce en este documento un comentario que resulta importante sobre la Tierra y su función, como asiento del hombre y de la sociedad; así como, fuente dotadora de recursos de todas las especies vivas.

2.1 La Tierra

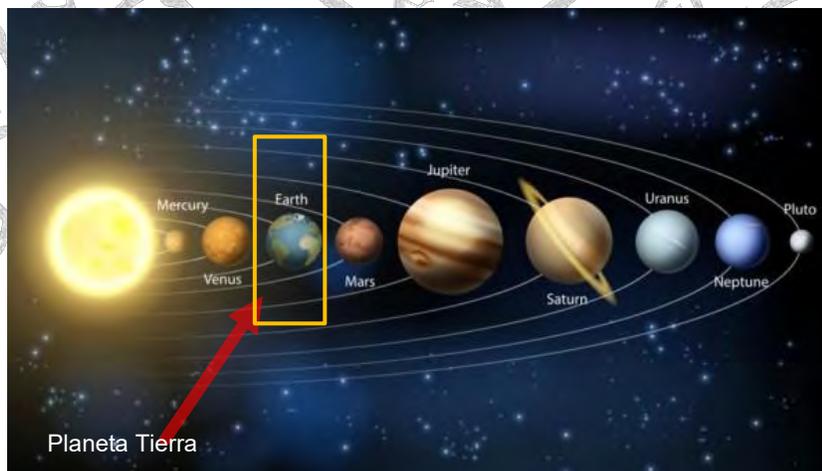
Entiéndase, como el organismo vivo en el cual habitamos.



Entendámosla como el organismo vivo en el cual habitamos.

Fuente: Aldo González

Ubicado en el sistema solar; el cual es el tercer planeta que gira en torno al Sol y el único habitado por seres humanos y otras especies de seres vivos, se estima su formación hace aproximadamente 4,500 millones de años, siendo el quinto planeta más grande del sistema solar (Geoenciclopedia 2016).

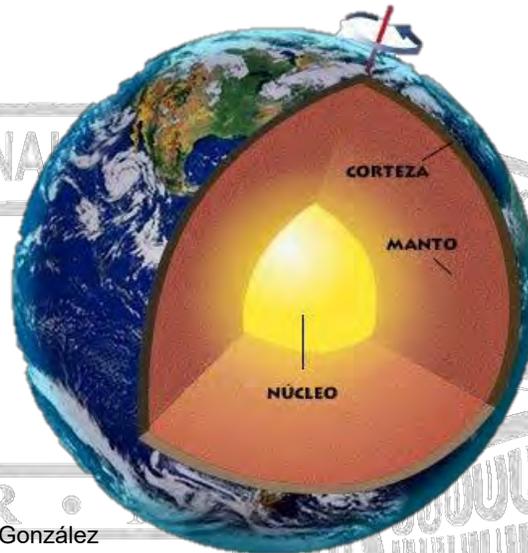


Planeta Tierra

Fuente: Aldo González

Su estructura consta de tres partes fundamentales:

- Corteza,
- Manto y
- Núcleo.



Fuente: Aldo González

La Corteza, es la capa exterior y más delgada.

El Manto, es la capa subsecuente con mayor proporción, se encuentra bajo la corteza terrestre y encima del Núcleo, aquí se encuentran rocas con alto grado de compactación, se estima un 84% del volumen del cuerpo planetario.

El Núcleo, es la capa más profunda, donde se plantea que se conforma principalmente de hierro y en menor proporción níquel y azufre.

2.2 EL PLANETA TIERRA.

El planeta Tierra, está dividido en dos tipos de superficie.

Cuerpos líquidos y sólidos.

Los cuerpos líquidos lo componen los mares, lagos, ríos, lagunas, etc.

El cuerpo sólido está compuesto por rocas y montañas para formar continentes.

Los cuales se conocen como:

África, América, Asia, Europa y Oceanía.



Fuente: Aldo González

El presente estudio se centrará en el continente Americano, ya que es en este continente en donde se ubica México, Ciudad de México, la Delegación Cuauhtémoc, caso estudio.



Fuente: Aldo González

América.

El continente Americano, es considerado el segundo más grande, tomando en cuenta las tres regiones (América del Norte, América Central y América del Sur) con un área de aproximadamente 42'549,000 km² y un 8.3% de la superficie total de la Tierra, con diversos tipos de climas originado por abarcar los hemisferios Norte y Sur, atravesados por el ecuador y ambos trópicos, que inciden en la conformación urbana y su entorno afectando e impulsando el valor inmobiliario.

Colinda con los Océanos:

Al Norte el océano Ártico, al sur el océano Antártico, al este el océano Atlántico y al oeste océano Pacífico.

México.

La República Mexicana bajo el nombre oficial de Estados Unidos Mexicanos, se localiza en el hemisferio norte y occidental del continente Americano cuenta con una superficie de 1'967,183 Km² y se encuentra a una altitud de 2,240 metros sobre el nivel del mar (Delgado de Cantú 2015); sus límites territoriales son:

- Al norte con Estados Unidos de América
- Al sur colinda con Guatemala y Belice
- Al oeste y sur un litoral sobre el Océano Pacífico
- Al este y al sureste, el litoral del Golfo de México.



Fuente: Aldo González

División política de los Estados Unidos Mexicanos

La República Mexicana es una federación integrada por 32 entidades y cada uno de ellos se divide territorialmente y políticamente en municipios, además de que,

con base en artículo 115 y 116 de la Constitución, establece que adoptaran un régimen interior para la forma del gobierno republicano, y su poder público se dividirá, para su ejercicio, en “Ejecutivo, Legislativo y Judicial” (Delgado de Cantú 2015).

Debido a factores naturales y sociales se clasifica en 8 grandes regiones económicas que se mencionan a continuación:

1. Zona económica del noroeste, constituida por los estados de:
Baja California Norte, Baja California Sur, Sonora, Sinaloa y Nayarit.
 2. Zona económica del norte, formada por los estados de:
Chihuahua, Coahuila, Durango, Zacatecas y San Luis Potosí.
 3. Zona económica del noreste, integrada por los estados de:
Nuevo León y Tamaulipas.
 4. Zona económica de centro-occidente, constituida por los estados de Jalisco, Colima, Aguascalientes, Michoacán y Guanajuato.
 5. Zona económica centro-este, que la forma los estados de:
Hidalgo, Edo. de México, Querétaro, Morelos, Puebla, Tlaxcala y Ciudad de México
 6. Zona económica sur, la integran los estados de:
Guerrero, Oaxaca y Chiapas
 7. Zona económica de oriente integrada por:
Veracruz y Tabasco
 8. Zona económica de la península de Yucatán formada por los 3 estados peninsulares Campeche, Yucatán y Quintana Roo.
- (Delgado de Cantú 2015).

CIUDAD DE MÉXICO.

Fundada el 18 de Noviembre de 1824, con la creación de la Constitución de 1824, alberga los poderes de la federación; para Diciembre 31, de 1970 con la promulgación de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, se

organizó en 16 delegaciones por las cuales está administrado actualmente y su gobierno es ejercido directamente por un Jefe de gobierno.

Delegaciones: Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Álvaro Obregón, Tláhuac, Tlalpan, Xochimilco, Benito Juárez, *Cuauhtémoc*, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.



(Hoy día se encuentra en proceso de actualización política, en función de la nueva Constitución de la Ciudad de México).

La Ciudad, posee una extensión territorial de 1,485 km², con un clima templado subhúmedo, seco y semi-seco según la estación del año.

Es una de las ciudades del continente, que se encuentra más elevadas sobre el nivel medio del mar con 2,240 (msnm), y sus coordenadas son: Latitud: 19.27689° 36' - 19° 2' N, Longitud: -99.13941° 56' - 99° 22' O (CDMX 2016).

Su población se estima en 8'918,653 habitantes de los cuales 4,231'650 son hombre y 4'687,003 son mujeres (INEGI 2015).

3. EL SUELO Y SU CONCEPCIÓN ECONÓMICA

3.1 EL SUELO

Es la Capa que cubre la superficie de la Tierra que es considerado como un recurso no renovable (SEMARNAT 2015), compuesto por materia orgánica, minerales, organismos vivos animales y vegetales complementados por agua y aire (fao.org 2016), en un contexto arquitectónico, para el trabajo que se desarrolla en esta tesina, entiéndase como la superficie en la cual se apoyaran las edificaciones.

El suelo es apreciado en función de sus cualidades de producción, aprovechamiento, uso y explotación, clasificada según su ubicación ya sea, rural, sub-urbano o urbano.



Fuente: Aldo González

3.2 CONCEPCIÓN ECONÓMICA

El Suelo ha sido valorado a través de toda la historia de la humanidad y aún en nuestros días, es sujeto del aprovechamiento de los recursos que genera por su explotación y/o usos.

Debemos entender, que el suelo contiene una carga económica según su destino apoyado en los elementos básicos de la producción:

- Tierra
- Trabajo
- Capital
- Capacidad empresarial
- Capacidad tecnológica



Desde una perspectiva económica el suelo se encuentra en la reserva natural y no solo se limita a las tierras cultivables sino se toma en cuenta todo, como un conjunto de elementos naturales, el sub-suelo, suelo y el aire, los ríos, lagos, lagunas, mares, etc., lo minerales, la flora y la fauna, así como el clima; es decir, la tierra incluye

todos los recursos y las condiciones de la naturaleza del sitio (Sánchez Cabrera 2012).

Los recursos que suministra la naturaleza son susceptibles de agotarse, no son ilimitados, por ende, el aprovechamiento de los mismos debe ser racional.

El valor de la tierra se considera en función de su ubicación, el tiempo, y la tecnología para su aprovechamiento y/o explotación.

El agotamiento y contaminación de los recursos naturales no renovables genera temor a nivel mundial y se ha intentado tener acuerdos¹ para su uso racional, dado el crecimiento económico derivado de políticas liberales o neo liberales del mayor y mejor uso de los recursos naturales no renovables limitados por la escasez.

La ciencia y tecnología ha jugado un papel muy importante en el aprovechamiento del suelo, ha mitigado el desastre del inmoderado y destructivo crecimiento de la industria, agotando a un ritmo vertiginoso las reservas naturales.

La Tierra es indispensable por los recursos que ofrece y su restricción implica también, la limitación de la capacidad de producción de la economía.

Expuesto lo anterior, entenderemos mejor y valoraremos la actividad que desempeñamos como sociedad e individuos. Lograremos poner las bases para la labor del Valuador inmobiliario en función de una visión económica, mediante métodos soportados en conceptos económicos, los cuales nos servirán como instrumentos para sustentar el valor concluyente, sobre especulaciones o intereses individuales, dando valor agregado a los recursos naturales, uso y destino de la tierra.

¹ Carta Mundial de los Suelos (21º período de sesiones, noviembre de 1981), y la Carta Mundial de los Suelos Revisada Conferencia, 8 de junio de 2015 por la que aprobó la primera versión de la Carta Mundial de los Suelos.

3.3 TRANSICIÓN DE USO DEL SUELO.

En la naturaleza encontramos diferentes funciones, las cuales se dan a través de ciclos, dependiendo de la variedad de especies de vida en el ecosistema, cuando estos ciclos son alterados por fuerzas ajenas a él (intervención del Hombre) generan impactos que repercuten en diferentes ámbitos.

Hablando del Suelo, encontramos que no está exento a estos procesos de cambios en su uso.



Fuente: Aldo González

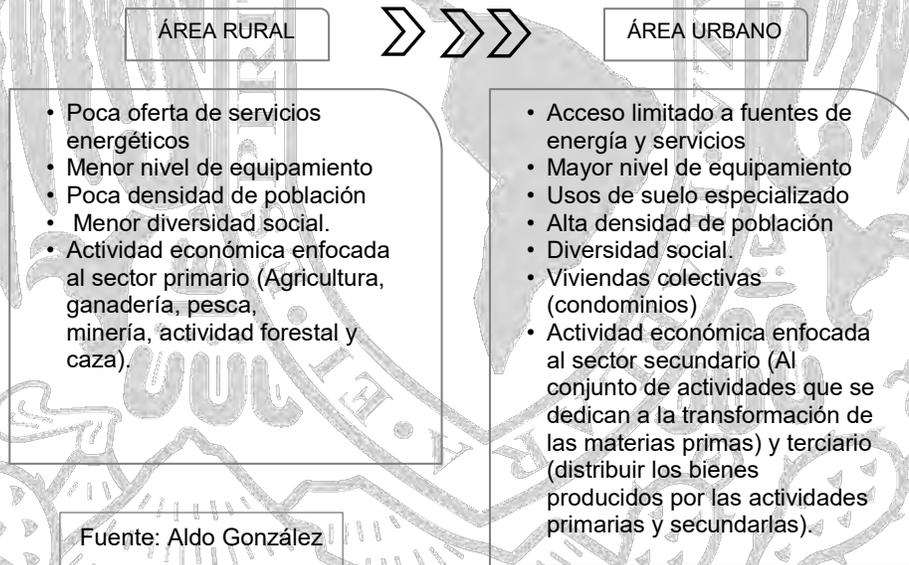
El suelo está delimitado por sus características geográficas, principio económico de localización (ubicación): tipológicas y topográficas; que dependiendo del espacio o territorio toma un papel fundamental como proveedor de los recursos naturales, para la producción de bienes y oferta de servicios, ligados a una estructura de consumo, constituyendo un tejido social a diferentes escalas, donde, estos espacios son objeto de procesos dinámicos de cambio de uso de suelo que, han tomado criterios políticos para su regulación en su evolución, basados en diversos campos de acción de la economía.

A lo largo de la historia, nos hemos dado cuenta de las transformaciones que han sufrido las áreas desérticas, lacustres, boscosas, etc., para pasar a formar parte de la actividad del hombre, es decir, pasan a formar parte de Ciudades, zonas agrícolas, ganaderas, industriales, entre otras.

La tierra cuando pasa de la propiedad ejidal a la propiedad privada asemeja a los cambios antes mencionados, para el uso del suelo se determina funciones específicas que conllevan impactos tanto en las áreas naturales como sociales².

3.4 DE LO RURAL A LO URBANO.

A través de la historia de la civilización humana siempre ha habido incorporaciones a una determinada extensión territorial, en otras palabras, una transición de tierra rural a tierra urbana, por lo tanto, estos conceptos son concebidos de manera ambivalente uno va de la mano del otro pero con visión contraria.



² “¿Cómo urbanizar los terrenos comunales?, donde la exigencia del mercado privado de la tierra puede chocar con otros regímenes de tenencia de la tierra. Paralelamente, la cuestión de la tenencia de la tierra plantea un segundo problema relacionado con el financiamiento de los servicios urbanos” Polose Mario, (1998), Economía urbana y regional, libro universitario regional, Cartago Costa Rica, pag 109.

LO RURAL.

Territorio delimitado económicamente por su actividad forestal, agricultura y ganadería, protegido jurídicamente donde el tejido social se identifica como ejido o comuna según sea el caso (Sánchez Cabrera 2012).



El campo en México.

Fuente: internet

El **Ejido**³ se describe como un conjunto de bienes territoriales mediante el reparto agrario, a un núcleo o grupo de población a razón de un proceso llamado “dotación”, con actividades que están definidas en áreas parceladas en donde cada ejidatario tiene derecho cuyo usufructo está delimitado por medidas y linderos individuales, establecidos por un *Certificado de derechos parcelarios*, según su actividad como lo son: el cultivo, riego o su equivalente en temporal y tierras de agostadero.

Organización del Ejido.

Está constituido por:

- La Asamblea ejidal,
Órgano supremo del ejido; en ella participan todos los ejidatarios sin mediación alguna, es una suerte de democracia directa.

³ *Ejido*, <https://es.wikipedia.org/wiki/Ejido>.

- El Comisariado Ejidal y Órgano ejecutivo, constituido por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, cada uno con un suplente. Bajo su cargo está la ejecución de las determinaciones de la Asamblea.
- El Consejo de Vigilancia.

Se constituye por un Presidente, un Primer Secretario y un Segundo Secretario, cada uno con su respectivo suplente. Este cuerpo auditor actuará escrutando las actuaciones del Comisariado, asegurándose de que se cumplan las leyes agrarias, así como las internas dadas por el ejido.

LO URBANO

La Urbe o ciudad, territorio delimitado y organizado que contiene gran concentración de personas, integrada por un conjunto de edificaciones en su mayoría independientes, generando pequeñas concentraciones de gente comunicadas entre sí, mediante vías de comunicación, áreas de esparcimiento (parques, plazas, etc.), cuyos habitantes se dedican a actividades económicas del sector secundario y terciario (Quintero Parada 2013) (García Calatayud 2008).

Vista aérea de la Ciudad de México, 2016



Vista desde posgrado de Economía CU, UNAM

Fuente: Aldo González

Entre las variadas actividades que se desempeñan en dichos territorios surge la industria como actividad urbana, cuyas acciones requiere de una gran cantidad de colaboración de individuos, atrayendo otras industrias complementarias a su oferta.

Estos movimientos, dan lugar a la incorporación del surgimiento y expansión de núcleos urbanos traducidos a la necesidad de economizar los costos de transporte, el contacto de relaciones comerciales, las actividades bancarias-financieras que resulta conveniente al ser una población numerosa y por ultimo las actividades administrativas y de mantenimiento del orden, es decir, las instituciones gubernamentales.

3.5 CLASIFICACION DE LAS CIUDADES.

Existen ciudades que se identifican por sus diferentes actividades, las que crean atracción como las ciudades religiosas como el Vaticano; turísticas como Roma; comerciales como Hong Kong y Administrativas y Políticas como Brasilia.

Por su estructura, tal es el caso de las ciudades lineales que se han desarrollado a lo largo de una vía de comunicación, con forma octagonal o reticular.

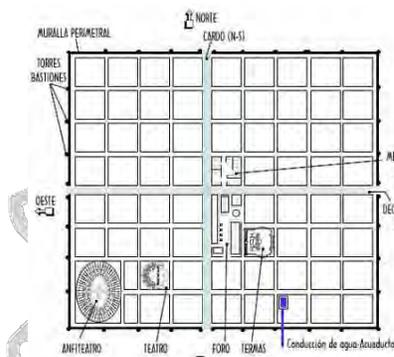
Por su Tamaño, existen ciudades que van desde territorios pequeños enclavados en las provincias, hasta las megalópolis que se extienden por cientos de kilómetros (Romero 2014), (García Calatayud 2008).

Las ciudades ortogonales.

También llamadas de retícula o damero (tablero de ajedrez) fue planteada por los antiguos Romanos extendiéndose por todo el Imperio, la base para la planificación de las ciudades fueron los campamentos militares (Ángeles Cañedo 2011).



Fuente de la imagen: webdelmaestro



Fuente de la imagen: spanhisarts

Se trazaban dos calles principales:

Longitudinal, que seguía el eje norte-sur, se llamaba cardo y la calle transversal, o decumanus, seguía la dirección del eje este-oeste (IGUNNE s.f.)

En México encontramos estas trazas en los centros de las ciudades de Puebla y Oaxaca entre otras.

Las ciudades Radio-céntricas.

Se trazan a partir del mercado, iglesia o castillo sus calles son radiales, originalmente sus calles fueron murallas, estas ciudades se manifestaron en los Siglo XV y Siglo XVI⁴.

Se describiría como una traza radio concéntrico polinuclear cuyo crecimiento era evidentemente reflejo de las etapas de su crecimiento (IGUNNE s.f.).

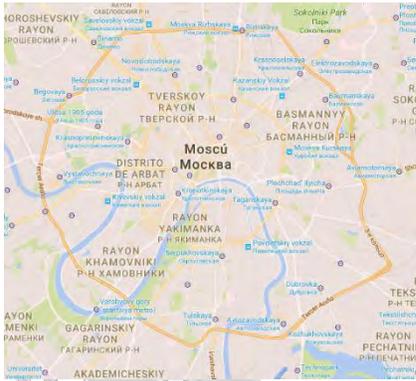
Ciudad de Paris, Francia



Fuente de la imagen: books.openedition

⁴ Renacimiento es el nombre dado a un amplio movimiento cultural que se produjo en Europa Occidental durante los siglos xv y xvi. Fue un período de transición entre la Edad Media y los inicios de la Edad Moderna.

Moscú, Rusia



Fuente de la imagen: googlemaps

Ciudad de Palmanova, Italia, Udine



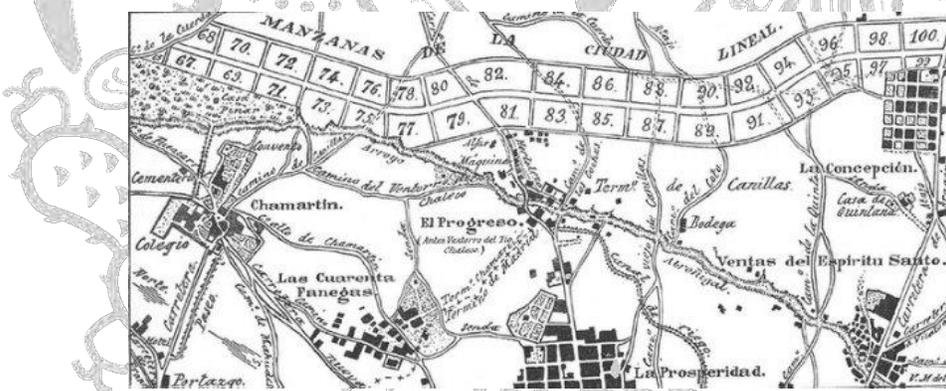
Fuente de la imagen: googlemaps

Las calles se encuentran distribuidas a modo de radios con un centro común para todas ellas.

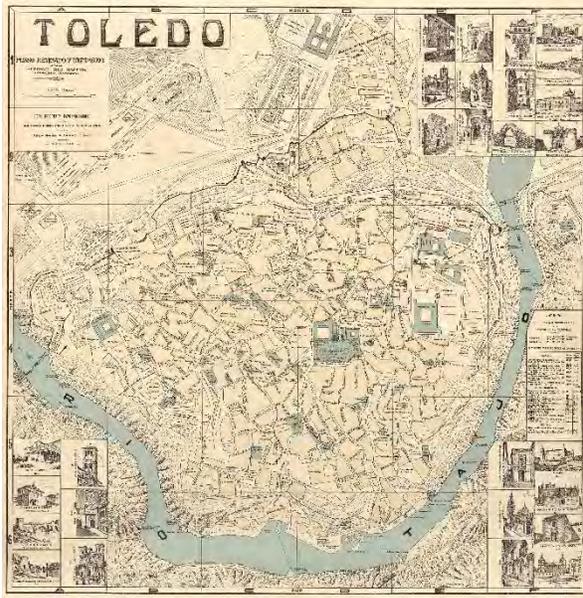
La ciudad lineal.

Se da a consecuencia de la influencia de alguna vía de comunicación, costas y en las márgenes de algunos ríos (IGUNNE s.f.).

Madrid, España



Fuente de la imagen: fenixnews.com



Fuente de la imagen: ayto-toledo.org

Ciudad Irregular.

Disposición anárquica, sin forma definida también llamada plato roto, no existe una planificación previa, los inmuebles se van construyendo sin responder a un orden planeado, se desarrollaron principalmente en la Edad Media⁵, (IGUNNE s.f.).

Plano flexible.

Bajo esta disposición encontramos la ciudad de Brasilia, la encontramos en Brasil este Distrito federal fue concebido bajo un esquema no geométrico, bajo el cobijo del movimiento moderno del siglo pasado y fundada en el año de 1960 (IGUNNE s.f.).



Fuente de la imagen: proyectos4etsa.files.wordpress

⁵ Edad Media.

Período histórico, posterior a la Edad Antigua y anterior a la Edad Moderna, que comprende desde el fin del Imperio romano, hacia el siglo v, hasta el siglo xv.

4. LAS CORRIENTES ECONÓMICAS DEL SUELO

En capítulos anteriores se abordaron las implicaciones económicas que el suelo posee, lo que nos hace necesario remitirnos a los conceptos y teorías económicas, las cuales nos ayudarán a adentrarnos en la contextualización del “valor” para el ámbito valuatorio. Abordaremos el capítulo en primer lugar con la Teoría del Valor.

4.1 TEORÍA DEL VALOR.

Conducta económica la cual radica en una serie de elecciones entre las alternativas existentes, implicando un juicio o valoración. Esto nos lleva a la primera aparición del valor, el cual nos hace referirnos a establecer, ¿qué? o ¿Cuál? alternativa elegir, partiendo de que se elegirá la que brinde mayor satisfacción.

Ahora bien, si partimos de que el valor es un fenómeno individual, subjetivo que depende de la utilidad; y esta a su vez depende de la necesidad y de la cantidad de ese bien o servicio del que se dispone, entonces esto nos lleva a que la utilidad de un mismo bien o servicio para un individuo varía.

La explicación racional de lo que da valor a las cosas, a lo largo de la historia ha causado contrariedades económicas.

A partir de la edad Media hasta la actualidad se han usado diversas teorías de diferentes tendencias económicas, cada una de ellas ha propuesto y desarrollado sus propios conceptos. Como ejemplo se ha abordado desde la negación a obtener utilidades hasta darle valor a su participación como factor de la producción y por tanto como causa de valor.

Remontándonos a los antiguos Griegos diferenciaron lo que es el *valor de uso* y el *valor de cambio*, Aristóteles manifiesto sus ideas con base en el valor del uso de las cosas afirmó, que “*el valor de las cosas es creado y sólo existe en la mente del hombre*” (García Calatayud 2008).

En la Edad Media, la Tierra para efectos del valor se consideró como un Don del Cielo, se veía como una evidencia de la naturaleza y que pertenecía al Estado o Iglesia; la producción agrícola en ese entonces era algo parecido a una participación de cosecha, excepto que el terrateniente era el Estado o la Iglesia, al final de esa época concluyeron y reconocieron que algunas tierras eran más productivas que otras. Dando lugar a la idea de la renta y el principio de utilidades.

El Mercantilismo.

Para los Siglos XVI hasta mediados del Siglo XVIII, se creyó que las reservas de metales preciosos establecían la riqueza nacional, los estados que dominaban las tierras conquistadas, debían movilizar los territorios nuevos para que ellas suministraran mayores cantidades de minerales preciados (oro y plata). Esta corriente se observó en España, Portugal e incluso en Holanda, Francia, y Alemania, en este tiempo el comercio se convertía en una de los instrumentos más poderosos de la política económica, la ambición de los estados cuando no conseguían metales preciosos recurrían al comercio para su acumulación, el exceso de las importaciones debía ser recibido no en mercancía sino en oro y plata, estas prácticas económicas se le denominó como Mercantilismo (Rossetti, Introducción a la Economía 1979).

Esta corriente económica empezó a declinar para principios del siglo XVIII.

Para dar cabida al Neo-mercantilismo originado en Alemania y en Inglaterra el Mercantilismo Liberal.

Las corrientes liberales más representativas del siglo XVIII fueron:

La Fisiocracia – Francia.

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

Fundamento de la ciencia Económica que se desarrolló a partir de entonces. La investigación de las leyes naturales, que sustentarían la organización económica liberal sin reglamentación alguna del estado.

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

El sistema capitalista industrial estaba por surgir y la revolución económica.

Clásica – Inglaterra.

Comenzó en 1776 con la publicación “La Riqueza de las Naciones”, obra del Escocés Adam Smith se contrapuso a las ideas mercantilistas. Tomando como fundamento que la riqueza y el poder de las naciones no debía limitarse a la acumulación de metales preciosos, sentía que la renta era una extorsión de los terratenientes; aceptó la teoría del COSTO-VALOR y propuso, que el costo en el uso del capital debía ser reconocido, vemos por primera vez tierra- mano de obra – capital.

Teoría del Costo de Producción.

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” (Fernández Pila 1993).

Ésta definición, explica el costo de producción, identificándolo con el valor, debe entenderse al valor con un cierto concepto de precio, con lo que hace referencia al valor de cambio. La teoría de los clásicos concibe los fenómenos económicos en un régimen de libre competencia, en el que dichos fenómenos son el producto de causas determinadas.

Ésta teoría con enfoque unilateral deja olvidada la influencia que en la apreciación de los bienes tiene la mayor o menor demanda que de ellos se haga, y deja por

contestar numerosos casos en que, en un momento determinado, no se ve la relación del valor de un objeto con el que haya sido su costo en el momento de producción.

Teoría del Trabajo

Supone al trabajo como fundamental del valor de todos los bienes producidos, que de ser cierto, respaldaría al derecho al producto íntegro del trabajo y la exposición de Carl Marx en el siglo XIX de la apreciación indebida de una plusvalía por parte del capitalista.

Esta teoría fue concebida por Marx aprovechando ideas contenidas en la obra del Inglés David Ricardo.

En el documento publicado por Carl Marx, solo el trabajo crea el valor y en función de la cantidad de trabajo contenido en el objeto producido, de tal suerte, que el valor sería el trabajo materializado.

En el documento de Marx, se encuentra la idea de trabajo como trabajo manual casi exclusivamente, quedando de lado el trabajo intelectual y del arte, podríamos reproducir aquí las objeciones hechas a la teoría del coste de producción, ya que el trabajo constituye un elemento de tal costo.

Un objeto producido requiere, una suma de trabajo para ser producido; pero si en su producción se produce en él un defecto, en momento el objeto ha perdido parte de su valor. En algunos casos, puede ser posible, quitarle aquel defecto por medio de un trabajo adicional, corregir aquel defecto, con lo que el objeto igualará su valor, con los demás objetos del mismo tipo que no sufrieron el aludido accidente.

Entonces podemos encontrarnos con objetos que tendrán igual valor a pesar de que algunos de ellos hayan debido ser objeto de una mayor cantidad de trabajo.

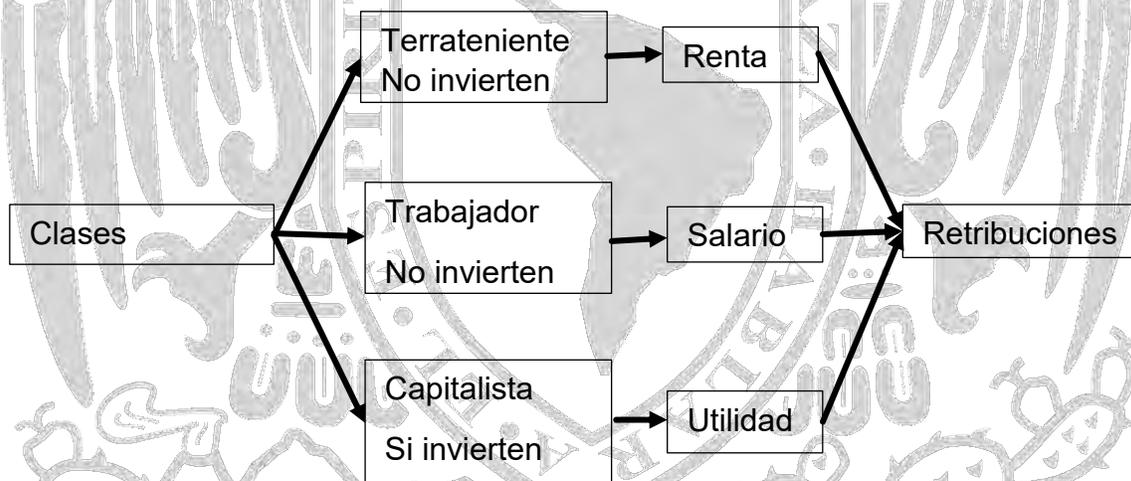
La teoría no puede explicar ésta anomalía (García Calatayud 2008).

4.2 TEORÍA DE LOCALIZACIÓN

DAVID RICARDO, 1817

La renta, era la porción del producto de la tierra, que se *paga al propietario por el uso* de "las fuerzas originarias" del suelo y por tanto varía según la calidad y ubicación del terreno.

Cuando la población es baja, con respecto a las tierras disponibles, solo serán cultivadas las mejores, no existiendo, por tanto la renta; ya que nadie estaría dispuesto a pagarla mientras existieran otras igualmente buenas y no ocupadas. Lo mismo sucedería de no existir la ley de los rendimientos decrecientes, ya que si al aplicar mayor cantidad de trabajo y capital a una misma tierra, se obtiene de ella rendimientos proporcionales, solo se cultivarían las más fértiles y por lo tanto no habría renta.



JOHAN HEINRICH VON THÜNEN (1783-1850)

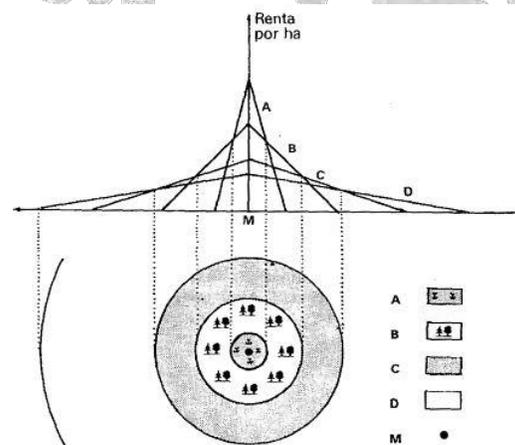
Elaboró un modelo de localización de los sistemas agrarios, publicado en su obra "El estado aislado" (1826).

Los agricultores se mueven, entre otras razones, por cuestiones de rentabilidad económica, optan por determinados usos del suelo, esa rentabilidad de la actividad, está en función del transporte, se disponen los cultivos en torno a los mercados

urbanos, aislando la variable “costo” de transporte y dejando constantes los demás factores. Intentó demostrar que los productores generarían una agricultura menos intensiva, cuanto más lejos del mercado urbano estuviesen, debido al aumento de los gastos de transporte. Significa que los cultivos estarían ubicados en zonas circulares concéntricas en torno a la ciudad:

- Cinturón de primicias y cordón lechero (uso intensivo),
- producción de combustible (leña),
- cultivo de cereales con rotación y sin barbecho (terreno en descanso, destinado al cultivo),
- cultivo de cereales con barbecho,
- cultivo en tres hojas y
- pastos para alimentar el ganado.

Como vemos, el factor distancia hace variar la intensidad del cultivo en el espacio agrario que circunda la ciudad (Vallejo 2006).



La localización de los cultivos en función de la distancia al mercado según Von Thunen.

A = hortalizas; B = bosque; C = cereales/legumbres; D = ganado; M = mercado

Fuente de la imagen: revistapuertadelsol.com

ALFRED WEBER (1868-1958)

Los costos de transporte entre el sitio de producción, los mercados de insumos y el mercado de bienes finales se comparan directamente contra las economías de localización.

En un espacio determinado se encuentran tres locaciones:

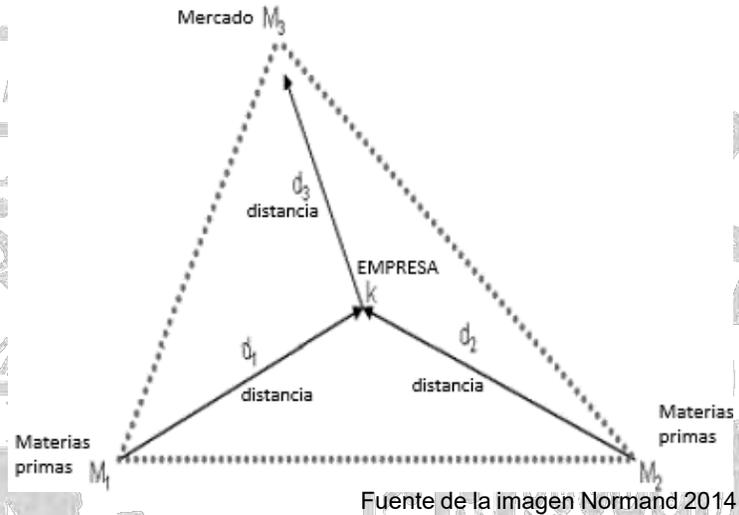
M1 - materias primas 1

M2 - materias primas 2

M3 - Mercado

La ubicación de la empresa se ubica en el punto K, la cual se encuentra alejado del sitio de la materia prima 1 (M1), a una distancia d_1 ; del sitio de la materia prima 2 (M2) y del sitio de consumo del producto acabado mercado (M3).

La empresa es atraída por cada sitio de acuerdo al impacto que tenga en la optimización de su beneficio (Normand 2014).

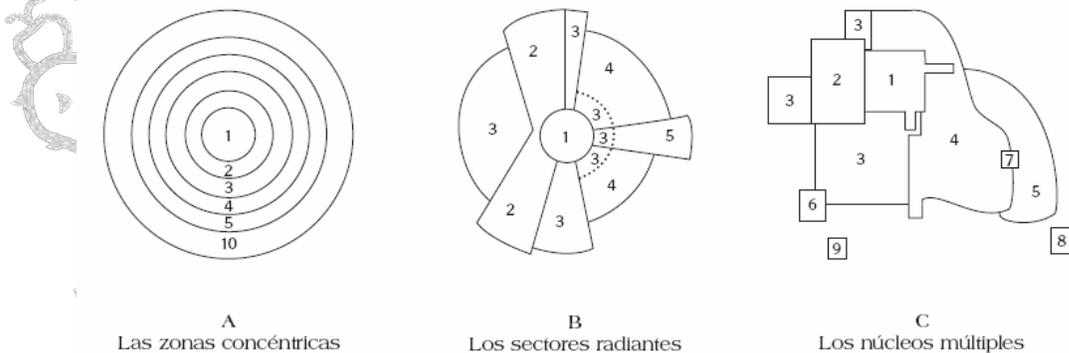


LA ESCUELA DE CHICAGO.

Modelo clásico de la estructura interurbana y el desarrollo urbano, de los aspectos espaciales, la diferenciación residencial y/o estructura urbana.

Burgess, Hoyt, Harris y Ullman, son los autores de estos modelos.

MODELOS CLASICOS DE ESTRUCTURA URBANA



Fuente de la imagen Vallejo 2006

(1) distrito comercial central	(6) industria pesada
(2) zona de transición	(7) centro de negocios secundarios
(3) zona de residencia de obreros industriales	(8) residencia suburbana
(4) zona de alta residencia	(9) industria suburbana
(5) zona exterior	(10) zona de emigraciones flotantes

MODELO A) Modelo de Círculos concéntricos.

Ernest W. Burgess (1925)

Modelo “*ideal*” de crecimiento o expansión urbana, el cual es una abstracción estática de un proceso dinámico:

El ascenso de las clases más acomodadas, se constata con la ocupación de los espacios más convenientes, en detrimento del desplazamiento que someten a los menos afortunados.

Representada por “una serie (cinco) de círculos concéntricos, que señalan tanto las zonas sucesivas de expansión urbana como los tipos de áreas diferenciadas en el proceso de expansión.

Esta estructura intra-urbana, fue producto de un proceso ecológico de crecimiento, responde a los conceptos de: expansión-sucesión (tendencia de cada zona interior a extender su zona mediante una invasión en la zona exterior inmediata), y de sus antagonicos concentración-descentralización.

Modelo B) La teoría de los Sectores Radiantes

Complementa al modelo de círculos concéntricos (Homer Hoyt 1939), propone un diagrama en el que los límites impuestos por los círculos concéntricos se interrumpen y se amplían del centro a la periferia, adoptando formas irregulares; las únicas variables utilizadas por el modelo para caracterizar las distintas zonas, fueran los niveles de renta y las posibilidades de pago asociadas a ellos.

Para Hoyt, el cambio urbano obedece a una teoría sectorial, el cambio, la movilidad y el crecimiento, tienen como principal motor la supuesta atracción ejercida por las clases sociales con mayor poder adquisitivo. Son éstas las que emplazadas inicialmente en el centro de la ciudad, su área de empleo, se irán desplazando a lo largo de las principales y más rápidas vías de comunicación, en busca de mejores

regiones. Esta expansión, que sigue la forma de una cuña, obedece a un movimiento del centro a la periferia, y en ella, se libera un espacio que deteriorado será ocupado por capas de menor poder adquisitivo.

Modelo C) Modelo de los Núcleos Múltiples o Modelos de Desarrollo Urbano Polinuclear (Harris y Ullman)

Toma a los modelos de círculos concéntricos y sectoriales, como punto de referencia.

Sugiere que la expansión de la ciudad, no se produce a partir de un único distrito central, como así apuntaron los modelos de Burgess y Hoyt, para Harris y Ullman, la estructura urbana se desarrolla a partir de núcleos múltiples.

Cuatro son los factores, que combinados, motivan el desarrollo de núcleos independientes:

- (1) existen actividades que requieren servicios y una planificación específica;
- (2) actividades semejantes se agrupan intentando beneficiarse de las economías de aglomeración que generan;
- (3) actividades incompatibles se emplazarán guardando cierta distancia; y,
- (4) todas las actividades quedan sometidas al proceso de selección espacial que el precio del suelo impone.

Los índices rango-social (o nivel de vida), urbanización (o modo de vida) y, segregación (o grupo étnico), ejemplifican y representan los cambios estructurales (Vallejo 2006).

WALTER CHRISTALLER (Geógrafo alemán).

(21 de Abril de 1893 en Berneck bei Calw, - 9 de marzo de 1969 en Königssee, Taunus).

Su principal aporte de esta teoría, es su estudio llamado Los lugares centrales en el sur de Alemania “Die zentralen Orte in Süddeutschland”; en el cual, proponía un método de ordenación territorial en el que los diferentes territorios se implantarían en un modelo geométrico, donde mostraba el tamaño y la distribución de los

asentamientos dentro de un sistema urbano, donde el desempeño económico predominante es la comercialización al menudeo.

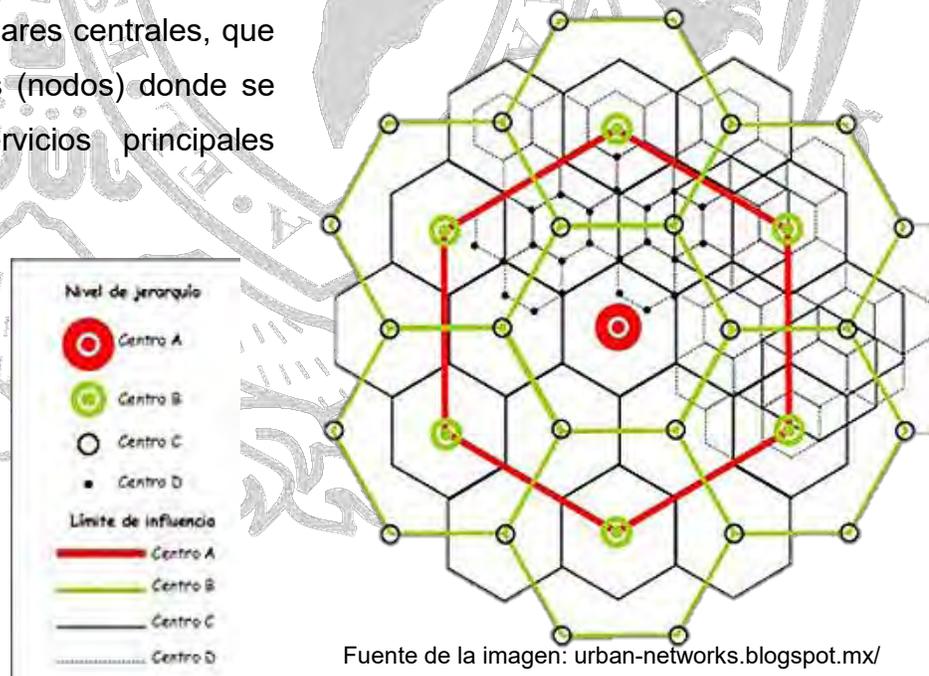
La función primordial de las urbes, consiste en desempeñarse como centros de abastecimiento de suministros, para el territorio que las rodea, proporcionando bienes y servicios, como comercios de gran y pequeña escala, es decir, las ciudades se transforman en puntos significativos de concentración comercial, donde la localización espacial de centros terciarios dependerá del volumen, distribución y de la actividad residencial en la zona.

Los centros urbanos básicos están de tal suerte que, todo sitio rural abastecido por el comercio, no estará alejado de su centro de consumo.

El estudio propone que el comprador así como el vendedor, toman decisiones en función de maximizar sus utilidades.

Estableció que el crecimiento de la urbe depende de la capacidad para suministrar diversos servicios urbanos, en el que la demanda determinará la rapidez en el desarrollo de algunos puntos centrales.

El tejido quedaba jerarquizado, destacando los lugares centrales, que serían las uniones (nodos) donde se ubicarían los servicios principales (Blasco 2015).



RICHARDSON 1986 / ALONSO 1960-64.

Teoría económica de la ciudad

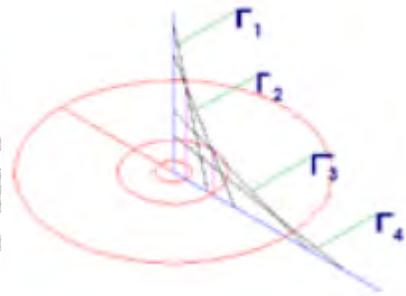
Como bien reconoce Richardson, es Alonso que recuperando a Von Thünen; el concepto de renta del suelo al caso urbano que reconciliaba el modelo de ciudad concéntrica con el comportamiento de las familias y de las empresas que buscan maximizar su utilidad o sus ganancias.

Tal modelo se centra en la determinación de situaciones de equilibrio económico entre localización y función, se muestra en forma sectorial.

Todos los desplazamientos, desde el lugar de residencia a las áreas no residenciales confluyen en el centro de la ciudad, así suponiendo que las familias tienen un presupuesto fijo, cuanto más lejos del centro vivan; más tendrán que gastar en movimientos de traslado, en contraposición con el ahorro que supone la adquisición de terrenos cercanos del centro urbano (Vallejo 2006).

Hay etapas, que intervienen en el equilibrio de las actividades económicas dentro del entorno urbano, son:

- La distribución espacial y residencial de las familias dentro de los límites de las ciudades.
- La localización de las empresas dedicadas a las actividades económicas en las zonas internas de las actividades económicas en las zonas internas de la ciudad.
- La localización de los agricultores en las zonas periféricas de la ciudad.



1 Comercio

2 Industria / comercio

3 Vivienda

4 Agricultura

5. LA CONCEPCIÓN JURÍDICA DEL SUELO



Fuente: Aldo

Al referirnos al suelo desde un punto de vista jurídico, podríamos caer en una infinidad de caminos semejante a un laberinto y sería muy fácil perdernos, transitando por el Derecho, la repartición, la legislación, los reglamentos, las normas, los planes de desarrollo urbano, así como el marco jurídico del Derecho, usufructo y su regulación.

5.1 EL TERRITORIO MEXICANO

En el territorio mexicano, la propiedad se divide en **PROPIEDAD PRIVADA Y PROPIEDAD DE LA NACIÓN**; por consiguiente y para lograr una mejor comprensión, de la *tenencia de la Tierra* en el país, los siguientes instrumentos serán de gran apoyo:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Bienes Nacionales
- Ley Agraria
- Código Civil Federal
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente
- Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público.

Los cuales emanan de nuestra Carta Magna; para tal fin, en primera instancia se contextualizará la Propiedad, la cual encontramos por su jerarquía, en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (CPEUM), sustentará al momento de abordar la propiedad privada y propiedad de la Nación.

La Propiedad.

Está regulada principalmente a través del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (CPEUM), en su párrafo primero, el cual hace referencia a la Propiedad Originaria, perteneciente a la Nación, la cual constituye la Propiedad Privada mediante el Estado Mexicano; las regulaciones se dan mediante el Poder Público y la Administración Pública, representados por los Poderes Legislativo y Ejecutivo.

Todo Estado, “debe tener el control sobre su territorio”, mediante la apropiación y disposición, así mismo, es obligación del Estado constituir el Derecho Humano a la Propiedad, regulado por el Poder Legislativo (tenencia de la Tierra) y sustentado por la propiedad originaria.

Párrafo I

“ARTÍCULO 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada” (CPEUM 2014).

El estado controla su territorio **imponiendo reglas de tenencia de la tierra** mediante el poder **legislativo** para los particulares y con la obligación del estado al derecho humano.

Características de la Propiedad:

- I. Modalidades que dicte el **interés público**.
- II. Regulación en **beneficio social**.
- III. La **expropiación** por causa de utilidad pública mediante el pago de una indemnización.
- IV. **Extinción de dominio**.

La **regulación** de la propiedad, es una Híper-modalidad que impacta en el uso, disposición o disfrute normado en la CPEUM.

Las **Modalidades** están Sujetas al interés público y en **Beneficio Social**, tienen por objeto distribuir equitativamente la riqueza pública, se encuentran reguladas por las Leyes:

- **Agrarias** (1917) – Rural
- **Ecológicas o del medio ambiente (1985)**
- **Urbanas** (1974) – Se representan mediante el Poder Legislativo, bajo Instrumentos administrativos en beneficio social, como se enuncian a continuación:

USO:

Utilización o destino que puedan dar los propietarios, **Usos de Suelo Particulares**.

PROVICIÓN:

Superficies para la Creación de **Nuevos Centros de Población** (Donde No Existía).

DESTINO:

Predios que tienen **Fines Públicos**.

RESERVA:

Futuro Crecimiento (Riveros Fragoso 2015).

CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

En cuanto a la adquisición de inmuebles, todos los mexicanos nacidos, naturalizados y las sociedades mexicanas pueden ser propietarios; no así, los extranjeros, ya que requieren:

I. Carta dirigida a la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE), manifestando que se consideran como mexicanos para los bienes adquiridos.

II. Renuncien a la protección de su Gobierno, estar sujeto a las leyes del gobierno mexicano.

Para estos, hay Zonas Restringidas de apropiación como las Costas (50 km) y las Fronteras (100 km), serán propietarios de predios con poca extensión territorial, adquirirán mediante, un contrato de negocio jurídico materializado llamado, Fideicomiso.

La **Transmisión de la Propiedad**, está reglamentada por el Código Civil Federal, mediante los siguientes procedimientos.

- 1) Herencia, cesión
- 2) Compraventa
- 3) Donación
- 4) Dación en pago
- 5) Adjudicación judicial
- 6) Usucapión o prescripción positiva
- 7) Accesión
- 8) Permuta

La Posesión.

Es poseedor, el que ejerce sobre una cosa un **poder de hecho**, puede o no coincidir con la propiedad (art. 790), se han identificado dos tipos de poseedores:

1. Posesión *originaria* – es cuando se posee a título de propietario.
2. Posesión *derivada* - derecho de *retenerla temporalmente* en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo (Artículo 791).

Solo las cosas y derechos susceptibles de apropiación, pueden considerarse objeto de posesión (Artículo 794).

La posesión se describe (Artículo 798) como; **da al que la tiene**, la presunción de propietario para todos los efectos legales, el que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero, si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

El Artículo 803, hace referencia a la posesión originaria, lo detalla cómo, *“Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trate de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua”*.

La **pérdida** de la posesión, lo aborda el Artículo 828; se pierde la *posesión* por:

Abandono; cesión a título oneroso o gratuito; la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio; resolución judicial; despojo, si la posesión del despojado dura más de un año; reivindicación del propietario; expropiación por causa de utilidad pública.

Y desde el enfoque de los derechos, el Artículo 829, lo plantea, cuando se pierde la posesión de los derechos, es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos (CCF 2013).

Esto permite al titular, el aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico.

Será total, por cuanto el titular puede usar, disfrutar y disponer de la cosa; ello sólo tiene lugar tratándose del derecho de propiedad.

Será parcial, cuando el titular sólo use, o disfrute, o disponga, tal es el caso del usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre (Almaguer 2015).

La Propiedad.

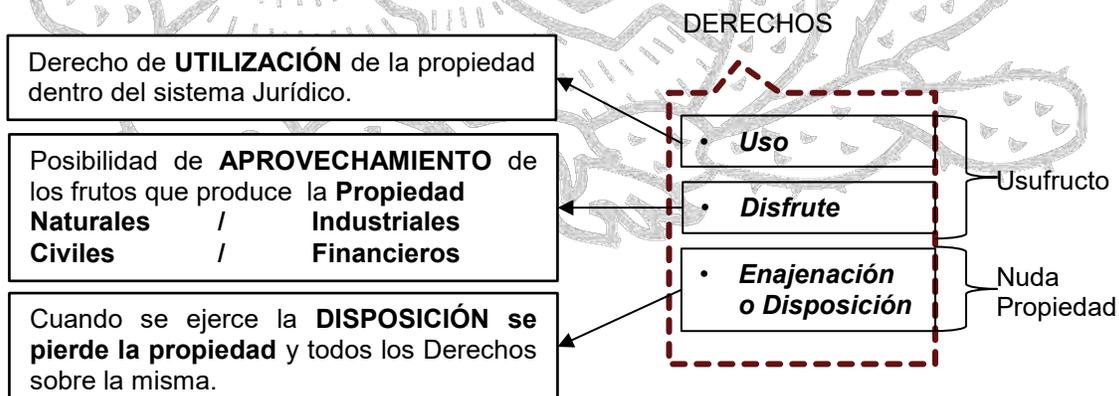
En el Código Civil Federal, en su artículo 830 se describe al propietario como, ***aquel que puede disponer y gozar de una cosa con las limitaciones y modalidades determinadas por la Ley***; El Artículo 831, señala que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, salvo por causa de utilidad pública (expropiación) y mediante indemnización.

LA PROPIEDAD PRIVADA.

Es perteneciente a un individuo, grupo de individuos, una corporación, o a cualquier otro tipo de organización no estatal, está soportada en el artículo 27 de la (CPEUM) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el párrafo segundo, y dice:

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social”... (CPEUM 2014).

Las modalidades a las que se hace referencia el párrafo segundo se consideran, como cambios, que sufren los elementos esenciales, conservando su esencia (variación de las condiciones de los Derechos), *aumentando o disminuyendo los Derechos* que componen la Propiedad, dependiendo del interés Público (Riveros Fragoso 2015).



La **Propiedad Privada**, Está constituida por la propiedad originaria, la cual se encuentra enclavada en el artículo 27, párrafo I, se regula la propiedad mediante el Estado Mexicano en el Derecho Social, y debe ser en equilibrio y en beneficio social, derivando en Propiedad Privada.

La propiedad privada puede ser individual, social y de colonias.

La *propiedad Individual*, son personas jurídicas también llamadas fictas o ficticias:

- Personas Físicas
- Personas Morales

La *propiedad Social y de colonias*, son modalidades de la propiedad, reconocidas por la Constitución respecto de la titularidad de derechos patrimoniales de ejidos y comunidades sobre sus bienes (Barragán Barragán 2016).

Son personas morales, que se hayan constituidos como ejidos y comunidades, uniones de ejidos y de *comunidades*, empresas sociales constituidas por vecindados e hijos de ejidatarios con derechos a salvo, asociaciones rurales de interés colectivo, unidades agrícolas industriales de la mujer campesina, así como *colonias agrícolas* y ganaderas (Calvo Blanco 2016).

Ley Agraria

El contenido de la Ley Agraria (publicada en el 1992) es muy amplio, sin embargo, tiene influencia sobre la organización territorial rústica en la sociedad mexicana, así como, el desarrollo económico del campo, el bienestar social rural, de tal forma que ordena jurídicamente y regula todo lo referente a la tenencia de la Tierra “rústica” o rural y las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales en México (Hernandez 2014).

La Ley Agraria según su enfoque, trata las extensiones de tierra para:

- Asentamiento Humano - artículo 63.
- Tierras de Uso Común - artículos 44 y 73
- Tierras Parceladas - artículo 44
- Tierras de Zonas Urbanas - artículos 44 y 87.

Artículo 44.- Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en: **I. Tierras para el asentamiento humano;**

II. Tierras de uso común; y

III. Tierras parceladas (Ley Agraria 2016).

Artículo 63.- Las tierras destinadas al **asentamiento humano** integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento (Ley Agraria 2016).

Artículo 73.- Las tierras ejidales de **uso común**, constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

Artículo 87.- Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras, en todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos (Ley Agraria 2016).

Ley General del Equilibrio Ecológico a la Protección al Ambiente (LGEEPA)

Los Principios de la Política Ambiental, Normas Oficiales y Demás Instrumentos, tienen como intención primordial el control y prevención de la contaminación; la responsabilidad en la preservación y restauración de los ecosistemas; las autoridades y los particulares son responsables de la protección del equilibrio ecológico (LGEEPA 2017).

En el Artículo 3, Fracción I, trata la Protección del ambiente y en la Fracción XIV, aborda la Preservación y restauración del equilibrio ecológico.

La Planeación Urbana

En las acciones del gobierno federal en relación con los particulares, para introducirlos en el campo económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental, que se establezcan en la Planeación Nacional del Desarrollo

Ordenamiento ecológico del Territorio

Mediante los programas de ordenamiento ecológico

General del territorio (áreas naturales, protegidas)

Regionales. Locales y marítimas (art- 19, 44, 47bis LGEEPA)

Instrumentos económicos, son mecanismos de carácter:

Fiscal (impuesto), financiero (apoyo fideicomiso), o de mercado (licencias y permisos, título de concesión) Artículo 22

El **AMBIENTE**, es el producto del equilibrio o desequilibrio ecológico.

El **Equilibrio Ecológico** pretende:

La **Estabilidad** de factores que contribuyen al sistema; la presentación, es decir, *cuidar o defender con anticipación, para evitar un eventual perjuicio*; y la **Restauración**, en otras palabras, *reparación de los daños o afectaciones* (Riveros Fragoso 2015).

Sistema Nacional de Planeación de Asentamientos Urbanos

Es Regulado en beneficio social, como lo refiere el artículo 27 (CPEUM) y tiene como eje, el aprovechamiento agrario, ambiental y urbano en:

- Distribución **equitativa**
- **Desarrollo del país**
- **Mejoramiento** de las condiciones **de vida** rural y urbana.

Las Normas de Asentamientos Humanos, son *reguladas* por la autoridad en su Uso, Disfrute y Disposición.

La regulación, desde el punto de vista Urbano, el Ordenamiento territorial de asentamientos humanos, está sujeto a la Ley General de Asentamientos Humanos, de la cual emanará el Plan Nacional de Desarrollo Humano, para que cada entidad Estatal administre su extensión territorial, la cual, a su vez adoptará cada Municipio y sus Centros Urbanos, para que los programas derivados de población, sean los responsables de:

- Su conservación, mejoramiento, crecimiento y fundación de los centros de población.
- Las adecuadas reservas y
- **Provisiones, usos y destinos.**

Los *instrumentos* en los que se basa el Sistema Nacional de Planeación de Asentamientos Urbanos, en primera instancia, es la Ley General de Asentamientos Humanos; tiene sus competencias concurrentes a la de la Federación y las entidades federativas (Estatales); las Leyes particulares de cada Estado seguirán los lineamientos de la Ley General.

De la Ley General de Asentamientos Humanos, procede el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el cual, es propuesto por la Federación mediante el Sistema de planeación de Asentamientos, del cual cada entidad Estatal, se apoyará del Programa Estatal de Desarrollo urbano, regulando el centro de población, el cual se sujetará de los Programas Parciales de las cuales se derivarán las Normas Particulares.

De tal suerte, que el crecimiento y desarrollo de las ciudades del país, están bajo la regulación mediante los instrumentos descritos anteriormente, impactando en la calidad de vida de los habitantes y los valores inmobiliarios en función de las características urbanas.

De tal forma, que el impacto a la propiedad y tenencia de la tierra, es afectado por el uso particular de cada superficie, ya sea, en asentamientos consolidados o en la creación de nuevos centros de población o en predios seleccionados con anterioridad, con el fin de ofrecer servicios que den beneficio a la sociedad, o bien, terrenos reservados para el crecimiento de las ciudades (Riveros Frago 2015).

Objetivo del Ordenamiento.

Es configurar la dimensión espacial del desarrollo del país (LGAHOTDU), fomenta los centros de población, el desarrollo económico sustentable en la interrelación campo-ciudad, **la regulación del mercado inmobiliario**, la vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social, así como, la distribución equilibrada y sustentable de los centros de población, la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, y la descongestión de las metrópolis (LGAHOTYDU 2016).

Bienes Nacionales.

La Ley General de Bienes Nacionales, tiene a su cargo establecer las normas de organización y funcionamiento del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, en el cual su artículo 3°, distingue los inmuebles denominados Bienes Nacionales.

“ARTÍCULO 3.- Son bienes nacionales:

- I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;*
- II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;*
- III.- Los bienes muebles e inmuebles de la Federación;*
- IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;*
- V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y*
- VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales (LGBN 2016).*

ARTÍCULO 6.- Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

I.- Los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III.- Las plataformas insulares en los términos de la Ley Federal del Mar y, en su caso, de los tratados y acuerdos internacionales de los que México sea parte;

IV.- El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;

V.- Los inmuebles nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- Los inmuebles federales que estén destinados de hecho o mediante un ordenamiento jurídico a un servicio público y los inmuebles equiparados a éstos conforme a esta Ley;

VII.- Los terrenos baldíos, nacionales y los demás bienes inmuebles declarados por la ley “son” inalienables e imprescriptibles;

VIII.- Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

IX.- Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

X.- Los inmuebles federales que constituyan reservas territoriales, independientemente de la forma de su adquisición;

XI.- Los inmuebles que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados de carácter federal;

XII.- Los bienes que hayan formado parte del patrimonio de las entidades que se extingan, disuelvan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

XIII.- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

XIV.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

XV.- Los bienes muebles de la Federación, conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

XVI.- Los bienes muebles determinados por ley o decreto como monumentos arqueológicos;

XVII.- Los bienes muebles de la Federación al servicio de las dependencias;

XVIII.- Los muebles de la Federación que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos, expedientes de las oficinas, etc. y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonido, y las piezas artísticas o históricas de los museos;

XIX.- Los meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos pétreos o de naturaleza mixta procedentes del espacio exterior, caídos y recuperados en el territorio mexicano en términos del reglamento respectivo;

XX.- Cualesquiera otros bienes muebles e inmuebles que por cualquier vía pasen a formar parte del patrimonio de la Federación, con excepción de los que estén sujetos a la regulación específica de las leyes aplicables, y

XXI.- Los demás bienes considerados del dominio público o como inalienables e imprescriptibles por otras leyes especiales que regulen bienes nacionales (LGBN 2016).

Dominio público.

Está constituido por un conjunto de propiedades administrativas afectadas actualmente a la utilidad pública, sea por el uso directo del público, o sea por decisiones administrativas, y son inalienables, imprescriptibles y protegidas por las reglas de inspección.

Es el conjunto de bienes aprovechados por la comunidad, sin poder ser apropiados por algún particular (López s.f.).

Bienes que constituyen el régimen del dominio público de la federación:

1. Forman parte del patrimonio nacional.
2. Pueden ser de uso común, estar destinados a prestar un servicio público o tienden a brindar cualquier otro beneficio a la sociedad.
3. Su régimen jurídico es de derecho público. Ya que se regulan por la Constitución Política Federal, por la Ley General de Bienes Nacionales, por la Ley de Aguas

Nacionales, por la Ley de Minas, por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, de petróleos, de Energía Eléctrica, por la Ley Federal del mar, Ley de vías Generales de Comunicación, etcétera.

4. Son **inalienables, imprescriptibles e inembargables**. Toda vez que no son susceptibles de venta, donación o permuta mientras no cambie su situación jurídica; tampoco se pueden adquirir derechos reales de propiedad sobre los mismos por usucapón, o en su caso no son susceptibles de embargo, en el supuesto de que la federación aparezca como deudora de ciertas obligaciones o empréstitos que haya contraído.

5. Pueden ser muebles, inmuebles, tangibles, intangibles, derechos e ingresos por vías de derecho público.

6. Algunos de ellos se les nombra como del dominio directo de la nación. Se trata de todos aquellos bienes del dominio público que por mandato legal, se les da un uso preferente para beneficio del pueblo mexicano, y que como tal, son regulados y administrados directamente por la federación, para lograr un reparto equitativo de la riqueza pública, tal es el caso, de las aguas nacionales, la plataforma continental, los hidrocarburos, la energía eléctrica, los zócalos submarinos, las islas de los mares territoriales, los minerales del subsuelo, la zona marítima terrestre, el espacio aéreo, la zona económica exclusiva, los metales radioactivos, etc.

7. Algunos son susceptibles de concesión a los particulares, con las limitaciones y modalidades que marcan los ordenamientos respectivos, y en otros supuestos queda prohibido constitucionalmente otorgar concesiones a particulares, como es el caso de los hidrocarburos, la energía eléctrica o los minerales radioactivos (López s.f.).

Se clasifican en:

- Destinados a un servicio público:

Los bienes de uso común, que son conceptualizados como irreductibles a la propiedad privada lo que los hace pertenecer a la nación entendiendo por ésta al Estado Soberano, como el espacio aéreo (López s.f.).

El dominio privado

Está formado por todos los bienes que no han sido catalogados como bienes de dominio público.

Son todos aquellos bienes inmuebles, muebles y derechos que le pertenecen a sus distintas dependencias y organismos de conformidad con las leyes observables, y que por su situación jurídica no cumplen una función social o de interés colectivo.

El Estado, está en posesión de estos bienes por cualquiera título traslativo de dominio, y debe estimarse que su situación es transitoria, es decir, en caso de no destinarse a un servicio público, desprenderse de ellos, porque no es conveniente convertir al Estado (López s.f.).

Son bienes de dominio privado, los siguientes:

I.- Aquellas aguas y tierras de propiedad nacional que no están comprendidas en Ley General de Bienes Nacionales (LGBN).

II.- Los nacionalizados.

III.- Los que estén situados en el “Distrito Federal” y declarados como vacantes con base en la legislación.

IV.- Los que formaron parte de entidades de la administración pública y que se extingan; en la proporción que corresponda a la Federación;

V.- Los que son de propiedad Federal de los poderes de la Unión y no considerados en la fracción XI del artículo tercero de la en Ley General de Bienes Nacionales (LGBN).

VI.- Los restantes inmuebles y muebles que, por cualquier título jurídico, adquiera la Federación.

VII. Los bienes muebles e inmuebles adquiridos en el extranjero por la Federación.

VIII.- “Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.”

De igual manera, que los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado tienen las siguientes características:

- a) Son inembargables.
- b) Son imprescriptibles.
- c) Son enajenables.
- d) Pueden cederse a título gratuito.
- e) Son susceptibles de donación o enajenación.
- f) Pueden ser objeto de todos los contratos que regule el derecho común."

Por lo visto, en las Leyes y en los Códigos, son ordenamientos complementarios que dan soporte y respaldo a los derechos y obligaciones de los individuos al momento de establecerse en una superficie para su desarrollo individual, familiar y colectivo.

Esto está visto desde tres enfoques:

Como sustrato.

Como recurso natural.

Como elemento ambiental.

A lo largo de la extensión territorial en México, los tipos de propiedad se encuentran en plena convivencia a lo largo y ancho del país; las cuales son administradas por el Estado.

LEY FEDERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO.

Esta Ley tiene como propósito, la Administración, enajenación y destino de los bienes que le sean transferidos, así como el cumplimiento de las facultades establecidas en la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público.

EL Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE), tiene por objeto la administración, enajenación y destino de los bienes que le sean transferidos, así como el cumplimiento de las facultades establecidas en la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, cuenta con atribuciones para recibir bienes que le transfieran las Entidades Transferentes.

El Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (**SAE**), de aplicación a los bienes siguientes:

- I.- Los asegurados y decomisados en los procedimientos penales federales;
- II.- Los recibidos en dación en pago para cubrir toda clase de créditos a favor del Gobierno Federal,
- III.- Los embargados por autoridades federales, hayan sido adjudicados a las entidades transferentes conforme a las leyes aplicables;
- IV.- Los que sean abandonados a favor del Gobierno Federal;
- V.- Los que deban ser vendidos, destruidos, donados o asignados, en virtud de ser inflamables, fungibles, percederos, de fácil descomposición o deterioro, así como cuando se trate de animales vivos y vehículos;
- VI.- Los que pasen a ser propiedad del Fisco Federal;
- VII.- Los títulos, valores, activos y demás derechos que sean susceptibles de enajenación;
- VIII.- *Los bienes del dominio privado de la Federación y los que constituyan el patrimonio de las entidades paraestatales;*
- IX.- Cualquier bien que, sin ser propiedad de la Federación, el Gobierno Federal, pueda disponer de él, y

X.- Los demás que determinen la Secretaría y la Contraloría dentro del ámbito de sus atribuciones y conforme a las disposiciones legales aplicables.

El **SAE** podrá administrar, enajenar o destruir directamente los bienes que le sean transferidos o nombrar *depositarios, liquidadores, interventores o administradores* de los mismos, así como encomendar a terceros la enajenación y destrucción de éstos.

La presente Ley será aplicable a los bienes desde que éstos sean transferidos al SAE y hasta que el SAE realice la destrucción, enajenación o termine la administración de los mismos.

Los bienes inmuebles del Gobierno Federal que se transfieran al **SAE** continuarán sujetos al régimen jurídico que establece la Ley General de Bienes Nacionales.

La interpretación de los preceptos de esta Ley, para efectos administrativos, corresponderá a la Secretaría y a la Contraloría, en el ámbito de sus respectivas competencias (LGAYEBSP 2012).

Antes de abordar el tema desde una perspectiva constitucional, cabe mencionar los diversos enfoques, y sus transformaciones ambientales que se provocan en el suelo, como consecuencia de las actividades del hombre y los fenómenos naturales, existiendo factores directos e indirectos.

Directos:

Intervenciones de la raza humana, que impacta en los diversos ecosistemas, como la explotación de los recursos naturales y siniestros como incendios. Los socio-ambientales, ligados a la política macroeconómica, las condiciones demográficas, las políticas públicas en materia urbana y ambiental.

Indirectos:

Los procesos evolutivos, que proceden de la naturaleza y las condiciones ambientales del medio, cabe mencionar las afectaciones de la actividad humana tienen un efecto directo en el comportamiento de la Naturaleza.

Constitucionalmente entiéndase el recurso del suelo desde tres enfoques:

I. Como *sustrato*, descrito en:

El Art. 27 Constitucional; en el Código Civil; en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Legislación de Desarrollo Urbano.

II. Como *recurso natural*, detallado en:

El Art. 27 Constitucional; en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente señalado en su art. 3, apartado XXIX.

III. Como *elemento ambiental* señalado en:

La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en su art. 3, apartado XV; y en la Ley de Vida Silvestre, en su art. 3, apartado XXVII.

El suelo, está observado desde su dimensión espacial y función territorial dependiendo de sus características naturales y/o productivas, integrando los asentamientos humanos; conteniendo a los elementos susceptibles de apropiación.

La carta magna de nuestro país señala que la Nación tendrá en todo momento el derecho de imponer la propiedad privada en modalidades que convengan al interés público. Así como, la necesidad de regular los elementos naturales susceptibles de apropiación. Por tanto, es importante señalar el Artículo 27.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

ARTÍCULO 27.

Párrafo primero (CPEUM Septiembre/2014).

*“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a **la Nación**, la cual ha tenido y **tiene el derecho de transmitir el dominio** de ellas a los particulares, **constituyendo la propiedad privada**”...*

Párrafo tercero (CPEUM Septiembre/2014).

*... **La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. ...***

Perspectiva Jurídica del suelo.	
Observado desde su dimensión espacial y función territorial dependiendo de sus características naturales y/o productivas; sujeto de apropiación, receptor de los asentamientos humanos, así como y base de las actividades productivas.	
Como Sustrato (sujeto de apropiación)	
Art. 27 CPEUM	Constituye los principios de régimen de propiedad y el régimen constitucional sobre el cual tendrá lugar el uso y aprovechamiento de los elementos naturales, entre otros la "Tierra".
Código civil	Código Civil Federal, "Título Segundo", Clasificación de los Bienes, Capítulo I, De los Bienes Inmuebles, Artículo 750. Son bienes inmuebles...
Ley Agraria	Regula el régimen de propiedad ejidal, comunal y de pequeña propiedad.
Ley General de Asentamientos Humanos	Tiene por objeto fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.
Legislación de Desarrollo Urbano	Usos de Suelo permitido; clasificación del Suelo ya sea Urbano o de Conservación
Ley de Desarrollo Rural Sustentable	Esta Ley establece las bases sobre las que tendrá el ejercicio de competencias concurrentes de los diversos niveles de gobierno y la transversalidad de los diversos programas de apoyo rural. Regulando la productividad de la Tierra y el fomento de la actividad agropecuaria y forestal para el mejor uso de la tierra. Se recoge el apoyo para la reconversión productiva sustentable como la reorientación del uso del suelo cuando existan niveles altos de erosión o impacto negativo sobre los ecosistemas; o la sustentabilidad de la producción rural

Como Recurso Natural (aprovechamiento de los recursos)	
Art. 27 CPEUM	Párrafo 1° del Artículo 27, de la CPEUM...."Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental"...
	LGEEPA Art. 3 XXIX.- Recurso natural: Elemento natural susceptible de ser aprovechado en beneficio del hombre.
Ley de Desarrollo Forestal Sustentable	Su objetivo es conciliar la conservación de los recursos forestales con su aprovechamiento sustentable. Regulando el manejo del suelo como parte de los ecosistemas forestales.
Como Elemento Ambiental (preservación del ambiente)	
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente	LGEEPA Art. 3. XV.- Elemento natural: Los elementos físicos, químicos y biológicos que se presentan en un tiempo y espacio determinado sin la inducción del hombre. Título tercero. Aprovechamiento sustentable de los elementos naturales. Capítulo II Preservación y aprovechamiento sustentable del suelo y sus recursos.
Ley de Vida Silvestre	Art. 3. XXVII. Manejo de hábitat: Aquél que se realiza sobre la vegetación, el suelo y otros elementos o características fisiográficas en áreas definidas, con metas específicas de conservación, mantenimiento, mejoramiento o restauración.

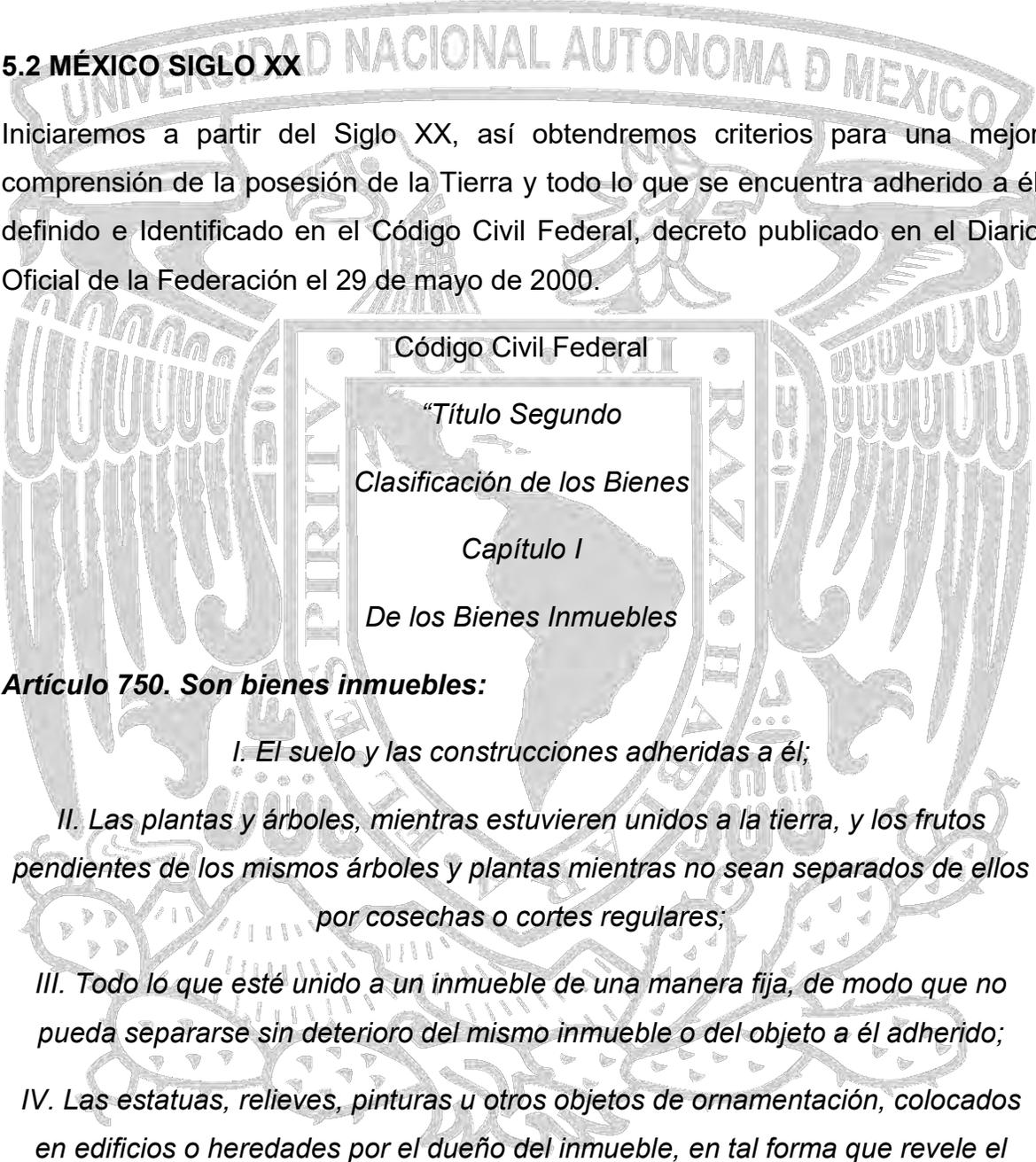
Fuente: Aldo González con base en Cotler Helena, Domínguez Judith, Sotelo Esthela, "La Conservación de suelos: un asunto de interés público", en Gaceta Ecológica. No. 83, Año 2007, pág. 21, Instituto Nacional de Ecología, Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, México, D.F.

Observamos la necesidad de conservar, regular el uso y respetar el equilibrio ecológico de los recursos, y se identifica claramente el factor social vinculado con los factores ambientales del suelo, apreciando el hecho del dominio imprescriptible de la nación sobre los recursos naturales, que se concesionan a los particulares para su explotación, uso y aprovechamiento, para dar lugar a la propiedad privada. Reservándose el derecho inalienable de imponer a la propiedad privada las distintas modalidades que dicte el interés público.

Hoy, México es diferente y tenemos que contextualizarlo en el tiempo por lo tanto, se consideró prudente remontarnos al pasado para comprender el comportamiento de la actualidad.

5.2 MÉXICO SIGLO XX

Iniciaremos a partir del Siglo XX, así obtendremos criterios para una mejor comprensión de la posesión de la Tierra y todo lo que se encuentra adherido a él definido e Identificado en el Código Civil Federal, decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2000.



Código Civil Federal
"Título Segundo
Clasificación de los Bienes
Capítulo I
De los Bienes Inmuebles

Artículo 750. Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;*
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;*
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;*
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;*

V. *Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;*

VI. *Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;*

VII. *Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;*

VIII. *Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;*

IX. *Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella;*

X. *Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;*

XI. *Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;*

XII. *Los derechos reales sobre inmuebles;*

XIII. *Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.*

(Reformada mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 mayo 1996)” (Federación 29 de mayo de 2000).

En la transición de rural a la actualidad urbana, además de dar un repaso a la situación socioeconómica del país, la intención es obtener instrumentos para la toma de decisiones del valuador según sea el caso particular.

Antes de entrar de lleno se hará un paréntesis remontándonos a la época Virreinal, donde la corona Española estableció una nueva configuración arquitectónica dando

fin a las ciudades Prehispánicas existentes en ese momento, construyendo nuevas edificaciones encima de las hasta ese momento erguidas.

Retomando la época de principios del siglo XX (1912) surge la propiedad ejidal.



Fuente: Internet

En Diciembre de 1920 se instituyó la Ley de los Ejidos expedida por Álvaro Obregón, se empieza a establecer la importancia del número de pobladores para tener representatividad jurídica y se establecen normas para regular el reparto de tierras.

De 1940 a 1960 aproximadamente México tuvo un crecimiento económico a raíz de la inversión extranjera en el sector industrial, reflejo de una transición en las ciudades lo que generó una atracción a los centros urbanos trasladándose a estos.

Para 1948 se estimuló los asentamientos humanos mediante planes y planos reguladores, para esta época se creó la Secretaria de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, En los años 50 operó la Subsecretaria de Urbanismo de la Secretaria del Patrimonio Nacional.



Fuente: Internet

Dado el limitado sistema de planeación de asentamientos humanos fue facultad única de las autoridades hasta el año de 1975, por consecuencia del difícil acceso a la tierra urbana generando otra contrariedad, una superposición de dos ciudades, una regularizada y la otra irregular.

Ya para 1971 la acertada intervención del gobierno creó el INFONAVIT y EL FOVISSSTE, que pretendieron generar esquemas de acceso al suelo regular para ofrecer vivienda para el sector obrero (Sánchez Cabrera 2012).



Fuente: portal.infonavit.org.mx



Fuente: www.gob.mx

A raíz de estos sucesos se generaron consecuencias sociales negando la conservación de la tierra como medio de producción rural, así como el limitado y casi nulo apoyo al campo agrícola por parte del gobierno.

En el documento llamado “*Incorporación de terrenos ejidales y comunales al desarrollo urbano*”, **El licenciado Leonardo Riveros Fragoso** hace referencia a un sub-mercado el cual fue el detonador del crecimiento urbano en los límites de las tierras urbanas trasladando los terrenos ejidales de manera ilegal pero satisfaciendo la necesidad de un terreno movidos por la clandestinidad por lo que se desconoce el momento de su incorporación.

Las características de un periodo de sub-mercado no se determinaron por la ubicación, tipo de fraccionamiento, acceso o cualquier otra relacionada con el inmueble, sino por la capacidad de pago de los adquirentes. Condicionado a que se encontrasen en vecindad con las zonas urbanas en crecimiento hasta que se alcanzó una intervención y crecimiento involucrando a actores tales como

ejidatarios, comuneros, colonos, autoridades, organizaciones sociales e inversionistas. Regidos por tres puntos necesidad, lucro y especulación (Fragoso 2016).

La irregularidad se da por la discrepancia de la ley. Contra las necesidades de la sociedad creciente, las leyes vigentes anteriores (Código Agrario, del 31 de Diciembre de 1942) a la ley del 1992, dieron lugar al crecimiento desmedido y carente de límites legales ya que en este periodo se dio el crecimiento urbano, estableciendo que las tierras agrarias eran:

- Inalienables (no vendible),
- imprescriptibles (no prescriben),
- inembargables e
- intransmisibles (no se transmiten los derechos).

Para 1954 se creó el Reglamento de las zonas de urbanización de los ejidos adquiriendo terrenos por cantidades consideradas bajas, pagando a los ejidatarios dentro del Régimen Jurídico que los protegía.



Calzada de la Viga y Río Churubusco en 1942.

Calzada de la Viga y Río Churubusco 1942 Fuente: realestatemarket

Esto, dio cabida al Reglamento de Fondos Comunes Ejidales en 1959, otorgando facultades al Comité Técnico y de Inversión de Fondos para participar sobre el monto y su pago en las expropiaciones de tierra, con destino a la creación de fraccionamientos urbanos y sub-urbanos.

En 1971, Se restringe la posibilidad de ser beneficiado con terrenos expropiados, dando solo la facultad para este fin al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y al Departamento del D.F. generando la base para que posteriormente se implantara la incorporación al desarrollo urbano de los terrenos ejidales y comunales con la intervención del Estado, influyendo en las llamadas Reservas Territoriales (Sánchez Cabrera 2012).

En la década de los 70's se crea la (hoy extinta) **SAHOP** dirigida por el Arquitecto Pedro Ramírez Vázquez (Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas)

Con el objeto de planear, ordenar y regular los asentamientos humanos, con miras al mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural de la zona conurbada.

La Función para alcanzar su objeto fueron las siguientes:

- 1) Elaborar y revisar el plan de ordenamiento
- 2) Gestionar y cumplir las decisiones que haya tomado
- 3) Fomentar el Aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública.
- 4) Levantar un inventario de los recursos humanos, naturales y económicos
- 5) Proponer programas a corto, mediano y largo plazo para el desarrollo urbano y rural
- 6) Promover la ejecución coordinada de las obras
- 7) Fomentar la participación popular de los habitantes de la zona,
- 8) Integrar proyectos de inversión con base a una adecuada jerarquización de las necesidades
- 9) Fomentar el aprovechamiento racional de los recursos

10) Proponer las medidas administrativas y financieras

11) Gestionar ante las autoridades y organismos correspondientes, la compatibilización de los planes estatales y municipales de desarrollo urbano y rural. (Ramirez Vazquez 1977)

El 29 de diciembre de 1976 se publicaron las modificaciones a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que crearon la entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas SAHOP (hoy SEDESOL), con las ATRIBUCIONES principales de atender la problemática presentada (SEDESOL 2013), en:

a) Desarrollo urbano y asentamientos humanos.

b) Problema ecológico de la vivienda.

La Subsecretaría de Asentamientos Humanos de la SAHOP contaba con varias direcciones generales (Rebora s.f.).

Destacando entre ellas, en el caso de la planeación operativa:

I. La Dirección General de Planeación Territorial.

Cuyo cargo se encuentra la definición de una política nacional de desarrollo urbano regional, en el instrumento llamado:

Ley General de Asentamientos Humanos - LGAH – (Plan Nacional de Desarrollo Urbano),

II. La Dirección General de Centros de Población,

a. Cuyo cargo está la planeación intra-urbana de los asentamientos humanos (a la que la LGAH no hace referencia, como no sea a través de los ambiguos conceptos de planes estatales y municipales de desarrollo urbano) y

III. La Dirección General, de Urbanismo y Vivienda

a. Que se ocupa de la planeación de los llamados elementos del sector SAHOP (Infraestructura, vivienda y suelo urbano).

Conformada por programas que, con diversos orígenes se consideraban fundamentales para iniciar las acciones que el plan proponía, en relación a la ordenación del territorio, y cuyos objetivos y metas se detallaron como sigue:

1. Programa de Desconcentración Territorial de la Administración Pública Federal.
2. Programa de Estímulos para la Desconcentración Territorial de las Actividades Industriales.
3. Programa de Integración Regional de Servicios Urbanos.
4. Programa de Concentración Territorial de Servicios Públicos para el Medio Rural.
5. Programa de Sistemas de Enlace Interurbanos.
6. Programa de Dotación de Infraestructura para Comunidades Pesqueras.
7. Programa Financiero para el Desarrollo Urbano.
8. Programa de Dotación de Infraestructura para Centros -- Turísticos.
9. Programa de Dotación de Infraestructura de Apoyo a los Energéticos (Ramírez Vazquez 1977).

Desde 1992 la misión de la SEDESOL y hasta la actualidad busca formular y coordinar la política social solidaria y subsidiaria, orientada hacia el bien común, y ejecutarla con la sociedad, así como buscar la superación de la pobreza mediante el desarrollo humano integral.

Así mismo en 1992, dentro de la Reforma de la Ley Agraria, los ejidatarios cuentan con *Propiedad Plena de su Tierra*, si es que así lo decidieran libremente los ejidatarios y los comuneros (Sánchez Cabrera 2012).

6. LA VALUACIÓN INMOBILIARIA



Fuente: Aldo González

6.1 VALOR.

Cuando nos referimos al mercado inmobiliario el valor se refiere al *aprecio que se tiene sobre algún intercambio que va a satisfacer alguna carencia* (Quintero Parada 2013).

Al inicio de los tiempos los antiguos habitantes de este Planeta, mostraban la necesidad de reconocer que los bienes o servicios relacionados a los beneficios que recibían quien los adquiría.

La concepción general del Valor, nos dice que este se refiere a la estimación que en cada acto de su vida realiza el hombre en la satisfacción de sus necesidades y deseos. Así como, en aquellas necesidades y deseos que se van generando en la evolución de la civilización y cultura, a la que van accediendo en cada época y espacio habitado por la raza humana.

6.2 VALUACIÓN

Si bien la valuación se ha dado a lo largo de la actividad humana, fijando constantemente un valor a las cosas, tomando en consideración la cualidad y calidad de la cosa, constantemente estamos tomando decisiones en función de la necesidad, eligiendo la mejor opción posible, para satisfacer la carencia de un

servicio o producto, por lo tanto, el principio de valor se da principalmente por el carácter económico.

En la valuación, podría decirse que es la relación de un objeto deseado y un comprador potencial, un bien tiene valor cuando un propietario se encuentra dispuesto a vender y existe un comprador que esté dispuesto a adquirirlo.

6.3 PRINCIPIOS ECONOMICOS DEL VALOR.

(Conceptos de Valor Usados)

En el mercado inmobiliario se han deducido principios básicos que condicionan el valor de los bienes raíces, que explican el funcionamiento del mercado y que se deben tener presentes para la realización de la valuación inmobiliaria.

Los “Principios Económicos del Valor”, son herramientas que debemos considerar para la obtención de un valor, estos son complementarios y están fuertemente relacionados entre sí, no deben de considerarse de forma aislada, ya que de estos principios surgen los métodos para la valuación de inmuebles, estos principios son:



6.3.1. PRINCIPIO DE CAMBIO

El valor de un inmueble no es estático, cambia constantemente por diversos agentes físicos, económicos, políticos y sociales.

El inmueble se ve afectado en el tiempo, aumentando su valor por factores como son: Inflación, mejoras en la zona, plusvalía, renovación o disminuyéndolo: físico, económico o ambiental.

La obsolescencia funcional como el cambio de uso de suelo o reglamentos de construcción también afectan el valor.



Fuente: Aldo González



Fuente: Aldo González

6.3.2. PRINCIPIO DE CONFORMIDAD

Este principio se presenta cuando se da un nivel razonable de homogeneidad social y económica (no idéntico sino semejante) de lo cual resulta el valor máximo de un bien raíz.



Fuente: Aldo González

En la comercialización de los desarrollos inmobiliarios, el máximo valor se logra cuando los bienes inmuebles en una zona son relativamente similares en tipo, uso, calidad y tamaño.

6.3.3. PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE

El principio del uso consistente considera que una propiedad debe valuarse con el mismo uso de la tierra y mejoras.

Las propiedades en transición a otro uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras, si no con el mismo uso para ambos.

Si las mejoras son consistentes agregan valor; si no, lo disminuyen.

CASA VALUADA CON
USO RESIDENCIAL

TERRENO VALUADO CON
USO AGRÍCOLA



Fuente: Aldo González

Este principio es un corolario del conocido como el mayor y mejor uso. Su inadecuada aplicación tiene lugar en aquellos casos en que se pretende valorar el terreno basado en su mayor y mejor uso (comercial), mientras las edificaciones son valuadas con un uso diferente (residencial).

6.3.4. PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN

En este principio de contribución se considera que el valor de las mejoras depende de lo que añade el valor de una propiedad y no de lo que cuesta. El costo de las mejoras no contribuye necesariamente en la misma medida al valor final de un bien raíz.

El gasto excesivo o inadecuado de obras adicionales origina que un inmueble no se pueda vender en una cifra igual o mayor a su costo original más el de la inversión adicional. Los análisis económicos previos (costo beneficio), basado en el principio de conformidad que conduce a una inversión razonada y a maximizar el valor del bien para su venta o renta.

En la selección de inmuebles comparables deberán aislarse los costos de las mejoras, evitando que incidan en la determinación de los factores de homologación.

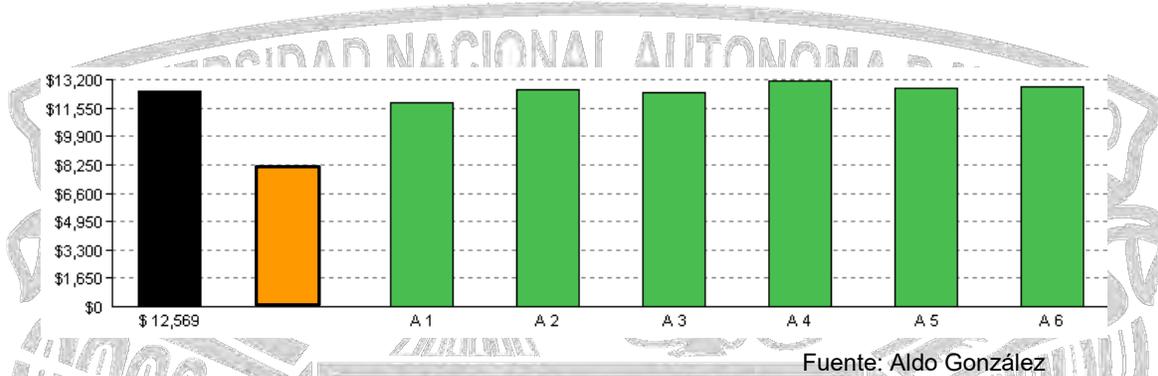
CONSIDERA QUE EL VALOR DE LAS MEJORAS DEPENDE DE
LO QUE AÑADE EL VALOR DE UNA PROPIEDAD Y NO DE LO
QUE CUESTA.



Fuente: Aldo González

6.3.5. PRINCIPIO DE EQUILIBRIO

Un cambio súbito en la oferta y la demanda afectara el valor de los inmuebles. Si los factores de producción están en equilibrio el valor del inmueble está en el punto más alto.



6.3.6. PRINCIPIO DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN

Cuando se tienen dos propiedades de calidad semejante, la de inferior valor sacara ventaja de su asociación con la de mayor valor, dando como resultado un incremento en el de la propiedad de menor valor.

A la inversa, una propiedad de mayor valor se demeritara por la asociación con una de valor inferior.



6.3.7. PRINCIPIO DE COMPETENCIA

La competencia sana genera negocio, la obtención de ganancias incrementa la competencia; pero si la ganancia es excesiva se produce una competencia ruinosa por el exceso de oferta.



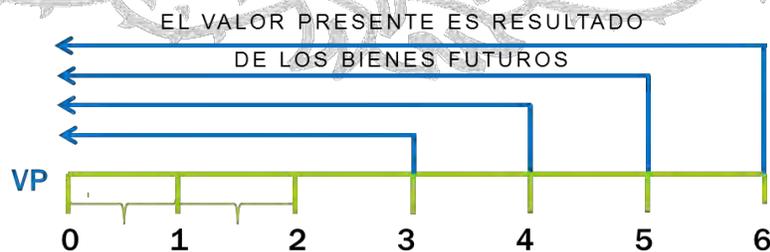
Fuente: Aldo González



6.3.8. PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN

En los bienes inmueble el valor presente es una medida de los bienes futuros anticipados tanto tangibles como intangibles; Es la base del método de capitalización de rentas que considera lo que un inversionista estaría dispuesto a pagar por un inmueble si previamente considera el valor presente de las rentas que percibirá en el futuro.

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$



Fuente: Aldo González

6.3.9. PRINCIPIOS DE SUSTITUCIÓN.

Cuando dos o más propiedades de utilidad semejante están disponibles, la de menor precio recibirá la mayor atención y generalmente se venderá primero. En otras palabras, nadie pagara más dinero por una propiedad de utilidad semejante a otra, pudiendo pagar menos.



\$500

\$1000

Nadie paga más por algún producto si puede pagar menos

Fuente: Aldo González

Este principio es considerado la base de los métodos físico o directo y de mercado.

6.3.10. PRINCIPIO DEL MAYOR Y MEJOR USO.

Los bienes raíces son valuados en términos de su mayor y mejor uso, que puede ser o no ser, el uso que tenga en el momento del avalúo, considerando también que debe ser el uso legal de la tierra.



Cuando se tiene construcciones inadecuadas, estas demeritan el valor del

VALUADOR; **estime las alternativas de uso** del inmueble, o lo que es lo mismo, que determine los diferentes tipos posibles de comprador para el inmueble que valora

Fuente: Aldo González

terreno por lo que dichas construcciones bajo este principio carecerán de valor y además se deberá tomar en cuanto al costo de la demolición y descontarlo al valor del terreno.

6.3.11. PRINCIPIO DE UBICACIÓN.

Este principio considera la ubicación de un terreno o inmueble, de acuerdo a un entorno urbano que cuenta con todas las características que le dan valor, como son: el estar dotado de vialidades importantes, equipamiento e infraestructura de calidad.

(Romero 2014)



SE CONSIDERA LA UBICACIÓN DE UN BIEN RAIZ, DE ACUERDO A SU ENTORNO URBANO Y LAS CARACTERÍSTICAS CON LAS QUE CUENTA QUE LE DAN VALOR.

Fuente: Aldo González

6.4 VALUACIÓN INMOBILIARIA.

Se puede describir como, la representación económica de un acontecimiento que se desarrolla en un tiempo y lugar determinado, en otras palabras, es una interpretación cuantitativa y cualitativa de sus características funcionales, que responde a la actividad de mercado.

A lo largo de la historia el valor viene jugando un papel importante en la sociedad e introduciéndonos a la Valuación Inmobiliaria este juega un papel aún más importante, ya que hay diferentes aspectos (como los físicos, sociales, económicos y políticos) que influyen al determinar el valor de un inmueble además de la deseabilidad que tenga en el mercado, la disponibilidad, y la posibilidad que se tenga para adquirirlos (García Calatayud 2008).

6.5 VALUADOR INMOBILIARIO

Un valuador inmobiliario, debe estar consciente de las tendencias económicas del país, referente a los precios, salarios, tasas de interés, niveles de producción industrial y ventas, a pesar de que, podría pensarse que le sería importante solo el

área o sujeto de estudio; el conocimiento de los factores tales como la población en virtud de que existe una dependencia en el valor de un inmueble y la explosión demográfica; ya que el comportamiento de este binomio, deriva en el valor de la Tierra, ya sea mayor o menor proporción, provocado por la oferta y la demanda.

Y que a su vez, confronta con la escasez de la Tierra incrementando su valor, reflejándose como consecuencia la *explosión demográfica y el crecimiento urbano* anárquico, manifestándose en el aumento de valor del suelo; estos comportamientos combinados con el desarrollo industrial y todo el panorama de la actividad humana es lo que estimula el valor de un inmueble.

El valor se incrementa o baja en base al patrón de crecimiento o decaimiento de la producción industrial junto con el desplazamiento poblacional que ocurre, debido a alteraciones de la misma industria y el resto de las actividades humanas.

El *poder de compra poblacional*, es otro aspecto a tomarse en consideración, depende de diversos factores, como: salarios, precios de mercancías, tasas de interés, empleos y facilidades para la obtención de crédito, entre otros aspectos, estos son algunos factores que desempeñan una función significativa en el poder de adquisición.

La *capacidad de compra individual*, el valor de la propiedad (vivienda) depende de la adquisición individual, dado que debe conocer los sucesos que influyan en el monto de una persona para la adquisición de un inmueble.

El valuador requiere de datos y estar consciente de la estabilidad de los valores de los inmuebles ya que dependen del poder de compra local, cualquier incremento del valor dependerá de la cantidad y duración del ingreso sobrante disponible.

El crecimiento poblacional adicionado al ingreso disponible, hace la reconversión del territorio agrícola en poblaciones sub-urbanas quedando sus propiedades como suelos de transición de Rural a Urbano, este comportamiento da como resultado, el incremento de valor en estas áreas y en especial cuando aparecen sectores comerciales o industriales.

Otra variable es el nivel de precios, índices de costo de vida, se llegan a utilizar en los negocios y en los ajustes de contratos, determinan los precios actuales, estáticos, inflacionarios, o deflacionarios.

Otro factor que es importante y fundamental, es la actividad de construcción, ya que cuando hay un incremento, genera una demanda activa para la adquisición de mobiliario y accesorios usados en la construcción o viceversa al detenerse el ritmo de construcción declina su bonanza; una sobreproducción de la edificación causa un exceso de oferta y por consecuencia el declive del valor del inmueble.

6.6 AVALÚO Y SUS MÉTODOS MÁS EMPLEADOS.

6.6.1 AVALÚO.

Existen diversas designaciones dado su enfoque y uso del mismo, podríamos decir que, es una manifestación, de forma escrita con espíritu individual e imparcial por un valuador, en la cual se vierte una opinión de valor con respecto a un bien inmueble, sustentando su análisis, mediante datos derivados de una investigación adecuadamente escrita en una fecha determinada.

Es un dictamen técnico, donde los elementos que lo conforman deben dar certeza, su elaboración requiere conocimiento actualizado, experiencia, sensibilidad y principalmente ética profesional.

En el Avalúo existen diversos personajes ordenados por distintos intereses, como:

• Agentes inmobiliarios	• Constructores
• Propietarios (vendedores)	• Empresas y poderes públicos
• Financieras	• Personas (compradores)

(Quintero Parada 2013).

6.6.2 MÉTODOS VALUATORIOS

Dentro de este ejercicio valuatorio, nos encontraremos con diversos métodos, a continuación se enunciarán:

1. MÉTODO FÍSICO

En este método se lleva a cabo una estimación de valor de un inmueble basado en el costo actual de reproducción nuevo, restando la pérdida de valor causada por deterioro (por edad, uso o destrucción), obsolescencia (funcional o externa); y por último a este valor se suma el valor estimado del terreno, resultado de una investigación y análisis de ofertas de terrenos similares.

2. MÉTODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS

Este valor se basa en la relación existente entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista espera o requiere de dicho bien y el ingreso neto que produce el mismo. Este procedimiento requiere la investigación de operaciones de renta o alquiler, las deducciones y la obtención de una tasa de capitalización.

3. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

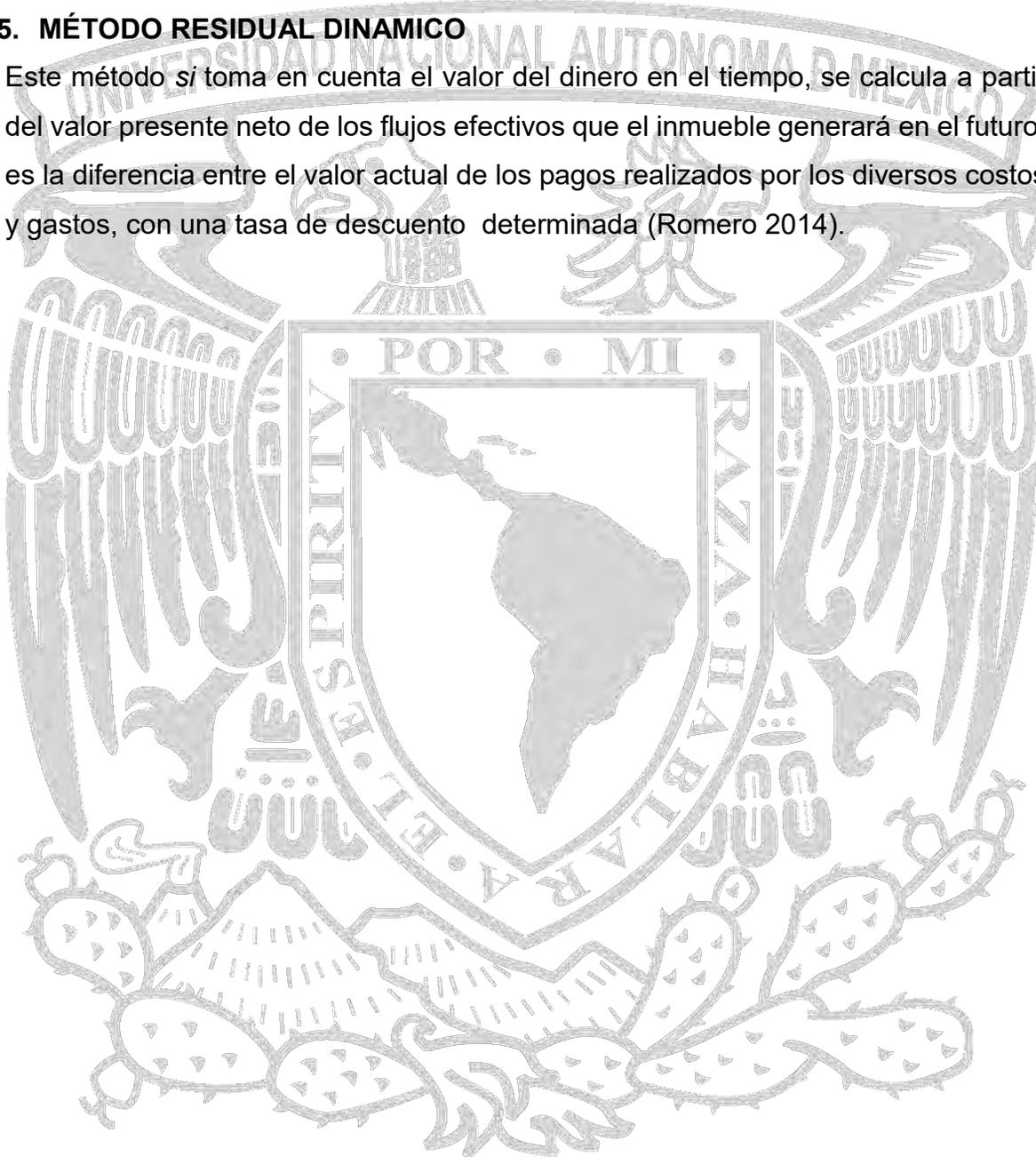
Este valor se obtiene de la comparación de nuestro inmueble con respecto a otras ofertas recientes de compraventa, el valor obtenido representa el rango más probable del valor de nuestro inmueble. En el análisis de este mercado los precios se ajustan sumando el valor de las características que tiene nuestro inmueble, pero no los comparables, y restando el valor de las características presentes en los comparables con respecto a las que no tiene nuestro inmueble. En el caso de que nuestro inmueble sea de tipo especializado como, escuelas, gasolineras, gimnasios, hospitales, etc., no se podrá aplicar este método, ya que en el mercado inmobiliario es difícil encontrar comparables con características similares, en estos casos el método que se utilizará es el Físico o de Costos, aplicando su demerito por estado de conservación, obsolescencia y por edad. En el caso de Avalúos de algún terreno urbano sin construcción y del cual no se pueda obtener otro terreno comparable, se tendrá que utilizar el método residual estático o dinámico.

4. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

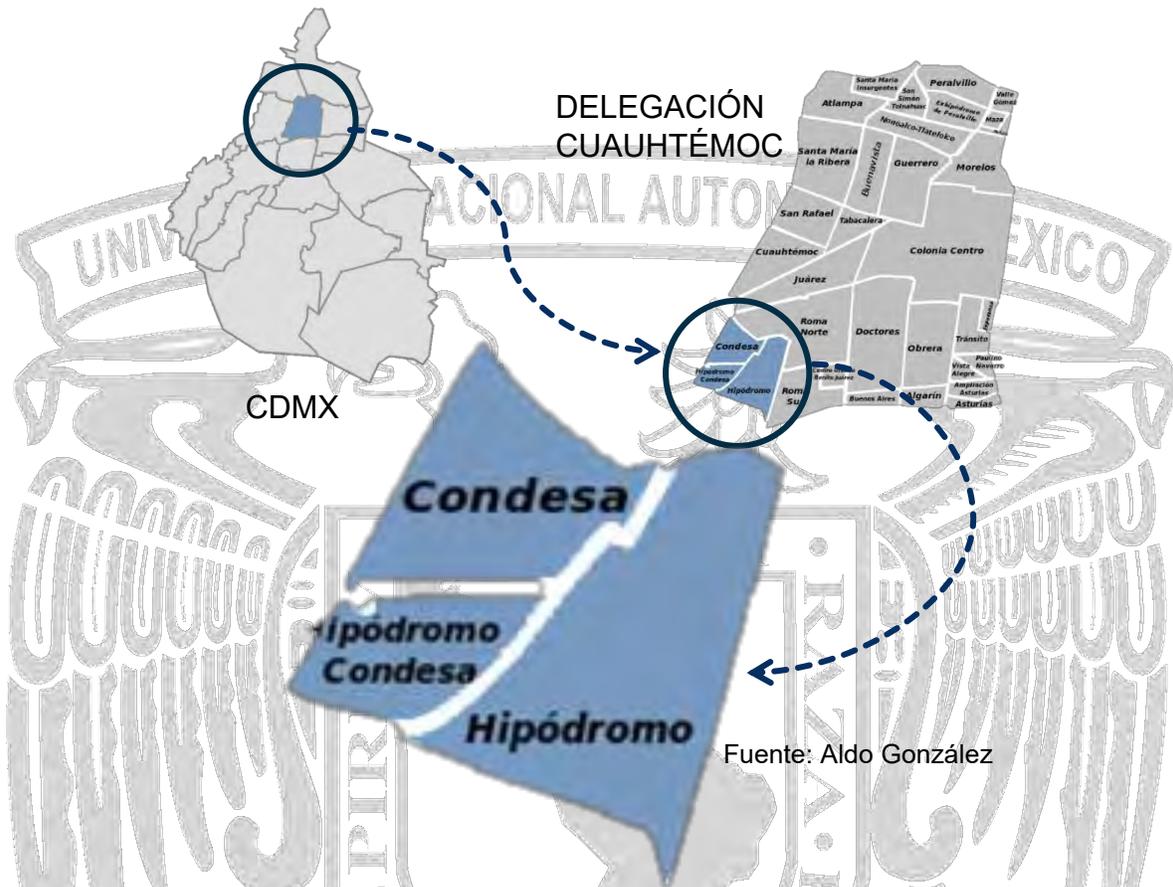
Este método no toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo, su valor es el resultante de lo que genera el inmueble, (ingresos menos gastos).

5. MÉTODO RESIDUAL DINAMICO

Este método *si* toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo, se calcula a partir del valor presente neto de los flujos efectivos que el inmueble generará en el futuro, es la diferencia entre el valor actual de los pagos realizados por los diversos costos y gastos, con una tasa de descuento determinada (Romero 2014).



7. MARCO DE ESTUDIO



Fuente: Aldo González

7.1 GENERALIDADES DE LA DELEGACIÓN

El territorio comprendido de la delegación Cuauhtémoc, data del año 1325 aproximadamente, conocido en sus orígenes como “Tenochtitlan”.

El 31 de diciembre de 1970 se emitió la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; en el Artículo 10º, se estableció que:

Se dividiría el territorio de la ciudad de acuerdo con sus características geográficas, históricas, demográficas, sociales y económicas, en 16 delegaciones, las cuales se enuncian a continuación:

- *Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, **Cuauhtémoc**, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.*

7.2 UBICACIÓN DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

La Delegación es perteneciente a la llamada ciudad central y está localizada en el centro del área urbana de la CDMX (Distrito Federal),



Dentro de esta demarcación, se ubica el centro político, económico y religioso del país, en el que a diario, cohabitan miles de nacionales y extranjeros, donde se encuentran increíbles inmuebles con valor histórico y arquitectónico, sin dejar de lado toda la oferta de productos y servicios que ofrece la delegación.

También cuenta con altos niveles de cobertura de equipamiento, especialmente en abasto, educación, cultura, entidades gubernamentales y salud, volviéndose un factor de atracción.

Económicamente hablando es considerada la 7ª economía a nivel nacional, debido a la alta concentración de servicios, comercio, cultura, financieras y políticas.

La Ciudad de México atesora el Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural más importante de la ciudad, cuenta con zonas consideradas patrimonio artístico como:

Colonias.

Juárez, Santa María La Ribera, **Hipódromo**, **Condesa**.

Parques:

Alameda Central, Alameda de Santa María La Ribera, **San Martín (México)**, **España**, Ramón López Velarde.

Calles.

Arcos de Belén-Chapultepec, Florencia, Vértiz y **Campeche**.

Panteones:

Francés de la Piedad y Monte Sinaí.

Paseos:

Reforma, Bucareli, **Mazatlán**, **Durango**, **Insurgentes**, Oaxaca, Veracruz, **Ámsterdam**, Los Misterios y Guadalupe.

Así mismo, la delegación cuenta con una superficie de 3,244 hectáreas aproximadamente (2,627 manzanas), representando el 2.1% de la superficie total de la CDMX y el 4.98% del área urbanizada de la ciudad, conteniendo a 531,831 habitantes (censo 2010) y 33 colonias (Cuauhtemoc.cdmx 2016), entre las que se hallan:

POBLACIÓN TOTAL POR COLONIA EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC		
COLONIA	POBLACIÓN TOTAL 2000	POBLACIÓN TOTAL 2010
ALGARÍN	5022	5556
ASTURIAS	4828	4364
AMPLIACIÓN ASTURIAS	6050	5708
ATLAMPÁ	10414	14433
BUENAVISTA	14911	15605
BUENOS AIRES	5000	5772
CENTRO	66713	61229
CONDESA	9508	8453
CUAUHTÉMOC	10387	11399
DOCTORES	37310	44703
ESPERANZA	2621	4072
EXHIPÓDROMO DE PERALVILLO	11182	11711
FELIPE PESCADOR	1309	1988
GUERRERO	40093	42339
HIPÓDROMO	13248	13572
HIPÓDROMO CONDESA	3573	3204
JUÁREZ	9499	10184
MAZA	2570	2503
MORELOS	35607	36590
OBRERA	36750	35224
PAULINO NAVARRO	5793	5307
PERALVILLO	20213	20213
TABACALERA	3864	3267
ROMA NORTE	26610	27770
ROMA SUR	17406	17435
SAN RAFAEL	17899	19684
SAN SIMÓN TOLNÁHUAC	8735	9885
STA. MA. INSURGENTES	1531	1480
STA. MA. LA RIBERA	39539	40960
TRÁNSITO	8503	9720
UNIDAD NONOALCO-TLATELOLCO	30088	27843
VALLE GÓMEZ	5198	6281

Fuente: <http://www.cuauhtemoc.cdmx.gob.mx/paginas.php?id=entorno>

7.3 CASO PRÁCTICO, “LA COLONIA CONDESA”.

El presente trabajo, se centrará en el análisis de la llamada popularmente colonia Condesa, constituida por tres colonias, enunciadas a continuación: Condesa, Hipódromo o anteriormente llamada Sección Insurgentes Hipódromo e Hipódromo Condesa, ubicadas en la delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México.

La elección de la zona se dio como consecuencia de un estudio previo de su historia y desarrollo.

Ubicación y vialidades.

HIPÓDROMO.

Inicia en el cruce del Eje 4 Sur Av. Benjamín Franklin y Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con el Eje 2 Sur Juan Escutia, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Av. Nuevo León, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Álvaro Obregón, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con el Eje 2 Sur Av. Yucatán, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Av. Insurgentes Sur, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Nuevo León, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al Eje 4 Sur, Av. Benjamín Franklin, continuando sobre esta misma hasta entroncar con la Av. Tamaulipas, punto de inicio (PDDU Cuauhtémoc 2008).

CONDESA.

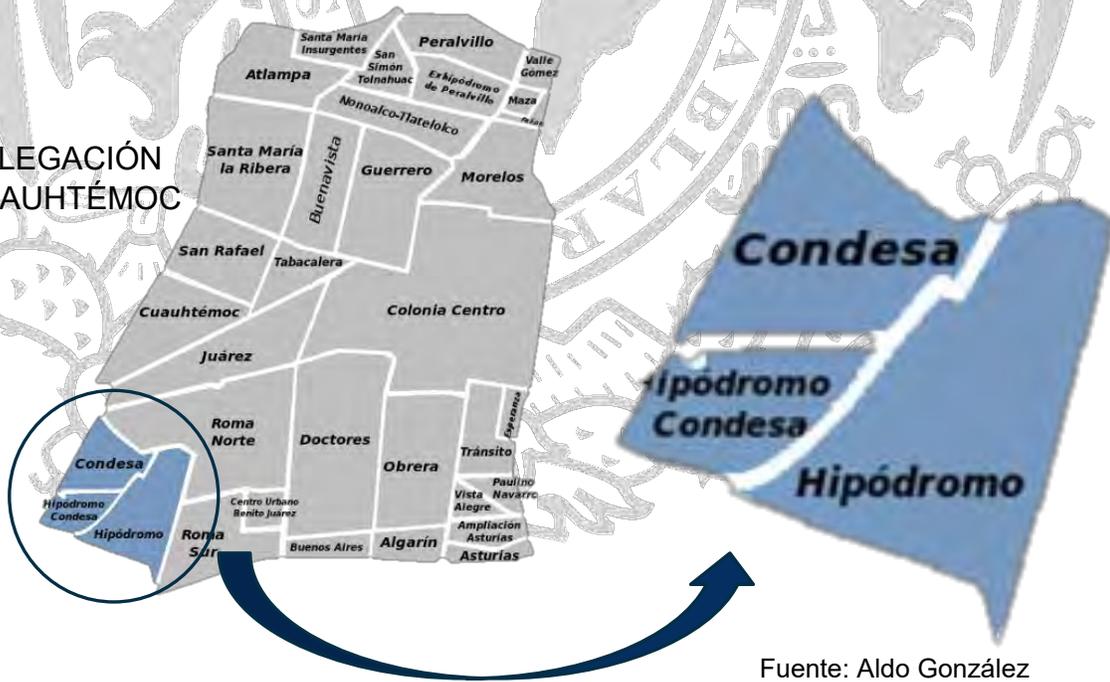
La cual está delimitada de la siguiente manera, inicia en el cruce del Circuito Interior José Vasconcelos y la Av. Chapultepec, de ese punto continúa en dirección nororiente hasta la calle Veracruz, continuando por su eje en sentido suroriente hasta llegar al Parque España, continúa rodeándolo hasta llegar a la Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Michoacán, de este punto y sobre esta misma

continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la calle Pachuca, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Alfonso Reyes, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Circuito Interior José Vasconcelos; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio (PDDU Cuauhtémoc 2008).

HIPÓDROMO CONDESA.

Inicia en el cruce del Circuito Interior, José Vasconcelos y Av. Alfonso Reyes, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Calle Pachuca, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Michoacán, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Benjamín Franklin, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Circuito Interior José Vasconcelos; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio (PDDU Cuauhtémoc 2008).

DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC



Fuente: Aldo González

7.4 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Colonia Condesa.

Daremos un vistazo a la historia de la colonia Condesa, ya que hoy en día, es una de las colonias más emblemáticas de la ciudad, en gran parte por sus espacios públicos y actividad comercial; además de contar con una gran variedad de inmuebles con valor arquitectónico y patrimonial, de tal suerte, que la hacen ser, una de las colonias más importantes de esta ciudad de México.

Al día de hoy, dadas sus características arquitectónicas (principalmente Art-deco y art nouveau), han convertido a esta colonia, en una de las zonas más “deseables”, tanto para habitantes locales como para turistas extranjeros, así como, para inversionistas, que han visto una dinámica comercial de los inmuebles, generando transformaciones, algunos de estos cambios, los podemos ver en los cambios de *uso del suelo*, que han ido, de habitacional a comercial y oficinas, generando un incremento en los precios de venta de la Tierra.

El crecimiento de la ciudad, fue muy lento, por más de tres siglos, uno de los impedimentos principales, fue la inexistencia de un *mercado de tierras*, que permitiera a los particulares adquirir predios urbanos donde edificar. En un principio esto fue resultado del monopolio de tierras ejercido por diversas órdenes religiosas, como por ejemplo el Rancho de Santa María la Rivera y de las Haciendas de la Teja y de la Condesa entre otras.

En el Siglo XVII (1600 aproximadamente), se establecía la Hacienda de La Condesa o de Santa Catarina del Arenal (de ahí la *Condesa*), para 1646 paso a ser propiedad del Mayorazgo de Guerrero, uno de los más antiguos de la Nueva España quien vendió en 1704 al Condado de Miravalle y que posteriormente enajenó en el año de 1827 a Doña Josefa Arturo de Batres, cuyo esposo y albacea, la puso en venta 14 años más tarde adquiriéndola, los Hermanos Estanislao y Joaquín Flores, que tuvieron en mente fraccionar los terrenos en 1859; ellos habían solicitado a las autoridades la dotación de servicios básicos para el fraccionamiento, que con anterioridad había sido autorizado, pero, el Ayuntamiento negó el servicio de agua,

posteriormente provocando el desaliento de la construcción de la colonia, lo que los motivo a vender en 1869 a la testamentaria de Don Manuel Escandón, este último, dándolo en pago por honorarios a los Señores, Vicente Escandón y Rafael Martínez de la Torre, cinco años más tarde en 1874 vende su parte a Vicente Escandón para quedar como dueño único del predio.

Entrando en el Siglo XX en 1900 la colonia seguía sin construirse, posteriormente en el año de 1902, los herederos de Vicente Escandón le venden al Banco mutualista y de Ahorros S.A. institución que un mes más tarde, la comercializan a la compañía denominada “La Compañía de la Colonia Condesa S. A.” y cuyas escrituras públicas fechadas el 30 de Diciembre de 1902, dicen:

“COLONIA DE LA CONDESA. El 30 de diciembre de 1902 el Ayuntamiento aprobó el convenio celebrado entre las comisiones de Hacienda y Obras Públicas y los señores Porfirio Díaz (hijo) y Ramón Alcazar por la “Compañía Colonia Condesa” S.A. para el establecimiento de dicha colonia en terrenos de la hacienda mencionada al S.O. de la Ciudad. El expediente está en giro en la Dirección General de Obras Públicas.”

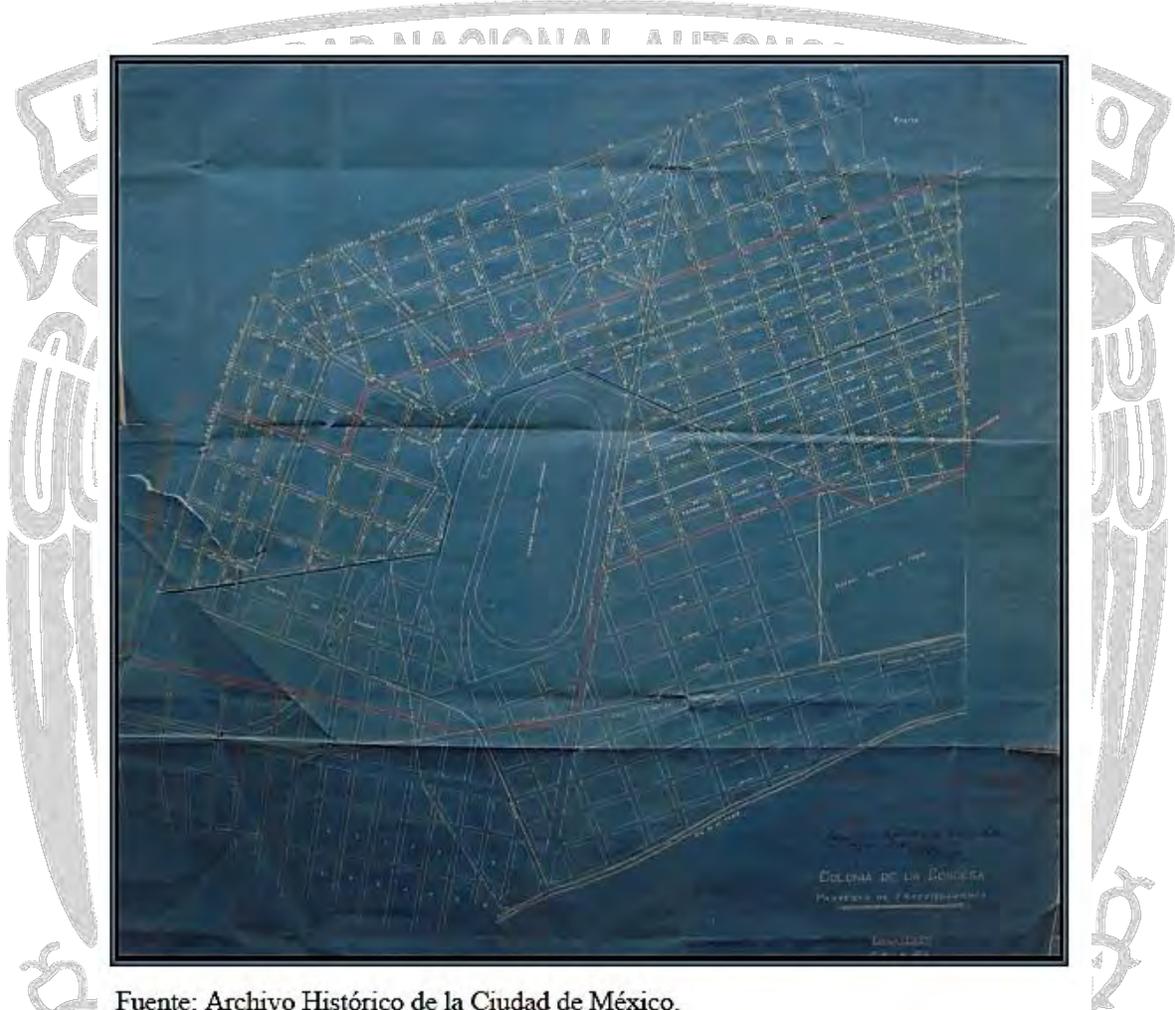
Jiménez, Jorge (1993) “La traza del poder. Historia de la política y negocios urbanos en el Distrito Federal, de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824 – 1928)”, CODEX Editores, México.

De tal manera, que en el inicio de la comercialización de los terrenos, se da a la venta el área donde estaría ubicado el Hipódromo, siendo el comprador el Jockey Club de México, que adquirió 300,000 m², acordando que no se podría hacer otra cosa más que usarlo como Hipódromo, hasta que transcurrieran 15 años, y tendría que donar 60,000m² para un parque público (Salinas Arreortua 2013).

Para entonces el ayuntamiento, podría adquirir predios en un precio de \$2.00 M², con lo que las 47 hectáreas de superficie valdrían aproximadamente \$900,000.00. Los fraccionadores “*estimaban*”, que para el año 1925 las obras de urbanización más el área de jardines, ascendería a un valor de \$1’200,000.00 y el precio promedio por lote sería de \$35.00M².

En 1906, se solicitó cambiar la traza de la colonia para hacer coincidir las calles con la vecina colonia Roma, para reubicar y ampliar el hipódromo.

El proyecto del fraccionamiento de la Colonia data de mayo de 1908, en este año se creó formalmente la Colonia (Salinas Arreortua 2013), cabe mencionar, que en sus orígenes la conformaban lo que hoy conocemos con el nombre de las colonias Roma, Hipódromo, Condesa, Hipódromo Condesa y parte de Tacubaya.



Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México.

En los primeros años de la década de los años veinte, a petición de los fraccionadores José G. de la Lama y Raúl Basurto, (responsables de diversos fraccionamientos de gran importancia para el desarrollo de la ciudad en esa época, entre los que se destacan a continuación los siguientes:

1922, Insurgentes-Chiapas.	1942, Ampliación Polanco
1923, Insurgentes-Jalisco	1952, Polanco-Palmitas
1926, Insurgentes-Hipódromo	1954, Aragón-Inguarán
1927, Insurgentes-Colonia del Valle	1955, León Moderno, en León, Gto
1928, Insurgentes-Mixcoac	1956, Alce Blanco
1928, Insurgentes-Condesa	1956, Lomas de Vista Hermosa
1937, Lomas de Chapultepec	1959, Lomas de Cuernavaca
1940, Chapultepec-Polanco	

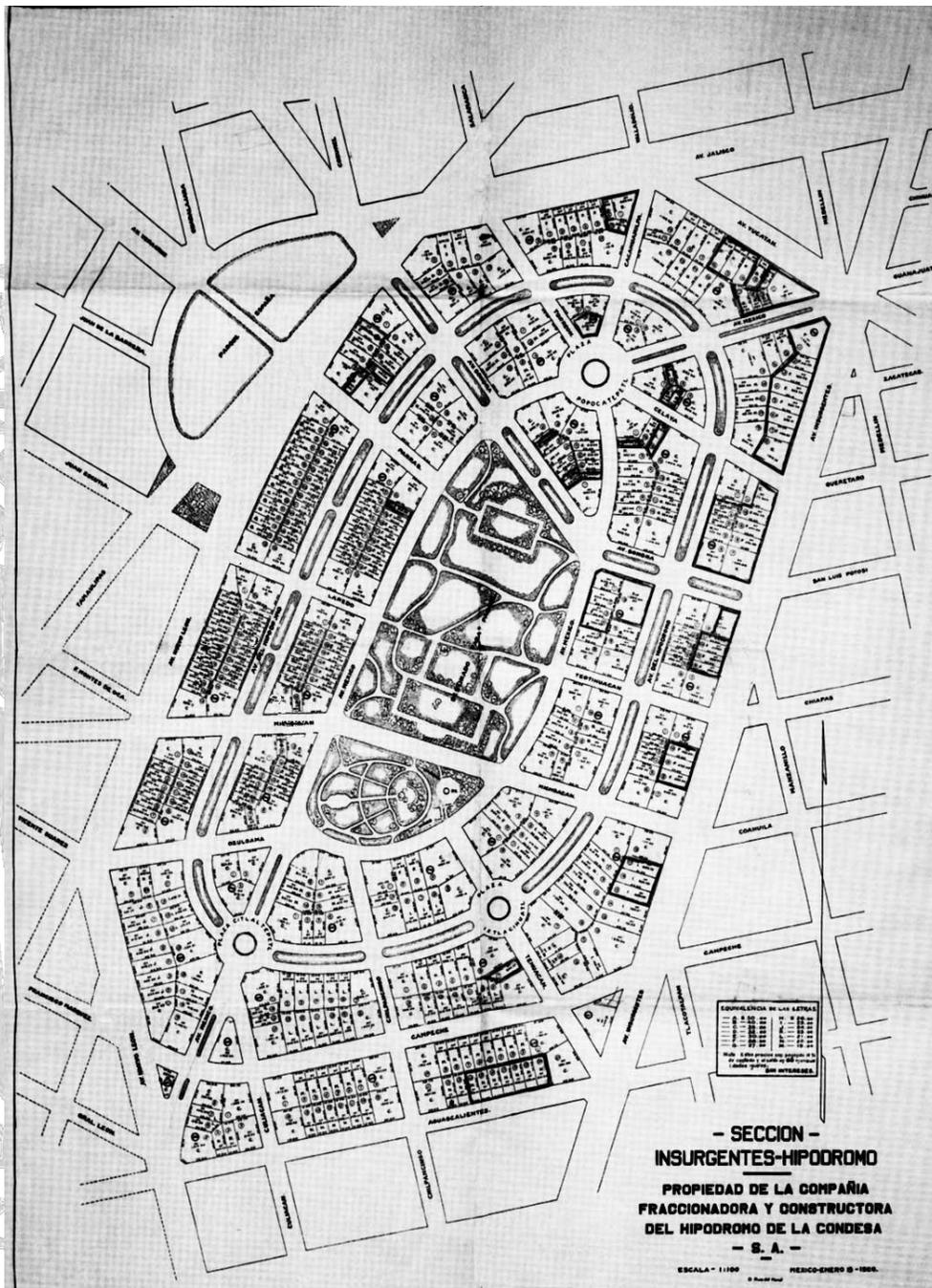
Fuente: Rafael FierroGossman, http://polancoayerhoy.blogspot.mx/2013_04_01_archive.html

El Arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta, propuso un primer fraccionamiento, en el cual cambió la traza ortogonal convencional.

Los fraccionadores antes mencionados, se interesaron en la adquisición del terreno y negociaron la superficie que tenían que donar para “*el gran parque*”, quedando ésta, en 87,000 m², después de haber rechazado los concejales, la propuesta de los fraccionadores de 70,000 m² (Sánchez de Carmona 2010).

Tiempo después, dada la poca trascendencia del Hipódromo, en 1924 se decidió destinar el terreno a la construcción de un Fraccionamiento que se denominaría “*Insurgentes Hipódromo*”, lo que conocemos hoy como la colonia Hipódromo, para el cual se destinó el 40% de la superficie de área libre, las que se diversificarían en plazas, parques, camellones entre otros elementos de infraestructura y equipamiento urbano, como por ejemplo: el Parque México, el parque España y el circuito de camellones en la Avenida Ámsterdam, entre otros.

El Arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta propuso un segundo y definitivo fraccionamiento en 1926, que remontándonos a capítulos anteriores, podemos decir, que el diseño de la traza urbana de la colonia, posee características semejantes a ciudades como París y Moscú entre otras; su traza urbana radio-concéntrica, que en este caso es el centro, parte del que hoy conocemos como Parque México.



Fuente: (Sánchez de Carmona 2010)

Plano de la Colonia Hipódromo, 1926

En el diseño, se tuvieron consideraciones de ubicación del parque, ya que pensaba que debía ser el elemento rector del plan maestro.

Siendo este, un reflejo en la urbanización de la lotificación de manzanas alargadas entre 60 y 80 metros de ancho y de longitud variable, con lotes en promedio de 1000m².

La colonia Hipódromo contaría con una superficie de 479,000 m², los cuales 67,000 los ocuparía el parque.

Originalmente tenía un total de 446 lotes, 278 pequeños y 168 grandes, suponiendo que los chicos correspondieran a construcciones unifamiliares y los grandes a multifamiliares “estimándose” 7,000 habitantes arrojando una densidad de población de 150 habitantes por hectárea (Jiménez 1985), el mismo arquitecto, realizó un estudio del terreno donde identifico los lotes de mayor valor, partiendo de que eran los más cercanos a la ciudad y se decidió por una traza que no fuera ortogonal, ya que creía que eran poco atractivas.

En títulos anteriores (teoría de localización), vimos que el costo del suelo varía en función de un sin número de factores, entre los que podemos encontrar los siguientes:

- Haciendo referencia al economista David Ricardo, al *adquirir un terreno*, nadie estaría dispuesto a pagar más, mientras existan otros igualmente buenos y no ocupados,
- Los *usos de suelo* como lo explicó Von Thünen en su modelo de localización (1826), donde jerarquizó en función de las necesidades de abasto.
- La *cercanía a la ciudad* del Modelo “A” de Ernest W. Burgess, (Escuela de Chicago) donde exponía, que las clases acomodadas ocupaban los sitios más convenientes, relegando a la clase con menores posibilidades a lugares con menos virtudes,
- La *ubicación* de mayor comercio en la zona y
- Las *vías de comunicación y transporte*, en el cual, Alfred Weber lo describió, como la atracción de un determinado sitio, en función de un mayor o menor beneficio.

En el mismo año de 1926, empezaron las ventas, siendo la empresa que ofertaba los terrenos del fraccionamiento de nombre:



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 16 de mayo 1926, primera sección, página 6

Para ese año los anuncios de promoción del fraccionamiento eran constantes, publicándolos, en los días domingos y jueves de cada semana.

“La Compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo de la Condesa”, que también ofrecía acciones al contado o a crédito, prometiéndole altas ganancias.



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 29 de agosto 1926, primera sección, página 6



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 16 de mayo 1926, primera sección, página 7

En el mes de mayo de ese año, se publicaban carteles dando a conocer los avances en la instalación de las obras de infraestructura de la colonia.



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 29 de agosto 1926, primera sección, página 6

El domingo 29 de Agosto anunciaban, que las ventas a partir del 6 de febrero al 6 de agosto (6 meses) alcanzaban un monto de \$3'000,000.00, mostrando el gran ritmo de ventas de los terrenos.

El domingo 19 de septiembre de 1926, se divulgaba que las obras de agua potable provenientes de Xochimilco eran terminadas y seguirían con las obras de infraestructura.



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal 1926, 30 mayo, pag. 6, secc. 1



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 19 de septiembre 1926, primera sección, página 6

En el siguiente año (1927), en el mes de abril, se informaba que habría luz en esa zona de la ciudad.



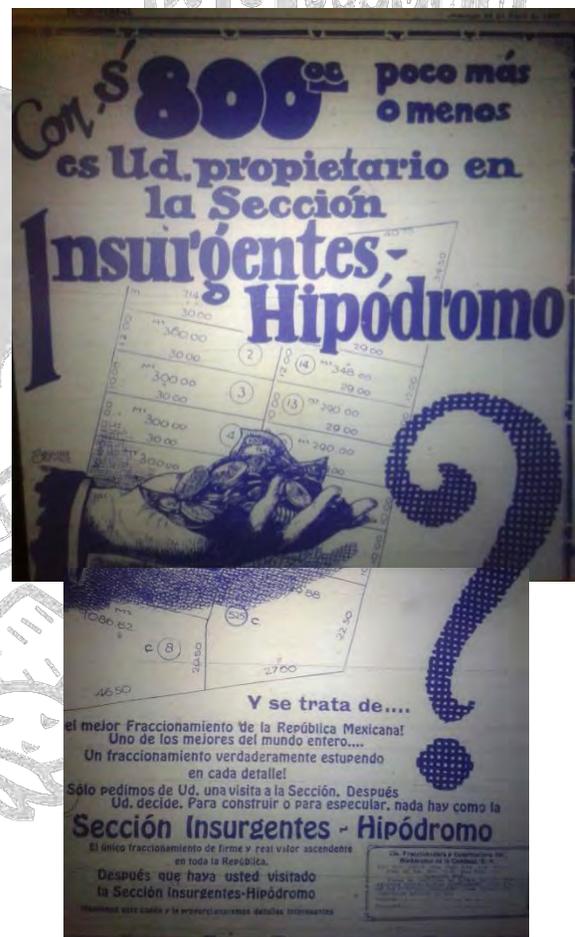
Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 10 de abril 1927, primera sección, página 12

Y así mismo, anunciaban que la pavimentación estaba lista, (17 del mes de abril), dando por concluidos los trabajos.

El 24 de abril, se publicaba en el periódico, El Universal, el precio promedio de venta de los terrenos en la colonia.



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal 1927, 17 abril, pag. 12, secc. 1



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal 1927, 24 abril



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 31 de mayo 1936, primera sección, página 5

Hasta este momento, se identificó que se publicaba en los periódicos el crecimiento de la colonia.

Estando en el año de 1936 una década después, a partir del mes de mayo, se empiezan a encontrar publicaciones de la ampliación de la colonia, dando lugar a la sección de nombre Hipódromo-Tamaulipas, contaban con obra de infraestructura terminada.



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, domingo 07 de junio 1936, 1° sección, página 5

Para esta década, la oferta de terreno comenzaba a ser mucho menor y se encontraba nueva oferta de inmuebles, “los departamentos”, algunos de ellos de los más afamados arquitectos, de la época, entre los que se encontraba el Arquitecto José M. Buenrostro;



Fuente: Aldo González. Diciembre 2016

Con los edificios llamados “edificio del Parque” y el “edificio San Martín” los dos sobre la Av. México en los números 150 y 167 respectivamente, entre otros.



Fuente: Aldo González, Dic. 2016

Se publicaba, ¡el último lote a la venta!, la colonia ya se encontraba consolidada.

¡GANGA! Último lotecito de 156m². 3 metros de frente en Colonia Hipódromo-Tamaulipas, viendo al Poniente, urbanización moderna, pavimento concreto, con \$800.00 de enganche es suyo. Llame hoy mismo. Diric. 3-86-85. Mex., L-79-50. 15853-54

Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, jueves 21 de mayo 1936, 2a sección, página 6

Ya entrada la década de los años cuarenta (1946), la oferta de terrenos se contrajo sustancialmente por la escasez de lotes disponibles, en ese mismo año el toreo ubicado en la colonia, fue trasladado al también desaparecido toreo de cuatro caminos convertido en un centro comercial.



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico El Universal, miércoles, 27 de marzo 1946, 1a sección, página 1

En las tres décadas venideras, partiendo de los años 50 hasta la década de los años 80, la oferta inmobiliaria se enfocaba en las casas y departamentos; los terrenos cada vez era más difícil disponer de ellos, las publicaciones ya no se encontraban como en los años de origen y el valor se comportaba con un crecimiento estable.

A mediados de la década de los años ochenta, y siendo más puntual, en el año de 1985, el 19 de septiembre, la ciudad sufre una de las mayores catástrofes de su historia, el popularmente llamado “sismo del ochenta y cinco”, devastando gran parte de la ciudad, las colonias de la delegación Cuauhtémoc fueron de las más dañadas, y la colonia Condesa no sería la excepción, en ese momento tal evento causó la contracción del mercado inmobiliario. El área se percibía como una zona de alto riesgo por su tipo de suelo (lacustre) para la construcción, propenso a inestabilidad estructural, hundimientos entre otros daños en las edificaciones, aunado a esto, se vio reflejada la inestabilidad monetaria del país, con devaluaciones; el país entra en una profunda crisis, la oferta de inmuebles



Fuente: www.terremoto-del-85-en-imagenes/

Fuente: google maps 2017



Fuente: Hemeroteca Nacional, periódico Excelsior, viernes, 20 de septiembre 1985, pag. 4.

se vería directamente afectada, sin embargo se daba a cuenta gotas y se ubicarían ofertas terreno hasta 1987, la depresión económica del país acaparaba todas las áreas de la producción en la construcción.

Para 1993, la economía toma un respiro, dadas las negociaciones y la reestructuración de la moneda nacional hacia el exterior, y se firma el Tratado de Libre Comercio (por sus siglas TLC).

Ya entrados los años 90, el área de la Condesa toma fuerza y se pone “*en boga*”. El mercado inmobiliario es creciente y demandado, cambia su uso de suelo de habitacional como originalmente se había pensado, a comercial y de oficinas, esta tendencia creciente se extiende durante las primeras décadas del siglo XXI.

Para el año 2016, la oferta de terrenos sin construcción son prácticamente inexistentes, la oferta es de inmuebles con construcción, desde casas unifamiliares



Fuente: <http://viejo.segundamano.mx>,
jueves, 15 de Diciembre de 2016

hasta edificaciones plurifamiliares entre otras, se presenta un fenómeno adicional para el inversionista, que se vuelve de suma importancia, ya que la normatividad es cada vez más estricta y para ser más explícito, se hace referencia a los inmuebles *catalogados* por el INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes), por su carácter artístico y/o cultural, los cuales no se pueden demoler o modificar y en ciertos casos, las modificaciones son posibles, con la condición de conservar el elemento catalogado, derivando del uso de suelo normado por el “programa parcial de desarrollo urbano.

La propiedad está completamente remodelada y todos los acabados son de lujo. La fachada está protegida por el INBA

Fuente: <http://viejo.segundamano.mx>, jueves, 15
de Diciembre de 2016

 seguro compras, seguro ventas

[Publica tu anuncio](#) [Busca anuncios](#) [Tiendas](#) [Mis favoritos](#) [Ayuda](#)

Inicio > Ciudad de México > Venta inmuebles > casa con jardín en la hipódromo condesa

casa con jardín en la hipódromo condesa

Publicado 21 octubre 17:26. Este anuncio es de un profesional.



>> (10 Fotos de este anuncio)

Precio: \$16,000,000

Habitaciones: 3	Delegación: Cauhtémoc
Superficie: 171 m²	Colonia: Hipódromo Condese
Tipo de inmueble: Casas	

Terreno de 171 m2 y Construcción de 248 m2

PLANTA BAJA: Recibidor, sala con chimenea de doble altura, estudio y comedor con salida al jardín. Bonito jardín con muro llorón con iluminación. Cocina con isla completamente equipada. Despensa. Baño de visitas.

PRIMER NIVEL: Recámara principal con vestidor y baño. Dos recámaras que comparten baño.

SEGUNDO NIVEL: Con acceso independiente desde el jardín, cuarto de servicio con baño y área de lavado.

UN LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO. Cerca electrificada y alarma ADT.

La propiedad está completamente remodelada y todos los acabados son de lujo. La fachada está protegida por el INBA

Fuente: <http://viejo.segundamano.mx>, jueves, 15 de Diciembre de 2016

7.5 ANÁLISIS DE LOS CUADROS

A partir de los indicadores de población, densidad y el valor unitario por metro cuadrado (\$/m²) de tierra iniciando en el año de 1926 hasta la actualidad, se analizará el comportamiento y se deducirán los comportamientos de las gráficas.

CONSTRUCCION DE LA GRÁFICA I.

TABLA A-1		
\$/M2	AÑO	PROMEDIO
		\$/M2
\$ 1.95	1926	\$ 2.03
\$ 2.10		
\$ 9.00	1927	\$ 9.00
\$ 10.00		
\$ 8.00	1936	\$ 6.14
\$ 7.50		
\$ 6.93		
\$ 5.12		
\$ 5.00	1946	\$ 175.00
\$ 175.00		
\$ 600.00	1956	\$ 666.67
\$ 750.00		
\$ 650.00	1966	\$ 912.50
\$ 900.00		
\$ 925.00	1976	\$ 1,920.00
\$ 1,950.00		
\$ 1,890.00	1987	\$ 159,952.00
\$ 183,000.00		
\$ 136,904.00	1996	\$ 3,142.50
\$ 2,000.00		
\$ 4,285.00	2006	\$ 17,761.50
\$ 20,909.00		
\$ 14,614.00	2016	\$ 57,243.89
\$ 57,018.15		
\$ 58,600.65		
\$ 59,224.81		
\$ 54,131.96		

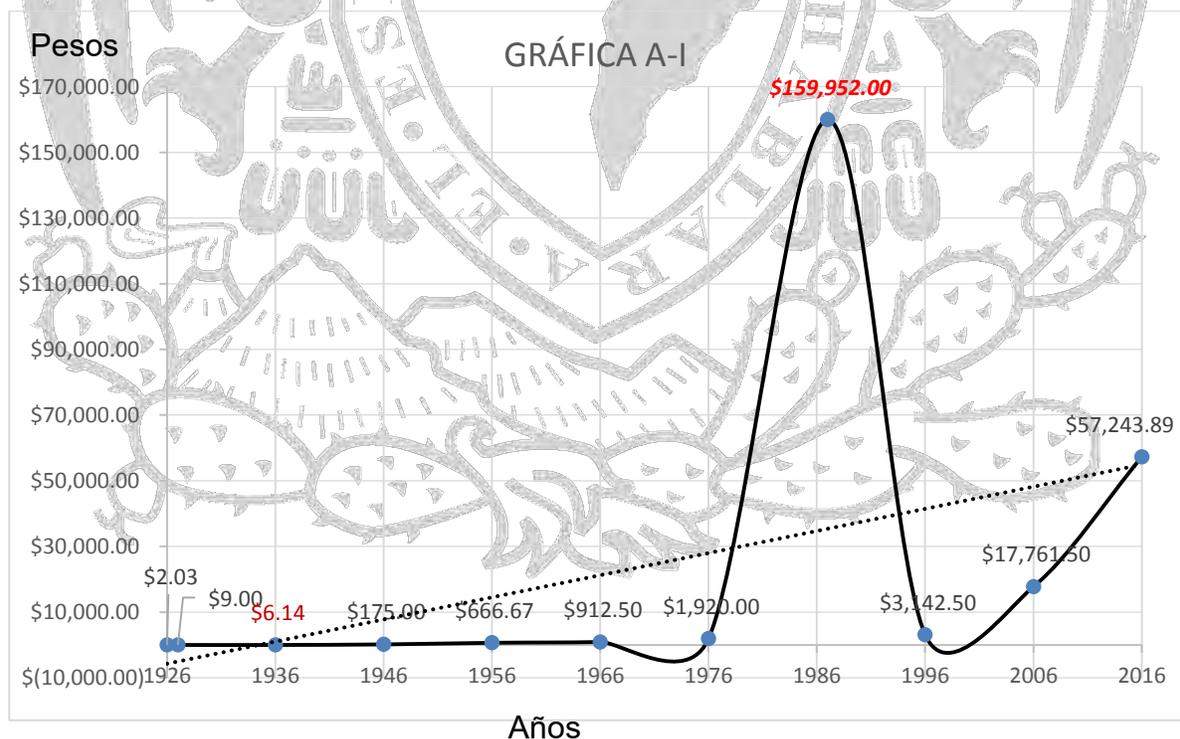
1. Se tomaron dos valores estadísticos referenciales de cada año para obtener el valor de tierra por metro cuadrado, partiendo de 1926 (en rangos de 10 años) posteriormente se obtuvo la media de los valores, tomándola como el valor resultante (referencia) de valor unitario, los cuales son base de la gráfica y de las representaciones que se hacen en la TABLA A-1.

TABLA A-2	
AÑO	Resultante
	\$/M2
1926	\$ 2.03
1927	\$ 9.00
1936	\$ 6.14
1946	\$ 175.00
1956	\$ 666.67
1966	\$ 912.50
1976	\$ 1,920.00
1987	\$ 159,952.00
1996	\$ 3,142.50
2006	\$ 17,761.50
2016	\$ 57,243.89

2. Por lo que se puede observar en la TABLA A-2.

Partiendo del año 1926 inicia la venta con \$2.04m² de suelo, un año después (1927), sube hasta los \$9.00m² consecuencia de las mejoras en los servicios de infraestructura, urbanización. Nueve años más tarde en 1936 se vende el suelo en \$6.14m², derivado de factores sociales, políticos, económicos, ejemplo, de ello fue la nueva oferta de departamentos en la zona el cual generó el interés en inmuebles construidos, aunado a esto, se dio el crecimiento de la colonia Hipódromo, lo que produce de nueva cuenta oferta de terrenos, el país se encontraba económicamente estable, poca inflación, aumento del salario mínimo. En 1946 los valores muestran un crecimiento proporcional de tipo económico el mercado se contrajo por la escasez de lotes disponibles, pero a partir de 1956, se observa un crecimiento con una aceleración económica que oscila hasta poco más del triple con respecto a los valores anteriores, en la zona de estudio.

Llegando a razón de la inflación económica, a picos de valor mostrados en la GRÁFICA A-I



3. En virtud de los sismos, para 1985 la zona no ofrecía venta de terrenos. Esta situación, llevó a que la curva llegara a su cumbre (colmen) en 1987 como se observa en la GRÁFICA A-I.

Para posteriormente, percibir de manera inmediata en la caída del mercado inmobiliario de la zona, como puede observarse en los precios manifestados en una tendencia a la baja.

Esta situación entre otros factores por el efecto psicológico de la población del poder de compra, para la zona estuvo en razón de los sismos recientes y por otra parte en razón de la inflación que en esa época presentó.

Hechos económicos que llevaron a la revalorización de la moneda con la aplicación de una política en la reducción de los “tres ceros”

1996. Más la mente del ser humano en referencia al mercado, frecuentemente sufre amnesias, las que son apoyadas por los principios económicos que son ubicación y localización, oferta-demanda entre otros. Así como, el fenómeno creado por la publicidad trastocando la zona en áreas comerciales, servicios, etc.

Además se observa a partir de esa fecha una revalorización de inmuebles y sus precios tal y como se aprecia en la GRÁFICA A-I.

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.

El presente estudio parte de ubicar una base demográfica de una ciudad, con un 1,000,000 de habitantes, inserta en un área de aproximadamente 1,485 km², por lo que la densidad de población es 0.0829 hab/ha², donde se puede contar con grandes extensiones de terreno y por consecuencia espacios constructivos de dimensiones amplias para llegar en el presente estudio, al año 2010 donde se observa que la Ciudad de México según cifras del INEGI exenta con una población total aproximada de 19,000,000 lo que hace que la densidad de población sea de 0.592 hab/ha², lo que reduce la posibilidad constructiva a espacios más reducidos, longitudes y dimensiones constructivas de menores proporciones, de ahí que se observa una proliferación de áreas habitacionales, (plurifamiliares, unifamiliares) .

Conlleva arquitectura de condominios verticales con áreas constructivas menores.

TABLA GENERAL

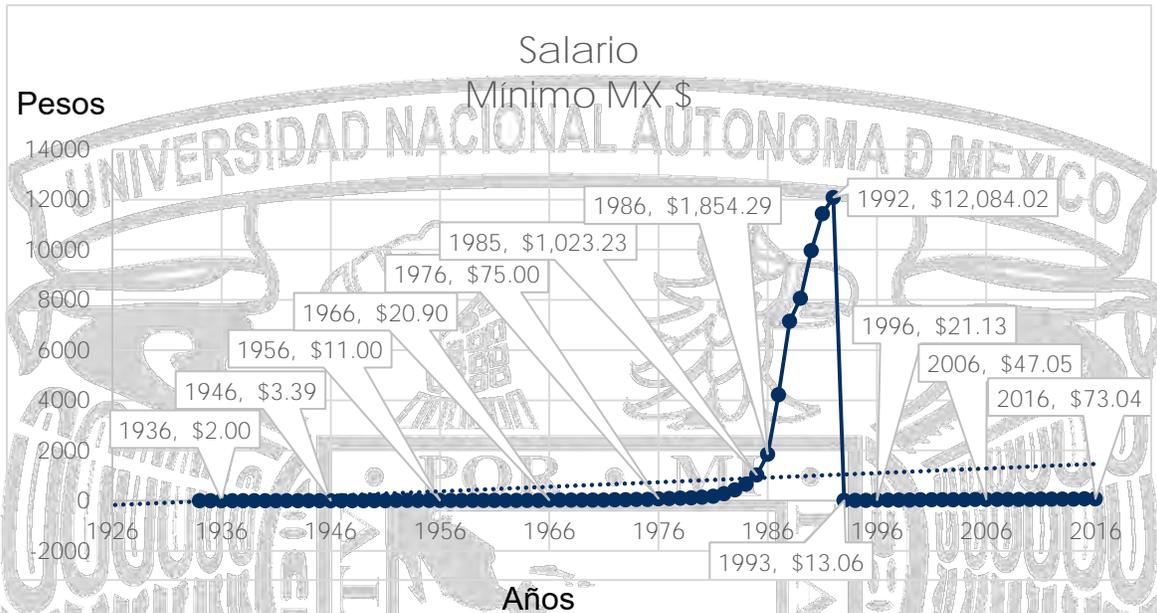
GOBIERNO	AÑO	\$/M2 CDMX	Salario	INPC	DÓLAR	POBLACIÓN	POBLACIÓN	Densidad de población
		CONDESA	Mínimo MX			DF (CDMX)	ZMCDMX	CDMX
			\$					Habitantes por kilómetro cuadrado
Plutarco Elías Calles	1924				\$ 2.07			
	1925				\$ 2.03			
	1926	\$ 2.03		0.00222	\$ 2.07			
Emilio Portes Gil	1927	\$ 9.00		0.00216	\$ 2.12			
	1928			0.00208	\$ 2.08			
	1929			0.00207	\$ 2.15			
Pascual Ortiz Rubio	1930			0.00208	\$ 2.26	1,229,576	1,029,068	829.11
	1931			0.00186	\$ 2.65			
Abelardo L. Rodríguez	1932			0.0017	\$ 3.16			
	1933			0.0018	\$ 3.50			
Lázaro Cárdenas	1934		\$ 1.50	0.00186	\$ 3.60			
	1935		\$ 1.50	0.00188	\$ 3.60			
	1936	\$ 6.14	\$ 2.00	0.00199	\$ 3.60			
	1937		\$ 2.00	0.00236	\$ 3.60			
	1938		\$ 2.50	0.00247	\$ 4.52			
	1939		\$ 2.50	0.00254	\$ 5.19			
Manuel Ávila Camacho	1940		\$ 2.50	0.00255	\$ 5.40	1,757,530	1,802,679	1185.12
	1941		\$ 2.50	0.0027	\$ 4.85			
	1942		\$ 2.50	0.00299	\$ 4.85			
	1943		\$ 2.50	0.00359	\$ 4.85			
	1944		\$ 3.60	0.0046	\$ 4.85			
	1945		\$ 3.60	0.00497	\$ 4.85			
Miguel Alemán Valdés	1946	\$ 175.00	\$ 3.39	0.0059	\$ 4.85			
	1947		\$ 3.39	0.00603	\$ 4.85			
	1948		\$ 4.50	0.0064	\$ 5.74			
	1949		\$ 4.50	0.00677	\$ 8.01			
	1950		\$ 3.39	0.00752	\$ 8.65	3,050,442	3,137,599	2056.94
	1951		\$ 3.39	0.00889	\$ 8.65			
Adolfo Ruiz Cortines	1952		\$ 6.70	0.0087	\$ 8.65			
	1953		\$ 6.70	0.00888	\$ 8.65			
	1954		\$ 8.00	0.01033	\$ 11.34			
	1955		\$ 8.00	0.01131	\$ 12.50			
	1956	\$ 666.67	\$ 11.00	0.01137	\$ 12.50			
	1957		\$ 11.00	0.01212	\$ 12.50			
Adolfo López Mateos	1958		\$ 12.00	0.01259	\$ 12.50			
	1959		\$ 12.00	0.01259	\$ 12.50			
	1960		\$ 14.50	0.0132	\$ 12.50	4,870,876	5,251,755	3249.4
	1961		\$ 14.50	0.01315	\$ 12.50			
	1962		\$ 17.50	0.01356	\$ 12.50			
	1963		\$ 17.50	0.01359	\$ 12.50			
Gustavo Díaz Ordaz	1964		\$ 17.79	0.01433	\$ 12.50			
	1965		\$ 17.79	0.01442	\$ 12.50			
	1966	\$ 912.50	\$ 20.90	0.01479	\$ 12.50			
	1967		\$ 20.90	0.015	\$ 12.50			
	1968		\$ 24.15	0.01537	\$ 12.50			
	1969		\$ 24.15	0.01611	\$ 12.50			

GOBIERNO	AÑO	\$/M2 CDMX	Salario Mínimo MX	INPC	DÓLAR	POBLACIÓN DF (CDMX)	POBLACIÓN ZMCDMX	Densidad de población CDMX Habitantes por kilómetro cuadrado	
Adolfo López Mateos "El Valor del Suelo Constructivo Disminuyó su Área en Función del Crecimiento Urbano"	1957		\$ 11.00	0.01212	\$ 12.50				
	1958		\$ 12.00	0.01259	\$ 12.50				
	1959		\$ 12.00	0.01259	\$ 12.50				
	1960		\$ 14.50	0.0132	\$ 12.50	4,870,876	5,251,755	3249.4	
	1961		\$ 14.50	0.01315	\$ 12.50				
	1962		\$ 17.50	0.01356	\$ 12.50				
	1963		\$ 17.50	0.01359	\$ 12.50				
	1964		\$ 17.79	0.01433	\$ 12.50				
	1965		\$ 17.79	0.01442	\$ 12.50				
	1966		\$ 20.00	0.01470	\$ 12.50				
Plutarco Elías Calles Luis Echeverría Álvarez	1970		\$ 27.93	0.01687	\$ 12.50	6,874,165	8,799,937	4585.83	
	1971		\$ 27.93	0.01771	\$ 12.00				
	1972	\$ 2.03	\$ 33.23	0.02222	\$ 12.50				
	1973	\$ 9.00	\$ 36.22	0.02269	\$ 12.50				
	1974		\$ 50.14	0.02736	\$ 12.50				
	1975		\$ 55.24	0.03045	\$ 12.50				
	Emilio Portes Gil	1976	\$ 1,950.00	\$ 75.00	0.03274	\$ 15.24	1,229,576	1,029,068	829.11
		1977		\$ 91.20	0.04674	\$ 22.55			
		1978		\$ 103.49	0.0543	\$ 22.73			
		1979		\$ 119.78	0.06517	\$ 23.55			
1980			\$ 149.69	0.08462	\$ 22.93	8,831,079	13,354,271	5971	
Pascual Ortiz Rubio	1981		\$ 183.56	0.10938	\$ 24.48				
	1982	\$ 6.14	\$ 281.56	0.1652	\$ 89.63				
	1983		\$ 428.55	0.21652	\$ 150.31				
José López Portillo y Pacheco Abelardo L. Rodríguez	1984		\$ 658.84	0.2296	\$ 185.27				
	1985		\$ 1,023.23	0.2009	\$ 313.73				
	1986		\$ 1,854.29	0.2982	\$ 637.63				
Lázaro Cárdenas	1987	\$ 159,952.00	\$ 4,224.98	0.43948	\$ 1,404.08	1,757,530	1,802,679	1185.12	
	1988		\$ 7,142.86	0.22948	\$ 2,294.84				
	1989		\$ 8,069.85	0.24818	\$ 2,481.88				
Miguel de la Madrid Hurtado	1990		\$ 9,962.74	0.28296	\$ 2,829.62	8,235,744	15,047,685	5494	
	1991		\$ 11,436.80	0.30149	\$ 3,014.91				
	1992	\$ 3.09	\$ 12,084.02	0.30923	\$ 3,092.33				
Manuel Ávila Camacho	1993		\$ 13.06	0.1842677	\$ 3.15				
	1994		\$ 13.97	0.1972614	\$ 3.38				
	1995		\$ 16.71	0.297705	\$ 6.42	8,489,007	16,387,087	5487.4	
	1996	\$ 3,142.50	\$ 21.13	0.3828213	\$ 7.60	3,050,442	3,137,599	2056.94	
	1997		\$ 24.30	0.4429951	\$ 7.92				
Ernesto Zedillo Ponce de León	1998		\$ 28.96	0.56827	\$ 8.44				
	1999		\$ 36.96	0.6589	\$ 8.66				
	2000		\$ 38.02	0.67033	\$ 19.48	8,605,239	17,358,715	5642.779672	
	2001		\$ 38.57	0.701449	\$ 19.36				
	2002	\$ 666.67	\$ 39.04	0.709191	\$ 19.66				
Vicente Fox Quesada	2003		\$ 41.68	0.7378272	\$ 19.50				
	2004		\$ 42.88	0.761279	\$ 19.80				
	2005		\$ 42.86	0.76296	\$ 19.90	8,720,916	18,105,399	5718.633443	
	2006	\$ 17,761.50	\$ 44.86	0.865124	\$ 19.90	4,870,876	5,251,755	3249.4	
	2007		\$ 48.88	0.93994	\$ 19.80				
Adolfo López Mateos	2008		\$ 59.84	0.24396	\$ 12.48				
	2009		\$ 57.48	0.23395	\$ 12.50				
	2010		\$ 57.77	0.24209	\$ 12.50	8,851,080	18,795,778	5920.5	
	2011		\$ 59.96	0.25221	\$ 12.50				
	2012	\$ 912.50	\$ 60.68	0.27249	\$ 12.50				
Felipe Calderón Hinojosa	2013		\$ 60.68	0.27598	\$ 12.50				
	2014		\$ 62.98	0.16959	\$ 12.30				
	2015		\$ 70.16	0.18632	\$ 15.87	8,918,653			
	2016	\$ 57,243.89	\$ 73.04	0.21657	\$ 19.58	6,874,165	8,799,937	4585.83	

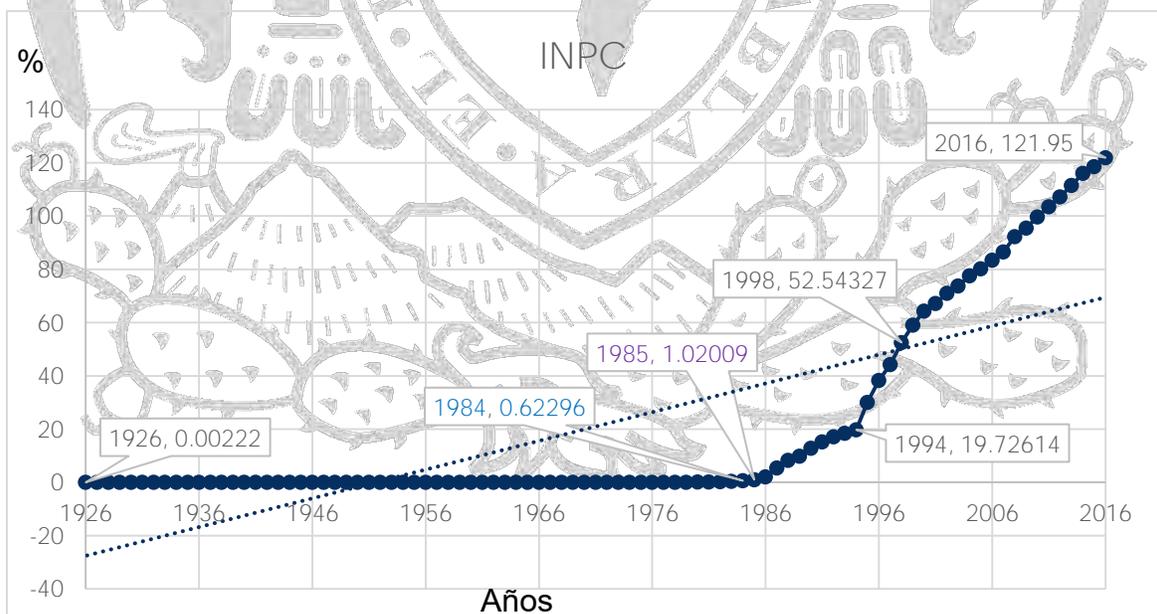
La "TABLA GENERAL" ⁶, se ha construido mediante cifras históricas, tomando como fuente principal al INEGI, aunado a esto la información del valor por metro cuadrado ha sido deducido de documentos de la Hemeroteca Nacional (UNAM), para generar las siguientes gráficas que nos ayudan a comprender la evolución no solo de la colonia, sino también del país a lo largo de la historia reciente.

Luis Echeverría Álvarez	1971		\$ 27.93	0.01771	\$ 12.50			
	1972		\$ 33.23	0.02222	\$ 12.50			
	1973		\$ 36.22	0.02269	\$ 12.50			
	1975		\$ 55.24	0.03045	\$ 12.50			
	1976	\$ 1,950.00	\$ 75.00	0.03274	\$ 15.24			
	1977		\$ 91.20	0.04674	\$ 22.55			
	1978		\$ 103.49	0.0543	\$ 22.73			
	1979		\$ 119.78	0.06517	\$ 23.55			
	1980		\$ 149.69	0.08462	\$ 22.93	8,831,079	13,354,271	5971
	1981		\$ 183.56	0.10938	\$ 24.48			
Miguel de la Madrid Hurtado	1982		\$ 281.56	0.21652	\$ 89.63			
	1983		\$ 428.55	0.39141	\$ 150.31			
	1984		\$ 658.84	0.2296	\$ 185.27			
	1985		\$ 1,023.23	1.02009	\$ 313.73			
	1986		\$ 1,854.29	2.0982	\$ 637.63			
Carlos Salinas de Gortari	1987	\$ 159,952.00	\$ 4,224.98	0.43948	\$ 1,404.08			
	1988		\$ 7,142.86	0.22948	\$ 2,294.84			
	1989		\$ 8,069.85	0.24818	\$ 2,481.88			
	1990		\$ 9,962.74	0.28296	\$ 2,829.62	8,235,744	15,047,685	5494
	1991		\$ 11,436.80	0.30149	\$ 3,014.91			
Ernesto Zedillo Ponce de León	1992	\$ 3.09	\$ 12,084.02	0.30923	\$ 3,092.33			
	1993		\$ 13.06	0.1842677	\$ 3.15			
	1994		\$ 13.97	0.1972614	\$ 3.38			
	1995		\$ 16.71	0.297705	\$ 6.42	8,489,007	16,387,087	5487.4
	1996	\$ 3,142.50	\$ 21.13	0.3828213	\$ 7.60			
	1997		\$ 24.30	0.4429951	\$ 7.92			
	1998		\$ 28.96	0.56827	\$ 8.44			

Iniciaremos con el salario mínimo, el ajuste del salario mínimo se ha dado a través del tiempo, y recae en factores políticos, ya que no necesariamente responde a las necesidades reales para sufragar la manutención de las familias en el país.



En la gráfica “Salario Mínimo MX \$”, observamos que ha tenido un comportamiento creciente, desde su creación en 1934 por el presidente Lázaro Cárdenas, hasta la segunda mitad de los años setenta, donde se empezaba a acentuar ya su crecimiento, no es sino hasta 1992 donde alcanza su monto más alto y con índice nacional de precios al consumidor de 18.42, superior a lo que con anterioridad se presentó.



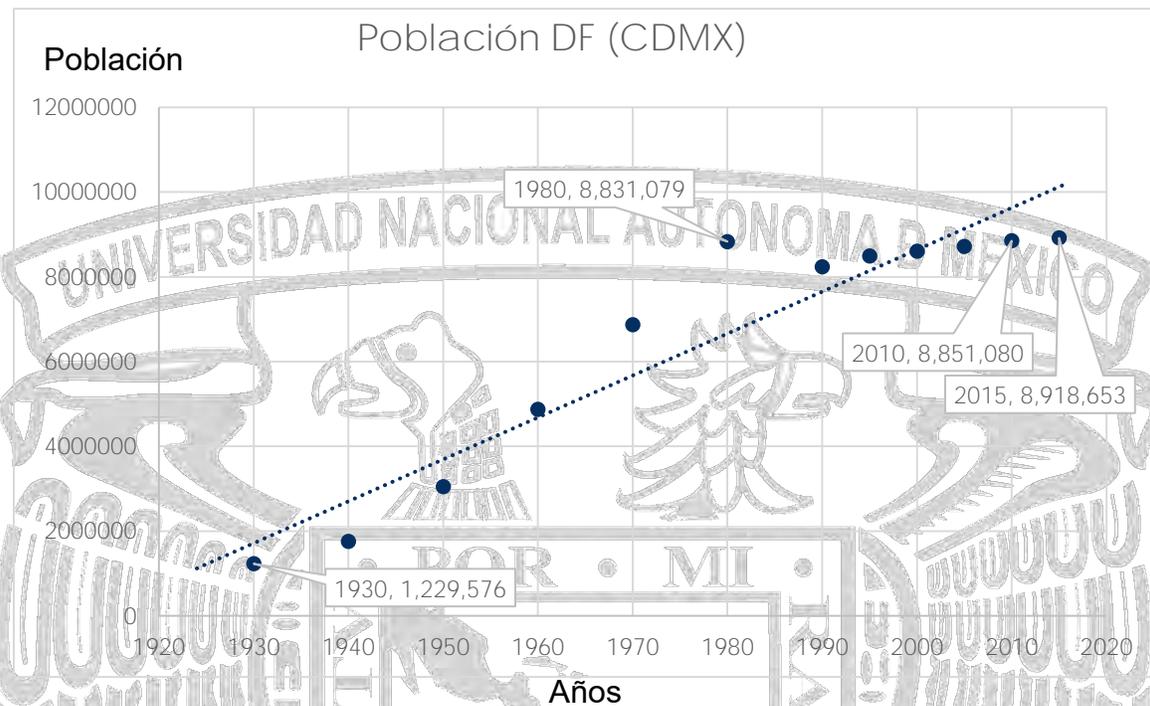
El índice nacional de precios al consumidor (INPC), Está basado en la llamada canasta básica integrado por alrededor de 80 elementos consumibles a partir de un patrón de consumo de un grupo de hogares, con ella podemos deducir que el poder adquisitivo de la población ha ido disminuyendo, contrario al caso del desempleo que ha estado aumentando, dando como consecuencia el incremento fiscal y el incremento de los bienes y servicios públicos afectando a la población.

Lo que la gráfica nos muestra, es que desde 1985, tuvo un incremento de más del doble, es decir, valía menos el peso y eran más costosos los insumos. Aunado a esto el comportamiento del dólar, costaba más comprar dólares y valía menos el peso.

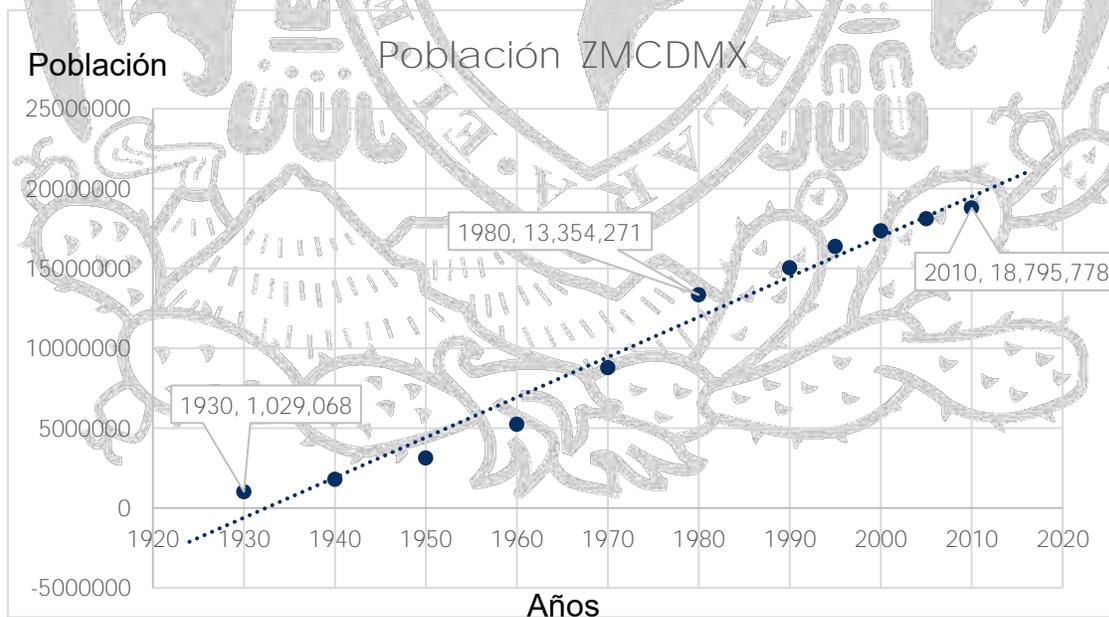


Implícitamente contiene los ingresos por las ventas al exterior, entre ellas las del petróleo, las remesas provenientes del extranjero del trabajo realizado de los mexicanos que laboran fuera del país, que a través del tiempo ha tenido un comportamiento visiblemente regular, salvo en la década de los años ochenta dado por los malos manejos político administrativos, sin embargo a causa de las políticas económicas y negociaciones del tratado de libre comercio en la década de los años noventa, tuvo un nuevo comienzo partiendo con \$3.15 por dólar, lo que se ha convertido hasta el año 2016 con un cierre de \$18.55 por dólar promedio anual.

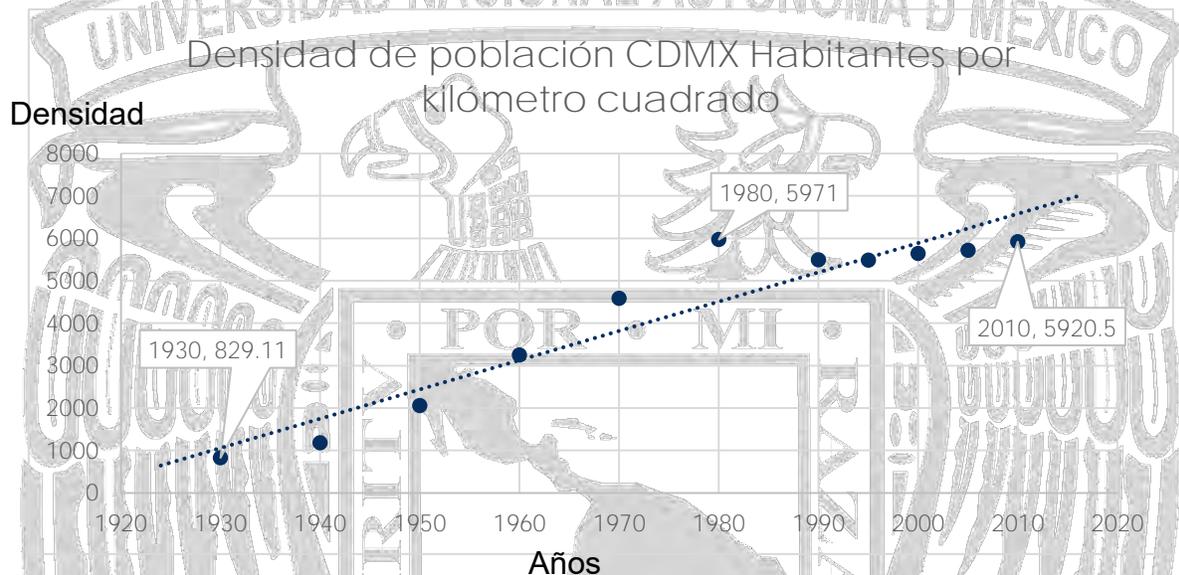
La población es parte fundamental del presente trabajo, ya que pretende exponer la reducción del área de tierra proporcional al número de habitantes, por lo tanto en la gráfica siguiente, observamos su comportamiento.



1980, ha sido un periodo donde más habitantes ha tenido esta ciudad hasta ese momento, posteriormente tuvo un decaimiento, para el conteo del año 2010, supero la cifra máxima y a partir de entonces no ha dejado de crecer, ya que para el conteo del 2015 se estimó en 8'918,653 habitantes en la ciudad.



El crecimiento poblacional de la ciudad de México, se observa en dos, la Ciudad de México (D. F.) y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que integra municipios del Estado de México, ya que las dos entidades hoy en día se encuentran prácticamente unidas y carece de divisiones físicas en algunos casos, se divide mediante fronteras políticas, es decir delegaciones o municipios según sea el caso; se ha observado un crecimiento proporcional con necesidades similares.



En el año 2010 observamos que en la ciudad de México tuvo el mayor número de habitantes, lo que nos indica que ha tenido una disminución de tierra y un incremento de habitantes.

Lo referente a la densidad de población, se observa que ha tenido un incremento constante, sin embargo y a pesar de las crisis de los años ochenta, es cuando más crecimiento ha habido, o en otras palabras ha disminuido la superficie por habitante.

Para la actualidad se observa menos tierra, más habitantes, reducción de área aprovechable, mayores costos constructivos de infraestructura y equipamientos.

Confirmandose la hipótesis, motivo de esta investigación.

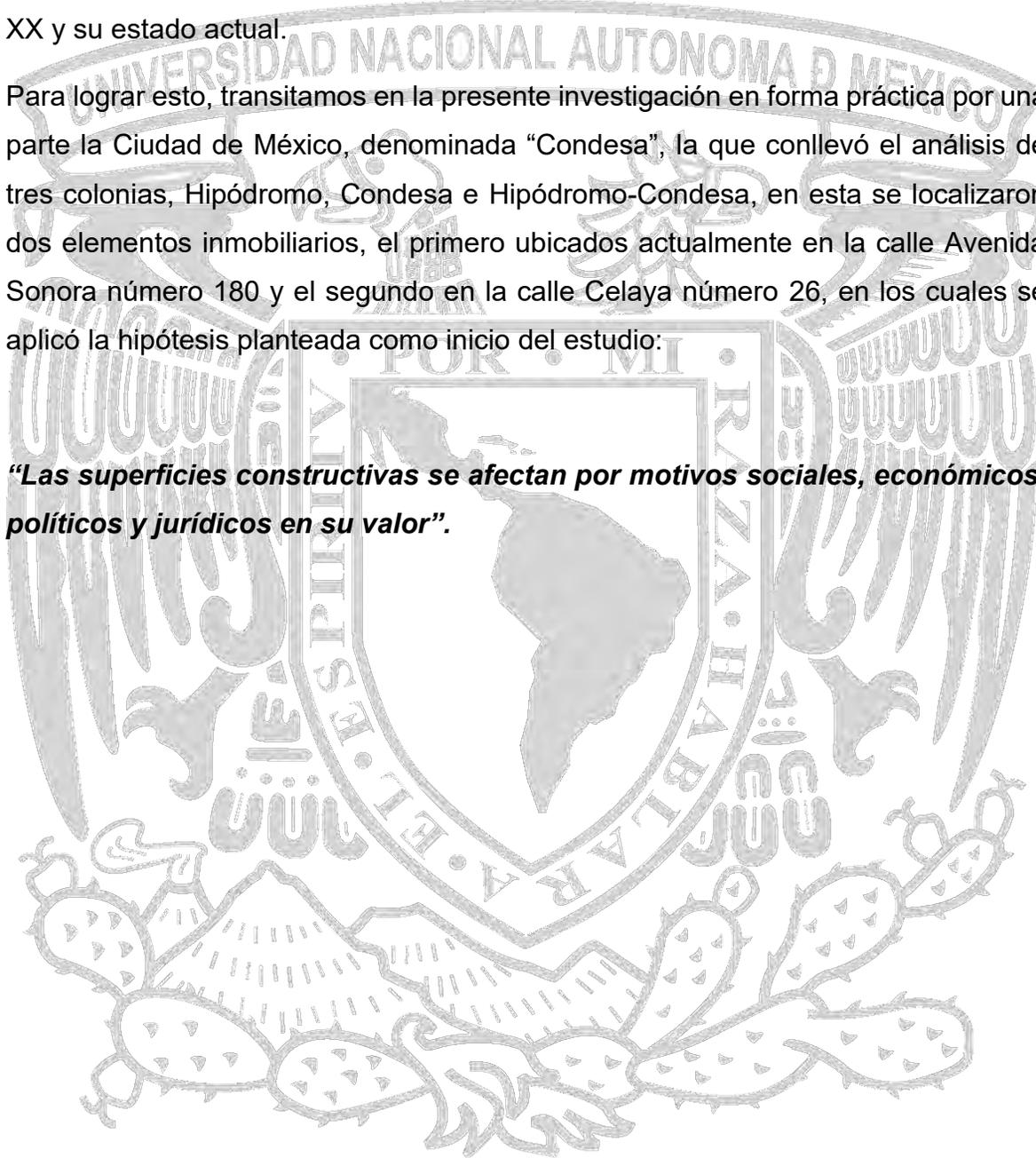
“Las superficies constructivas se afectan por motivos sociales, económicos, políticos y jurídicos en su valor”.

8. DE LAS CASONAS A LAS CASITAS

En este capítulo, se muestran algunos ejemplos del contraste de la arquitectura que se desarrolló a través del tiempo y su evolución, es decir, comparar valuatoriamente, el mismo predio en la primera mitad del siglo XX y su estado actual.

Para lograr esto, transitamos en la presente investigación en forma práctica por una parte la Ciudad de México, denominada “Condesa”, la que conllevó el análisis de tres colonias, Hipódromo, Condesa e Hipódromo-Condesa, en esta se localizaron dos elementos inmobiliarios, el primero ubicados actualmente en la calle Avenida Sonora número 180 y el segundo en la calle Celaya número 26, en los cuales se aplicó la hipótesis planteada como inicio del estudio:

“Las superficies constructivas se afectan por motivos sociales, económicos, políticos y jurídicos en su valor”.



I. Caso: Casa de Raúl Basurto, AV. Sonora 180

Inmueble:	Casa de Raúl Basurto	Año:	1926
Dirección actual:	Calle y número:	AV. Sonora, 180	
	Colonia:	Hipódromo	
Uso actual:	Comercio en planta baja y primer nivel, niveles superiores, oficinas y vivienda.		
Valor estimado (\$/m²)	de	1926	\$ 2.03 m ²
	Terreno:	2016	\$ 57,243.89 m ²

Croquis de localización



Fuente: Goglemaps 2017



Fuente: Casa de don Raúl Basurto, 1926 (Arq. Vicente Mendiola), www.4.bp.blogspot.com



Fuente: Aldo González Dic. 2016

Vista actual

Tabla comparativa

Tipo de inmueble / año	Clase	Supuestos Hipotéticos		Densidad ⁷	CRN	Valor Total Actual
		No. Habitantes	m ² Construcción	m ² /hab	\$/m ²	\$/m ²
Casa unifamiliar 1926	<i>Residencial plus</i>	8	1,030	128.75	\$ 15,469.44	\$ 15'951,839
Edificio mixto / 2016	<i>Semi lujo</i>	130	7,588	58.36	\$ 9,527.83	\$ 72'297,174 (4.5 casas)

Notas:

1. En el caso del edificio mixto, solo se considera la superficie de viviendas.
2. CRN, Costo de reposición nuevo a la actualidad del catálogo de costos Bimsa 2016 y Varela 2016.
3. Los m² de construcción se estimaron mediante la medición, tomando como herramienta el googlemaps.
4. El número de habitantes se obtuvo por medio de cálculo según datos de publicidad de venta de la página web del conjunto (picciotto arquitectos) y publicaciones en el portal propiedades.com.



Vista actual

De acuerdo a la guía hipotética de que el metro cuadrado (\$/m²) era afectado por valores **sociales, económicos, políticos y jurídicos** basado en datos de la Hemeroteca Nacional se identificó que en la época de los años veinte e inicios de la colonia (Hipódromo) existían condiciones tales como:

⁷ Se considerará la densidad en metros cuadrados por cada habitante, para dimensionar las magnitudes con mayor comprensión.

- Empezaron las ventas, siendo *“La Compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo de la Condesa”*, que también ofrecía acciones al contado o a crédito, prometiendo altas ganancias.
- El precio de venta de Terrenos ascendía a \$2.03 m²
- Para este año los anuncios de promoción del fraccionamiento eran constantes, publicándolos, en los días domingos y jueves de cada semana.
- Se publicaban dando a conocer los avances en la instalación de las obras de infraestructura de la colonia.
- En Agosto anunciaban, que en 6 meses de ventas alcanzaban un monto de \$3'000,000.00, mostrando un gran ritmo de ventas de los terrenos.
- Las obras de agua potable provenientes de Xochimilco eran terminadas y seguirían con las obras de infraestructura.
- El presidente en turno era Plutarco Elías Calles se presentó la llamada Guerra de los Cristeros 1926 a 1928 aproximadamente, entre el gobierno y milicias de laicos, presbíteros y religiosos católicos que se resistían la aplicación de legislación y políticas públicas restringiendo la autonomía de la Iglesia católica. La Constitución de 1917, negaba la personalidad jurídica a las iglesias, las privaba al del derecho a poseer bienes raíces.
- El gobierno británico protesta ante México por el artículo 27 de la Constitución del país, que prohíbe poseer terrenos petrolíferos a los extranjeros.
- Se inició la regulación gubernamental de la radio.

II. Caso: La casa Cruz, Calle Celaya 26

Inmueble:	La casa Cruz	Año:	1938
Dirección actual:	Calle y número:	Celaya, 26	
	Colonia:	Hipódromo	
Uso actual:	Mixto, comercio en planta baja y vivienda en los niveles superiores.		
Valor estimado (\$/m²) de Terreno:	1938	\$6.14 m ²	
	2016	\$57,243.89 m ²	

Croquis de localización



Fuente: Googlemaps 2017



Fuente: Luís Márquez, ahora fechada en 1938 sede de la Legación China. (Ara. José Gómez Echeverría)



Fuente: Aldo González Dic. 2016

Vista actual (se especula que data del año 1950)

Tabla comparativa

Tipo de inmueble / año	Clase	Supuestos Hipotéticos		Densidad ⁸	CRN	Valor Total Actual
		No. Habitantes	m ² Construcción	m ² /hab	\$/m ²	\$/m ²
Casa unifamiliar 1938	Residencial plus	8	1,200	150	\$ 15,469.44	\$ 18'563,332
Edificio mixto / 2016	Semi lujo	88	5,832.8	66.28	\$ 9,527.83	\$ 55'573,926 (2.9 casas)
Notas: 1. En el caso del edificio mixto, solo se considera la superficie de vivienda. 2. CRN, Costo de reposición nuevo a la actualidad del catálogo de costos Bimsa 2016 y Varela 2016. 3. Los m ² de construcción se estimaron mediante la medición, tomando como herramienta el googlemaps. 4. El número de habitantes se obtuvo por medio de cálculo según datos de venta de publicaciones anteriores en el portal propiedades.com.						



Fuente: Aldo González Dic. 2016

Vista actual

Así mismo, y de acuerdo a la guía hipotética de que el metro cuadrado (\$/m²) era afectado por valores **sociales, económicos, políticos y jurídicos** basado en datos de la Hemeroteca Nacional se identificó que en la época de los años treinta existían condiciones tales como:

⁸ Se considerará la densidad en metros cuadrados por cada habitante, para dimensionar las magnitudes con mayor comprensión.

- Publicaciones de la ampliación de la colonia, dando lugar a la sección de nombre Hipódromo-Tamaulipas, contaban con obra de infraestructura terminada.
- Para esta década, la oferta de terrenos comenzaba a ser mucho menor y se encontraba nueva oferta de inmuebles, “los departamentos”, algunos de ellos de los más afamados arquitectos, de la época.
- Hasta este momento, se identificó que se iba publicando en los periódicos el crecimiento de la colonia.
- Se publicaba, ¡el último lote a la venta!, la colonia ya se encontraba consolidada.
- Precio de oferta del terreno \$6.14 m².
- Para el año de 1938 se lleva a cabo la expropiación petrolera (Lázaro Cárdenas), 18 marzo, nace la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Confederación Nacional Campesina (CNC) representaba a la gente del agro en el sector campesino.
- Se encontraba vigente la Ley de los Ejidos expedida por Álvaro Obregón (instituida en Diciembre de 1920), establecía la importancia del número de pobladores para tener representatividad jurídica y se establecen normas para regular el reparto de tierras.

El título

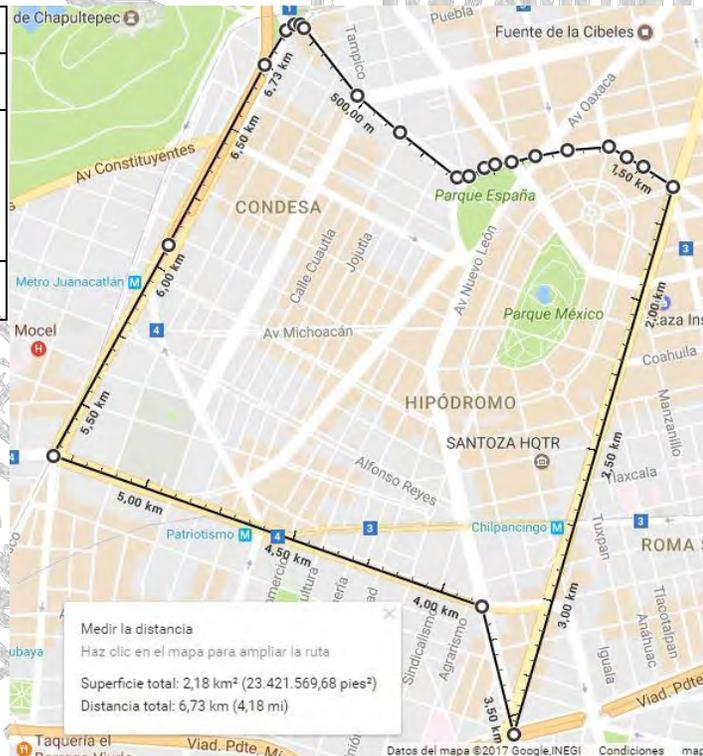
A partir del inicio de la Condesa, se ha visto un incremento en el número de habitantes que lo han habitado, es decir, que en el área de desplante de lo que originalmente pudo ser una casa unifamiliar, al día de hoy, podemos encontrar en el mismo predio, una construcción de vivienda multifamiliar, lo que nos lleva a verificar que el valor se ha incrementado (el valor adquisitivo es menor), y ha disminuido el área habitable por individuo, dado el crecimiento urbano, que se ha visto solicitado por el mercado.

En las estimaciones de la colonia Condesa, se consideró una superficie de 479,000 m², “estimándose” 7,000 habitantes. Actualmente su superficie se estima en aproximadamente 2,180,000m² (2.18Km²), constituido por las colonias políticamente designadas como, Hipódromo, Condesa e Hipódromo-Condesa.

Población Total Condesa 2010	
Colonia	Población Total 2010
CONDESA	8,453
HIPÓDROMO	13,572
HIPÓDROMO CONDESA	3,204
Total	<u>25,229</u>

Fuente:

<http://www.cuauhtemoc.cdmx.gob.mx/paginas.php?id=entorno>



Fuente: <http://Google maps 2017>

Lo que nos lleva a deducir, que la estimación proyectada para la colonia era de 68.42m² por cada habitante, y noventa años más tarde (2016) es de aproximadamente de 86.40 m² por cada habitante, contenida en la llamada colonia Condesa.

Año	1926	2016	2016	1930
Colonia(s)	H	H,C,HC	H	CDMX
Superficie	479,000 m ²	2'180,000 m ²	1'102,339 m ²	-
Número de Habitantes ⁹	7,000	25,229	13,572	1'229,576
Densidad de población ¹⁰	68.42 m²	86.40 m²	81.22 m²	829.11 km²
Nomenclatura	H= Hipódromo	C=Condesa	HC=Hipodromo Condesa	

Fuente: Elaboración propia Aldo González

La tabla anterior, tiene la intención de exponer la diferencia de la densidad de población, donde debemos tomar en consideración la expansión de la colonia, lo que ha beneficiado a sus habitantes, en otras palabras, la densidad de población se vio favorecida, por aproximadamente 17.98m² por habitante.

Sin embargo, esto ha tenido otros elementos a considerar, tal es el caso del presente trabajo, en capítulos anteriores pudimos observar ejemplo de ello, donde la superficie de viviendas se ha visto reducida, ya que los lotes en algunos casos siguen siendo de las mismas dimensiones y su construcción (edificación) se ha visto transformada, para dar paso a grandes edificios de uso mixto, lo que ha dado como consecuencia, la reducción del área habitable de las viviendas. El valor del suelo se ha visto impactado a través del tiempo, por el valor adquisitivo, crisis económica, percepción salarial, entre otras, analizadas anteriormente dificultando su adquisición; lo que demuestra que:

“El Valor del Suelo Constructivo Disminuye su Área en Función del Crecimiento Urbano”.

⁹ La información contenida en la tabla está basada en información del INEGI, el Plan parcial de desarrollo urbano (PPDU) y la página de la Delegación Cuauhtémoc.

¹⁰ Se obtuvo de la operación algebraica, dividiendo la superficie entre el número de habitantes.

La hipótesis

“Las superficies constructivas se afectan por motivos sociales, económicos, políticos y jurídicos en su valor”.

La Colonia Condesa a lo largo del tiempo se ha visto modificada por diversas circunstancias o acontecimientos, entre las que encontramos las siguientes, que abordan temas sobre:

- El crecimiento y expansión, eventos sociales, económicos, políticos y jurídicos.

A continuación se enunciarán algunos de los eventos más significativos en cada uno de los periodos de gobierno, que pudieron haber tenido un impacto sobre la colonia, iniciando desde la creación de la colonia Condesa, hasta la actualidad, en la cual, es turno del controvertido presidente Enrique Peña Nieto.

1924 – 1927 (Plutarco Elías Calles)

Para el año 1926, el presidente en turno era Plutarco Elías Calles, se presentó la llamada Guerra de los Cristeros (1926 a 1928 aproximadamente), entre el gobierno y religiosos católicos que se resistían la aplicación de la legislación y políticas públicas, restringiendo la autonomía de la Iglesia católica. Para ese mismo año el gobierno británico protesta ante México, por el artículo 27 de la Constitución del país, que prohíbe poseer terrenos petrolíferos a los extranjeros.

En ese mismo año el Arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta, propuso un segundo y definitivo fraccionamiento, empezaron las ventas de terrenos en la colonia, por la empresa conocida como *“La Compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo de la Condesa”*, en ese momento los anuncios de promoción del fraccionamiento eran constantes, publicándose, en los días domingos y jueves de cada semana en los diarios en el que se encuentra El Universal, se anunciaban el gran ritmo de ventas de los terrenos y las obras de agua potable provenientes de Xochimilco eran terminadas.

1927, se informaba que habría luz en esa zona de la ciudad y la pavimentación estaba lista, el promedio de venta de los terrenos era de \$800.00m².

1928 – 1929 (Emilio Portes Gil)

En ese sexenio de gobierno, se desarrolló la Convención Obrero – Patronal, reuniéndose para estudiar el proyecto del Código Federal del Trabajo y el seguro obrero.

Para el 28 de mayo de 1929, se le dio a la universidad su autonomía.

1930 - 1931 (Pascual Ortiz Rubio)

Pascual Ortiz Rubio, aceptó el ingreso de México a la Liga de las Naciones (fue un organismo internacional creado por el Tratado de Versalles, junio de 1919, su propósito era establecer la paz y reorganización, una vez finalizada la 1ª Guerra Mundial.), delimitó los territorios peninsulares, también recuperó varias propiedades y construcciones que estaban en poder de la iglesia, ratificó la libertad de culto. Fundó numerosas escuelas rurales, amplió la red telefónica del país, concluyó las obras de administraciones pasadas que no se habían terminado y se construyó la carretera México - Nuevo Laredo.

1932 – 1933 (Abelardo L. Rodríguez)

Acuña la moneda en plata, inicia aceptación de billetes, se decretó que la reserva petrolera se extendería la franja costera a 100km.

Tras 27 años se termina el Palacio de Bellas Artes, se instalaban semáforos automáticos en el D.F., se proyectó el hoy conocido como, Monumento a la Revolución.

1934 – 1939 (Lázaro Cárdenas)

En el segundo año de gobierno 1935, nace Nacional Financiera, hubo un crecimiento del PIB, baja inflación y tipo de cambio sólido, para el tercer año en el poder (1936), Banxico otorga créditos al Gobierno Federal para financiar la obra pública, nace la Confederación de trabajadores de México (CTM) presidida por Lombardo Toledano, inicia la construcción de F.C. del Sureste (México – Veracruz), Cárdenas inauguraría el Instituto Politécnico Nacional (IPN) de Santo Tomás.

En 1936 en el mes de mayo, se empiezan a encontrar publicaciones de la ampliación de la colonia, dando lugar a la sección de nombre Hipódromo-Tamaulipas, que contaba con obra de infraestructura terminada, la oferta de terreno comenzaba a ser mucho menor y se encontraba nueva oferta de inmuebles, “los departamentos”, algunos de ellos de los más afamados arquitectos de la época, se vendía el último lote en la colonia.

En el tercer año del Gobierno de Lázaro Cárdenas del Río, se llevó a cabo la expropiación petrolera el 18 de marzo de 1938.

El cuarto año del Gobierno de Lázaro Cárdenas, se inicia la Segunda Guerra Mundial, el 1° de septiembre de 1939, el exilio español que vino a México, ha sido el grupo de inmigrantes más significativo en la historia del país, tomando lugar en las colonias más recientes de ese entonces como La Condesa, Polanco, siendo estas las más representativas.

1940 – 1945 (Manuel Ávila Camacho)

Gobierna el país el General Manuel Ávila Camacho, México declara la Guerra a Alemania y sus aliados (mayo de 1942), después de que Alemania hundió dos navíos petroleros.

El 2 de septiembre de 1945, se termina oficialmente la Guerra.

La irregularidad de la tierra se da por la discrepancia de las leyes, contra las necesidades de la sociedad creciente, las leyes vigentes anteriores al Código Agrario, del 31 de Diciembre de 1942.

1946 – 1951 (Miguel Alemán Valdés)

Para 1946 en el gobierno de Alemán empezaron a presentarse los problemas de la posguerra, disminuyeron las exportaciones y aumentaron las importaciones.

El 22 de julio de 1948, el Banco de México se retiró del mercado de cambios y después se fijó la equivalencia de \$8.50 pesos mexicanos por un dólar.

Se estimularon los asentamientos humanos mediante planes y planos reguladores, para esta época, se creó la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa.

La oferta de terrenos se contrajo sustancialmente por la escasez de lotes disponibles, en ese mismo año el toreo ubicado en la colonia, fue trasladado al también desaparecido toreo de cuatro caminos.

En 1952, se inaugura la Ciudad Universitaria, con lo que implicó el transporte público hacia esa zona y termina el periodo de gobierno de Alemán Valdés, cabe mencionar que el precio del dólar, inició con una paridad de \$4.85 y terminó con \$8.65.

Este gobierno se caracterizó por la construcción de presas, carreteras, Universidades y apoyo a la Industria.

1952 – 1957 (Adolfo Ruiz Cortines)

Con el peso, que se mantuvo durante 4 años en \$8.65, cambia en 1954 por problemas producidos en la balanza comercial y se decreta una devaluación de \$8.65 a \$12.50 por dólar, de ahí, se fugaron capitales del país.

1954 se creó el Reglamento de las zonas de urbanización de los ejidos.

Se nombra como regente al Lic. Ernesto Uruchurtu, quien ordena la apertura, cambiando la esencia de una urbanización cerrada y consolidando su incorporación a la ciudad.

1958 – 1963 (Adolfo López Mateos)

Hacienda, inicia el Plan de Desarrollo Estabilizador. Durante el Gobierno de López Mateos, se terminan de pagar las deudas; la “Deuda vieja” consolidada en 1941 y la deuda petrolera acordada en 1942.

Dio cabida al Reglamento de Fondos Comunes Ejidales en 1959.

En 1960, se nacionaliza la Industria eléctrica, se observaban los primeros rascacielos en Polanco.

1962, se terminan las obras del Viaducto Piedad.

1964, termina el gobierno del Lic. López Mateos con inflación.

1964 – 1969 (Gustavo Díaz Ordaz)

En su sexenio se inician las obras del metro y se inaugura la línea 1 del metro.

1968, el movimiento estudiantil, la matanza en Tlatelolco y días después se inauguran las Olimpiadas, entre luto en México.

Termina la época del Gobierno estabilizador, juega un papel importante en éste sexenio y en el anterior el Lic. Ortiz Mena como Secretario de Hacienda, quien a pesar de los disturbios, logra mantener la estabilidad.

1970 – 1975 (Luis Echeverría Álvarez)

En el sexenio de Echeverría Álvarez; entra el Plan Global de Desarrollo, su slogan “ARRIBA y ADELANTE”, se dice “presidente socialista”, dice que hay que “darles a

los pobres”, para ello su principal herramienta fue el gasto público, dispuesto a aniquilar el desarrollo estabilizador “por estático e injusto según él”, no atendía a la distribución de la riqueza y como no había dinero, recurrió a dos vías para obtenerlo, *el endeudamiento externo y la emisión de billetes.*

Ambos métodos aunados a la política del presidente hacia los empresarios, se llevaron al extranjero su dinero.

Abandonó el patrón de respaldar el dinero con oro, en los billetes desapareció la leyenda donde se indicaba que el Banco de México respalda el valor del billete.

Para el segundo año de administración (1971), la acertada intervención del gobierno creó el INFONAVIT y EL FOVISSSTE, que pretendieron generar esquemas de acceso al suelo regular para ofrecer vivienda para el sector obrero.

1976 – 1981 (José López Portillo y Pacheco)

Sexenio de José López Portillo; únicamente apostó al petróleo, Julio Scherer lo llamó, “el jeque sexenal de los árabes de América: los mexicanos”; la producción se volvería sinónimo de caos cuando los precios del petróleo empezaron a caer.

1976, se publicaron las modificaciones a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se crea la (hoy extinta) Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (**SAHOP**) dirigida por el Arquitecto Pedro Ramírez Vázquez (secretario de la SAHOP), con el objeto de planear, ordenar y regular los asentamientos humanos, con miras al mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural de la zona conurbada.

1977, México ocupa el 4º lugar en la producción de petróleo.

1980, la inversión en México en dólares es por 12,000 Millones de dólares.

1981, cae el precio del barril de petróleo, se crea desconfianza y se fugan capitales, se creó el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares en el patrimonio del Fondo de la Habitaciones Populares de Banobras.

El 18 de febrero de 1982, se anuncia una gran **devaluación del 41.7 %**.

El Presidente admite la fuga de inversiones que alcanzó los 19 mil millones de dólares.

En uno de sus informes presidenciales, señala “Adentro y afuera lucharé como perro por mi peso”; el 1º de septiembre de 1982, en su último informe de gobierno, anuncia la nacionalización de la Banca.

1982, la Banca pasa a poder del Estado, termina el sexenio de López Portillo.

1982 – 1987 (Miguel de la Madrid Hurtado)

Miguel de la Madrid inicia su sexenio con una paridad del dólar de \$57.18, el país estaba en ruinas. Aceptó las condiciones impuestas por los organismos financieros internacionales como el Fondo Monetario o el Banco Mundial, con una deuda de 90 mil millones de pesos, se llevaron a cabo los famosos “Pactos de solidaridad” con los obreros para que no solicitaran aumentos, con los empresarios para que no subieran los precios, se procede nuevamente a la emisión de billete, la cual produce inflación, crea una devaluación y hay fuga de capitales.

1983, La paridad \$/dólar a 150, la deuda externa crece a 90.3%

1984, Silva Herzog recorre el mundo tratando de renegociar la deuda.

1985, la ciudad sufre una de las mayores catástrofes de su historia, el popularmente llamado “*sismo del ochenta y cinco*”, (8.1 en escala de Richter) devastando gran parte de la ciudad, las colonias de la delegación Cuauhtémoc fueron de las más dañadas; la colonia Roma, Juárez, el Centro Histórico y la colonia Condesa no fueron la excepción; muertos, heridos, desaparecidos, damnificados, edificios públicos, privados y casas habitacionales destruidas; inmuebles en peligro de caer; interrupción en el servicio de agua, energía y teléfonos; fugas de agua y gas; múltiples rupturas en el asfalto y la paralización total en el servicio de transporte colectivo, *no hubo zona ni lugar seguro*.

1986, la actitud sexenal se percibió pasiva con alta inflación, y devaluación.

1987, cae precio de Petróleo 11DI/b. Crack en Bolsa. Inflación de 159%, Devaluación 33%.

1988, Sexenio con Inflación record 3,710%, devaluación record: 1,421%.

Se designa como candidato oficial a Carlos Salinas de Gortari, abriendo las puertas a la generación de los llamados tecnócratas.

1988 – 1993 (Carlos Salinas de Gortari)

1989, Política Neoliberal. Se privatiza Mexicana de Aviación y Aeroméxico, se pone a la venta TELMEX.

1990 Grupo Carso compra TELMEX, Se detiene al líder petrolero la Quina y con ello cae la industria de la construcción en las zonas petroleras, diversas compañías constructoras se encuentran quebradas con créditos puente, la vivienda ya construida la rematan. Se inicia la construcción de autopistas concesionadas.

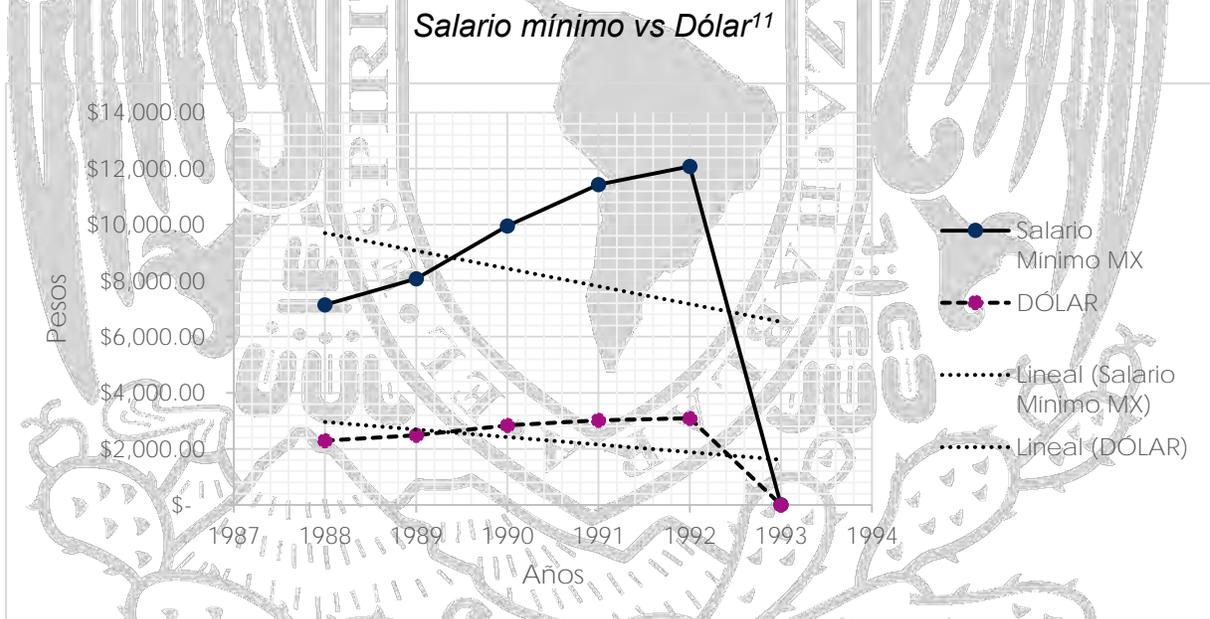
En 1991, la Banca regresa a manos privadas, bajo el lema de “No hay peor crédito que el que no existe”; la población mexicana se endeudó con créditos de vivienda y tarjetas de crédito, pensando que el país avanzaba a pasos seguros, dejando atrás los años de devaluación.

1992, Salinas de Gortari, el mundo sufrió la mayor transformación política de la segunda mitad del siglo XX, la caída del socialismo y el surgimiento de un nuevo orden mundial, Salinas inició su sexenio con el país inmerso en una crisis, su objetivo era consolidar el neoliberalismo, siguiendo los preceptos económicos internacionales, se crea la autonomía del Banco Central en los años '90 y el buen manejo de la política monetaria, recibe la paridad del dólar a 2,289.58 pesos por dólar, su sexenio se caracterizó por “estabilizar” la economía aunque fuese ficticiamente, negociando hasta tres ceros a la moneda.

1992, la SAHOP se transforma en la actual Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), su misión hasta la actualidad es formular y coordinar la política social solidaria y subsidiaria, orientada hacia el bien común, así mismo, dentro de la Reforma de la Ley Agraria, los ejidatarios cuentan con *Propiedad Plena de su Tierra*.

1993, la economía toma un respiro, dadas las negociaciones y la reestructuración de la moneda nacional hacia el exterior, y se firma el Tratado de Libre Comercio (por sus siglas TLC).

El 1º de enero de 1994, surge un levantamiento armado en Chiapas, el 23 de marzo de 1994 fue asesinado el candidato del PRI Luis Donaldo Colosio y meses más tarde otro miembro prominente del PRI, José Francisco Ruiz Massieu ex cuñado de Salinas, como era de esperarse, la economía mexicana que descansaba sobre los endebles pilares de los capitales, se desmoronó en los siguientes meses.



Se observa que el salario mínimo era de 3.9 veces el valor del dólar.

¹¹ Los datos están basados en información tomada del INEGI.

1994 – 1999 (Ernesto Zedillo Ponce de León)

En este sexenio, La Condesa toma fuerza y se pone “*en boga*” y el mercado inmobiliario es creciente y demandado, cambia su uso de suelo, esta tendencia creciente se extiende durante las primeras décadas del siglo XXI.

1994, El “Error de diciembre” estaba hecho, fuga de capitales, créditos hipotecarios impagables, la gente perdía sus bienes, el gobierno intervino para evitar la quiebra definitiva del sistema financiero mexicano y lo hizo a través del erario público en un mecanismo llamado Fobaproa, que sirvió para encubrir los malos manejos de la Banca.

En los demás años de gobierno del Dr. Zedillo, se continuó la autonomía del Banco Central, creada en los años noventa, éste trató de mantener dentro de lo posible una economía estable.

1995, Zedillo encarcela a Raúl Salinas de Gortari.

1997, El 1er Gobierno electo del Distrito Federal con Cuauhtémoc Cárdenas al Mando. Y en el mismo año se modifica la Ley del INFONAVIT, para transformar sus funciones y limitarla únicamente al financiamiento de la vivienda popular, vino la privatización de Ferrocarriles Nacionales de México, inicio de explotación del yacimiento Cantarell (Campeche).

1998, Concesiona vías a Ferromex.

2000, BBV compra a Bancomer, las elecciones de ese momento terminan con 71 años de gobierno del PRI.

En este sexenio, de la crisis de 1995 y la devaluación, aunada al vertiginoso aumento en las tasas de interés, se vio reflejado en el aumento de desempleo, el cierre de empresas e incremento de la pobreza.

2000 – 2005 (Vicente Fox Quesada)

Vicente Fox Quesada, es parte de la transición, ganando las elecciones presidenciales por el partido “Partido Acción Nacional” (PAN).

Se continúa la autonomía del Banco Central creada en la década de los noventa, 2002 Se cancela el proyecto del aeropuerto en Texcoco.

Casi no existe la obra pública. Inicia su gobierno con una paridad de peso/dólar de 9.36 y termina con 10.88; inicia con una inflación anual del 8.96% y termina con 4.05%.

La economía nacional se beneficia de los altos precios del petróleo, así como de las remesas que envían los trabajadores mexicanos.

Gobierna la Ciudad de México, López Obrador (2000-2005) y promueve la construcción de vivienda con el bando dos y la factibilidad de servicios, quien luego se lanza como candidato a la presidencia de la República.

Perdiendo las elecciones presidenciales contra otro candidato del PAN, Felipe Calderón.

2006 – 2011 (Felipe Calderón Hinojosa)

Su toma de protesta, el 1 de diciembre de 2006, estuvo marcada por cuestionamientos sobre su triunfo en las elecciones, se dieron protestas por parte de los diputados del PRD en el Palacio Legislativo de San Lázaro pero en medio del desorden y con un fuerte dispositivo de seguridad, se colocó la banda presidencial, suceso que no fue respetado por los presentes debido a la problemática que se dio dicho día.

Diez días después de asumir el cargo y sin tener una estrategia, **emprendió un combate al crimen organizado**, con el apoyo de las Fuerzas Armadas, cuyo saldo social se contabiliza en decenas de miles de muertos.

El 15 de septiembre de 2008, dos granadas de fragmentación fueron detonadas en el centro de Michoacán, Morelia, en el mismo año inicia la crisis económica en EUA y mundial, que afectó al país.

2009 cae el PIB de México 6.08%, baja la inflación a 3.57%, en las elecciones de ese año, pierden fuerza los partidos políticos.

La noche del 11 de octubre de 2009, con policías y militares ocupando las instalaciones de la paraestatal, Calderón publicó el decreto de extinción de Luz y Fuerza del Centro, argumentando su ineficacia operativa.

2010, Se construyen la Estela de Luz (no se terminó a tiempo para celebración del Bicentenario) y la Línea 12 del Metro, por otro lado la aerolínea, Mexicana de Aviación, hizo pública su crítica situación financiera, el 28 de agosto suspendiendo sus vuelos, que entrando el año 2017, no se han reactivado.

2011, Por fin se inaugura la Estela de Luz, símbolo del Bicentenario, controvertida por su alto costo de construcción, la crisis en Europa afecta el crecimiento en México, reduciendo la inversión en infraestructura en el sector carretero, al que se destinó más de 300 millones de pesos.

2013, La reforma laboral fue aprobada en el Senado, el 14 de noviembre.

2012 – 201* (Enrique Peña Nieto, el periodo presidencial se prevé concluirá en el año 2018)

El 1 de diciembre de 2012, Enrique Peña Nieto acudió a tomar protesta, decenas de manifestantes se situaron en las inmediaciones de la Cámara de Diputados en reclamo por la llegada de Peña Nieto al poder.

Arranco con la propuesta de 11 reformas estructurales entre las que destacan, la educativa, fiscal, energética y comunicación, son anunciadas al principio del sexenio y a lo largo del tiempo se han venido aplicando.

Desaparición de los 43 normalistas de Ayotzinapa, 26 de agosto de 2014 un grupo de 43 estudiantes de la Escuela Normal Rural Isidro Burgos de Ayotzinapa, desaparecieron luego de un enfrentamiento con policías de Iguala y Cocula, en el estado de Guerrero.

En Noviembre de 2014, se da a conocer la “Casa Blanca” de Angélica Rivera primera dama; supuesta dueña de una mansión en la colonia Lomas de Chapultepec.

Además la molestia social tras las giras en familia del Presidente.

2015, La aprobación de las reformas estructurales y el nuevo Sistema de Justicia Penal Acusatorio, débil crecimiento económico, así como el aumento de la pobreza y desigualdad.

2016, Los escándalos políticos se dan a la orden del día, las elecciones presidenciales en EUA, entre los candidatos se encuentra Hilary Clinton y el magnate Donald Trump, que a la postre fue quien ganó las elecciones del vecino país, generó incertidumbre a nivel mundial, propiciando inestabilidad en México por su intención política, entre los sucesos que se vieron fue el incremento del dólar, entre otros.

A finales del año, en la Condesa, la oferta de terrenos sin construcción son prácticamente inexistentes, la oferta es de inmuebles con construcción, desde casas unifamiliares, hasta edificaciones plurifamiliares entre otras, dadas las acciones gubernamentales se prevé, inestabilidad en todos los sectores.

2017, en el primer día del año entra en vigor, el controvertido anuncio del incremento de la gasolina en aproximadamente 20%, dando como consecuencia la inestabilidad económica y social en los primeros días del año, lo cual se esperan incrementos en prácticamente todos los sectores, cabe destacar que también existe un tema de suma importancia y se trata del llamado “impuesto a la plusvalía” el cual fue aceptado el 2 de enero, para la 1ª Constitución de la Ciudad de México, en la Ley Vivienda, Art. 94, anunciando que el proyecto Cantarell disminuyó su producción significativamente.

En este momento, existe incertidumbre, no se sabe cómo y cuál será el desenlace de este sexenio, lleno de controversia que ha evidenciado su falta de capacidad para satisfacer a su pueblo, hartos de la corrupción, despilfarro y mala administración pública.

9. CONCLUSIONES

El Suelo, con un enfoque económico, genera valor por su aprovechamiento y explotación, no solo se limita a las tierras cultivables, sino que, se aprovecha de todos sus recursos, que incluye todas las condiciones de la naturaleza del sitio, como su ubicación, el tiempo, el trabajo, el capital, la capacidad empresarial y la tecnología (elementos la producción), además es susceptible de agotarse y contaminarse de modo que debemos usarlo racionalmente.

Está delimitado por sus características geográficas, fundamentado en el principio económico de localización y ubicación, estas superficies, son objeto de procesos de cambio de uso de suelo, en su mayoría criterios políticos, basados en la economía, provocando transformaciones de diversas áreas, ejemplo de esto son los cambios (jurídicos) de tenencia de la Tierra, cambios morfológicos.

El valor, es un fenómeno individual y subjetivo que depende de la necesidad, en pro de satisfacer una carencia, en la que la utilidad de un mismo bien o servicio varía para cada individuo.

En México han ocurrido diversidad de acontecimientos que afectaron la tierra, su uso y explotación, así como, su disposición, lo cual ha terminado por clasificarse en dos tipos: - Propiedad de la Nación y - Propiedad privada.

Las cuales conviven a lo largo y ancho del territorio nacional, administradas por el gobierno.

Constitucionalmente se describen tres enfoques, Sustrato, Recurso Natural, Elemento Ambiental, que desde su dimensión espacial y función territorial, depende de sus características naturales y productivas, integrando los asentamientos humanos y conteniendo los elementos susceptibles de apropiación.

Debemos conservar, regular el uso y respetar el equilibrio ecológico de los recursos.

En la transición de rural a lo urbano, causado principalmente por la inversión en el sector industrial, ha generado atracción a las ciudades haciendo crecer el número de habitantes y la extensión territorial, da origen a la necesidad de contar con

mejores técnicas que cubran las necesidades de valuación inmobiliaria y enfrentar los nuevos retos.

La Valuación Inmobiliaria, referente a deducir el valor de una propiedad fundamentado en los principios económicos del valor.

La colonia Condesa, ubicada en la delegación Cuauhtémoc se empleó como sujeto de estudio para el presente trabajo, históricamente se ha visto que no es una colonia como cualquier otra por sus cualidades de diseño, ubicación, vías de comunicación, equipamiento, servicios y cercanía al centro mercantil de la ciudad entre otras cualidades fue concebida para ser deseada y actualmente es de gran importancia.

Durante la primera década de su desarrollo, partiendo del año **1926** inicia la venta con \$2.04m² de suelo, un año después (1927), sube hasta los \$9.00m² consecuencia de las mejoras en los servicios de infraestructura, urbanización. Nueve años más tarde en **1936** se vende el suelo en \$6.14m², derivado de factores sociales, políticos, económicos, ejemplo, de ello fue la naciente oferta de departamentos en la zona el cual generó el interés en inmuebles construidos, aunado a esto, se dio el crecimiento de la colonia Hipódromo, lo que produce de nueva cuanta oferta de terrenos, el país se encontraba económicamente estable, poca inflación, aumento del salario mínimo.

En **1946** los valores muestran un crecimiento proporcional de tipo económico el mercado se contrajo por la escasez de lotes disponibles, pero a partir de 1956, se observa un crecimiento con una aceleración económica que oscila hasta el triple con respecto a los valores anteriores, en la zona de estudio.

Llegando a razón de la inflación económica, a picos de valor de niveles considerables.

En virtud de los sismos, para **1985** la zona no ofrecía venta de terrenos, para posteriormente, percibiéndose la caída del mercado inmobiliario de la zona, como se observó en los precios manifestados en una tendencia a la baja.

Esta situación entre otros factores por el efecto psicológico de la población del poder de compra, para la zona estuvo en razón de los sismos recientes y por otra parte en razón de la inflación que en esa época presentó.

Hechos económicos que llevaron a la revalorización de la moneda con la aplicación de una política en la reducción de los “tres ceros” 1993.

Más la mente del ser humano en referencia al mercado, frecuentemente sufre amnesias, las que son apoyadas por los principios económicos que son ubicación y localización, oferta-demanda entre otros. Así como, el fenómeno creado por la publicidad trastocando la zona en áreas comerciales, servicios, etc.

Además se observa a partir de **1996** se supo reponer con una tendencia de revalorización de inmuebles y sus precios, tomando fuerza para ponerse “*en boga*”.

En la actualidad la colonia sigue siendo sujeto de atracción, por la oferta que cohabita en sus calles, ha tenido la capacidad de adaptarse a las necesidades y caprichos de la sociedad que vive y visita la zona, personas de todas las edades, se ven reunidas a lo largo y ancho de su gran parque, caminando su hermoso circuito arbolado o tomando una taza de café, con vista a las áreas verdes que ofrece su entorno.

Se pudo identificar y observar, mediante la investigación expuesta en el presente trabajo, el crecimiento de valor de suelo de la colonia a través del tiempo y sus índices como, salario mínimo promedio, INPC, crecimiento demográfico, el dólar, la población en la Ciudad de México, zona conurbada y su densidad de población en la ciudad, que arrojaron criterios del comportamiento en la evolución, generando cambios principalmente en el desarrollo y crecimiento urbano, en el uso de suelo, en el número de habitantes, el comportamiento económico nacional e internacional, tomando como base el dólar.

Lo que nos llevó al capítulo de nombre “**De las Casonas a las Casitas**”, en el cual se evidenciaron algunos casos que hay en la demarcación.

Tales casos, nos proporcionaron gráficamente y numéricamente sus cambios tanto a nivel económico como a nivel físico y su entorno actualmente urbano, que pasaron de ser casas unifamiliares a edificio de uso mixto.

Por otro lado, se hizo evidente las condiciones actuales para la adquisición de terrenos prácticamente nulos en la zona, lo que se encontró en el mercado ofertándose son las llamadas “casas como terreno” (inmuebles con construcción), en las cuales los inversionistas deben tomar dentro de sus propios costos y riesgos de demolición de las construcciones para alcanzar su producto final, además de las nuevas ofertas inmobiliarias, conteniendo amenidades, en otras palabras, instalaciones y elementos especiales incluidos en los nuevos desarrollos principalmente los inmuebles plurifamiliares, para uso exclusivo del propietario o del conjunto según sea el caso particular.

No hay que perder de vista los eventos que se han presentado, a raíz de las políticas económicas en cada uno de los sexenios, los cuales han presentado beneficios y según las decisiones gubernamentales, han alcanzado crisis profundas, que en algunos casos se repiten, causando inestabilidad económica, política y social; los acontecimientos naturales son impredecibles, causan impactos en la vida y desarrollo de las ciudades, tampoco podemos dejar de lado los eventos jurídicos que tienen un impacto directo, permitiendo o no, el que hacer del día a día.



10. BIBLIOGRAFÍA

- Albino Gervacio, Dr. Felipe. «La política ambiental y los cambios de uso de suelo en la Cuenca de Cuitzeo, Michoacán.» *Tesis Doctoral Urbanismo*. Ciudad de México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 04 de 2010.
- Almaguer, Evi. Víctor. «Apuntes de la Clase de Valuación de condominios, Especialidad en Valuación Inmobiliaria.» México, 11 de 2015.
- Ángeles Cañedo, Juana Cecilia. «Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño,» *Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño*, 2011.
- Barragán Barragán, José. *mexico.leyderecho.org*. 16 de 07 de 2016. <http://mexico.leyderecho.org/propiedad-social/> (último acceso: 23 de 02 de 2017).
- Blasco, José Antonio. *urban-networks.blogspot.mx*. 22 de 08 de 2015. http://urban-networks.blogspot.mx/2015/08/revoluciones-urbanas-en-la-decada-de_22.html (último acceso: 03 de 12 de 2016).
- Calvo Blanco, Julia. *mexico.leyderecho.org*. 28 de 03 de 2016. <http://mexico.leyderecho.org/derecho-agrario/#Sujetos> (último acceso: 23 de 02 de 2017).
- CCF, CONGRESO DE LA UNIÓN. *Código Civil Federal*. México: Diario Oficial de la Federación, 2013.
- CDMX. *cdmx.gob.mx*. 2016. <http://www.cdmx.gob.mx/cdmx/sobre-nuestra-ciudad> (último acceso: 13 de 11 de 2016).
- Cid Tiburcio, Elias. «Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones.» *Tesis en Valuación Inmobiliaria*. Cd., México: IPN Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, 09 de 2008.
- Cotler, Helena, Esthela Sotelo, Judith Domínguez, María Zorrilla, Sofía Cortina, y Leticia Quiñones. «“La conservación de suelos: un asunto de interés público”.» *Gaceta Ecológica* (Secretaría de Medio Ambiente y Recursos naturales Distrito Federal), nº 83 (bril-junio 2007): pp. 5-7.
- CPEUM, 2014. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Vigésima Primera edición impresa. México: Secretaría de Gobernación, 2014.
- Cuauhtemoc.cdmx. *cuauhtemoc.cdmx.gob.mx*. 16 de 08 de 2016. <http://www.cuauhtemoc.cdmx.gob.mx/paginas.php?id=entorno> (último acceso: 11 de 12 de 2016).

- Delgado de Cantú, Gloria M. «books.google.com.mx.» Editado por Pearson Prentice Hall. 06 de 12 de 2015.
<https://books.google.com.mx/books?id=DZDTWsjGsY8C&pg=PA4&dq=geografia+de+mexico&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwipj> (último acceso: 10 de 11 de 2016).
- Enriquez Rojas, Arq. Miguel Angel. «La simbiosis racional del valor Naturaleza-Hombre-Sociedad.» *Tesis Especialidad en Valuación Inmobiliaria*. México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 12 de 2012.
- fao.org. *fao.org*. Editado por Departamento de Montes. 21 de 08 de 2016.
<http://www.fao.org/docrep/006/w1309s/w1309s04.htm> (último acceso: 07 de 11 de 2016).
- Federación, Decreto publicado en el Diario Oficial de la. *Código Civil Federal*. México: Diario Oficial de la Federación, 29 de mayo de 2000.
- Fernández Pila, Arq. Santiago. *Arquitectura Legal y tasaciones inmobiliarias*. Madrid España: Editora Rueda, 1993.
- Fragoso, Riveros Leonardo. «La incorporación de terrenos ejidales.» *Revista agraria (México)*, 2016: 87 - 124.
- Galletto, Camagni Roberto Traducción de Vittorio, trad. “*Economía urbana*”. Antoni Bosch Editor, 2005.
- García Calatayud, Arq. Leonora Eugenia. «La evolución del suelo en Polanco.» *Tesis Especialidad en Valuación Inmobiliaria*. Cd. México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 2008.
- Geoenciclopedia*. 23 de 08 de 2016. <http://www.geoenciclopedia.com/tierra> (último acceso: 06 de 11 de 2016).
- Hernandez, Fernando. *es.slideshare.net*. 02 de 10 de 2014.
<https://es.slideshare.net/fernandoherdz/derecho-agrario-unam> (último acceso: 23 de 02 de 2017).
- IGUNNE. «Año 9. N° 18. Julio - Diciembre 2012.» *Revista Geográfica Digital*. IGUNNE. (Facultad de Humanidades), s.f.
- INEGI. *cuentame.inegi.org.mx*. 17 de 08 de 2015.
<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/> (último acceso: 10 de 11 de 2016).
- Jiménez, Victor. «Colonia Hipódromo 1925-1985.» -*exposición conmemorativa* . México: Museo Nacional de Arquitectura, Palacio de Bellas Artes, 30 de 05 de 1985.

Ley Agraria, CONGRESO DE LA UNIÓN. *LEY AGRARIA*. México: Diario oficial de la Federación, 2016.

LGAHOTYDU. *LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO*. México: Diario Oficial de la Federación, 2016.

LGAYEBSP, CONGRESO DE LA UNIÓN. *LEY FEDERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO*. México: Diario Oficial de la Federación, 2012.

LGBN, CONGRESO DE LA UNIÓN. *LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES*. México: Diario Oficial de la Federación, 2016.

LGEEPA, CONGRESO DE LA UNIÓN. *LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE*. México: Diario Oficial de la Federación, 2017.

López, Arturo Vázquez. «Conceptos Jurídicos fundamentales.» www.rua.unam.mx. s.f.
http://www.rua.unam.mx/repo_rua/licenciatura_en_administracion/facultad_de_contaduria_y_administracion_plan_2012/primer_semestre/_4374.pdf (último acceso: 23 de 02 de 2017).

Normand, Asuad. «<http://www.economia.unam.mx/>.» marzo - abril de 2014.
<http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/TeorialocalizacionIndustrial.pdf> (último acceso: 12 de 2016).

Parada, Arq. Karina Quintero. «Aplicación del metodo histórico en la valuación: caso practico Jardines del Pedregal.» *Tesis Especialidad en -valuación Inmobiliaria*. Cd., México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 2013.

PDDU Cuauhtémoc. «Gaceta Oficial del Distrito Federal.» *Programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc*. n° 430. Distrito Federal, 29 de 09 de 2008.

Polose, Mario. *Economía urbana y regional*,. Cartago: Libro universitario regional, 1998.

Quintero Parada, Arq. Karina. «Aplicación del metodo histórico en la valuación: caso practico Jardines del Pedregal.» *Tesis Especialidad en -valuación Inmobiliaria*. Cd., México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 2013.

Ramírez Iñiguez, Arq. Eva. «Propuesta de factores para determinar colonias similares.» *Tesis de Especialidad en Valuación Inmobiliaria*. Cd., México: UNAM, Facultad de Arquiteura, 2013.

Ramirez Vazquez, Arq. Pedro. «Plan Nacional de Desarrollo Urbano.» <http://repositorio.inecc.gob.mx/>. Editado por Instituto Nacional de Ecología.

12 de 1977. http://repositorio.inecc.gob.mx/ae/ae_004193_.pdf (último acceso: 11 de 2016).

Rebora, Alberto. «El ordenamiento territorial y urbano en México Problemas y perspectivas.» *Comercio Exterior* vol. 28, núm. 1 O (s.f.): pp. 1181-11 91 (pag 1183).

Rissetti, José Paschoal. *Introducción a la economía enfoque latinoamericano*. México: Harla, 1985.

Riveros Fragoso, Lic. Leonardo. «Apuntes de la clase de Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria, Especialidad en Valuación Inmobiliaria.» *Posgrado de Arquitectura*. México, 5 de 2015.

Romero, Lic. Evaristo. «Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria.» *Posgrado de Arquitectura (UNAM)*. México, 10 de 2014.

Rossetti, José P. *Introducción a la Economía*. México, D.F.: Editora Atlas, 1979 .

—. *Introducción a la Economía*. México, D.F.: Editora Atlas, 1979.

Salinas Arreortua, Luis Alberto. «Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal la colonia Condesa en la Ciudad de México: Hacia un proceso de gentrificación.» *Tesis Doctoral*. Cd, México: UNAM, Facultad de Filosofía y letras, 04 de 2013.

Sánchez Cabrera, Arq. Martha Verónica. «Factor de proximidad: como apoyo de la definición de valor en predios en transición de urbano a rural.» *Tesis Especialidad en Valuación Inmobiliaria*. Cd, México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 11 de 2012.

Sánchez de Carmona, Manuel. «Diseño y Sociedad.» *El trazo de Las Lomas y de la Hipódromo Condesa*. Cd, México: Evaluación del diseño en el tiempo UAM Azcapotzalco, 2010.

Secretaría de Gobernación. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México, Septiembre/2014.

SEDESOL. www.2006-2012.sedesol.gob.mx. 15 de 02 de 2013. <http://www.2006-2012.sedesol.gob.mx/es/SEDESOL/SEDESOL> (último acceso: 16 de 11 de 2016).

SEMARNAT. www.gob.mx/semarnat/articulos/sabes-cual-es-la-importancia-de-los-suelos. 05 de 12 de 2015. <http://www.gob.mx/semarnat/articulos/sabes-cual-es-la-importancia-de-los-suelos> (último acceso: 07 de 11 de 2016).

Valdemar Puente, Arq. María Eugenia. «Importancia del avalúo en el proceso judicial en el D.F.» *Tesis en Valuación Inmobiliaria*. Cd., México: UNAM, Facultad de Arquitectura, 2013.

Vallejo, Manuel Herce. «Tesis La Evolución de los Factores de Localización de Actividades.» *Tesis La Evolución de los Factores de Localización de Actividades*. Barcelona, España., 2006.

Yates, Juan Carlos Piraces y Katherine. « Conceptos y Principios, Apuntes redactados por Juan Carlos Piraces y Katherine Yates.» *DIPLOMADO DE TASACIÓN INMOBILIARIA*. Chile, s.f.

