



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO
CAMPO DE CONOCIMIENTO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

**Burbuja especulativa en el sector inmobiliario y su impacto en el mercado de la vivienda en
delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, al año 2015**

TESIS
PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:
DULCE AZALIA CHIQUETE ANGULO

DIRECTOR DE TESIS:
MTRO. JORGE IGNACIO BERMEO VEGA
FACULTAD DE INGENIERÍA, UNAM

Ciudad Universitaria, Cd. Mx.

Junio 2018



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.

DEDICATORIA

Esta tesis se la dedico de manera especial a mi tutor el ingeniero Jorge Bermeo Vega, quien me apoyó y brindó la información para culminar la investigación, así como a la Universidad Nacional Autónoma de México que durante dos años me otorgó el conocimiento necesario con el cual forjé nuevos criterios para ejercer en el urbanismo y el desarrollo inmobiliario. Desde mi punto de vista recomiendo ampliamente el estudio de un posgrado con el afán de ampliar horizontes y generar nuevas perspectivas aplicables en el campo profesional. El trabajo contiene información acerca de las burbujas inmobiliarias; así como los agentes que propician su progreso. Presento la investigación con la finalidad de que sea del interés y agrado.

INDICE

DEDICATORIA	II
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO I.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA EN EL ESCENARIO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO E INTERROGANTE DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Antecedentes de la vivienda en México.....	1
1.2. Redensificación de las delegaciones centrales de la Ciudad de México	2
1.3. Panorama de la vivienda en la zona central de la Ciudad de México	3
1.4. El costo de la vivienda rebasa el crecimiento del ingreso.....	7
1.5. Créditos hipotecarios en México.....	9
1.6. Tasas de interés hipotecario en México.....	15
1.7. Conclusión.....	17
1.8. Formulación del problema. Pregunta Principal.....	18
1.8.1. Preguntas Secundarias.....	18
1.9. Hipótesis.....	18
1.10. Justificación.....	18
1.11. Objetivo General.....	19
1.11.1. Objetivos particulares.....	19
1.12. Valor del suelo en un mercado de producción capitalista.....	20
1.13. Urbanización capitalista por Christian Topalov	21
1.14. Teorías de rentas de suelo descritas por Samuel Jaramillo	22
1.15. Rentas Urbanas Primarias.....	22
1.15.1. Renta primaria diferencial tipo 1	22
1.15.2. Renta diferencial primaria tipo 2	23
1.15.3. Renta absoluta urbana	23
1.16. Rentas Urbanas Secundarias.....	23

1.16.1. Renta diferencial de comercio	23
1.16.2. Renta diferencial de vivienda.....	24
1.16.3. Renta de monopolio de segregación	24
1.16.4. Renta diferencial y de monopolio industrial	24
1.16.5. La imbricación de las rentas urbanas y la capitalización de la renta total urbana.....	24
1.16.6. Agentes y transacciones en la tierra urbana.....	25
1.16.7. Los movimientos estructurales generales.....	26
1.16.8. Los movimientos coyunturales generales	26
1.16.9. Los movimientos estructurales particulares	26
1.17. Especulación Inmobiliaria (Sobrevaloración).....	26
1.18. Metodología con enfoque mixto	28
1.18.1. Análisis de los datos	29
1.18.2. Expresión del modelo explicado por George Lever D. (2013)	30
CAPITULO II.- BURBUJAS INMOBILIARIAS EN UN PANORAMA INTERNACIONAL Y SUS COMPONENTES INDIVIDUALES.....	33
2.1. Diferencias entre Burbuja Inmobiliaria y Financiera	33
2.2. Alcances de una Burbuja Inmobiliaria	35
2.3. Antecedentes históricos de algunas burbujas inmobiliarias suscitadas en el mundo	36
2.3.1. Japón (1985-1990) -La Década Pérdida: Burbuja Inmobiliaria al estilo Nipón.....	37
2.3.2. España (1998-2007) -Depresión Económica Española: El sueño Europeo del Ladrillo	39
2.3.3. Brasil (2008-2016)- La burbuja Latinoamericana: La Senda del Ladrillo Brasileño	41
2.4. Conclusión.....	43
CAPITULO III- ¿BURBUJA INMOBILIARIA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ?.....	44
3.1. Características generales de la delegación Benito Juárez	44
3.1.1. Densidad de población de la delegación Benito Juárez	45
3.1.2. Nivel Socioeconómico de la delegación Benito Juárez.....	47

3.1.3. Normatividad y usos de suelo en la delegación Benito Juárez	48
3.1.4. Vialidades y transporte delegación Benito Juárez	49
3.2. Estudio de la oferta y demanda de vivienda nueva en delegación Benito Juárez del año 2000 al 2015.....	51
3.3. Precio de la vivienda nueva en la delegación Benito Juárez por regresión lineal.....	62
3.4. Asignación de créditos hipotecarios en delegación Benito Juárez al 2015	72
CONCLUSIÓN.....	75
BIBLIOGRAFIA	
INDICE DE TABLAS	83
ANEXOS.....	89

INTRODUCCIÓN

A través de los años el sector inmobiliario ha funcionado como una importante fuente de negocios. “El negocio de los bienes raíces está en los flujos, no en los ladrillos” (Macias, 2013, pág. 255).

Por lo tanto es uno de los principales motores de los países en vías de desarrollo debido a que incentiva una alta demanda de productos, recursos (suelo) y mano de obra; de esta manera se activa la economía de las ciudades, y es a partir de ese conjunto de elementos que se desglosa un segundo mercado generado por el suelo y los diferentes tipos de rentas que surgen sobre el territorio.

Las transformaciones experimentadas en el territorio son resultado de los procesos globales de estructuración económica y política. La inmensa mayoría de estas transformaciones están relacionadas con el suelo urbano, dentro de las ciudades, la dinámica y la aplicación de estrategias provoca una reestructuración económica que facilitan la localización de inversiones, dando lugar a una competencia entre territorios para atraer capitales. El desarrollo de nuevas condiciones de competitividad conlleva una posición de dependencia de los mercados emergentes acentuando aún más la fragmentación social y desigualdad del espacio urbano.

En el presente trabajo de investigación se plantea un análisis general de las variables que intervienen en la burbuja especulativa en el sector inmobiliario, en la delegación Benito Juárez, lo anterior con el propósito de generar información que explique con claridad el desempeño del mercado inmobiliario durante los últimos años en dicha zona de estudio.

La tesis se organiza en tres capítulos para un mejor entendimiento. En el primer capítulo se trata de entender el problema de la vivienda en la Ciudad de México y las circunstancias que llevan a la interrogante de investigación, los objetivos particulares, justificación e hipótesis sobre la índole del proyecto. El segundo capítulo esclarece el fenómeno de la burbuja inmobiliaria su proceso de formación, etapas, tipos de especulación al igual que antecedentes de burbujas en países como; Japón, España y Brasil, economías que aun tratan de recuperarse de los estragos financieros, sociales y urbanos. Y por último el tercer capítulo se acota a una muestra local del fenómeno en la delegación Benito Juárez, área seleccionada para desarrollar el estudio urbano. Tal estudio expone en gráficos, planos y estudios de mercado la tendencia histórica de oferta, precios, dimensiones de la vivienda, instituciones y número de créditos hipotecarios otorgados dentro de la delegación Benito Juárez.

CAPITULO I.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA EN EL ESCENARIO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO E INTERROGANTE DE INVESTIGACIÓN

1.1. Antecedentes de la vivienda en México

En junio de 2006 se promulgó la Ley de Vivienda a través de la cual se hace hincapié en que ésta es un derecho de los mexicanos que debe ser cubierto mediante la acción del sector público, privado y social, así como de la importancia de ésta como motor del desarrollo económico del país. Asimismo, se crea la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) cuya función es formular, ejecutar, conducir, evaluar, y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el Programa nacional en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo. (Guerrero & Garcia Soto, 2012)

La vivienda es trascendental para el desarrollo social y urbano de las ciudades. Es un derecho que por ley tienen todos los mexicanos¹, de tal manera que durante años ha sido tema de la agenda gubernamental.

Fue en el año de 1972 cuando el gobierno de México estipuló políticas que apoyaron el desarrollo de viviendas, se crearon instituciones públicas nacionales llamadas Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), cuya función era la planeación, construcción y financiamiento de viviendas de interés social en áreas urbanas. Para la década de los años ochenta por medio de estas instituciones se desarrollaron unidades multifamiliares en régimen de condominio. No obstante el procedimiento de construcción por parte del gobierno solo funcionó hasta el año 1992 (Guerrero & Garcia Soto, 2012) pues la política de vivienda se alteró a tal punto que el sector público dejó de ser el principal promotor de vivienda y comenzó a funcionar solo como una institución financiera que otorga los créditos hipotecarios a los trabajadores (derechohabientes). Así que la construcción de vivienda social pasó en su totalidad a manos del sector privado y social. En consecuencia la oferta de vivienda por parte de instituciones gubernamentales o sociales al día de hoy es nula en la zona central de la Ciudad de México.

OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO			
PÚBLICA	PRIVADA	PÚBLICA	PRIVADA
3.14% (1,198)	96.85% (36,886)	0.00%	100.00% (12,826)
AÑO 2005		AÑO 2015	

Tabla 1. Oferta de vivienda nueva en la zona central de la Ciudad de México. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

¹ “El artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dice; toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (Union, 2015)

1.2. Redensificación de las delegaciones centrales de la Ciudad de México

El 8 de abril de 2005, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre las que se encuentra la Norma General de Ordenación “26. Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano. (Ladenzon, 2013, pág. 3)

Norma 26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano. Estipula:

Para facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular, se aplicarán las medidas contenidas en esta norma en:

Zonas dentro de los polígonos de áreas de actuación con potencial de reciclamiento señalados por los programas delegacionales y que cuenten con zonificaciones; habitacional (H), habitacional con Oficinas (HO), habitacional con comercio en planta baja (HC), habitacional mixto (HM) y centro de barrio (CB).

Se deberá acreditar que el valor de venta de la vivienda de interés social no exceda 15 VSM elevado al año, y para vivienda popular que no exceda 30 VSM.

Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro histórico el monto máximo podrá ser de hasta 236 VSM el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal. El área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m². (SEDUVI, 2006)

La Norma 26, inscrita en las Normas de Ordenación Particulares, intentaba detener el crecimiento de la mancha urbana, redensificar la zona central de la ciudad y que familias con menos recursos accedieran a viviendas con mejores servicios dentro de las colonias Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza a un precio accesible (Sanchez, 2006, pág. 8). El objetivo de la norma 26 era lograr que los desarrolladores construyeran en suelos ubicados en la zona centro de la Ciudad de México vivienda tipo social o popular y que por consiguiente esas viviendas captaran plusvalía. Los hechos fueron muy contrariados ya que al delimitar el polígono de actuación de la norma 26 a solo cuatro delegaciones produjo un aumento desmesurado en los precios del suelo porque justamente estas delegaciones carecen de suelo disponible, por tanto el vender viviendas de tipo social y popular en la zona se convirtió en algo imposible de sostener en términos económicos.

La Norma 26 se suspendió el día 13 de agosto del 2013, lo que causo especulación del suelo, los terrenos subieron aproximadamente un 400 % o 500 % y la vivienda se revaluó cerca de un 70%. (García, 2017).

1.3. Panorama de la vivienda en la zona central de la Ciudad de México

El monto de un crédito otorgado por instituciones como el INFONAVIT o FOVISSSTE no es suficiente para cubrir el costo total de una vivienda en la zona central de la Ciudad de México, en definitiva los créditos que estiman las instituciones calculados conforme a los sueldos de los derechohabientes para una vivienda no están acordes a los precios del mercado. Es por eso que INFONAVIT ajusto los montos de préstamo. (Bravo Elba, 2016) Afirma: “Al año 2016 el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) responsable de liberar créditos hipotecarios aumento 68.4 % el monto máximo de crédito, que pasa de 921 mil 472 pesos a 1 millón 552 mil pesos”. “INFONAVIT la institución pública encargada de otorgar créditos hipotecarios al primer trimestre del año 2016 libero alrededor de 2,994 créditos solo en la Ciudad de México”.

Con el fin de dar seguimiento al tema de los costos de la vivienda en la zona central de la Ciudad de México compuesta por las delegaciones; Álvaro Obregón, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, se muestra una gráfica que explica la tendencia histórica del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva durante los últimos 15 años periodo que comprende desde el año 2000 al 2015.

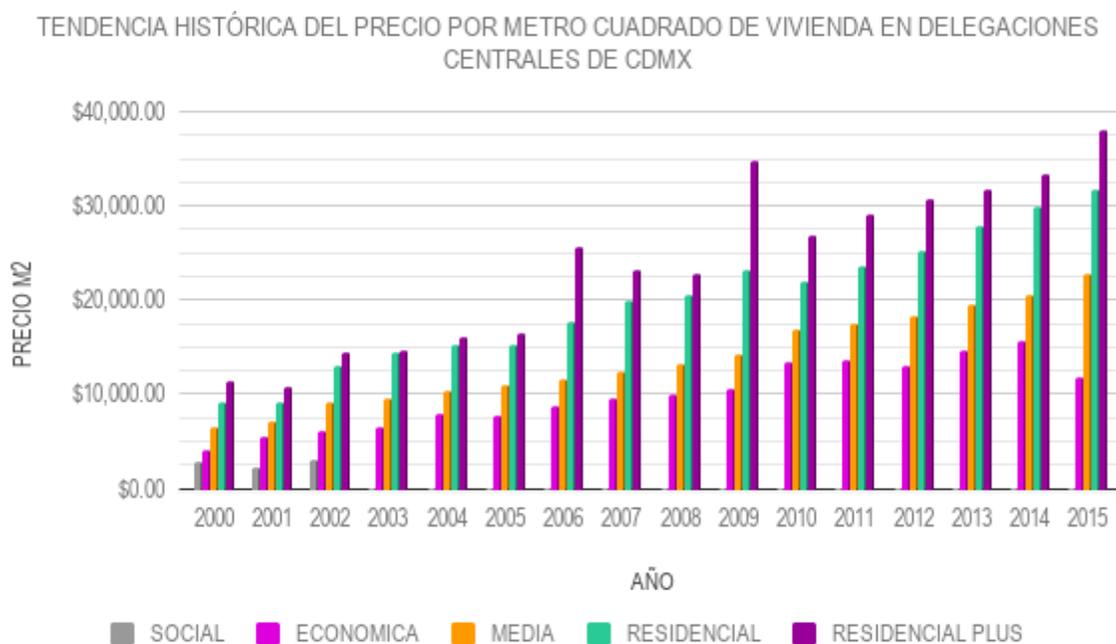


Gráfico 1. Tendencia histórica del precio por metro cuadrado de vivienda en delegaciones centrales de CDMX. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC. Precio promedio de vivienda a pesos deflactados.

El gráfico uno titulado tendencia histórica del precio por metro cuadrado de vivienda en delegaciones centrales de la Ciudad de México, muestra los cinco tipos de vivienda que se construyen en las delegaciones centrales de la Ciudad de México, las cuales son de tipo; social, económica, media, residencial y residencial plus. Se inicia con la vivienda social que para el año 2003 deja de ofertarse dentro de la zona central de la Ciudad de México, debido a los costos del suelo este tipo de vivienda dejó de ser un negocio para las empresas constructoras. Por lo tanto, la vivienda tipo económica pasó a ser la oferta de menor costo de la zona, a lo largo del periodo de estudio se observa que tiene dos aumentos, el primero del año 2005 al 2006 y el segundo del año 2009 al 2010 en este último el aumento fue un estimado de \$2,923 pesos por metro cuadrado, el crecimiento es paulatino hasta el año 2015 donde hay un descenso de alrededor de \$3,854 pesos. La vivienda media mantiene un crecimiento constante que durante el año 2010 generó un pequeño salto, también la vivienda residencial inició su incremento a partir del año 2002, se elevó en el año 2007 y 2009 y por último el tipo residencial plus, categoría que a simple vista proyecta los incrementos más abruptos y progresivos al alza en 2006 y 2009 en el costo de la vivienda.

Con el fin de ilustrar claramente como ha sido el comportamiento de los precios promedio del metro cuadrado de la vivienda nueva en las delegaciones centrales de la Ciudad de México con base en datos numéricos se muestra la siguiente tabla con la tendencia histórica del comportamiento del costo en el mercado:

TENDENCIA HISTÓRICA DEL PRECIO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO DE VIVIENDA NUEVA EN DELEGACIONES CENTRALES DE CDMX										
TIPO	VIVIENDA SOCIAL		VIVIENDA ECONÓMICA		VIVIENDA MEDIA		VIVIENDA RESIDENCIAL		VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS	
AÑO	AREA M2	PRECIO M2	AREA M2	PRECIO M2	AREA M2	PRECIO M2	AREA M2	PRECIO M2	AREA M2	PRECIO M2
2000	59	\$2,811.00	52	\$4,176.00	74	\$6,590.00	158	\$9,090.00	320	\$11,463.00
2002	50	\$3,113.00	60	\$6,031.00	70	\$9,253.00	138	\$12,944.00	306	\$14,418.00
2004	47	\$0.00	60	\$7,854.00	66	\$10,338.00	109	\$15,239.00	269	\$16,037.00
2006	56	\$0.00	51	\$8,808.00	68	\$11,702.00	106	\$17,694.00	240	\$25,726.00
2008	36	\$0.00	55	\$9,963.00	68	\$13,173.00	111	\$20,482.00	236	\$22,805.00
2010	55	\$0.00	53	\$13,530.00	64	\$16,991.00	100	\$21,958.00	204	\$26,825.00
2012	55	\$0.00	51	\$13,110.00	60	\$18,335.00	93	\$25,214.00	175	\$30,809.00
2014	55	\$0.00	52	\$15,686.00	55	\$20,540.00	80	\$29,970.00	143	\$33,381.00
2015	55	\$0.00	52	\$11,827.00	56	\$22,792.00	77	\$31,827.00	131	\$37,968.00

Tabla 2. Tendencia histórica promedio del precio de vivienda en delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SORTEC. Precio promedio de vivienda a pesos deflactados.

La tabla uno que describe la tendencia histórica del precio promedio del metro cuadrado de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México, se aprecia la disminución en las dimensiones de la vivienda que contrasta con el aumento progresivo del precio por metro cuadrado en todos los tipos de vivienda, por lo tanto se puede concluir que cada día es más complicado encontrar y adquirir una vivienda con espacios amplios en la zona central de la Ciudad de México.

La compra de vivienda en la Ciudad de México se revalorizó en un 94 % de 2005 a 2015, según datos de Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), si comparamos tal porcentaje con el del nivel nacional que fue de 20.9 % durante el mismo periodo, se concluye que el precio de la vivienda en la capital se duplicó. Tal alza en los precios ha sido progresiva año con año. Los créditos concedidos por organismos gubernamentales para la adquisición de una vivienda en la Ciudad de México en 2005 ascendían a 246 mil pesos, para 2015 los montos de crédito alcanzaron los 479 mil pesos. Los últimos 10 años la vivienda nueva en la Ciudad de México aumentó un 11.9 % cada año. (Ramírez, 2016)

De acuerdo con Rodrigo Barrera (Solís, 2018); “para detectar una especulación se deben evaluar los precios actuales de las propiedades, porcentajes de renta y la plusvalía”. Por ejemplo, cuando encontramos dos propiedades que valen lo mismo y se rentan en distintos precios, la que paga menos por alquiler tiene que compensar la diferencia con una plusvalía mayor”. En resumen, lo descrito por Rodrigo Barrera en 2018 es una situación muy común en la zona central de la Ciudad de México, por lo tanto lo que se debe examinar son los inmuebles con rentas bajas pues la colonia sostendrá una plusvalía con base en la demanda, los inmuebles disponibles, la normatividad referente a la densidad, la altura promedio de las construcciones, la capacidad de infraestructura y por último el equipamiento urbano.

El ingeniero desarrollador de vivienda Jorge Bermeo (2018) explica que; el precio de la vivienda en teoría simple se calcula con el valor del metro cuadrado de construcción por la dimensión mínima que permite el reglamento de construcción. Pero en la Ciudad de México el precio de la vivienda nueva se fija conforme al muestreo de la oferta en el mercado y la comparativa de los beneficios que ofrece la competencia, es decir, se determina entre los márgenes del máximo y mínimo costo. Expresa que para que un producto se lleve a cabo es necesario un proceso de producción, dependiendo el producto el tiempo varía.

En el caso de la vivienda nueva con edificios de departamentos en la zona central Ciudad de México este ciclo de producción tiene un periodo promedio de dos años, durante el primer año se consuman las acciones previas a la construcción del inmueble, tales como; la compra del terreno, el diseño arquitectónico, la gestión de los permisos de construcción y la manifestación de construcción, el segundo año consiste en el proceso de construcción de la unidad, una vez terminado el ciclo de producción la vivienda está lista para ofertarse en el mercado.

La oferta es uno de los indicadores que define el precio de un inmueble en el mercado de manera que al realizar un comparativo con respecto a la demanda y esta resulta ser menor o un producto escaso entonces se impulsan los precios. (Schettino, 1994) Tal situación se vive en la Ciudad de México debido a que existe un déficit de vivienda que durante las últimas décadas ha generado que el precio siga en aumento, situación que es aún más evidente en la zona central de la Ciudad de México, porque las delegaciones; Álvaro Obregón, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, concentran en su mayoría la oferta de vivienda nueva de la ciudad, y a través de los años que se describe el comportamiento de la misma en la zona central con el siguiente gráfico:

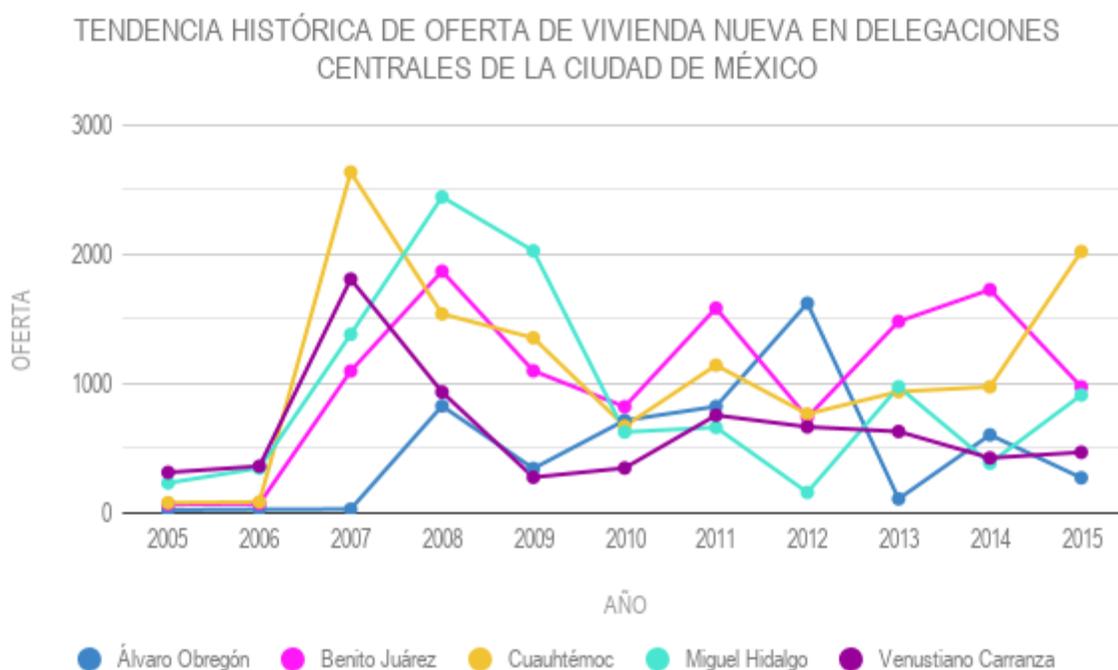


Gráfico 2. Tendencia histórica de oferta de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/oferta/cubo_registro.aspx

El gráfico dos citado como tendencia histórica de oferta de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México, demuestra el incremento general de la oferta a partir del año 2007 hasta el 2010 que expresa un fuerte descenso que se afianza a partir del 2011 año en que se estabiliza la oferta y se mantiene hasta 2015.

TENDENCIA HISTÓRICA DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN DELEGACIONES CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO					
AÑO	Álvaro Obregón	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
2005	19	62	75	228	310
2006	23	67	81	343	358
2007	25	1096	2637	1380	1808
2008	825	1869	1538	2445	933
2009	340	1097	1353	2027	272
2010	713	819	668	623	344
2011	821	1583	1141	659	753
2012	1621	736	763	155	663
2013	105	1480	936	973	627
2014	601	1726	973	381	422
2015	268	973	2022	910	466

Tabla 3. Tendencia histórica de oferta de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/oferta/cubo_registro.aspx

La tabla dos denominada tendencia histórica de oferta de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México indica los datos numéricos de la oferta en la delegaciones centrales de la Ciudad de México. La delegación Cuauhtémoc es la que se posiciona en primer lugar con una oferta total de 12,187 unidades, en segundo lugar es Benito Juárez con 11,508 continúa Miguel Hidalgo con 10,124 unidades, cuarta posición es Venustiano Carranza con 6,956 y por último Álvaro Obregón con 5,361.

1.4. El costo de la vivienda rebasa el crecimiento del ingreso

El aumento de los precios en la vivienda y la escasa relación con los sueldos de los demandantes, parece no ser un agente a tomar en cuenta al determinar los precios. La velocidad con la que los inmuebles captan plusvalía no corresponde al crecimiento de los ingresos de los capitalinos.

El incremento anual del valor de la vivienda en la Ciudad de México en los últimos 10 años se calcula con un porcentaje de doble dígito mientras que el salario de los empleados formales capitalinos según la Secretaría del Trabajo no es mayor al 4 %. (Ramírez, 2016)

Dicho lo anterior es fundamental conocer un estimado de los ingresos promedio de la población laboralmente activa en la zona central de la Ciudad de México, por ello, se despliega la siguiente información:

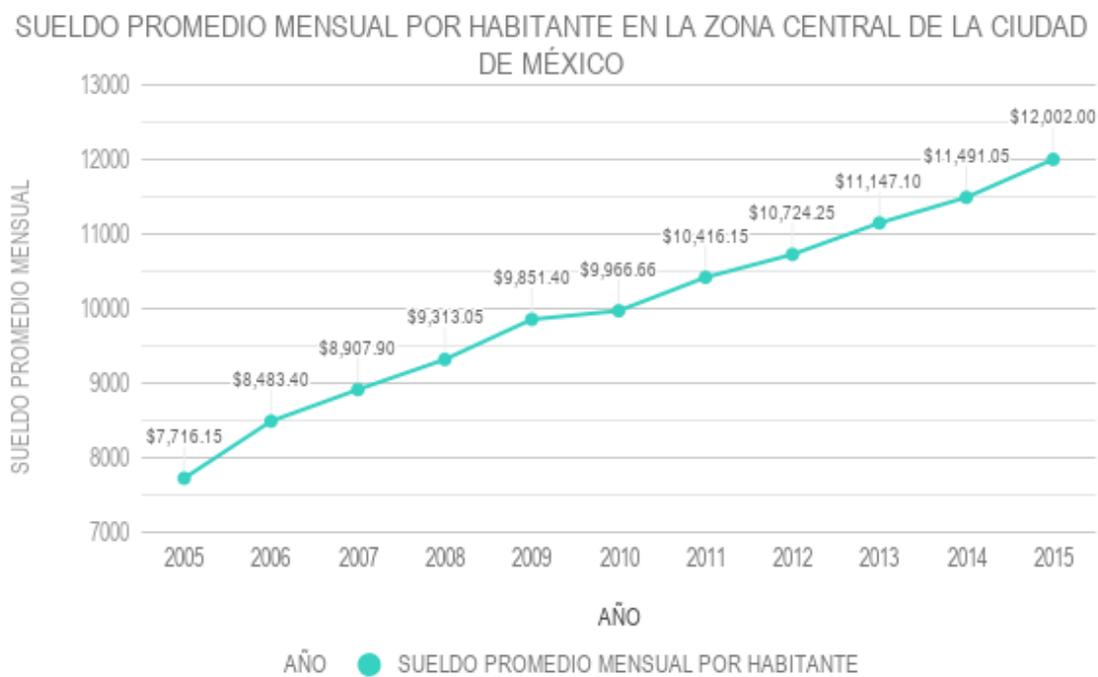


Gráfico 3. Sueldo promedio mensual por habitante en la zona central de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía). Fuente: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/bie/>

El gráfico número tres llamado sueldo promedio mensual por habitante en la zona central de la Ciudad de México, expresa el ingreso mensual según la base de datos de los derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) información concedida al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Las cifras se calculan con base en el salario mínimo de la zona A que es al que corresponde la Ciudad de México, multiplicado por el número de salarios por día y al final por los días del mes.

El estrato de población con mayores ingresos en la Ciudad se ha reducido. El número de trabajadores formales que ganan más del 10 mil pesos cayó desde el 2005 en 38 %. Representaron en 2015 el 12 % de la población total de la capital, cuando 10 años antes eran el 17.5 %. Actualmente el 66 % de los capitalinos no ganan más de 6 mil 300 pesos. Según los registros de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), cada vez más se están financiando viviendas más caras en la Ciudad. Mientras que en 2010 el 13 % de los créditos otorgados a demandantes era para viviendas tipo residencial y residencial plus, con un valor superior a 1 millón 600 mil pesos, para 2015 la proporción se elevó al 34 %. (Ramírez, 2016)

La especialista de New York Life Isabel García Meré (2014) recomienda que una persona no debe gastar más de un 30 % de su ingreso neto (después de impuestos) en su renta o pago hipotecario mensual. El parámetro ayuda a medir el poder adquisitivo y el límite al cual se puede comprometer el ingreso futuro destinado a la vivienda con el fin de no desestabilizar los bolsillos del consumidor.

El siguiente gráfico expone el comparativo del costo de renta promedio contra el ingreso promedio idóneo para poder rentar una vivienda en las delegaciones centrales de la Ciudad de México al año 2015.

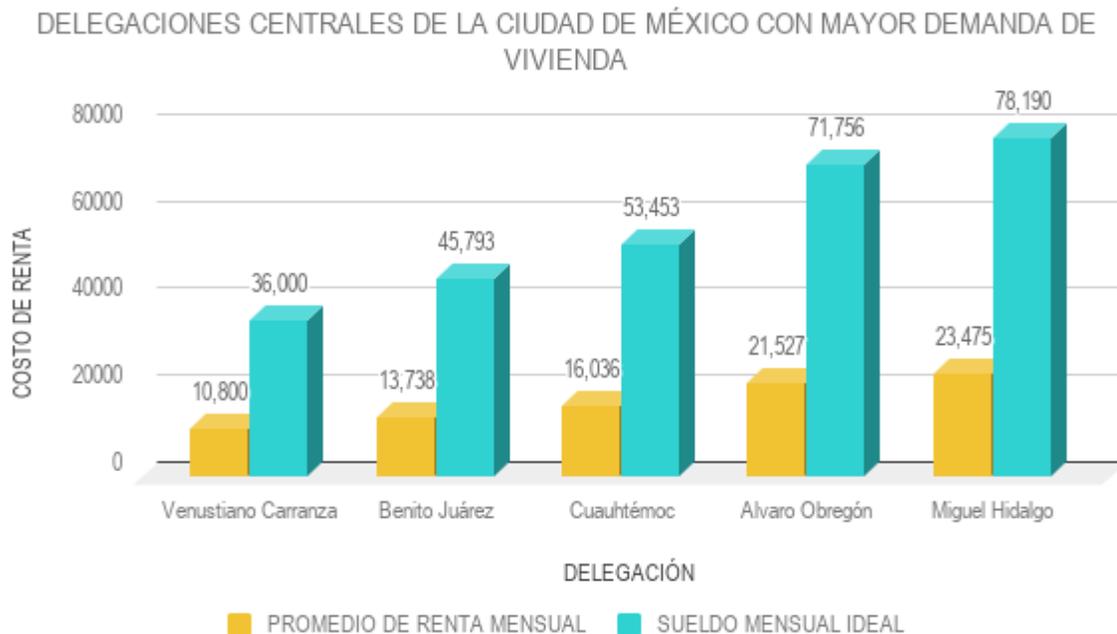


Gráfico 4. Delegaciones centrales de la Ciudad de México con mayor demanda. Elaboración propia con datos de la empresa Lamudi.com, del año 2015. <https://www.forbes.com.mx/las-delegaciones-mas-caras-para-rentar-departamento/>

Los precios de vivienda en renta más altos se ubican en Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Cuauhtémoc, por último están Benito Juárez y Venustiano Carranza. Los datos del gráfico indican que el costo e ingreso necesario para rentar dentro de estas delegaciones son sumamente dispares entre ellas, pero aun así todas manejan un estándar de ingreso superior al sueldo promedio mensual de la población, lo que lleva a la pregunta; ¿Cuánta población en la Ciudad de México percibe esa cantidad de ingreso?

1.5. Créditos hipotecarios en México

Ignacio Beteta (2004) explica que debido a que la vivienda es un producto de consumo costoso en correlación con el ingreso familiar, su mercado es sumamente dependiente a la disponibilidad del crédito incluso más que cualquier otro bien o servicio.

Por regla general el crédito que requiere la vivienda en México es de largo plazo (entre 20 o 30 años), no puede estar ligado a la inflación elevada o con inestabilidad monetaria y ser regulado a tasas fijas de interés.

En últimas décadas el impulso a la vivienda en México ha sido asombroso, una de las razones es la expansión de los subsidios al sector por parte de INFONAVIT, institución que ha otorgado alrededor de 500 mil créditos anuales, con un aumento del 143 por ciento desde el 2001 (Staff, 2013).

En México hay alternativas de créditos hipotecarios adecuados para trabajadores independientes o afiliados alguna empresa que facilitan el consumo de vivienda. Ya sean créditos concedidos por instituciones públicas o privadas cada uno demanda sus respectivos requisitos. Primero se detallan los documentos básicos para calificar a un crédito hipotecario de cualquier institución bancaria:

- Solicitud de crédito (Que proporciona la institución crediticia).
- Comprobante de ingresos.
- Identificación oficial.
- Comprobante de domicilio.
- Otros, que determina cada institución de crédito; así como un estudio socioeconómico y/o una investigación de crédito

Estudio para determinar la capacidad de pago del solicitante:

- **Ingresos brutos:** se consideran todos los ingresos antes de impuestos, es decir, el sueldo, comisiones y otros comprobables.
- **Ingreso neto:** A los ingresos brutos, se debe restar los impuestos que apliquen a la actividad personal, como pueden ser el Impuestos Sobre la Renta y cualquier otro que aplique a la actividad personal; el resultado es el Ingreso Neto.
- **Gastos:** Se debe determinar claramente cuáles son los gastos, también llamados egresos, y restarlos al ingreso neto. Es muy importante considerar todos los gastos fijos y promediar los variables de cada mes.
- **Capacidad de pago:** Es el porcentaje que representa el excedente después de restar impuestos y gastos al ingreso neto. Lo único que se hace para determinarlo, es dividir el excedente entre los ingresos netos.
- Como dato adicional, se dice que una capacidad de pago es baja, cuando ese porcentaje es igual o menor al 10% del ingreso neto, y alta cuando se rebasa el 30%. Esta es la base con la cual las instituciones crediticias determinan la capacidad para obtener un crédito. (HSBC, 2009)

Requisitos para crédito hipotecario:

- **Edad y salario:** La edad mínima requerida es de 18 años y la máxima de 64 años 11 meses. El cálculo se basa en el ingreso neto mensual, en el valor del inmueble y si la persona cuenta con apoyo o subsidio de algún organismo nacional de vivienda como el ISSSTE o INFONAVIT. En el último caso, el financiamiento es mayor.
- **Historial crediticio:** Tener buen historial crediticio es una de las puertas a futuros préstamos. El comportamiento como pagador cumplido en créditos anteriores y vigentes como tarjetas de crédito, financiamiento automotriz, telefonía y tiendas departamentales; determinará si se es candidato a una hipoteca.
- **Capital inicial:** Todo crédito hipotecario requiere de un capital inicial para cubrir el enganche del inmueble, gastos administrativos, apertura del crédito, valuación y gastos de escrituración. La banca solicita del 10 por ciento al 20 por ciento como mínimo. (HSBC, 2009)

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO	
VIVIENDA TASA FIJA/CRÉDITO HIPOTECARIO PAGO FIJO	
PLAZO (AÑOS)	10 A 20
MONTO MINIMO DE CRÉDITO	\$200,000.00
MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO	NP
PERIODICIDAD	MENSUAL
TASA DE INTERÉS MÁXIMA ANUAL	11.13%
TIPO DE TASA DE INTERÉS	FIJA
EDAD (AÑOS)	25 A 65
TIPO DE PERSONA	FISICA
ANTIGÜEDAD LABORAL	1 AÑO
ANTIGÜEDAD RESIDENCIAL	1 AÑO
PORCENTAJE MÁXIMO A FINANCIAR	30%
MONTO MINIMO DE LA VIVIENDA	\$350,000.00
ENGANCHE MINIMO	10%

Tabla 4. Crédito hipotecario bancario. Elaboración propia con información de la página oficial de HSBC. Fuente: <https://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario>.

Ahora las condiciones para aprobar un crédito hipotecario por medio de INFONAVIT:

- Las condiciones de tu crédito se establecen con base en tu precalificación, que considera tu edad y tu salario, tu ahorro en la Subcuenta de Vivienda y los bimestres de cotización continua que has tenido.
- También se toma en cuenta el comportamiento de pago de aportaciones de la empresa donde trabajas.

- Los requisitos y pasos que debes seguir se establecen en función del producto y destino que elijas.
- Aplica para todos los niveles salariales.
- Tasa de 12% anual.
- Tu edad al momento de contratar tu crédito más el plazo para liquidarlo no debe rebasar los 65 años de tu edad.
- Si tu salario es igual a 1 salario mínimo el descuento mensual será de 20% de tu salario; en caso de que pierdas tu relación laboral, se ajustará al 25% de tu sueldo.
- Si tu salario es mayor a 1 salario mínimo el descuento será inicialmente de hasta 27% de tu salario; en caso de que pierdas tu relación laboral, se ajustará al 32% de tu sueldo.
- Del monto de tu crédito se descontará el 3% por gastos de titulación, financieros y de operación. No aplica si tus ingresos son de hasta 2.6 UMA Mensual.
- Al momento que se te otorga tu crédito se fija una cuota mensual de amortización del crédito y una cuota de pago personal. (INFONAVIT, 2018)

TIPOS DE CRÉDITO INFONAVIT AL AÑO 2015				
TIPO DE CRÉDITO	SALARIOS MINIMOS ZONA A	SUELDO MINIMO	SUELDO MÁXIMO	MONTO DE CRÉDITO MAXIMO
INFONAVIT TRADICIONAL	1 A 4	\$2,018.70	\$8,074.80	\$884,381.60
INFONAVIT TOTAL	4.5 A 11	\$9,589.68	\$23,441.44	\$1,491,728.00
INFONAVIT TOTAL AG	11 y 24.9	\$23,441.44	\$50,265.23	SIN LIMITE
COFINAVIT	MENOS DE 11	\$0.00	\$23,441.44	\$327,524.96
COFINAVIT INGRESOS ADICIONALES	4	\$0.00	\$8,524.16	\$327,524.96
SALARIO MINIMO \$67.29				

Tabla 5. Tipos de créditos INFONAVIT al año 2015. Elaboración propia con información de la página oficial de INFONAVIT.

Fuente: <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/cuentas+claras+transparencia/ContenidoHomeArt70>

Las opciones anteriores solo están al alcance de personas que pueden comprobar sus ingresos en un esquema de afiliación o prestación de alguna empresa. Pero no son las únicas opciones de crédito, en la actualidad se conocen otras dirigidas a personas sin sueldo estable, como las declaradas por el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que concertaron en mayo del 2004 un nuevo programa de crédito, que se denominó **AhorraSIF**, cuya función es beneficiar a profesionales independientes o que no pueden comprobar un ingreso fijo a través de instituciones como Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL) hipotecarias o INFONAVIT.

Otra opción es el crédito **Credimil** lanzado al mercado hipotecario oficialmente el 10 de diciembre de 2008 por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), con el respaldo de fondos del programa de subsidios de esta última, este financiamiento está dirigido a trabajadores que ganan menos de cuatro salarios mínimos que trabajan de manera independiente o no tienen prestación de crédito para vivienda. (Juárez D. A., 2008)

Después de conocer los requisitos, tipos y montos de créditos hipotecarios vigentes en el mercado de vivienda, con el gráfico se mide el comportamiento histórico de los créditos hipotecarios otorgados por instituciones públicas conformada por INFONAVIT y FOVISSSTE y por instituciones privadas donde se englobaron bancos, SHF y otros.



Gráfico 5. Tendencia histórica de créditos hipotecarios en las delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

El gráfico cinco tendencia de créditos hipotecarios en las delegaciones centrales de la Ciudad de México, revela que la cantidad total de créditos particulares en todo el periodo fue de 85,394 mientras que el créditos públicos fue de 77,611. Es decir, los créditos privados tienen una ventaja considerable sobre los públicos. Para terminar con el tema se profundiza en los créditos asignados por delegaciones en la zona central de la Ciudad de México del año 2000 al 2015.

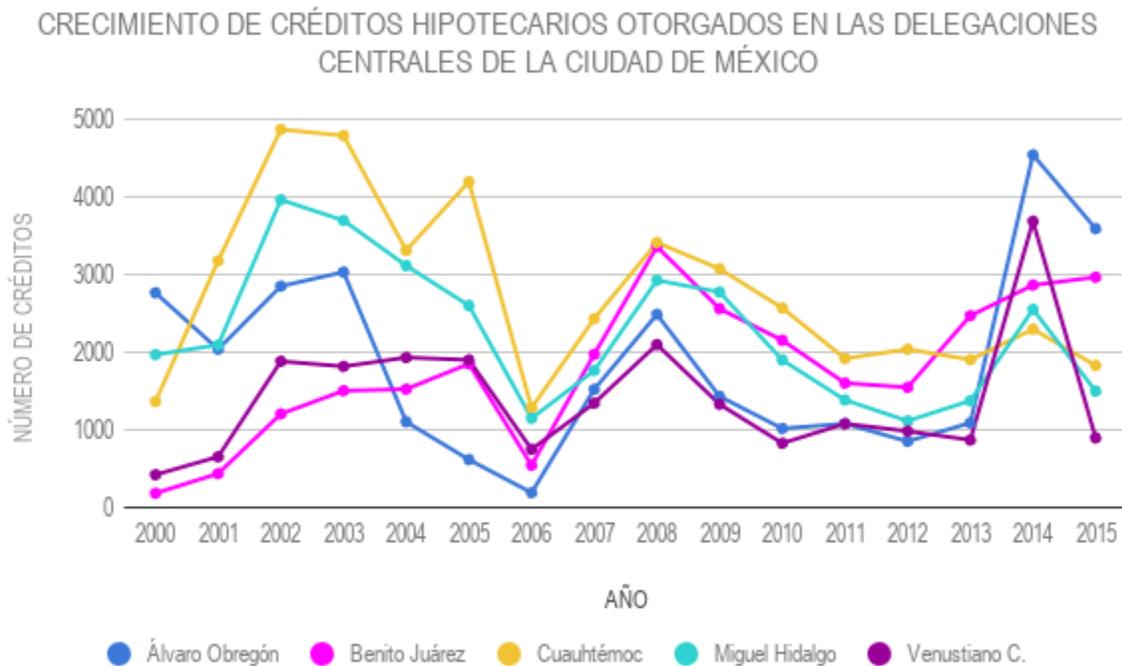


Gráfico 6. Crecimiento de créditos hipotecarios otorgados en las delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

El gráfico crecimiento de créditos hipotecarios otorgados en las delegaciones centrales de la Ciudad de México especifica la cantidad de los créditos concedidos en las cinco delegaciones centrales de la Ciudad de México, los primeros cinco años del siglo los créditos fueron muy dispares hasta el año 2006 donde hubo una caída en la autorización para después ampliarse hasta 2008 con declive hasta 2010 donde permaneció constante hasta 2014 año que registra una súbita alza que decae abruptamente en 2015, en todas las delegaciones el comportamiento general es similar, la delegación que destaca por el número de créditos asignados es Cuauhtémoc con un total de 44,222 y en contraparte Venustiano Carranza con 22,367 es la que menos créditos concedió en el mismo periodo.

1.6. Tasas de interés hipotecario en México

La tasa de interés o precio del dinero es la cantidad extra que se abona durante cierto tiempo por cada unidad de capital que ya se haya invertido. Es uno de los precios más importantes de la economía. En el caso de la tasa de interés hipotecario, es el costo por adquirir un crédito para un inmueble. Ese costo es cubierto por quien haya solicitado el crédito y puede ser a tasa fija (que significa que no cambiara durante el lapso contratado) o tasa variable (cuya fluctuación depende de cambios en el mercado). (Skornya, 2017)

¿Cómo se calcula la tasa de interés hipotecario en México?

Alonso Rebolledo (2017) Dice, la tasa de interés hipotecario según la Asociación de Bancos de México (ABM) considera componentes como:

- a) El costo del dinero, es la tasa con la que se fondean los bancos.
- b) El costo operativo, es lo que le cuesta a las instituciones la operación de los créditos, que lleva implícito el índice de pérdidas esperadas.
- c) El índice de pérdidas esperadas, depende del riesgo del mercado al que se destina el crédito.
- d) El costo del capital, incluye el consumo de capital y retorno esperado sobre los activos del banco.

De acuerdo con la Asociación de Bancos de México, cada institución bancaria asigna según sus políticas el porcentaje para cada uno de los factores y calcular la tasa de crédito hipotecario.

Variables que usa INFONAVIT:

- a) Prima de riesgo, incluye los parámetros de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida.
- b) Rendimiento a la subcuenta de vivienda, se compone de los movimientos de la cuenta de la cuenta que integra las aportaciones hechas al INFONAVIT.
- c) Gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV), están alineados con los que se establecen en la Ley de INFONAVIT y que no deberán exceder de cierto porcentaje de los recursos totales que se manejan.
- d) El costo del patrimonio de las instituciones que se compone del dinero con el que cuenta la institución de acuerdo al porcentaje de activos de la institución.

Antecedentes y evolución de las tasas de interés hipotecarias en México

Jerzy Skornya (2017), especialista en administración financiera, dice que los valores que se utilizan para calcular las tasas son relativamente nuevos, datan de 1990. Hace veinte años no había curva de largo plazo. Las tasas se calculaban con un margen razonable, que eran 600 puntos base o un factor que dependía de cada banco. El 600 era un genérico que era ocupado por casi todos. Skornya dice que los 600 puntos se usaban por costumbre y que con ellos se esperaba cubrir los mismos valores que hoy en día son diferenciados. Por esos días se creía que con lo anterior se cubrían los costos de operación del banco, las reservas, remuneraciones al capital y el riesgo. El problema es que se transfería el riesgo de variación de tasa al mercado, por lo que las operaciones inmobiliarias dependían del riesgo y de la situación.

El Banco de México (Banxico) estipula una tasa de referencia en el país con el fin de seguir su política monetaria. Banxico declara que una tasa de interés alta incentiva el ahorro y una tasa de interés baja incentiva el consumo. La tasa de interés hipotecario usa de referencia la tasa de Banxico en la materia. Dicho en otras palabras, al bajar la tasa de interés el dinero del crédito en teoría es barato por lo tanto se estimula el consumo por la percepción de abundancia basado en una economía prospera, pero por el contrario cuando la tasa de interés sube es arriesgado tomar un crédito por el compromiso de los ingresos futuros a un valor del dinero prestado caro, la tasa de interés alta beneficia principalmente a personas que invierten sus ahorros en alguna institución financiera. Esto aplica en todos los tipos de créditos principalmente en el hipotecario que son determinados a plazos largos y con grandes montos de dinero, cuando una persona se siente confiada compromete sus ingresos futuros con un mayor riesgo, un ejemplo es cuando una trabajador con un sueldo promedio adquiere una vivienda a la que destina más del 30 % de su ingreso al pago.

En el mercado de la vivienda se da la demanda especulativa, donde los agentes especuladores solicitan más dinero en efectivo cuando la tasa de interés real es menor. La tasa de interés real es el inverso del precio del dinero, mientras mayor sea la tasa de interés, el dinero tiene un valor futuro menor. En consecuencia, cuando la tasa de interés sea muy baja los especuladores querrán tener dinero en efectivo, puesto que su valor en el futuro es mayor. (Schettino, 1994)

1.7. Conclusión

Un punto clave descrito en el planteamiento del problema fue el paso que dio el gobierno donde dejó de ser el proveedor de vivienda para convertirse solo en la institución financiera encargada de dar acceso a la población a créditos hipotecarios, la acción en sí no es mala pues en un mercado debe existir la libre competencia, el error resalta cuando las políticas no están al mismo nivel del desarrollo y se suscitan irregularidades en el mercado inmobiliario como lo ocurrido con la noma 26. Para que una política urbana funcione es necesario realizar un estudio más profundo del mercado, su campo de acción, alcances, tomar medidas de control y ser congruente con los intereses de los involucrados.

Por otra parte los hallazgos detallados en el planteamiento del problema son la pauta para definir los agentes involucrados en el proceso de una burbuja especulativa en el sector inmobiliario en la delegación Benito Juárez, el análisis de la zona central de la Ciudad de México involucra el comportamiento de agentes como;

- **Precio de vivienda:** estudiar las variaciones de aumentos por año y encontrar el valor de la vivienda por el modelo exploratorio de regresión lineal.
- **Oferta:** establecer número de desarrollos de vivienda nueva en Delegación Benito Juárez a través de los años.
- **Demanda:** Evaluar el porcentaje de absorción de inmuebles de vivienda nueva por año.
- **Créditos Hipotecarios:** número de créditos, ¿quién lo otorga?, ¿bajo qué condiciones?
- **Tasa de Interés:** tasa de interés a créditos hipotecarios.

En definitiva la oferta de vivienda es un indicador que define el precio de un inmueble en el mercado de manera que al realizar un comparativo con respecto a la demanda la vivienda resulta ser un producto escaso que impulsa los precios en la Ciudad de México. Además los argumentos que respaldan tal alza en los valores de la vivienda se vinculan a que la demanda está dispuesta a pagar por ello. Otro componente clave para que una burbuja especulativa se desarrolle son los créditos hipotecarios, la principal consecuencia de ampliar la disponibilidad y el monto de los préstamos es que las personas tienden a confiar en su solvencia económica sin evaluar si serán capaces de pagar en un futuro.

Con la información descrita en el capítulo es posible comparar los precios de la vivienda nueva con los ingresos de la población laboralmente activa de la zona central, cuyo resultado comprueba que el sueldo promedio no concuerda en lo absoluto con el poder adquisitivo de los trabajadores para comprar una vivienda a los valores del mercado.

1.8. Formulación del problema. Pregunta Principal.

¿Cuáles son los componentes que precisan una burbuja especulativa en el sector inmobiliario en la zona central de la Ciudad de México, al año 2015?

1.8.1. Preguntas Secundarias.

- ¿Qué particularidades se cumplen en el caso la delegación Benito Juárez para afirmar que se está gestando una Burbuja Inmobiliaria?
- ¿Cómo se explica el aumento de los precios de la vivienda en la Delegación Benito Juárez?

1.9. Hipótesis

Con el firme propósito de dar respuesta al problema y a los objetivos de investigación planteados en el estudio, se formula la siguiente hipótesis:

Hipótesis Nula (H_0): El comportamiento en el incremento de los precios de la vivienda nueva y la especulación al año 2015 llevan a inferir que la delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, pasa por una burbuja especulativa en el sector inmobiliario.

Hipótesis alternativa 1 (H_1): Si la oferta de la vivienda es escasa en la zona central de la Ciudad de México el precio de la vivienda es independiente al valor del inmueble por dimensión sino por lo que dicta la demanda.

1.10. Justificación

Es importante entender el proceso de burbuja especulativa por la necesidad de deducir las causas que propician su concurrencia y las consecuencias que puedan derivar durante su evolución. Indagar como el suelo urbano se convierte en un negocio de valor agregado, incidido por agentes como; la oferta, la demanda, créditos hipotecarios, tasas de interés e inflación. La finalidad es explicar que es una burbuja especulativa en el sector inmobiliario, su función, características, su trascendencia en el mercado del suelo, la vivienda y su incidencia en las crisis económicas. Por consiguiente esclarecer la presencia de una burbuja especulativa entorno a la vivienda y determinar los principales estragos económicos y urbanos que se detonan al estallar tal fenómeno. El problema de investigación en parte es orientado a la falta de vivienda accesible (económicamente hablando) en localizaciones centrales de la Ciudad de México.

Puesto que, el precio de la vivienda es establecido por los parámetros del mercado en los que intervienen factores como la oferta y demanda, que para el caso de la zona de estudio está determinado por los compradores. Con poca oferta mucha demanda.

La exploración es acotada sobre la delegación Benito Juárez en la Ciudad de México debido a que reúne las características ideales de localización, razón por la cual la delegación es una de las zonas con mayor demanda de vivienda, gracias a que ofrece centralidades que se materializan en forma de nodos y corredores de actividad que concentran servicios de transporte público, vialidades importantes, centros comerciales, equipamientos y servicios urbanos que rigen la dinámica del territorio. La zona de estudio se desprende de antecedentes ligados a reformas normativas (norma 26) por parte del gobierno de la Ciudad de México que incentivaron el mercado inmobiliario con la construcción exponencial de edificios de departamentos, suscitando una aparente transformación de los espacios en respuesta a una fuerte demanda de vivienda en la zona central, lo que ocasiono una ciudad dual, con el efecto contrario al pretendido por la norma, puesto que si aumento la oferta de vivienda en la zona pero a precios poco asequibles para la población con menos recursos económicos.

1.11. Objetivo General.

Conocer cuáles son los componentes de la burbuja inmobiliaria y si se está presentando en la zona central de la Ciudad de México.

1.11.1. Objetivos particulares.

- Entender el comportamiento de los precios de la vivienda (o suelo) en la Delegación de Benito Juárez. Para el período 2000 al 2015.
- Determinar las características que describen y confirman el fenómeno de burbuja inmobiliaria.
- Identificar los aspectos del fenómeno de burbuja inmobiliaria que cubre la Delegación de Benito Juárez.

1.12. Valor del suelo en un mercado de producción capitalista

Toda actividad económica requiere de un espacio de acción, territorio que debe ajustarse a su funcionalidad. Es por eso que las ciudades son el resultado del dinamismo económico basado en sus actividades comerciales. La economía de un país está sujeta a los mercados, de igual modo el mercado surge producto del desarrollo y su dinamismo que trae consigo la tecnología que permite dividir y diversificar la producción y el consumo, entonces el nivel de vida se establece por los bienes y servicios que consumimos. (Asuad Sanén, 2014)

El sector inmobiliario trabaja ligado a la economía de las regiones bajo la dinámica del mercado, medio por el cual se intercambian bienes y servicios. La escasez de bienes es la esencia de la economía, pues origina una diferencia entre lo que se quiere y lo que se tiene. El mercado en sí fija los precios, los movimientos de la oferta y la demanda en concreto la variación del precio. (Schettino, 1994)

El negocio inmobiliario se ha convertido en las últimas décadas en una herramienta de generación de valor para los patrimonios individuales y los portafolios empresariales; sin embargo este negocio ha transformado con la misma velocidad sus variables provocando que la toma de decisiones de inversión en bienes raíces se haya movido de una decisión operativa a un proceso de planeación estratégica integral. (Catañares, 2010)

El mercado inmobiliario dicho en palabras de Schettino (1994) considera activos fijos a todos aquellos elementos que incrementan su valor en el tiempo contra el dinero, tales productos son; la maquinas, terrenos (suelo) o inmuebles que procedan de la construcción pues son activos que suben de valor repentinamente, y en efecto los propietarios de estos bienes aumentan su riqueza. Pero sucede lo contrario a quienes no poseen bien alguno pues sus posibilidades de adquirirlos son cada vez más remotas. Es decir, si los inmuebles suben su precio el valor relativo del trabajo descende, en otras palabras el poder adquisitivo del salario real de un trabajador se reduce.

En una economía capitalista la valoración del suelo se da en función de lo que el mercado está dispuesto a ofertar. Se forja la aceleración en la rotación de mercancía en la producción de infraestructura, vialidades, tecnología y equipamiento en ciertas zonas. La velocidad en la rotación de cambio de valor del suelo agrícola a urbano es para aumentar la plusvalía con capital constante. Esos son los principios de la mecanización para dar fluidez al crecimiento.

La renta del suelo es la forma en que se producen los bienes y servicios, el suelo es parte del capital de la producción de la mercancía (condiciones de valoración) individual o colectiva. (Topalov, 2006)

Como resultado el valor de un producto (en este caso la vivienda) está dado en base al tiempo social (horas hombre) de producción, la tecnificación es la base de los medios de producción al capital constante, lo que produce riqueza es la fuerza de trabajo, este excedente de capital lo acumula el dueño con tal progreso. En todo caso la infraestructura urbana surge como una forma de tecnificación para producción de bienes lo que genera rentabilidad (plusvalía). El valor de suelo es subjetivo en base al trámite de utilización o uso recreativo, se pueden generar rentas distintas en la misma localización. (Schettino, 1994)

Avanzando en el razonamiento de la línea desde la que está desarrollada el trabajo de investigación se identifican dos teorías referentes al mercado de suelo (rentas urbanas) y centralidad en las ciudades, teorías que son puntualizadas por Christian Topalov y Samuel Jaramillo.

1.13. Urbanización capitalista por Christian Topalov

La teoría de Topalov (2006) conforme al valor del suelo consiste en esencia que el equipamiento de consumo y la producción de zonas concentra el valor del suelo.

La producción capitalista se compone por una renta de suelo que es la forma en que se producen los bienes y servicios, el suelo es la parte del capital de la producción de la mercancía, (condiciones de valoración) individual o colectiva. Se dice entonces que se crean las condiciones para la producción de la fuerza de trabajo de manera simple y amplia para el capital y se forja la aceleración en la rotación de mercancía, la infraestructura urbana surge como una forma de tecnificación para producción de bienes y “rentabilidad”.

Se debe aprovechar el espacio/tiempo de la localización de la producción para contener durante el encadenamiento en puntos estratégicos de distribución. Sujeto/objeto pensamiento materialista, el objeto determina al sujeto y al variar el sujeto determina al objeto. La forma de producción social determina el modo del objeto. El objeto que es transformado por el sujeto no forma parte de su integración, basado en las necesidades de su producción. El sujeto en el capitalismo produce de manera masiva sin llegar al consumo absoluto.

El valor de un producto está dado en base al tiempo social (horas hombre) de producción. La tecnificación la tiene el dueño de los medios de producción en base al capital constante. Lo que produce riqueza es la fuerza de trabajo. El valor de suelo es subjetivo (en base al trámite de utilización o uso recreativo).

El valor de un objeto es subjetivo pero está basado en la escases. Precio hedónico (búsqueda de placer o confort). A partir de intangibles.

1.14. Teorías de rentas de suelo descritas por Samuel Jaramillo

Los supuestos teóricos sostenidos por Jaramillo parten en buena medida de los planteamientos argumentativos de William Alonso respecto a las rentas del suelo urbano. A partir de estos y para explicar los precios del suelo urbano, Jaramillo desarrolla un esquema de rentas al que llama rentas diferenciales primarias y secundarias, dentro de las cuales existen subcategorías de tipos de renta que explican de acuerdo con el autor cada tipo de renta que existe en las ciudades.

La tierra entra en conexión con un proceso productivo, la construcción, a lo que se nombra la Articulación Primaria de la tierra urbana. La tierra entra además en relación con un conjunto de otras actividades que requieren del espacio construido para su operación. Se trata de las mencionadas actividades urbanas con las cuales la tierra se relaciona a través del consumo del producto “espacio construido”. A esto se le llama Articulación Secundaria de la tierra urbana.

Los inmuebles se destinan a procesos muy variados, como el comercio, la vivienda, la industria, etc. y las características espaciales de la tierra que soporta estas edificaciones son decisivas para el desempeño de estas actividades y determina sus potencialidades. Son precisamente estas circunstancias las que permiten la emergencia de un nuevo tipo de rentas (Jaramillo, 2003, págs. 1-2).

1.15. Rentas Urbanas Primarias

1.15.1. Renta primaria diferencial tipo 1

Se le llama renta diferencial tipo 1 a la capacidad productiva del terrenos, condiciones de productividad agrícola de manera natural optima, recursos naturales, función de producción natural. La capacidad de contractibilidad de la tierra, características positivas del terreno determinan el monto de inversión sobre el mismo. La localización es otro factor relevante que determina costos distintos de producción debido a que si está provisto de agua, alcantarillado, electricidad e infraestructura, facilita los medios de construcción. (Jaramillo, 2003, pág. 3)

1.15.2. Renta diferencial primaria tipo 2

Renta diferencial tipo dos tiene de base la renta uno, tiene la capacidad de poder captar un plus de los insumos y pagos de salarios para tener una mayor productividad, por medio de mejoras para obtener una mayor riqueza. Ganancia adicional.

Cuando existe la saturación de espacios, se implementan mayores alturas en la construcción para la obtención de renta redituable, medido por la densidad del espacio. (Ganancia excepcional capitalista), mayor renta. Mayor construcción y magnitud en un mismo espacio para mejor obtención de rentas.

La Renta Diferencial dos (RD2) surge de la abundancia de capital y del aumento en la inversión sobre la misma porción de tierras sin que entre ellas se pierda la relación de fertilidad. Esto es que, a diferencia de la RD1, un incremento en las rentas se debe al aumento en la inversión y a la fertilidad de la tierra y no del acrecentamiento en la superficie de tierras cultivadas. (Jaramillo, 2003, pág. 4)

1.15.3. Renta absoluta urbana

La renta absoluta es el valor que tiene el suelo, derecho que se tiene por ser poseedor del suelo. En la medida que se desplaza del centro (concentración de capital) la renta absoluta varía dependiendo las condiciones de producción da la rentabilidad del capital. El entorno juega un papel importante, debido a que si es aislado se complica obtener rentabilidad en el suelo. Basados en el uso de suelo por oferta y demanda. Se presenta en cualquier terreno dentro de la ciudad. (Jaramillo, 2003, pág. 5)

1.16. Rentas Urbanas Secundarias

1.16.1. Renta diferencial de comercio

Su actividad es muy específica y por lo tanto su localización también. Sus puntos clave son la accesibilidad, competencia y rotación de capital, a mayor distancia de la concentración disminuye la rotación de capital y de renta para los comerciantes. La localización en este caso genera la plusvalía.

Al concretar un punto específico de localización se deriva un precio mayorista y precio de venta al consumir, e impulsa la velocidad de rotación de ventas. (Jaramillo, 2003, pág. 7)

1.16.2. Renta diferencial de vivienda

Su localización esta enlazada espacialmente por: trabajo, provisiones, esparcimiento, educación, transporte. No hay igualdad de características.

A mayor distancia mayor costo de transporte y desplazamiento. A menor distancia mayor fuerza de trabajo y menores costos. Pero al estar a menos distancia se paga un costo extra de ubicación, "renta" mayor por gozar esos privilegios. (Jaramillo, 2003, pág. 8)

1.16.3. Renta de monopolio de segregación

Diversos grupos sociales localizados. Si quiero pertenecer a un grupo selecto socialmente se paga un sobre costo, para acceder a un "Estrato Social" el demandante debe pagar el costo por un suelo socialmente elevado. . (Jaramillo, 2003, pág. 9)

1.16.4. Renta diferencial y de monopolio industrial

Su localización es residual y periférica. Están restringidos a sitios como parques y zonas industriales. El espacio demandado es amplio pero el ofrecido es poco por lo tanto genera escasez dando lugar a las rentas industriales y forman los monopolios. Debido a que las industrias generan molestias no es fácil instalarlos en cualquier zona. (Jaramillo, 2003, pág. 11)

1.16.5. La imbricación de las rentas urbanas y la capitalización de la renta total urbana

- La renta total urbana es calculada por la suma de los tipos de renta por las características del lugar.
- La renta primaria es sobre cada terreno, donde se puede dar renta Urbana Absoluta.
- Renta Primaria Diferencia tipo uno. Son las ventajas constructivas y su localización.
- Renta Total. Absorbe a la primera aunada la producción en altura.
- Un terreno urbano es apto para cualquier actividad, el punto es obtener la mayor absorción de rentas, debido al potencial de lote. (Las secundarias son implícitas).
- El uso comercial desplaza al de vivienda por las utilidades o plusvalías que se dan en esta actividad, por precios más altos y rotación de capital. (Jaramillo, 2003, pág. 12)

IMBRICACIÓN ESPACIAL DE RENTAS URBANAS

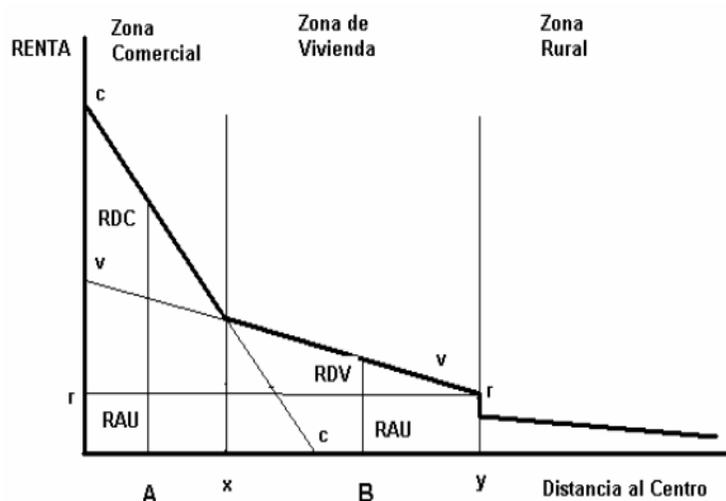


Figura 1. Ejemplo simple de imbricación espacial de rentas urbanas. Fuente: Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías” (2003). Samuel Jaramillo González. Bogotá, Colombia. Lincoln Institute of Land Policy.

La línea c-c describe la magnitud de la Renta Diferencial de Comercio. Es la más elevada cerca del centro, pero va disminuyendo rápidamente a medida que aumenta la distancia al centro. La línea v-v describe la Renta Diferencial de Vivienda: también va disminuyendo con la distancia al centro. Aunque es menos elevada que la RDC cerca del centro va disminuyendo de forma paulatina con la distancia.

Por esa razón cercano al centro la capacidad de la Renta Diferencial de Comercio es superior a la Renta Diferencial de Vivienda, hasta el punto x donde se igualan a la izquierda, entonces la renta diferencial que se produce será la Renta Diferencial de Comercio y el comercio se convierte en la actividad ejercida en el espacio construido del sector, más a la derecha del punto x la dimensión de la Renta Diferencial de Vivienda supera a la comercial y en ese momento la primera que se exterioriza en el mercado como una zona residencial (Jaramillo, 2003, pág. 14)

1.16.6. Agentes y transacciones en la tierra urbana

La disposición de la tierra es limitada pero por otra parte los inmuebles son bienes durables, donde su periodo de uso es largo e indeterminado. Por tanto, el proceso de producción se da cuando el capitalista compra el terreno al terrateniente por expansión, igualmente el especulador juega con los movimientos de los precios del suelo durante el periodo de producción. El objetivo es la ganancia y el incremento del valor del suelo. Ejemplo: Producción/Venta/Compra=Tierra/Espacio Construido/Inmueble. (Jaramillo, 2003, pág.

16)

1.16.7. Los movimientos estructurales generales

Es el cambio de precio del suelo de forma ascendente es dado por el valor de las mercancías tecnológicamente mejores y por la globalización. Los movimientos estructurales: afectan la totalidad de las tierras de la ciudad. Son ascendentes. El ritmo es pausado y gradual. (Jaramillo, 2003, pág. 21)

1.16.8. Los movimientos coyunturales generales

El movimiento coyuntural se da por fenómenos transitorios, oscilación en los mercados de la tierra, aceleración y desaceleración de la demanda, se transmiten y ven reflejados en las fluctuaciones de los terrenos. La aceleración en su auge fortalece la demanda de terrenos y los precios de lotes suben. Desaceleración los precios bajan cuando la actividad constructora se contrae. El movimiento coyuntural afecta todos los terrenos urbanos. Elevaciones o contracciones repentinas y de magnitudes grandes. (Jaramillo, 2003, pág. 21)

1.16.9. Los movimientos estructurales particulares

Los movimientos estructurales particulares suceden cuando hay movimientos bruscos de precios del suelo por transformaciones de la estructura urbana y se dice es estructural por la transformación del entorno y particular porque afecta determinados terrenos. Los cambios de usos de suelo por generación del tipo de renta en su mayoría aumentan por que absorben distintos tipos de rentas, estos cambios se dan en suelo de vivienda a comercial y de suelo periférico a conurbación urbana por aumento de densidad. Cuando el precio del suelo es superado se plantea construir en altura porque el precio del inmueble también aumenta abruptamente. (Jaramillo, 2003, pág. 22)

1.17. Especulación Inmobiliaria (Sobrevaloración)

Jaramillo (2009) explica que la especulación urbana es la captura de ventajas debido al movimiento de precios de los inmuebles determinados por el mercado. Se espera a que se den las condiciones de la demanda y el aumento del precio para capturar la oportunidad (plusvalía) del inmueble es decir que hasta cierto punto se puede controlar el rumbo. Es importante precisar que de acuerdo a Jaramillo se desprenden tres tipos de especulación que se describen a continuación:



Diagrama 1. Tipos de especulación inmobiliaria. Elaboración propia con datos del libro: Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías” (2003). Autor: Samuel Jaramillo González. Bogotá, Colombia. Lincoln Institute of Land Policy.

En la **Proto Especulación** la vivienda se convierte en un producto de consumo y de inversión, (depende si se vive o se alquila). Se dice de inversión por que se espera que con el tiempo adquiera un crecimiento del precio. (Retención del suelo). A mediano o largo plazo, ayudado por movimientos estructurales generales. En todo caso los fenómenos de ventaja no pueden ser controlados por especuladores, entonces se llama **Especulación Pasiva**, su característica es identificar lugares y momentos en los que se pueden dar movimientos estructurales urbanos. El especulador debe comprar en el momento exacto antes del inicio del auge inmobiliario. La información es la clave para saber la orientación del crecimiento y captar un precio anticipado.

La **Especulación Inductiva** se da cuando un grupo de inversionistas añaden características positivas al entorno para aumentar los precios del suelo, que son denominados movimientos estructurales. Se cambian los usos de suelo a propósito para que este adquiera mayores rentas.

En la especulación pasiva se debe adivinar que las condiciones se den de manera planeada y natural (dependiente), mientras que en la inductiva se dirige e induce la inversión para que se den las oportunidades. El especulador inductivo crea una ventaja. “El mercado especulativo está directamente

ligado a la esfera productiva de las construcciones” (Jaramillo, 2003, págs. 27-30).

1.18. Metodología con enfoque mixto

Para comprender el problema es un capítulo de antecedentes que explique en que consiste una burbuja inmobiliaria y sus etapas, relatar sucesos o mejor dicho casos comparativos en los cuales ya se suscitó el problema y como se abordaron las consecuencias del mismo. Se ejemplifican y plantean los agentes que permiten se formule una burbuja inmobiliaria.

Examinar procesos de crecimiento, estadísticas de oferta y demanda, valor/precio de la vivienda en el tiempo, puntos críticos de la burbuja inmobiliaria, hipotecas, tasas de interés y estudios que permitan ampliar el conocimiento y formular criterios, contextualizar las escenas actuales y mostrar los resultados de la problemática y sus repercusiones.

Una de las herramientas de investigación que se implementa para descifrar la pregunta de investigación es la triangulación de metodologías (multi-métodos). Es utilizada en un nivel exploratorio al sondear y detectar las etapas que establecen una burbuja inmobiliaria; en una segunda instancia descriptiva, se analizan, clasifican y se describen los conceptos; y a nivel explicativo, recurre a elementos como la comprobación de las variables presentes en el fenómeno, al evaluar y explicar cómo es que se relaciona entre sí.

La investigación es de carácter descriptivo dado que su propósito es exponer el comportamiento del mercado inmobiliario y sus divergentes con el urbanismo. Se aborda un esquema de análisis **mixto** con metodología **cuantitativa y cualitativa**, con la idea de pasar de los conceptos teóricos a los indicadores (observables) y los índices (medibles o numéricos). Procedimiento de la metodología:

- a) Recolección de Estudios de Mercado del año 2000 al 2015 en Delegación Benito Juárez.
- b) Identificar las variables que son emblemáticas para descifrar la situación actual y la manifestación de una burbuja especulativa a través del tiempo.
- c) Construcción de una matriz de datos para la elaboración de tabulación de datos, gráficas de análisis y crecimiento del fenómeno (porcentajes).
- d) Interpretación de datos que se verán reflejados en mapas elaborados en el programa digital.

- e) Sistema de Información Geografía (SIG), donde sea observe la oferta de vivienda en la delegación Benito Juárez a través de los años.

Modelo de investigación para la burbuja especulativa en el sector Inmobiliario y su impacto en el mercado de la vivienda en la Delegación Benito Juárez de la Ciudad de México, al año 2015		
Tipo de Variable	Cualitativa y Cuantitativa	Variable
Variable Dependiente (Y)		Precio total de vivienda nueva
Variable Independiente (X)	Cuantitativa: Exploración Censal de Vivienda nueva en Delegación Benito Juárez. Características estructurales de la vivienda.	Superficie de la Vivienda (m ²) Distancia al punto de mayor valor
		Tipo de Vivienda: <ul style="list-style-type: none"> • Media • Residencial • Residencial Plus

Tabla 6. Modelo de investigación para la burbuja especulativa en el sector Inmobiliario y su impacto en el mercado de la vivienda en la Delegación Benito Juárez de la Ciudad de México, al año 2015. Elaboración propia.

Las principales fuentes de información para la obtención de datos son; estudios de mercado por parte de la empresa SOFTEC y otras fuentes como INEGI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SEDUVI, CONAVI y trabajo de campo. Después de la recolección de los datos, éstos se vaciarán en una matriz y se georeferenciarán en un sistema de información geográfica (ArcGis).

1.18.1. Análisis de los datos

Con la matriz y la georeferencia de los datos se proceden a realizar las pruebas del modelo mediante el análisis hedónico que se describe y por el que en un principio se basa la selección de las variables.

El método hedónico, tiene como supuesto de partida que el precio de un bien es la suma de los precios de sus características o atributos. Esto permite descomponer las alteraciones de precios en: variaciones puras del precio y en características de la calidad del bien o servicio analizado.

1.18.2. Expresión del modelo explicado por George Lever D. (2013)

El Modelo de Precios Hedónico, señala que en el mercado se demandan y ofrecen productos con un conjunto $[z]$ de atributos. La función de precios $p[z]$ se obtiene al igualar las cantidades demandadas $q_d[z]$ con las cantidades ofrecidas $q_s[z]$ para todos los atributos $z_i (i=1, \dots, k)$.

La metodología proporciona una ecuación hedónica de precios que capta el efecto de los distintos atributos individuales de un inmueble en la determinación de su valor de mercado.

La forma general del modelo utilizado es la siguiente:

$$P = f(I, V, U, Z, S, E; w) \quad (1)$$

La variable P corresponde al precio del bien, el cual se asume está determinado por los argumentos de la función f . Normalmente se tiende a privilegiar el uso de esta variable como el precio por metro cuadrado en lugar del precio total del inmueble, siguiendo la indicación teórica de que la superficie de éste ejerce una fuerte influencia como variable explicativa del valor del metro cuadrado.

Los argumentos de la ecuación hedónica en la ecuación (1) se agrupan en seis categorías:

I : características **inherentes** al inmueble (superficie construida, superficie del terreno, aptitud de uso del suelo, aspectos de arquitectura y diseño interior, equipamiento interior, número de habitaciones, calidad de los materiales, etc.).

V : características del **vecindario** (nivel socioeconómico, tipo de residentes, seguridad, etc.).

U : características de **ubicación** del bien raíz (área residencial, área industrial, distancia geográfica y accesibilidad a centros de importancia, etc.).

Z : características determinadas por la ubicación del inmueble dentro de la ciudad (**zoning**) (densidad de la construcción, tipos de actividades y usos del suelo permitidos, etc.).

S : características determinadas por el nivel de **equipamiento, servicios e infraestructura** que recibe el inmueble (agua, alcantarillado, electricidad, pavimentación, etc.).

E : **externalidades** presentes en el entorno en que se encuentra el bien raíz (actividades contaminantes, áreas verdes, vertederos de desperdicios, etc.)

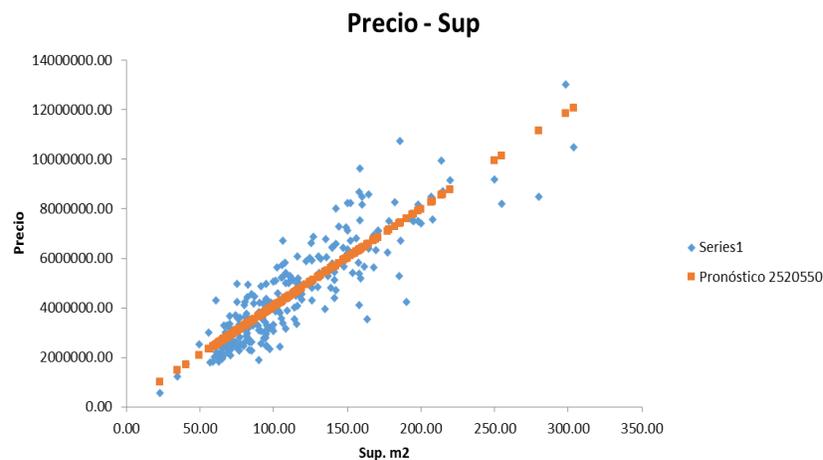
w : conjunto de **parámetros** que acompañan a cada atributo y que constituyen los precios implícitos (sombra) de cada característica del inmueble.

La ecuación (1) señala que el precio de mercado de un bien raíz está determinado por la canasta de las

cantidades de los distintos atributos (pertenecientes a los grupos *I*, *V*, *U*, *Z*, *S* y *E*) que posee el inmueble y que lo caracteriza y la diferencia de otros bienes raíces de su tipo. (Figuroa, 1992, págs. 70-75)

Este modelo está dado para la vivienda. Los puntos para el análisis exploratorio de datos son los siguientes:

- Se realiza un análisis preliminar de los datos en cuanto al promedio de cada variable.
- Análisis exploratorio de datos: Todas las variables seleccionadas se analizan en una base de datos, una por una en correlación con el precio de la vivienda. Realizando una regresión lineal múltiple. Ejemplo: en precio en relación con la superficie.



Se ejecuta una nueva selección de las variables para la optimización del modelo, en este punto pueden entrar todas las variables o descartar las que no tengan significancia, esta significancia se manifiesta en la R^2 resultante de cada variable. Ejemplo:

<i>Estadísticas de la regresión</i>	
Coefficiente de correlación múltiple	0.87577858
Coefficiente de determinación R^2	0.76698813
R^2 ajustado	0.76597061
Error típico	1000097.29
Observaciones	231

Se prosigue con una Regresión Múltiple que dará la significancia del modelo completo. Ejemplo de resultados:

Resumen	
<i>Estadísticas de la regresión</i>	
Coficiente de correlación múltiple	0.933577502
Coficiente de determinación R ²	0.871566953
R ² ajustado	0.863908101
Error típico	762706.3829
Observaciones	232

ANOVA

ANÁLISIS DE VARIANZA	Grados de libertad	Suma de cuadrados	Promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	13	8.60588E+14	6.61991E+13	113.79865	2.17373E-89
Residuos	218	1.26815E+14	5.81721E+11		
Total	231	9.87403E+14			

COEFICIENTES

	Coficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad
Intercepción	8436131.243	3616243.988	2.33284349	0.02056777
M2	32082.00396	1354.586546	23.68398243	3.3198E-62
ABSORCION MENSUAL	201806.8695	501892.1376	0.402092112	0.68801019
TOT_VIVIENDAS	1150.921058	1410.825291	0.815778584	0.41551722
NO_NIVELES	8426.855946	27842.9181	0.302657068	0.76243981
AV_4	-44.9604497	76.18699657	-0.590132854	0.55571279
TRANS_4	-25.5484265	189.5213178	-0.134805028	0.89289041
Insurgentes	-507.7512168	78.81736491	-6.44212373	7.431E-10
den_col	-46507.97542	96257.41984	-0.483162498	0.62946525
NSE	71893.67515	59779.40799	1.2026495	0.23041657
Valor de concentración de Servicios	82503.33664	102791.3559	0.802629131	0.42306328
Valor de concentración de comercio	115126.7563	90287.70317	1.275110035	0.20362755
Valor por densidad de viviendas	-186281.5603	114920.236	-1.620963955	0.10647086
IDS_COL	-7038997.244	3655720.651	-1.925474596	0.05547105

Se efectúa la interpretación de los resultados expresados con los coeficientes Betas. Marcados en rojo en la tabla anterior. Se presentan los resultados en tablas, mapas y gráficas.

Indagar a profundidad cada uno de ellos con datos numéricos relaciona el punto en el cual la conducta varía en un esquema positivo o negativo en función de la especulación inmobiliaria. Al estructurar la medición del fenómeno, estandarizar y comparar los datos conforme a las etapas de la burbuja inmobiliaria que son; ascenso en los precios de la vivienda, facilidad de crédito, recalentamiento del mercado, euforia, captación de beneficios y estallido de la burbuja, ayuda a conocer la situación y el punto en el cual se encuentra. El tema se somete a una reflexión que permite contrastar los hallazgos del caso de estudio con los datos obtenidos en los estudios referenciados en el **marco teórico**, con el propósito de aportar algunos elementos de crítica que contribuyan a mejorar los procesos del mercado inmobiliario .

CAPITULO II.- BURBUJAS INMOBILIARIAS EN UN PANORAMA INTERNACIONAL Y SUS COMPONENTES INDIVIDUALES

2.1. Diferencias entre Burbuja Inmobiliaria y Financiera

Una burbuja inmobiliaria es el proceso por medio del cual se infla el valor y costo de bienes inmuebles. Cada burbuja inmobiliaria que emerge cuenta con características particulares en cuestiones; políticas, legislativas, económicas, culturales y sociales. (Rio, 2015)

Una burbuja se caracteriza por la presencia de altos volúmenes de transacciones a precios muy distintos del valor económico real. La "burbuja inmobiliaria" es una subida masiva de los precios de las viviendas por encima del resto de bienes. No es fácil identificar, por la dificultad para calcular bien este último valor. A menudo la identificación se realiza a posteriori, tras un colapso brusco de los precios. No obstante, en el mercado inmobiliario, por su escasa liquidez, ese colapso es más lento que en los mercados financieros e inicialmente se manifiesta más en las cantidades que en los precios. (Arellano & Bentolila, La burbuja inmobiliaria: causas y responsables., 2009, págs. 1-5)

Es importante definir la diferencia entre una burbuja financiera y una inmobiliaria; una burbuja financiera se suscita cuando se interviene el flujo de capitales dentro de la Bolsa de Valores sea por medio de bonos o acciones sin necesidad de existir de por medio un activo tangible. Una burbuja inmobiliaria se categoriza dentro del tipo económica por que su principal característica es la disparidad que se presenta entre el costo/precio real de un bien inmueble conforme al valor determinado por variables como; especulación, demanda, oferta, inflación, en el mercado inmobiliario. El valor se ve realmente afectado cuando el objeto de deseo resulta ser una necesidad primaria como lo es una vivienda. (Rio, 2015)

En relación a una burbuja inmobiliaria de vivienda es posible describir dos de sus principales modelos; el primero se suscita cuando los precios de la vivienda son incongruentes con su valor constructivo, esto quiere decir, que la vivienda en si tiene un costo implícito de construcción valuado por sus materiales, tamaño, forma, amenidades y ubicación, pero una vez que el producto terminado sale al mercado su precio aumenta conforme a la demanda condicionada por la especulación. La Burbuja inmobiliaria por especulación sucede cuando las viviendas no se construyen con el objetivo de ser realmente habitadas a corto o mediano plazo si no como reserva de valor. La especulación tiene como objetivo final obtener los mayores beneficios, puesto que propicia variaciones en los valores reales de compra-venta de los bienes inmuebles. Un claro ejemplo de especulación es cuando se compra un terreno a un precio de \$1,000 m², para aumentar el capital exponencialmente se construye un edificio de departamentos que podrán ser vendidos a un costo de \$ 10, 000 m² entonces ese valor lo absorbe el propietario.

“La vivienda es un mercado en el que el exceso de demanda y el rezago habitacional son las prioridades. La demanda es el motor del mercado, por lo que los desarrolladores siguen promoviendo la vivienda como un activo de inversión”, concluyó González Tejeda” (Redacción, 2017).

Un segundo modelo se da en condiciones externas al inmueble, pues instituciones financieras otorgan créditos hipotecarios con tasas bajas y fijas en los tipos de interés, condición que promueve el consumo de vivienda al poder acceder a mayores montos. En consecuencia se incentiva el mercado inmobiliario y los precios de la vivienda comienzan a subir. (Manuales.com, ¿Qué es la "burbuja inmobiliaria"?, S/F)

Según Hyman (1982) todas las burbujas están compuestas por etapas implícitas en un procedimiento cíclico que es posible especificar de la siguiente manera:

ETAPAS DEL CICLO DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA



Diagrama 2. Etapas del ciclo de una burbuja inmobiliaria. Elaboración propia con información de Minsky Hyman autor del libro Can "it" Happen Again? Essays on Instability and Finance.

2.2. Alcances de una Burbuja Inmobiliaria

El tema de burbuja inmobiliaria ha sido recurrente en las últimas décadas a consecuencia de las crisis económicas en los países que enfrentaron tal situación. En términos económicos producen desfalcamiento financiero, poca liquidez y la devaluación de la moneda del país al que corresponde, se reduce el desarrollo de la economía e infraestructura urbana.

“Algo de lo más peligroso es que este sector es altamente interdependiente en la economía. Esto significa que en caso de que la industria inmobiliaria sufra una caída drástica, muchas industrias tendrán el mismo destino” (Staff, 2013).

Según Fernández de la Cuesta del Río (2015) la primer consecuencia del estallido de una burbuja es el desplome de los precios de la vivienda de manera que se produce una corrección del desequilibrio que hasta entonces existía entre el precio de los inmuebles y el valor intrínseco de los mismos.

Alcances de una burbuja inmobiliaria:

- El consumo de inmuebles se desploma (no en todos los casos sucede).
- Se contrae el PIB si alguna porción de la economía se respalda en la construcción.
- Se dispara el desempleo en el rubro de construcción.
- La demanda en el consumo de insumos para la construcción descende. (Acero, concreto, arena, etc.).
- Los derechohabientes abandonan su vivienda por un crédito moroso.

Alcances en el mediano y largo plazo:

- Ciudades fantasmas. (Abandono de Inmuebles) dependiendo la escala.
- El crecimiento desmedido de la mancha urbana que provoca costos elevados en la movilidad dentro de las ciudades.
- El Costo de proveer de servicios a nuevos desarrollos lo absorbe el gobierno lo que refleja el aumento de impuestos para la población.
- Ciudades caóticas que desatan una serie de acontecimientos tales como: falta de interacción social, ciudades dormitorio, ausencia de infraestructura, espacio público, equipamiento adecuado y medios de transporte a zonas periféricas.

2.3. Antecedentes históricos de algunas burbujas inmobiliarias suscitadas en el mundo

“Algunas burbujas se están gestando en países tan dispares como Reino Unido, Canadá, Dubái, China, Israel, Turquía, Singapur, Australia, Nueva Zelanda y hasta Irlanda –sí, otra vez– La alerta la dan el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Central Europeo (BCE)” (Minutos, 20Minutos, 2014).

Con la idea de reconocer los acontecimientos que propician el desarrollo de una burbuja inmobiliaria se relata un análisis teórico con antecedentes históricos de los tipos de burbujas que se han suscitado y que ocasionaron algunas de las crisis más relevantes en el continente; asiático, europeo y americano.

El estudio de los modelos análogos de las diferentes burbujas causadas a lo largo de la historia ayuda a focalizar un parámetro de las circunstancias, componentes y cuestiones que han sido consecuencia de sobreexplotar el sistema financiero en la economía de un país. Las burbujas especulativas no son un tema actual, sino que se han manifestado a lo largo del tiempo con diversos activos como; tulipanes, acciones empresariales y en últimas instancias con bienes inmuebles. Para considerar un activo no necesariamente debe ser un bien tangible, simplemente ser el objeto de deseo que conciba una mayor demanda, es uno de los ingredientes que funciona como el incentivo para formular cualquier burbuja.

El punto del estudio de los modelos es reconocer cuales han sido las medidas de control, reformas, sistemas o leyes que fueron quebrantadas o simplemente inexistentes para poder continuar con la gestación de una burbuja. Esto llevó a especular con los activos y su valor futuro de manera desproporcionada en el mercado. Los antecedentes se retoman porque en las últimas crisis suscitadas en los continentes antes mencionados, el común denominador han sido los bienes inmuebles, principalmente la vivienda (en la vivienda el costo del suelo es elevado) que se convirtió en el activo perfecto de especulación. Es así, que el tema de investigación se desarrolla en una índole urbana.

En las líneas sucesivas se presenta una descripción profunda de las burbujas inmobiliarias originadas en países como; Japón, España y Brasil, esta última aún en proceso.

2.3.1. Japón (1985-1990) -La Década Pérdida: Burbuja Inmobiliaria al estilo Nipón

Explicar la crisis financiera de Japón nos remonta a los años 50 cuando su modelo económico se mantenía en ascenso. A nivel mundial su economía era altamente competitiva y su mercado industrial gozaba de altos rendimientos de capital, contrario a lo que sucedía con las actividades internas en áreas como; agricultura, servicios y sector público las cuales eran poco redituables por sus rendimientos verdaderamente bajos debido al enfoque proteccionista del gobierno hacia su capitalismo nacional. Se creó un círculo de dependencia entre instituciones financieras que eran las que tenían el control sobre las empresas y corporaciones del gobierno. La exportación de sus productos posiciono a Japón como una potencia mundial. Esto producido por el incremento en el número de sus exportaciones sobre la demanda de importaciones por parte del país.

La economía de Japón continuo funcionando durante décadas hasta que en 1985 se dio inicio a lo que se llamó “keiki baburu” la burbuja financiera e inmobiliaria. La burbuja fue posible porque en Japón existe el ministerio de finanzas ubicado en Tokio, el cual controlaba la mayoría de los aspectos económicos del país, pero no tenía control con respecto a la cantidad, creación y asignación de crédito que era otorgado por el Banco Central de Japón, que decidía cuanto, a quienes y al sector que debía ser asignado ese dinero. Por esos años descendieron las exportaciones y el país buscó alternativas para reactivar su economía, usando estrategias de crecimiento impulsadas con la inyección de capital por medio de los bancos, con préstamos a empresas y la población en general, sin importar el historial o capacidad de liquidez de quienes adquirirían los créditos.

El Banco Central de Japón suministro un elevado número de créditos, bajando las tasas de interés con altos descuentos. Las tasas de interés se manejaron de forma distinta dado que no se regían por el precio del dinero sino por la cantidad de flujo que se estaba suministrando. También aparecen las llamadas “Pautas de Ventanilla” (Un proceso por el cual un banco central impone a los bancos comerciales cuotas de crecimiento y de asignación de crédito). “Esto permitió a las empresas locales invertir en recursos de capital mucho más fácilmente que sus competidores en el extranjero, lo que redujo el precio de los productos fabricados en Japón y amplió el superávit del comercio” (Austriaca, 2017).

Los inversionistas y la población en general se inclinaron por invertir en la Bolsa de Tokio y el mercado inmobiliario japonés, al vivir el sueño dorado de la riqueza, la especulación era inminente. Durante la burbuja los precios del suelo llegaron a alcanzar valores impensables.

“Por ejemplo, el valor de los terrenos para uso residencial en Tokio llegó a valer 150 veces el correspondiente a la zona metropolitana de Nueva York, 35 veces el de París y 16 veces el de Londres” (Alfayate, 2012).

La situación se salió de control y mantener la burbuja era imposible, entonces el gobierno optó por dejar caer las cotizaciones y entonces aceptar las consecuencias de sus errores y excesos.

Resumiendo las consecuencias ocasionadas por esta burbuja resumimos lo siguiente:

- La abundante liquidez por ahorros y el dinero barato (créditos a tasas con interés bajo) fueron un cúmulo de confort y credulidad en la economía japonesa, lo que ocasiono que gente no experimentada asumiera mayores riesgos de inversión.
- Los especuladores inmobiliarios eran los bancos. Invertir en inmuebles era de lo más seguro, esto no hizo sino elevar el precio de la vivienda.
- El respaldo de los préstamos liberados eran bienes inmuebles con los que se especulaba.
- La causa de que Japón fuera el pionero en la especulación inmobiliaria es por las características orográficas del territorio, su suelo es sumamente escaso para la cantidad de población con la necesidad de vivienda.
- Una vez que la burbuja se encontró al borde del colapso era inevitable controlar los estragos con estrategias de refinanciamiento puesto que lo único que se logro fue prolongar las consecuencias de la punción.
- La burbuja japonés es un claro ejemplo de cuán importante es conocer cómo funciona cualquier negocio al que se invierte un capital. Preguntarnos de donde provienen los beneficios y que es lo que da valor a los activos.

2.3.2. España (1998-2007) -Depresión Económica Española: El sueño Europeo del Ladrillo

Durante el año de 1998 en España se promulga la nueva Ley del Suelo que consistía en privatizar este recurso ampliando el área de no urbanizable a zona urbanizable con el firme propósito de impulsar el mercado haciéndolo rentable para empresarios. En teoría la intención de esta nueva ley era multiplicar las inversiones y aumentar el número de viviendas con la idea de que al existir la suficiente oferta el precio sería accesible para todos.

Cuatro años después mientras transcurría el año 2002 el ritmo de producción de inmuebles fue continuo y de extensas dimensiones. Ese mismo año se renueva la Ley de Reforma Laboral que consistía en reducir los derechos laborales con el propósito de hacer más atractiva la contratación de mano de obra y con ello disminuir el desempleo. En sus inicios estas reformas lograron su objetivo, la tasa de desempleo descendió por ende se sumaron contrataciones, con tal fuerza de trabajo activa muchos españoles se hicieron de viviendas “propias” y no de alquiler. Pero no fue según lo planeado sino lo contrario, al elevarse la demanda de vivienda el precio de esta se duplico y al tasar su valor en favor de los beneficios potenciales aumento aún más. De manera lógica la especulación fue inevitable.

Para el año 2005 España construía más viviendas que Francia, Alemania e Italia juntas (800 mil por año), lo pregonaban como el progreso puro del país, la construcción fue el motor que activo la economía España el PIB no hacía si no crecer. Se dice en ese año la Burbuja Inmobiliaria estaba en su punto álgido. El proceso de construcción continuo de manera voraz permitiendo que el área de suelo urbanizable se alterara de forma desmedida. En ese momento el valor de la vivienda era irracional pues había duplicado su valor y los sueldos de los trabajadores quedaron totalmente estancados estaban en un punto crítico.

¿Cómo es que la población podía seguir adquiriendo viviendas tan caras?

Los bancos comenzaron a bajar exigencias y requerimientos para otorgar créditos hipotecarios y ampliaron el número de años en cuanto a la duración de la hipoteca de 20 a 40 años, la población tenía una percepción de abundancia y riqueza en la economía de España, suceso que les creó confianza y seguridad para adquirir deudas que eran insostenibles.

Según Aleix (2011) la razón de ese enriquecimiento era el valor presente comprometiendo el futuro, esto quiere decir que los privilegios de los cuales gozaban eran por medio del crédito y la deuda que no sabían si serían capaces de pagar en años próximos. La fórmula era la siguiente:

Origen (Deuda) → Causa (Crecimiento) → Efecto (Creación de Riqueza)

Todo termino en 2008 cuando en Estados Unidos los bancos entraron en crisis, la cual se propago hasta España produciendo un efecto domino. En España los bancos cerraron sus cajas de crédito, el consumo se vino abajo, despidos en masa, desempleo que ocasiono el incumplimiento de hipotecas y desalojos.

Resumiendo los estragos ocasionados por esta burbuja resumimos lo siguiente:

- Se emitieron estrategias políticas mal delimitadas con una estructura que beneficiaba a unos cuantos. Ley del Suelo y Reforma laboral.
- Aumentos desmesurados del precio de la vivienda en comparación a los sueldos de los consumidores.
- Las empresas constructoras continuaron con una edificación desproporcionada en cualquier tipo de suelo sin importar el entorno urbano o accesos. Injusta especulación sobre el suelo edificable.
- Superávit de créditos hipotecarios otorgados a personas sin la solvencia económica mínima necesaria. Exceso de apalancamiento por parte de las empresas constructoras.

2.3.3. Brasil (2008-2016)- La burbuja Latinoamericana: La Senda del Ladrillo Brasileño

Brasil el país con la mayor extensión territorial de Sudamérica también se posiciona como la economía número uno de la zona, su economía se sustenta en sus recursos naturales, exportaciones de materias primas principalmente a China, petróleo y en últimos años por la captación de capital que proviene del extranjero.

Son diversos los motivos por los que se dice Brasil transita por una burbuja inmobiliaria:

Todo inicia por el año 2007, Brasil vivió un periodo de cambios provocado por diversos acontecimientos de índole mundial. Sobre todo en el rubro inmobiliario que se aceleró de forma exponencial por los tres grandes eventos deportivos que como consecuencia elevaron la oferta de vivienda; los juegos panamericanos en 2007, el mundial de futbol en 2014 y por último en 2016 la sede de los juegos olímpicos. Estos mega eventos generaron oportunidades de especulación en las remodelaciones de las ciudades y desigualdades sociales, Rio de Janeiro el gran protagonista. La sociedad Civil se manifestó en contra de la construcción de unidades deportivas y estadios por qué ocasionaron desplazamientos forzados y no se consideraron estas infraestructuras como una necesidad con beneficios para la población en general.

Pero la realidad es que en Brasil hay una escases de 5 millones de viviendas y del año 2008 la valorización de los inmuebles se incrementó un 200 % en Sao Pablo y un 240 % en Rio de Janeiro. Este desarrollo gentrificó principalmente a favelas cercanas a barrios ricos o con vistas hacia el mar. Es otro país que se suma a esta fiebre del ladrillo. (Moura, 2016)

Acorde a (Aitor, 2015) el país inicio una campaña de promoción de créditos; personales, de consumo y los hipotecarios. El pensamiento de dejar de ser un inquilino de alquiler y ser propietario de un inmueble lanzo a muchos a asumir los riesgos del crédito y verlo como una inversión a futuro. La idea se propago pues si se comparaba el costo de un alquiler al de la compra (por qué los costos del alquiler se hicieron equiparables al de la compra al hacer accesible el crédito a tasas bajas) suena coherente pagar por tu propio inmueble. El Crédito dio la oportunidad de aparentar una mejor posición económica y perder la noción de la verdadera solvencia de los individuos.

Las empresas constructoras obtuvieron grandes beneficios con los programas gubernamentales oficiales que se lanzaron, es decir el gobierno financiaba la vivienda para familias de escasos recursos para lo cual se construyeron un total de un millón de vivienda en su primera etapa en un periodo de 5 años. El programa fue nombrado "Minha Casa, Minha Vida":

Según los datos difundidos por el Secovi Rio el crecimiento del precio del metro cuadrado en los últimos doce meses en Río de Janeiro estuvo entre el 8,16 % y el 19,34 % (en función del barrio) en las viviendas a la venta, lo que situó esta subida muy por encima de la tasa de inflación brasileña que fue del 5,91 % en 2013. (VANGUARDIA, 2014)

Resumiendo los estragos ocasionados por esta burbuja resumimos lo siguiente:

- Según Trías de Bes (2009, pág. 94) Los apalancamientos permiten comerciar activos con un riesgo mínimo.
- Sin crédito no funciona el sistema que es la esencia del capitalismo.
- El no controlar la especulación crea una contingencia en los mercados y los vuelve vulnerables a los colapsos.
- Las burbujas son posibles por que se materializan de alguna manera objetos de deseo.
- La irracionalidad humana permite que se desvirtué el concepto valor-precio de los bienes de deseo por medio del anhelo de los beneficios futuros.

2.4. Conclusión

Después del análisis del entorno basado en la diversidad de información desplegada, es preciso discutir la importancia de la planeación urbana basada en las actividades económicas que circundan el tema de estudio.

Para iniciar se concluye que la crisis de Japón proceso los dos tipos de burbuja de manera simultánea, el primer patrón se dio con la especulación de las acciones en la Bolsa de Tokio (burbuja financiera) que genero exceso de liquidez que fue a parar a los bienes inmuebles que se sobrevaloraron (burbuja inmobiliaria). El principal problema de esta burbuja fue el exceso de liquidez en el mercado lo que trajo consigo un sinnúmero de inversiones proveniente de persona inexpertas que buscaban la riqueza espontánea. En ese sentido se dice que la inversión en bienes inmuebles es de riesgo menor pues los inmuebles siempre tienden a subir, lo que no se considero es que al subir los precios por el respaldo de la especulación se llega a un punto de quiebre donde es insostenible mantener el valor inflado, entonces se produce el descenso en picada de los precios. Se dice Japón inflo su propia burbuja en un vano intento por evitar la crisis.

En el modelo de España la intención era estimular la economía y para ello se usó como recurso el mercado de suelo y vivienda con modificaciones en su reglamentación urbana y reformas laborales. La hipótesis de este país, era que al aumentar la oferta de vivienda y superar el de la demanda en teoría el precio bajaría, pero sucedió todo lo contrario, ya que se sobre ofertó la vivienda, el precio subió a tal punto que la solución fue en ese momento solo fue ampliar el monto y plazo de los créditos hipotecarios.

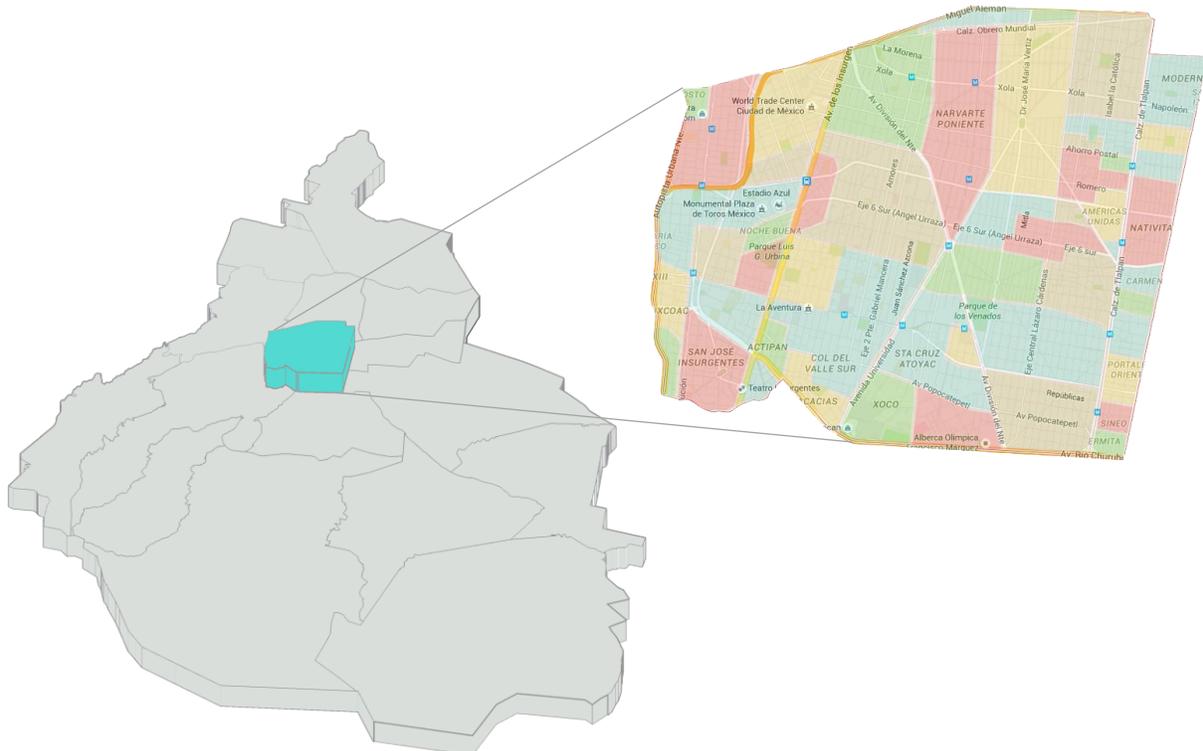
Y por último Brasil, país que al igual que México tiene un déficit de vivienda que no se ha logrado cubrir, el caso brasileño es un poco distinto debido a que han influido eventos deportivos de los cuales fue sede durante la última década, la burbuja de vivienda se inflo porque extranjeros de todas partes del mundo comenzaron a comprar inmuebles en las ciudades más importantes de Brasil, esto quiere decir que el poder adquisitivo de tales compradores era mayor al de su población, lo que produjo que el precio de la vivienda se elevara más allá del parámetro local.

CAPITULO III- ¿BURBUJA INMOBILIARIA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ?

3.1. Características generales de la delegación Benito Juárez

La Delegación Benito Juárez se ubica en el centro geográfico de las 16 delegaciones de la Ciudad de México con una superficie de 26.63 km². Colinda al norte con las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, al poniente y sur poniente con la delegación Álvaro Obregón, al sureste con la delegación Coyoacán y al oriente con la delegación Iztapalapa e Iztacalco. En su territorio se inscriben 54 colonias totalmente dotadas de los servicios e infraestructura urbana a lo largo y ancho de 2 mil 210 manzanas, en las que confluyen las vialidades más importantes de la capital. (Delegación, 2015)

LOCALIZACIÓN DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ



Esquema 1. Localización delegación Benito Juárez. Elaboración propia. Fuente: <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/nuestra-demarcacion/datos-estadisticos>

Destacan la figura de comercios, empresas y escuelas establecidas, ya que en la misma existe un total de 12,923 comercios y/o empresas y 567 escuelas. Estos servicios y equipamiento traen diariamente a la delegación cerca de 1.5 millones de personas como población flotante. (Juárez D. B.)

3.1.1. Densidad de población de la delegación Benito Juárez

El crecimiento poblacional de las ciudades es un fenómeno progresivo y Ciudad de México no es la excepción sino todo lo contrario ya que es una metrópolis altamente densificada.

La concentración de población de la delegación Benito Juárez la sitúa como la cuarta más densa de las 16 delegaciones de la Ciudad de México.

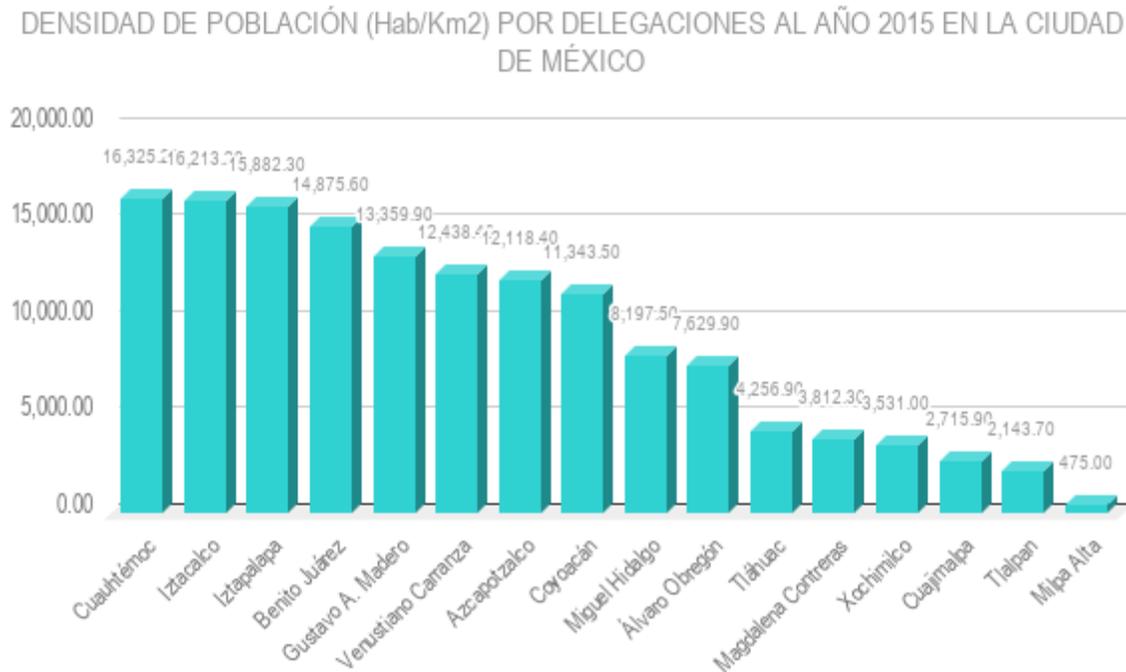


Gráfico 7. Densidad de población por delegaciones al año 2015 en la ciudad de México. Elaboración propia con estudios de CONAPO estimaciones de la población en México, Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010 y Encuesta intercensal/Panorama sociodemográfico de la Ciudad de México, INEGI, 2015.

La información anterior describe que la densidad de la delegación Benito Juárez es de 14,875.60 Hab/km² al año 2015, lo que trae consigo una fuerte demanda por el poco suelo disponible.

Según datos de INEGI (2015) la población de la delegación Benito Juárez al conteo intercensal 2015 fue de 417,416 habitantes. Donde el 54% son mujeres y el 46% son hombres. El 43% de la población se encuentra en un rango de edad entre 25 y 49 años edad, y la edad media es de 33 años en promedio.

De acuerdo con la información estadística es posible identificar el rango de potenciales clientes para la adquisición de una vivienda y definir las características que debe poseer. Las pautas son estipuladas por el mercado al que va dirigido el producto por lo tanto es importante identificar las necesidades de los mismos.

TENDENCIA HISTÓRICA DEL CRECIMIENTO DE POBLACIÓN EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

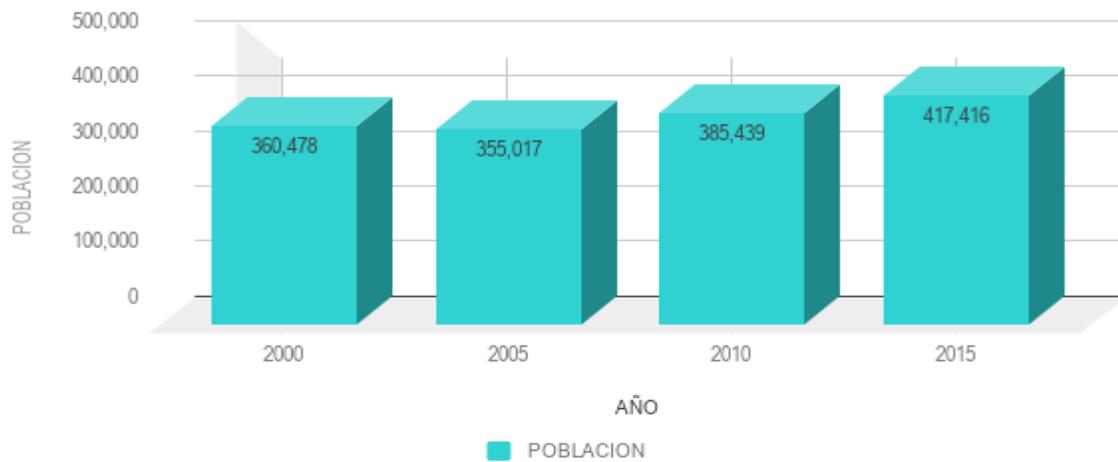


Gráfico 8. Tendencia histórica del crecimiento de población en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del censo intercensal INEGI 2015. Censos y conteos de población y vivienda. Fuente: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/>

El aumento demográfico en la delegación Benito Juárez trajo consigo una fuerte demanda de vivienda. Hecho que produjo enormes transformaciones orillando a adaptar la estructura urbana e inmobiliaria en cuanto a usos de suelo, desarrollo de vivienda vertical y sistemas de movilidad a una mayor velocidad.

TENDENCIA HISTÓRICA DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

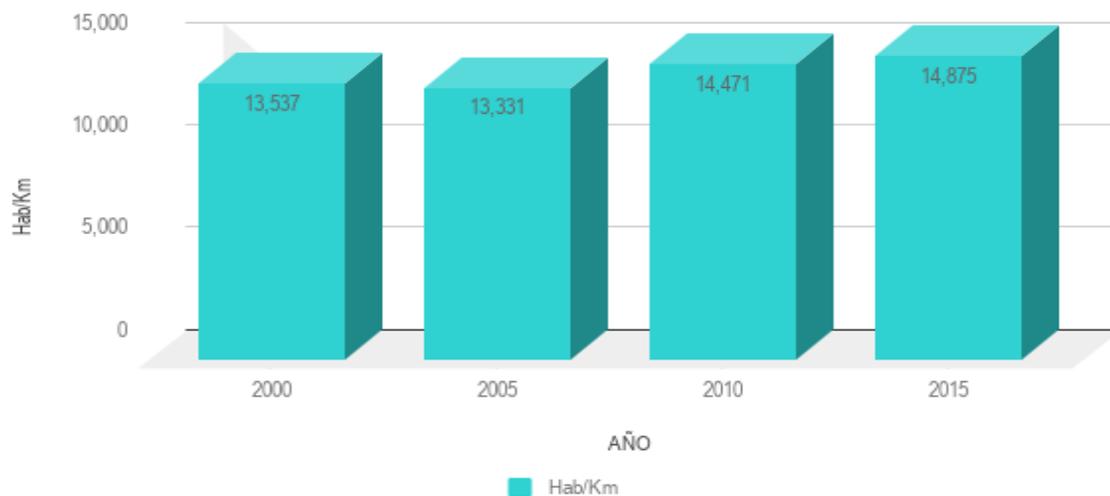


Gráfico 9. Tendencia histórica de la densidad de población delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del censo intercensal INEGI 2015. Censos y conteos de población y vivienda. Fuente: http://data.salud.cdmx.gob.mx/portal/media/agenda_2016/Paginas/1.12.pdf

La densidad poblacional promedio de la delegación es de 133 habitantes por hectárea y en la Ciudad de México es de 131.6 habitantes por hectárea.

3.1.2. Nivel Socioeconómico de la delegación Benito Juárez

Medir el nivel socioeconómico en un estudio de mercado es de suma importancia porque refleja el poder adquisitivo del cual disponen los consumidores. En la delegación Benito Juárez el 72.7% de la población pertenece a trabajadores asalariados, es importante conocerlo debido a que son estas personas de la población ocupada quienes tienen mayores opciones de financiamiento para la adquisición de vivienda. El 62% de la población pertenece a la población económicamente activa, lo que habla de una mayor cantidad de personas en edad laboral. (INEGI, 2015) |

PORCENTAJES DE POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

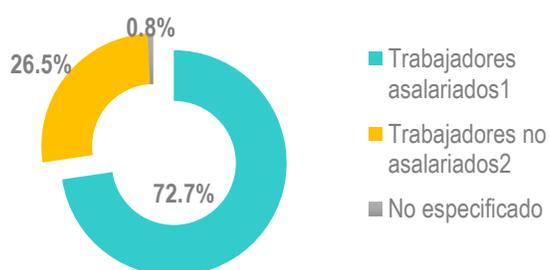


Gráfico 10. Porcentajes de población económicamente activa en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del conteo intercensal de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

CONDICIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA EN DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ				
Población económicamente activa			Población económicamente NO activa	No Especificado
Ocupada	Desocupada	Total		
96.78%	3.22%	62.00%	37.92%	0.08%

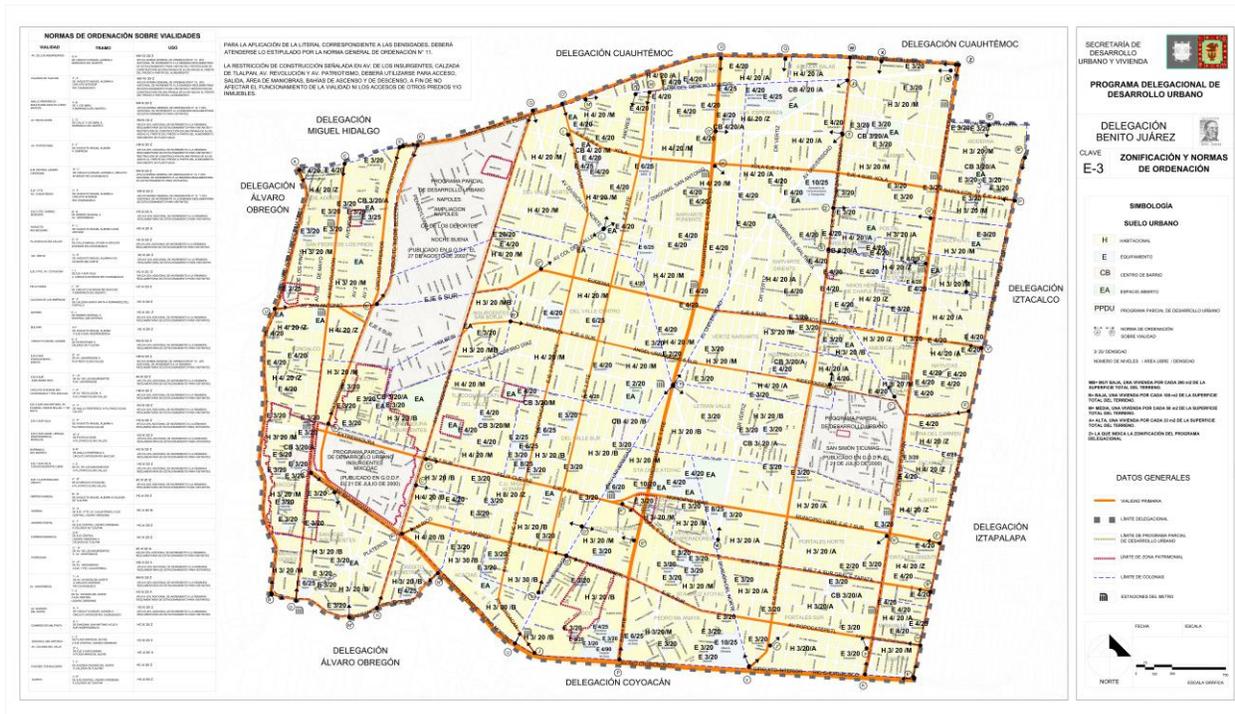
Tabla 7. Condición de actividad económica en delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del conteo intercensal de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

En la delegación Benito Juárez la mayor parte de las viviendas adquiridas de acuerdo al conteo intercensal 2015 son compradas. El total de viviendas analizadas fue de 78, 969. Eso habla de un mercado de ventas importante para el sector. En cuanto a tenencia de la vivienda el 49.5% corresponde a vivienda propia, sin embargo se observa un gran porcentaje de vivienda alquilada, lo cual también detalla un panorama del mercado, se cree que hay un porcentaje importante de viviendas nuevas compradas que son destinadas al alquiler. El total de viviendas particulares habitadas para analizar la tenencia fue de 159,504 viviendas. (idem)

3.1.3. Normatividad y usos de suelo en la delegación Benito Juárez

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) establece un programa de desarrollo urbano por delegación en la Ciudad de México, el cual aplica los usos de suelo permitidos. La delegación Benito Juárez tiene uso de suelo predominantemente habitacional de tres a cuatro niveles y 20 % de área libre. La delegación también se rige por las Normas de Ordenación por actuación, generales y particulares.

PLANO DE USOS DE SUELO DE LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ



Mapa 1. Plano de usos de suelo de la delegación Benito Juárez. Programa delegacional de Desarrollo Urbano. Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

La altura promedio de la zona varía de los 3 a los 5 niveles a consecuencia de la construcción de nuevos desarrollos de vivienda en condominio; por otro lado, las alturas máximas se encuentran en colonias con colindancia a corredores urbanos importantes, como Av. de los Insurgentes, con una altura máxima de hasta 25 niveles (sin considerar el edificio del World Trade Center); Eje 4 Sur Xola, con el edificio de seguros Axa (antes Mexicana), y el Eje 1 Poniente Cuauhtémoc, con el edificio Editorial VID.

3.1.4. Vialidades y transporte delegación Benito Juárez

Debido a la ubicación de la delegación Benito Juárez dentro de la Ciudad de México es un punto importante de conexión cruzan ocho de los ejes principales como; Eje 4 Sur Xola-Napoleón, eje 5 Sur Eugenia, eje 6 Sur Ángel Urraza, eje 7 Sur Municipio Libre, eje 7-A Sur Emiliano Zapata, eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita Iztapalapa, eje 3 Pte. Coyoacán y eje 2 Pte. Gabriel Mancera.

EJES Y VIALIDADES PRINCIPALES DE LA DELEGACIÓN JUÁREZ



Mapa 2. Ejes y vialidades principales de la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos de la página de la delegación Benito Juárez. Fuente: <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/vialidades>.

Las vialidades primarias son; Av. Providencia, Av. Amores, Av. División del Norte, Av. Dr. Vértiz, Av. Isabel la Católica, Av. Cumbres de Maltrata, Av. Diagonal San Antonio, Av. Porfirio Díaz, Av. Pensylvania, Av. Augusto Rodín, Av. Dakota, Av. Plateros, Av. Filadelfia, Av. Rodríguez Saro, Av. Parroquia y Av. Pilares.

Por la delegación Benito Juárez transitan dos de los tipos de sistemas de transporte más importantes de la Ciudad de México, cuatro líneas del sistema de transporte colectivo (Metro) y la línea número uno del sistema de Metrobús así como diversas ruta de transporte público.

PLANO DE RUTAS DE SISTEMAS DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO Y METROBÚS EN DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ



Mapa 3. Plano de rutas de sistemas de transporte colectivo Metro y Metrobús en delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos de la página del sistema de Metro y Metrobús. Fuente: <http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/mapa.html>

El plano de rutas de sistemas de transporte colectivo Metro y Metrobús, marca el recorrido de las líneas del metro; las líneas transcurren en ambos sentidos ya sea de norte a sur o sur a norte y de oriente a poniente en el caso de la línea 12 del metro. Todas las características descritas son la causa de que la delegación Benito Juárez sea testigo constante de enormes transformaciones, para adaptar su estructura urbana e inmobiliaria. La zona cuenta con una localización, infraestructura, servicios, equipamiento y oferta de transporte privilegiada dentro de la Ciudad de México, motivo que la convierten en una de las delegaciones más demandadas para la ubicación de vivienda y centros de trabajo.

3.2. Estudio de la oferta y demanda de vivienda nueva en delegación Benito Juárez del año 2000 al 2015

Schettino (1994) dice que; “el mercado de las ciudades funciona cuando se coloca a los vendedores en un lugar determinado y los compradores se acercan a éstos”. Todo negocio que se desempeña dentro de un mercado requiere de oferta y demanda. Esto quiere decir que si no hay demanda de un bien (vivienda) no puede ser vendido aunque sea de la mejor calidad, y en el caso de oferta, si hay compradores pero poco producto no avanza el mercado. Con la demanda se mide el consumo de un bien o producto en el mercado a determinado precio. A continuación se describe en teoría el comportamiento de la demanda.



Gráfico 11. Curva de demanda. Elaboración propia con información del libro *Económica contemporánea*. Fuente: Macario Schettino, *Economía Contemporánea un enfoque para México y América Latina*, año 1994.

La gráfica de curva de demanda nos explica que a mayor cantidad de producto en el mercado el precio disminuye. En teoría la demanda es un parámetro para medir la necesidad del producto por parte del consumidor y establecer el costo del mismo. Por otro lado está la oferta el segundo parámetro para asignar el costo de un bien, con base en la producción del bien. La definición de oferta descrita por Schettino (1994) dice que es la cantidad de un bien que está a la venta en el mercado a un determinado precio. El precio varía según las cantidades. La gráfica de curva de oferta explica el comportamiento de la oferta en el mercado.

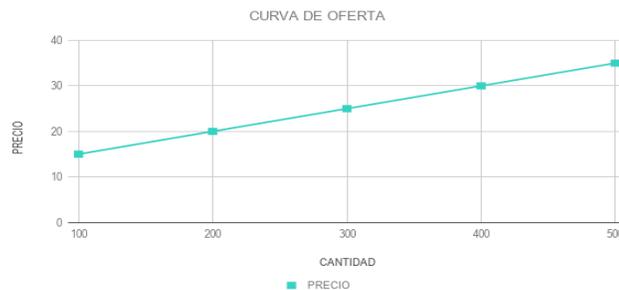
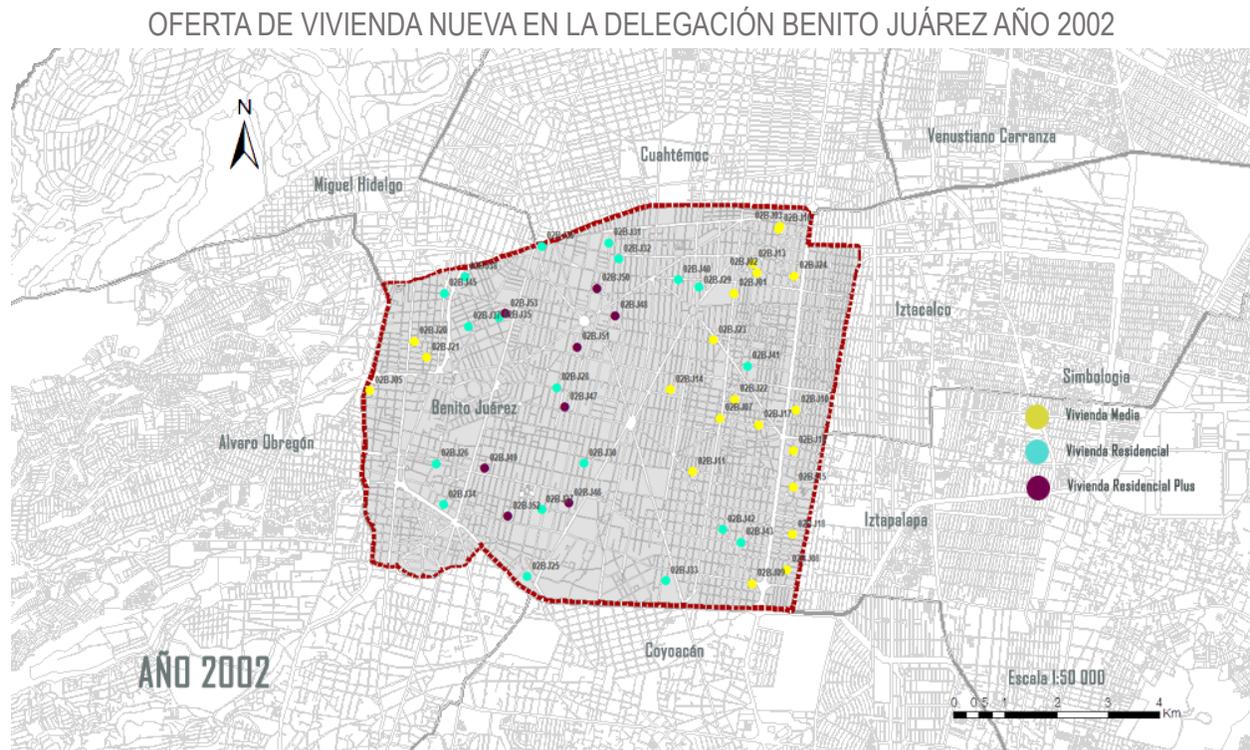


Gráfico 12. Curva de oferta. Elaboración propia con información del libro *Económica contemporánea*. Fuente: Macario Schettino, *Economía Contemporánea un enfoque para México y América Latina*, año 1994.

La oferta actúa de manera contraria a la demanda pues a mayor precio, mayor cantidad de producto en el mercado. La oferta es algo contraproducente en su comportamiento. Se debe buscar el equilibrio entre la oferta y la demanda dentro del sitio de localización con el fin de que mercado funcione de manera adecuada y justa para el comprador.

En el caso de la delegación se descifra cual es el producto más adquirido en la zona medido por la absorción que será la demanda y en la oferta es por la cantidad de inmuebles disponibles en el mercado.

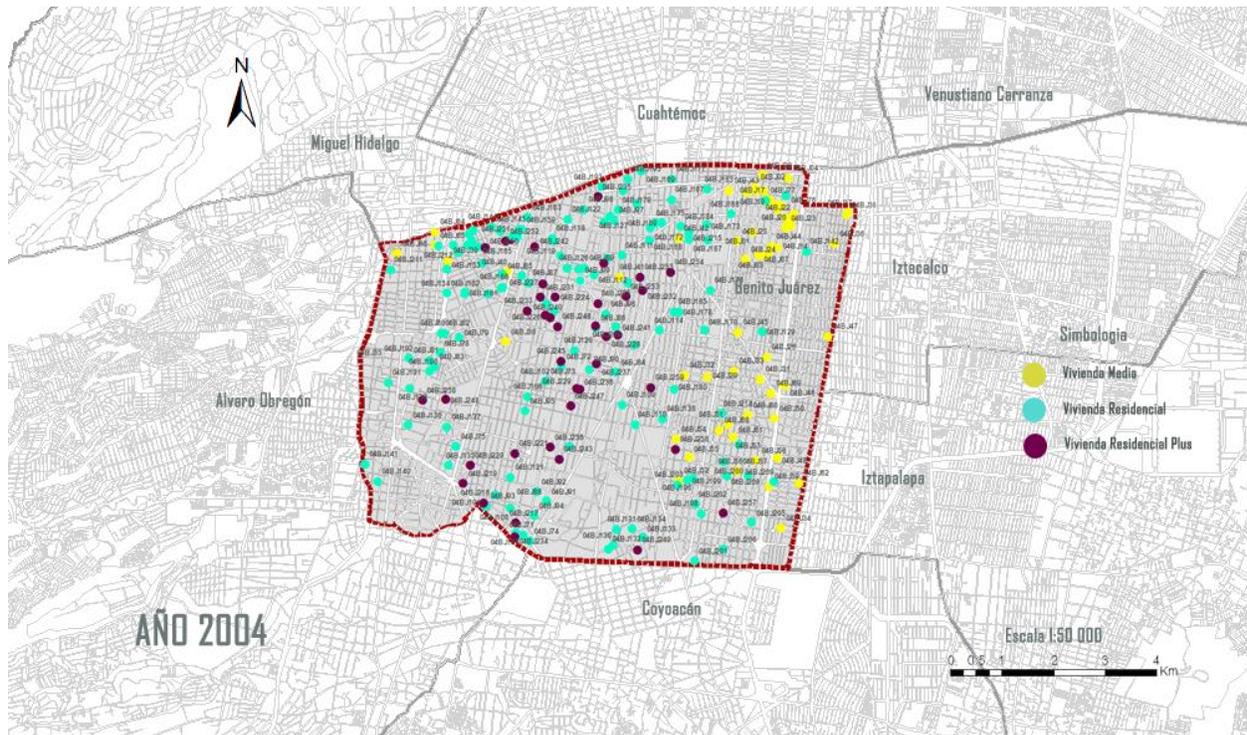
Se estudian los conceptos para entender el contexto en el que se desempeñan dentro de la delegación Benito Juárez, para ello, se inicia con la oferta de vivienda en la zona a partir del año 2002 con descripciones gráficas en un periodo de quince años con intervalos a cada dos años. El primer mapa es de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez en el año 2002.



Mapa 4. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Durante el año 2002 había un total de 54 desarrollos de vivienda; eran 24 de vivienda tipo media con un promedio de 70 m² por vivienda, 21 de vivienda tipo residencial con un promedio de 138 m² y 8 de tipo residencial plus con 306 m². En el año 2002 la vivienda media se posicionó en su mayoría en la colonia Álamos y la vivienda residencial y residencial plus en la colonia del Valle.

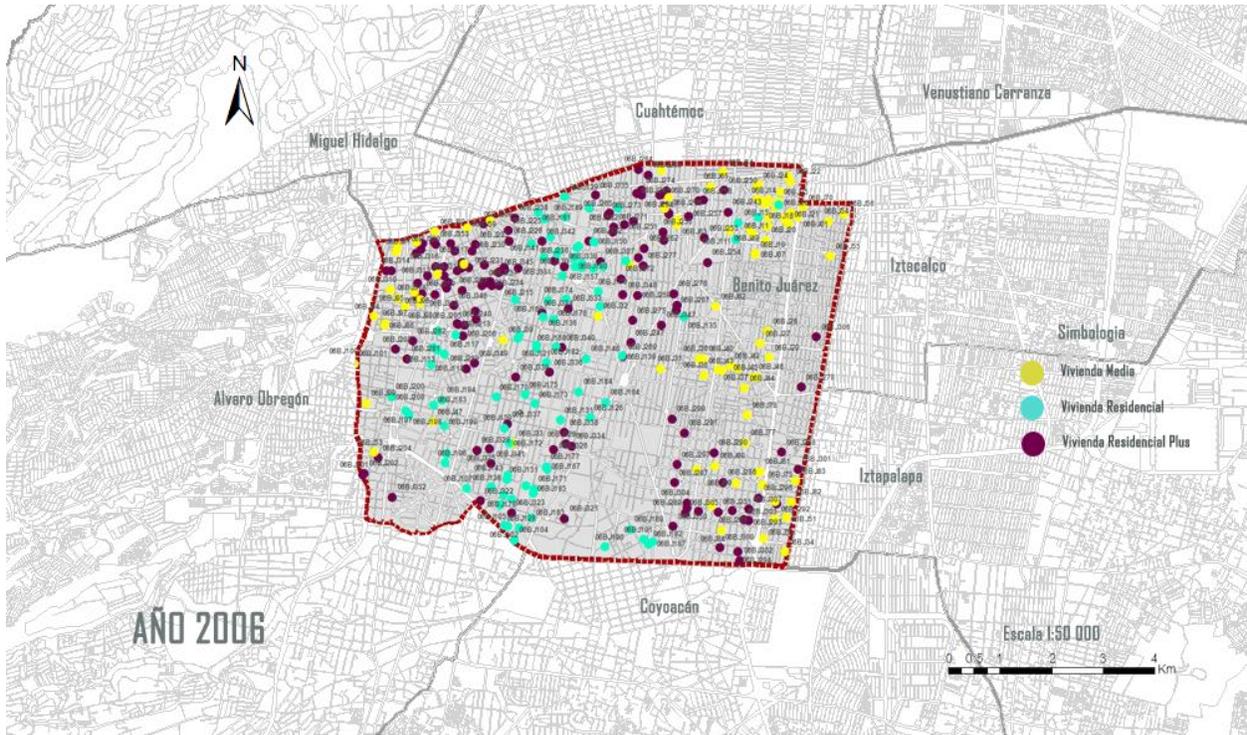
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2004



Mapa 5. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2004. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

En el año 2004 la oferta se incrementó en un 79.16 % con un total de 259 proyectos de vivienda nueva; con 70 desarrollos de vivienda tipo media con un promedio de 66 m² por vivienda, 145 de vivienda tipo residencial con un promedio de 109 m² y 44 de tipo residencial plus con 269 m². La colonia Del Valle es la que concentra la oferta dentro de la delegación Benito Juárez con la vivienda tipo residencial y residencial plus y la vivienda media en la colonia Álamos durante el año 2004.

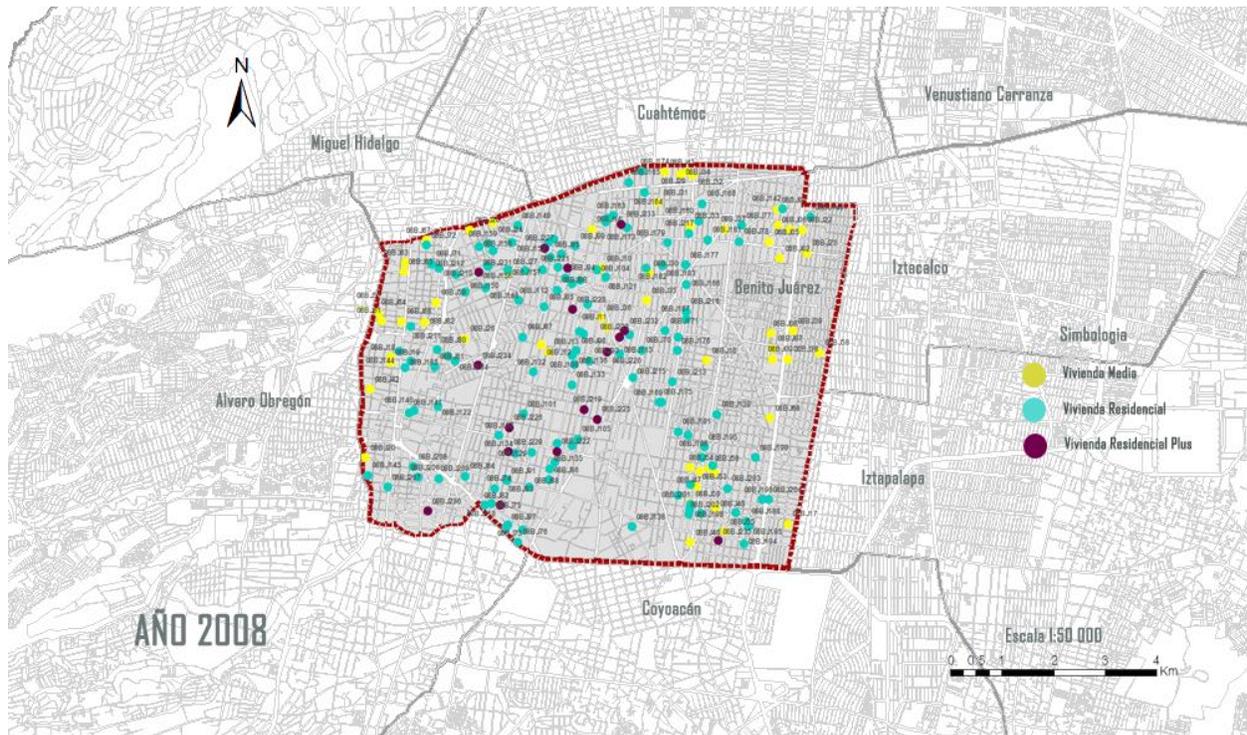
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2006



Mapa 6. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2006. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Para el año 2006 la oferta continuo en aumento con un total de 354 proyectos de vivienda nueva; con 101 desarrollos de vivienda tipo media con un promedio de 68 m² por vivienda, 222 de vivienda tipo residencial con 106 m² en promedio y 31 de tipo residencial plus con 240 m². Durante el año 2006 la concentración de vivienda nueva se colocó en las colonias Álamos y Del Valle.

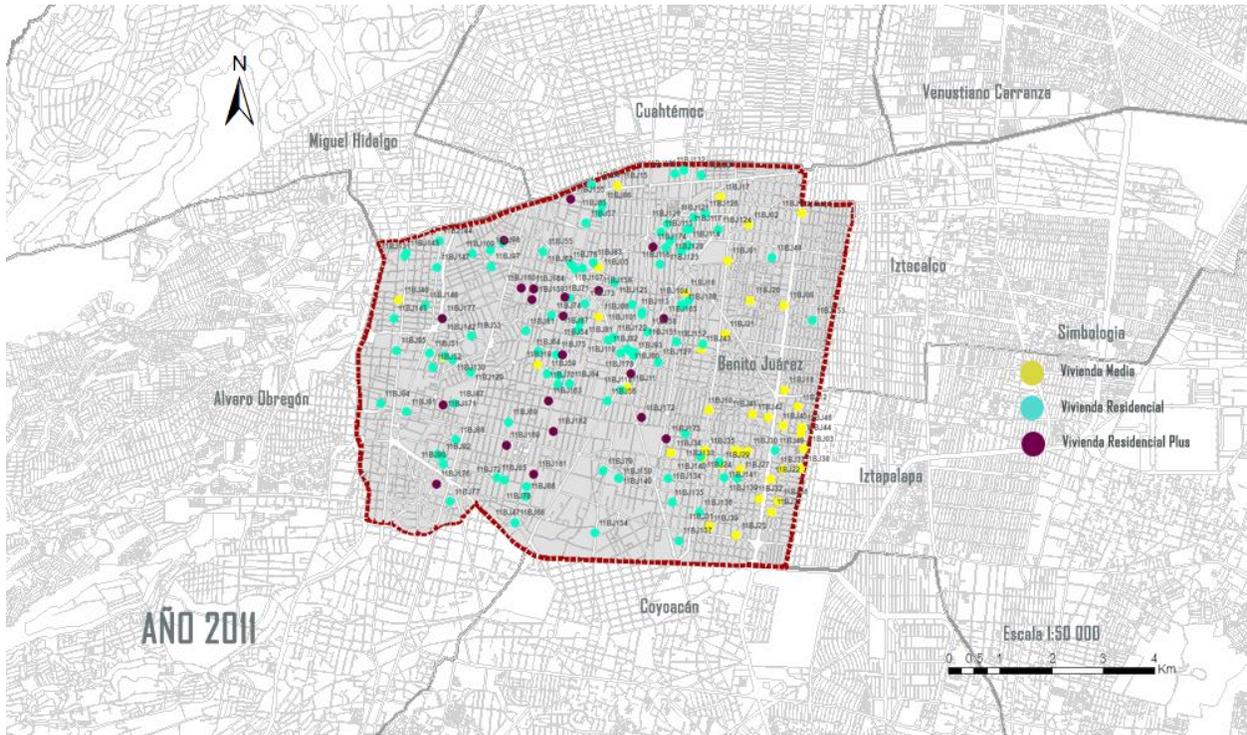
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2008



Mapa 7. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

La oferta en el año 2008 fue un total de 237 desarrollos; con respecto al año 2006 la oferta descendió 117 proyectos por la rápida absorción de las ventas de los inmuebles, al año 2008 se ofertaban 69 desarrollos de vivienda tipo media con un promedio de 68 m², precediendo la oferta con 148 proyectos de tipo residencial con una dimensión de 111 m² promedio y 20 del residencial plus con 236 m². Para el año 2008 la colonia Portales pasa a ser la colonia predilecta para la oferta de vivienda tipo media, pero permanecen la vivienda residencial y residencial plus en la colonia Del Valle en general.

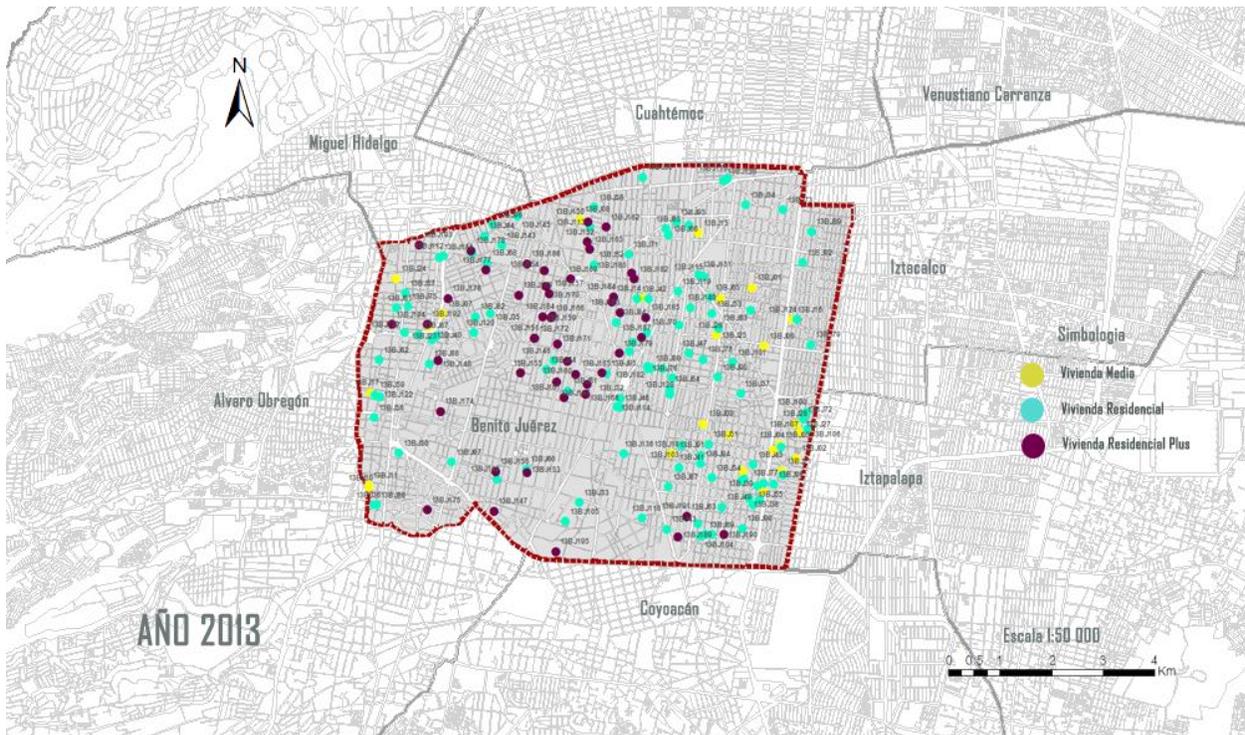
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2011



Mapa 8. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2011. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

El año 2011 tuvo un descenso notorio en la oferta de vivienda, con un total de 178 proyectos; 46 ofertas de vivienda media con un tamaño promedio de 57 m², 108 ofertas de vivienda residencial de 87 m² en promedio y 24 de residencial plus con una dimensión de 104 m², la oferta descendió un 24.90 % con respecto al año 2008, eso es alrededor de 59 proyectos. Las colonias donde predominaron las ofertas de vivienda nueva en el 2011 fueron Portales y Del Valle.

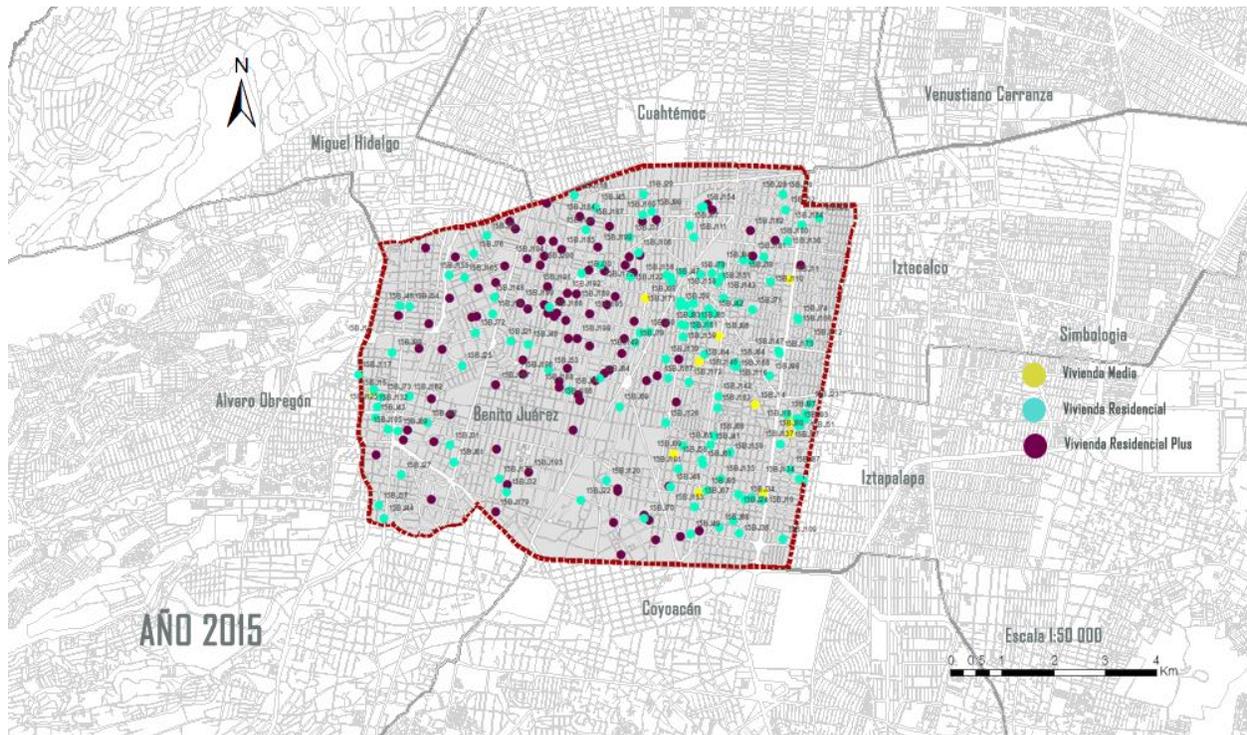
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2013



Mapa 9. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2013. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

La oferta de vivienda en el año 2013 fue de 195 desarrollos de vivienda en total; la vivienda tipo media con 28 proyectos es la de menor número de ofertas con una dimensión promedio de 55 m² por vivienda, en segundo lugar se posiciona la vivienda residencial plus con 49 condominios de 143 m² y en primer lugar la vivienda residencial con 118 ofertas de 80 m². La oferta de vivienda tipo residencial y residencial plus incremento en proporción al año 2011. En la colonia Portales se localizan las ofertas de vivienda media y residencial y para la residencial plus sigue predominando la colonia Del Valle durante el año 2013.

OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015



Mapa 10. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

El último año del estudio corresponde al año 2015, donde la oferta total de inmuebles fue de 277, un aumento del 29.61 % con respecto al año 2013. La vivienda tipo media representa el 6.49 % del total con 18 condominios con alrededor de 56 m² por unidad, la oferta de vivienda residencial con 160 desarrollos es el 57.76 % y por último la vivienda residencial plus con 98 proyectos que significa el 35.37 % del total. Para el año 2015 la colonia favorita para la vivienda tipo media y residencial fue la Narvarte y la Del Valle continuo como la colonia predilecta para la vivienda residencial plus.

Después de observar los mapas y cantidad de oferta por año se desglosa una tabla resumen del comportamiento con los precios promedio de la oferta de vivienda en la delegación Benito Juárez.

TENDENCIA HISTÓRICA PROMEDIO DE OFERTA DE VIVIENDA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ							
VIVIENDA MEDIA							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
NO. DE PROYECTOS	24	70	101	69	46	28	18
UNIDADES	883	2232	3316	2264	2016	1124	1152
ÁREA M2	70	66	68	68	57	55	56
PRECIO M2	\$8,119.00	\$9,252.00	\$10,072.00	\$11,600.00	\$16,704.00	\$21,129.00	\$23,246.00
PRECIO	\$552,000.00	\$620,000.00	\$706,000.00	\$766,000.00	\$955,000.00	\$1,162,000.00	\$1,272,000.00
VIVIENDA RESIDENCIAL							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
NO. DE PROYECTOS	21	145	222	148	108	118	160
UNIDADES	432	3147	5537	4836	3714	4300	4825
ÁREA M2	138	109	106	111	87	80	77
PRECIO M2	\$11,357.00	\$14,383.00	\$16,198.00	\$18,145.00	\$26,843.00	\$30,168.00	\$31,950.00
PRECIO	\$1,491,000.00	\$1,480,000.00	\$1,628,000.00	\$1,894,000.00	\$2,278,000.00	\$2,383,000.00	\$2,241,000.00
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
NO. DE PROYECTOS	8	44	31	20	24	49	98
UNIDADES	147	458	453	304	231	873	1232
ÁREA M2	306	269	240	236	104	143	131
PRECIO M2	\$12,941.00	\$16,373.00	\$17,851.00	\$19,342.00	\$41,001.00	\$34,899.00	\$38,645.00
PRECIO	\$3,880,000.00	\$4,151,000.00	\$3,949,000.00	\$4,458,000.00	\$3,738,000.00	\$4,859,000.00	\$4,925,000.00

Tabla 8. Resumen de tendencia histórica promedio de oferta de vivienda en delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

La tabla tendencia histórica promedio de oferta de vivienda en la delegación Benito Juárez, inicia en el año 2002 y termina en 2015, pero desde el año 2000 no había oferta de vivienda tipo social y económica dentro de la delegación, solo hay mercado para la tipo media, residencial y residencial plus. La oferta de vivienda nueva tipo media tuvo su cenit en el año 2004 con 3316 unidades y posteriormente descendió más de mil unidades para el año 2006 y continuo en descenso hasta 2015, por otro lado la oferta de vivienda nueva tipo residencial tuvo un gran crecimiento del año 2002 al 2004 pues la oferta se detono a más de 2,700 unidades de diferencia, el año de gloria de este tipo de vivienda se dio en 2006 año en que se ofrecieron más de 5,000 unidades en el mercado, la vivienda residencial es la que más se ofrece en la delegación Benito Juárez y por último la vivienda residencial plus que es la de menor número de ofertas hasta el año 2015. Algo importante es el aumento año con año en los valores por metro cuadrado en contraparte con la disminución de las dimensiones en metros cuadrados promedio por vivienda.

Por otro lado está el análisis de la demanda en la delegación Benito Juárez, que se mide por la absorción promedio de los inmuebles con la cantidad de ventas por desarrollo. La gráfica de tendencia histórica de la demanda de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez muestra la absorción de los tres tipos de vivienda.

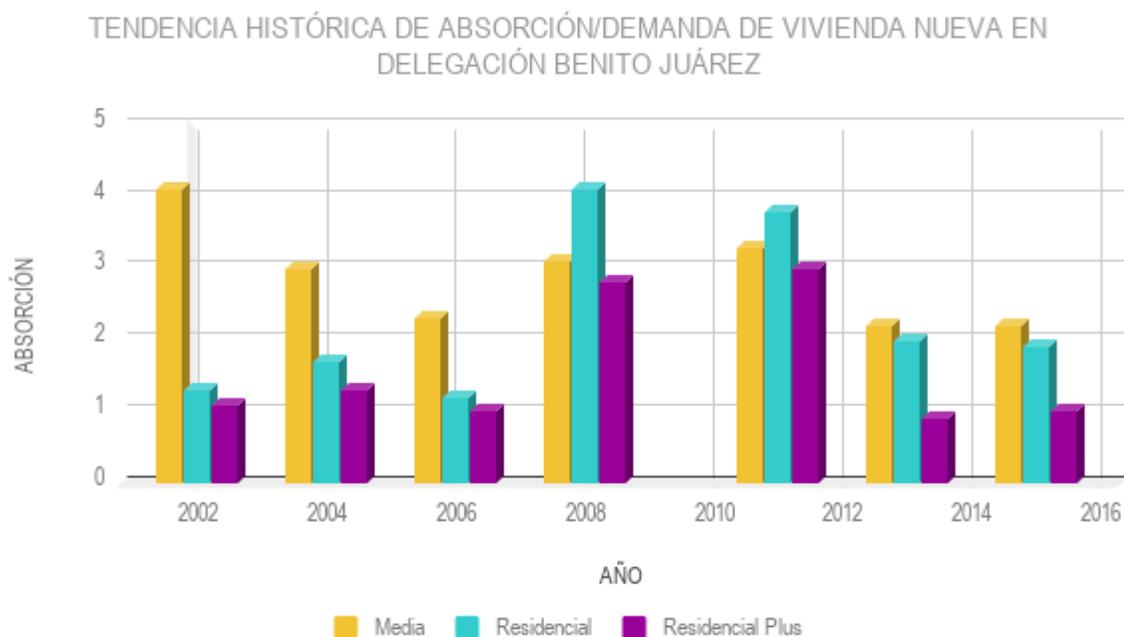


Gráfico 13. Tendencia histórica de absorción de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

La información del gráfico se despliega en una tabla con la base numérica de promedio de absorción mensual de la oferta por año:

TENDENCIA HISTÓRICA DE ABSORCIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ			
AÑO	Media	Residencial	Residencial Plus
2002	4.1	1.3	1.1
2004	3	1.7	1.3
2006	2.3	1.2	1
2008	3.1	4.1	2.8
2011	3.3	3.8	3
2013	2.2	2	0.9
2015	2.2	1.9	1

Tabla 9. Tendencia histórica de absorción de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Lo que la gráfica y tabla de tendencia histórica de absorción de vivienda nueva en delegación Benito Juárez describen que a lo largo de los años de estudio la vivienda tipo media es la que tiene la mejor absorción, por costo y localización, mientras que la vivienda residencial que es la que tiene más oferta solo supera a la vivienda media durante los años 2008 y 2011, pero esto sucede porque también durante esos años las ventas de vivienda en general se potencializaron en los tres tipos de oferta por que en el año 2008 coincide con la ampliación de los créditos otorgados en la zona y al final la vivienda residencial plus que es la de menor demanda pues la cantidad de población con sueldos y acceso a créditos con montos como los requeridos para adquirir una vivienda con tales características es del 12 % de la población total de la Ciudad de México.

3.3. Precio de la vivienda nueva en la delegación Benito Juárez por regresión lineal

El precio de los inmuebles depende de la dinámica de la ciudad, así como del mercado por movimientos de la oferta y demanda, o de sus materiales y dimensiones. El valor de la tierra lo determina. Para el análisis del precio de la vivienda nueva en la delegación Benito Juárez se seleccionaron variables como; precio total del inmueble, superficie y la distancia del punto de mayor valor a la otras ofertas de los años 2002, 2008 y 2015 el cálculo es mediante el método de regresión lineal simple y múltiple con lo cual se interpreta el grado de importancia de cada una de las variables en el precio total. A continuación se presentan los resultados.

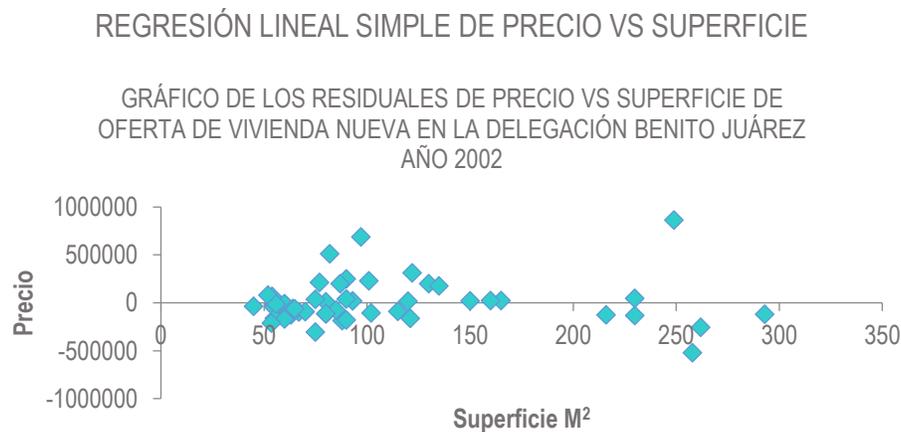


Gráfico 14. Gráfico de residuales de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

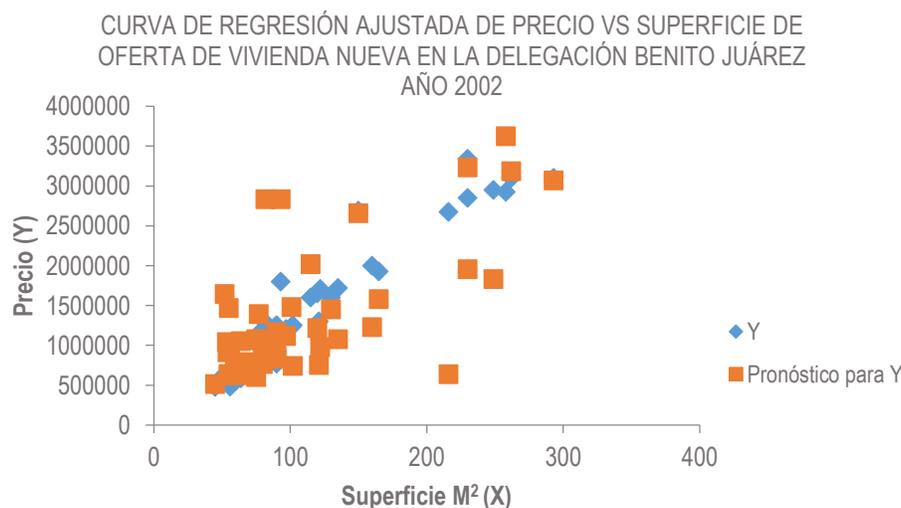


Gráfico 15. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

RESUMEN

Estadísticas de la regresión	
Coefficiente de correlación múltiple	0.96181051
Coefficiente de determinación R ²	0.92507947
R ² ajustado	0.92361044
Error típico	228555.395
Observaciones	53

ANÁLISIS DE LA VARIANZA

	Grados de libertad	Suma de cuadrados	Promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	1	3.2895E+13	3.2895E+13	629.721261	2.3152E-30
Residuos	51	2.6641E+12	5.2238E+10		
Total	52	3.5559E+13			

COEFICIENTES

	Coefficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intercepción	-51579.3455	61423.7809	-0.83972925	0.40497953	-174892.731	71734.0402	-174892.731	71734.0402
Variable X 1	12537.0967	499.600422	25.0942476	2.3152E-30	11534.107	13540.0864	11534.107	13540.0864

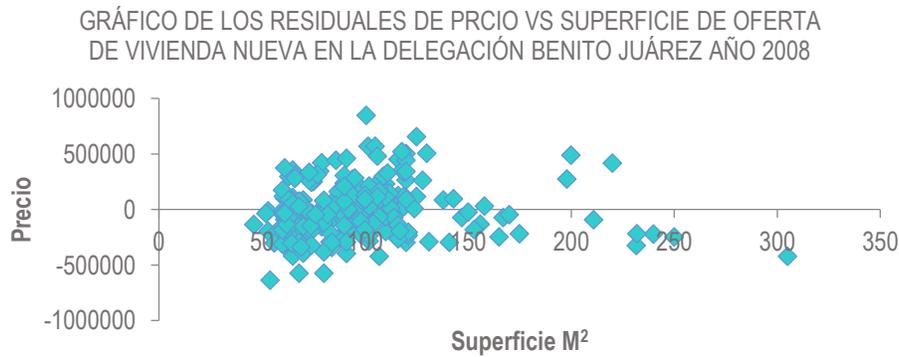


Gráfico 16. Gráfico de residuales de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

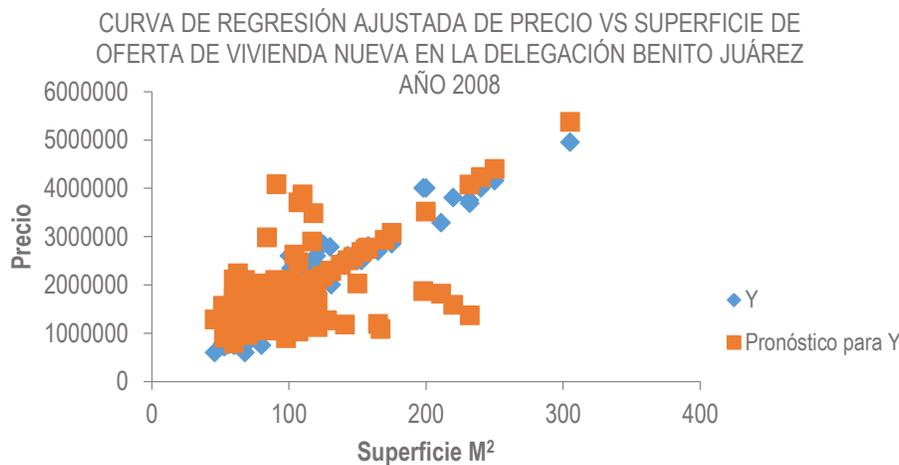


Gráfico 17. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

RESUMEN

Estadísticas de la regresión	
Coefficiente de correlación múltiple	0.93969693
Coefficiente de determinación R ²	0.88303033
R ² ajustado	0.88253258
Error típico	238165.171
Observaciones	237

ANÁLISIS DE LA VARIANZA

	Grados de libertad	Suma de cuadrados	Promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	1	1.0063E+14	1.0063E+14	1774.06774	1.743E-111
Residuos	235	1.333E+13	5.6723E+10		
Total	236	1.1396E+14			

COEFICIENTES

	Coefficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intercepción	29204.6967	43465.9539	0.67189821	0.5023085	-114837.41	56428.0165	-114837.41	56428.0165
Variable X 1	17707.3928	420.406597	42.1196835	1.743E-111	16879.1455	18535.6401	16879.1455	18535.6401

GRÁFICO DE LOS RESIDUALES DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015

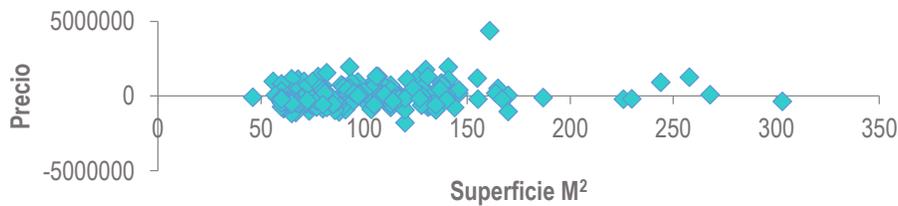


Gráfico 18. Gráfico de residuales de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015

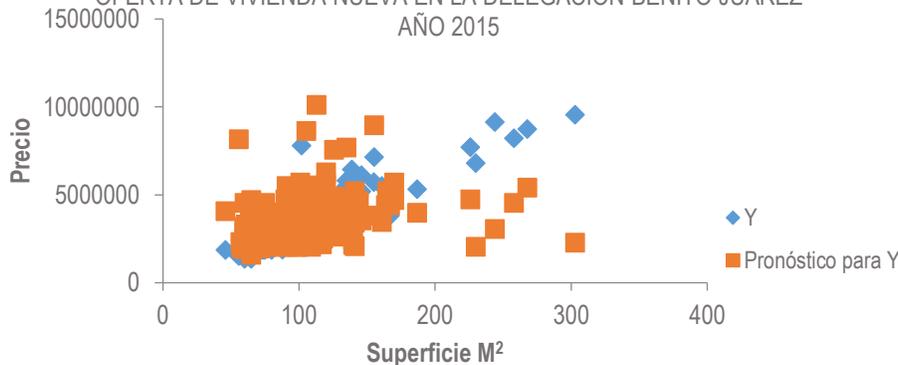


Gráfico 19. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

RESUMEN

Estadísticas de la regresión	
Coefficiente de correlación múltiple	0.89172977
Coefficiente de determinación R ²	0.79518199
R ² ajustado	0.79431042
Error típico	658769.288
Observaciones	237

ANÁLISIS DE LA VARIANZA

	Grados de libertad	Suma de cuadrados	Promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	1	3.9594E+14	3.9594E+14	912.360036	7.0957E-83
Residuos	235	1.0198E+14	4.3398E+11		
Total	236	4.9793E+14			

COEFICIENTES

	Coefficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intercepción	46694.644	115951.453	0.40270857	0.68752872	-181742.48	275131.768	-181742.48	275131.768
Variable X 1	33233.5237	1100.25478	30.2052981	7.0957E-83	31065.9007	35401.1467	31065.9007	35401.1467

Los resultados de las gráficas de regresión lineal simple de los años 2002, 2008 y 2015 que corresponden a la relación entre la variable dependiente (Y) en este caso el precio total de la vivienda nueva y la variable independiente (X) superficie en metros cuadrados de la vivienda, en la delegación Benito Juárez, describe que a mayor superficie mayor precio, los datos no tienden a la dispersión y se comportan de manera similar, entonces las variables están altamente relacionadas, por lo tanto mientras se mantengan ciertas dimensiones de producto el precio no variara. Bajo estas condiciones, se observa que justo existe un tamaño tipo y son esta clase de comportamientos lo que determinara el precio del producto asociado justamente al factor suelo. También se hizo el análisis del precio con relación a la superficie y la distancia de la oferta de mayor valor en la delegación, con base en el ejercicio de la regresión lineal múltiple. Se toman en consideración tres de los años más importantes del periodo de estudio.

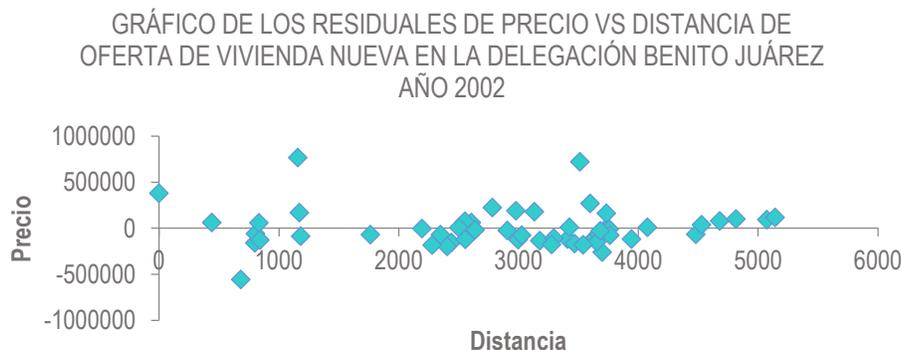


Gráfico 20. Gráfico de residuales precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS DISTANCIA DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2002

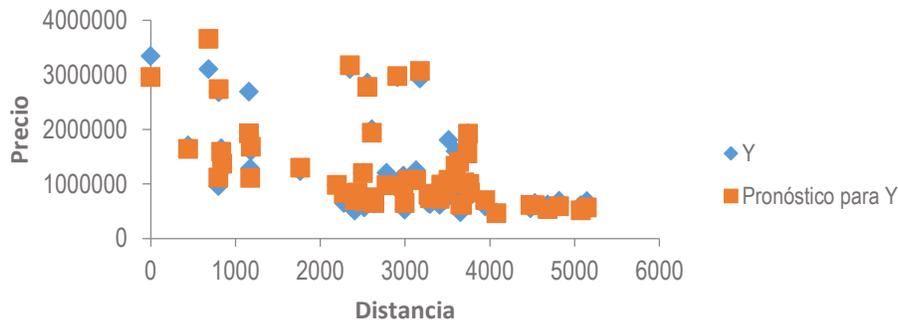


Gráfico 21. Curva de regresión ajustada de precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

GRÁFICO DE LOS RESIDUALES DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2002

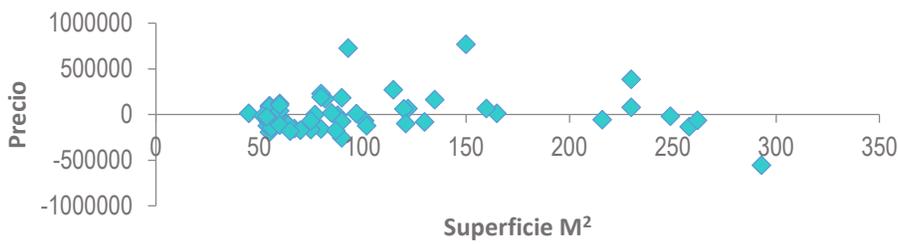


Gráfico 22. Gráfico de residuales precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2002

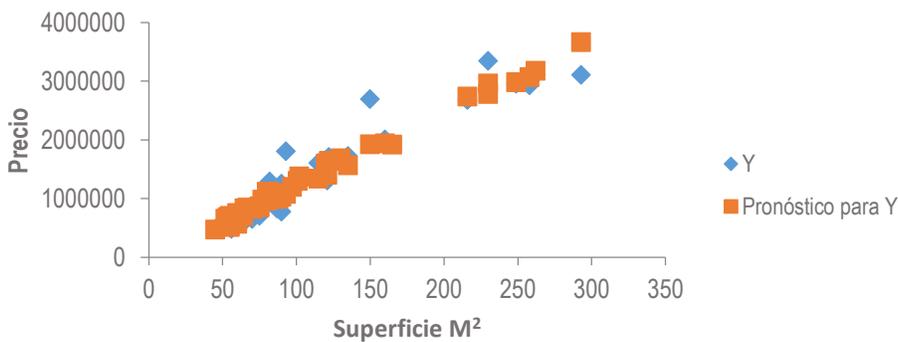


Gráfico 23. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

RESUMEN

Estadísticas de la regresión	
Coefficiente de correlación múltiple	0.96677748
Coefficiente de determinación R ²	0.93465869
R ² ajustado	0.93204504
Error típico	215568.377
Observaciones	53

ANÁLISIS DE VARIANZA

	Grados de libertad	de Suma de cuadrados	de Promedio de los cuadrados	de F	Valor crítico de F
Regresión	2	3.3236E+13	1.6618E+13	357.606348	2.3972E-30
Residuos	50	2.3235E+12	4.647E+10		
Total	52	3.5559E+13			

COEFICIENTES

	Coefficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intercepción	228319.914	118508.07	1.92661913	0.05972043	-9710.54949	466350.378	-9710.54949	466350.378
Variable X 1	-72.725609	26.8615539	-2.70742375	0.00925523	-126.678628	-18.7725902	-126.678628	-18.7725902
Variable X 2	11873.6742	531.116308	22.3560717	1.095E-27	10806.8957	12940.4527	10806.8957	12940.4527

GRÁFICO DE LOS RESIDUALES DE PRECIO VS DISTANCIA DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2008

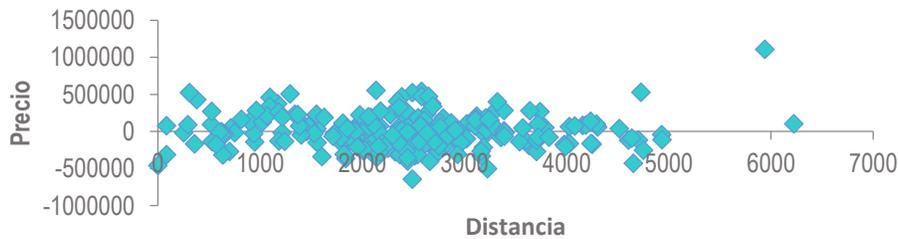


Gráfico 24. Gráfico de residuales precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS DISTANCIA DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2008

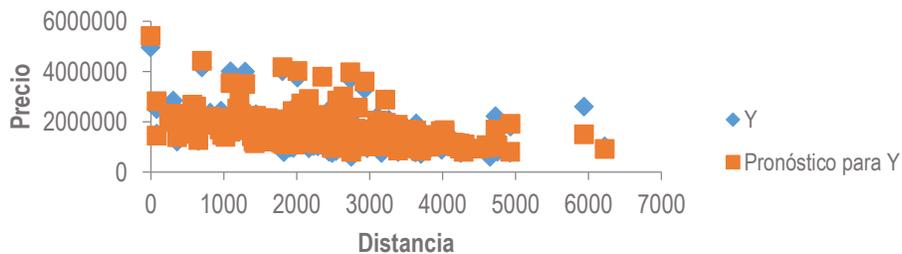


Gráfico 25. Curva de regresión ajustada de precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC

GRÁFICO DE LOS RESIDUALES DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2008

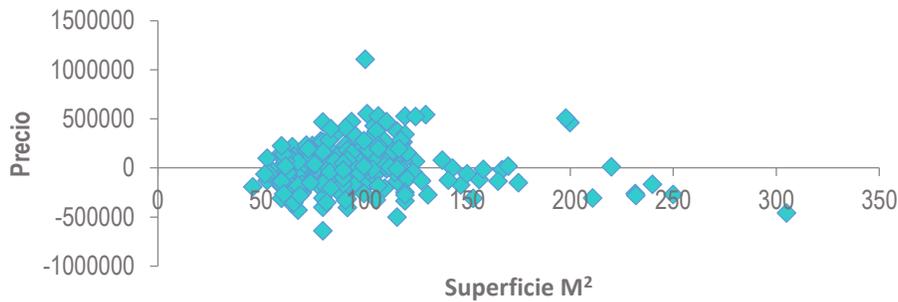


Gráfico 26. Gráfico de residuales precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2008

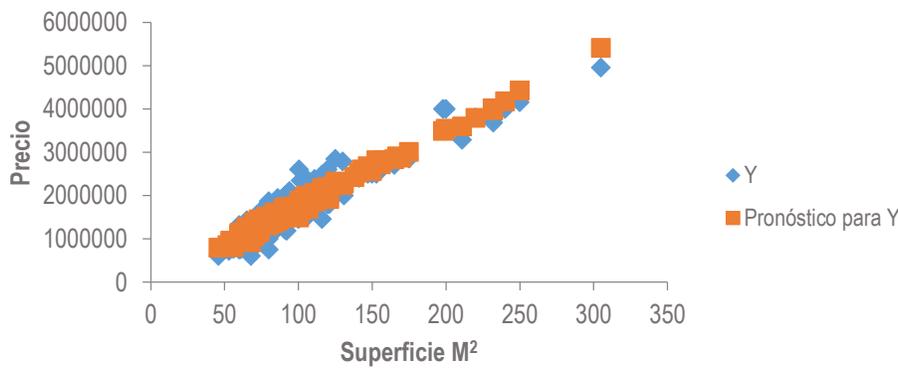


Gráfico 27. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

RESUMEN

Estadísticas de la regresión	
Coefficiente de correlación múltiple	0.94645172
Coefficiente de determinación R ²	0.89577086
R ² ajustado	0.89487233
Error típico	225940.416
Observaciones	235

ANÁLISIS DE VARIANZA

	Grados de libertad	Suma de cuadrados	Promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	2	1.0178E+14	5.0892E+13	996.932495	1.221E-114
Residuos	232	1.1843E+13	5.1049E+10		
Total	234	1.1363E+14			

COEFICIENTES

	Coefficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intercepción	210417.471	62048.7183	3.39116547	0.00081797	88166.484	332668.458	88166.484	332668.458
Variable X 1	-72.7998905	14.0363129	-5.18653943	4.6656E-07	-100.454823	-45.1449581	-100.454823	-45.1449581
Variable X 2	17048.4517	418.231355	40.763208	9.484E-108	16224.4347	17872.4686	16224.4347	17872.4686

GRÁFICO DE LOS RESIDUALES DE PRECIO VS DISTANCIA DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015

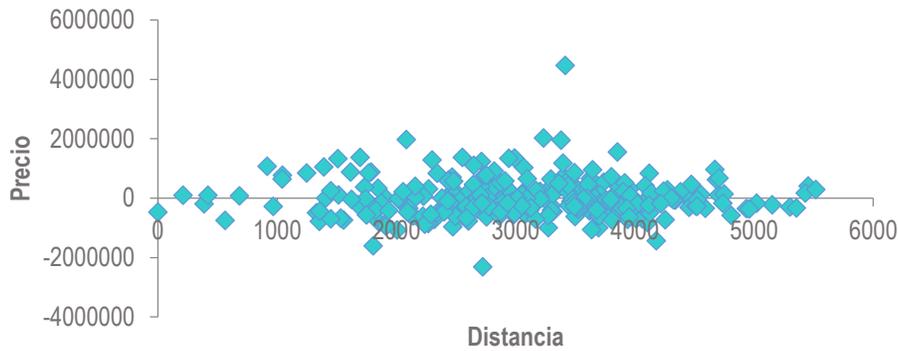


Gráfico 28. Gráfico de residuales precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS DISTANCIA DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015

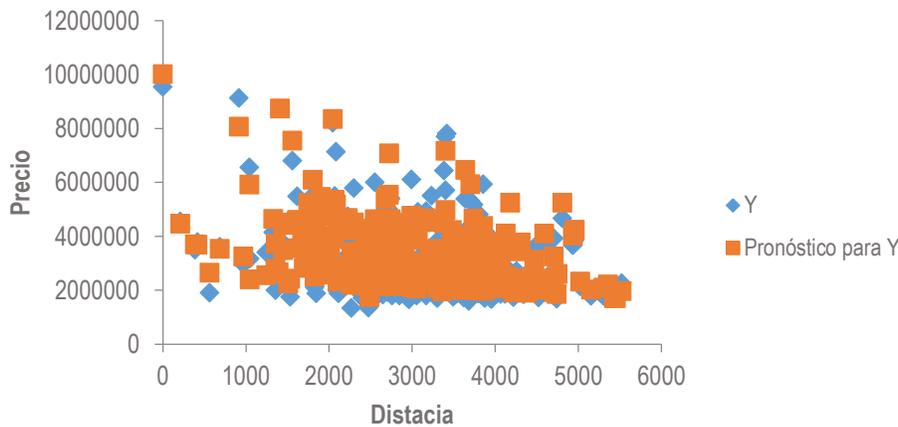


Gráfico 29. Curva de regresión ajustada de precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC

GRÁFICO DE LOS RESIDUALES DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015

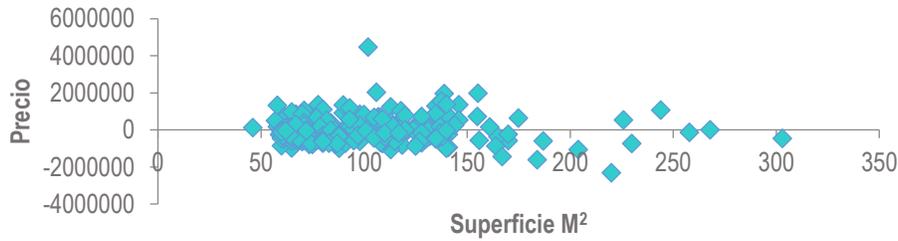


Gráfico 30. Gráfico de residuales precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

CURVA DE REGRESIÓN AJUSTADA DE PRECIO VS SUPERFICIE DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015

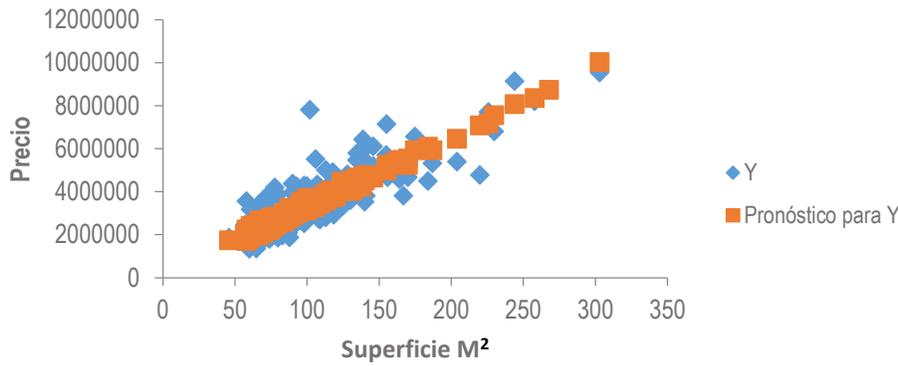


Gráfico 31. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC

RESUMEN

Estadísticas de la regresión	
Coefficiente de correlación múltiple	0.88770911
Coefficiente de determinación R ²	0.78802747
R ² ajustado	0.78644558
Error típico	658691.026
Observaciones	271

ANÁLISIS DE VARIANZA

	Grados de libertad	Suma de cuadrados	de Promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	2	4.3227E+14	2.1614E+14	498.157369	5.2658E-91
Residuos	268	1.1628E+14	4.3387E+11		
Total	270	5.4855E+14			

COEFICIENTES

	Coefficientes	Error típico	Estadístico t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intercepción	658785.443	186219.074	3.53769047	0.00047557	292147.057	1025423.83	292147.057	1025423.83
Variable X 1	-138.292688	40.5355782	-3.41163723	0.00074542	-218.101371	-58.484005	-218.101371	-58.484005
Variable X 2	30881.1494	1058.42523	29.1765052	3.6247E-85	28797.2634	32965.0354	28797.2634	32965.0354

De acuerdo con los resultados de los ejercicios de regresión expuestos, las variables planteadas para determinar el precio de la vivienda están totalmente definidas por la superficie y distancia de los proyectos.

3.4. Asignación de créditos hipotecarios en delegación Benito Juárez al 2015

Los créditos hipotecarios son el acceso para poder obtener una vivienda mediante el pago de una cantidad mensual acorde al monto del crédito solicitado con una tasa de interés añadida, los préstamos son a largo plazo y varían de 15 a 20 años. En capítulos anteriores se habló de instituciones públicas como; INFONAVIT, FOVISSSTE y SHP e instituciones privadas como; bancos e hipotecarias que dependiendo el caso se fusionan unas con otras para completar el costo total de la vivienda. A continuación se describe una tabla con los montos necesarios de enganche y pagos mensuales para acceder a un crédito con una institución privada.

ACCESO AL CRÉDITO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ							
VIVIENDA MEDIA							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
Valor promedio Casa	\$552,000.00	\$620,000.00	\$706,000.00	\$766,000.00	\$955,000.00	\$1,161,550.00	\$1,271,503.00
Enganche	\$155,000.00	\$174,000.00	\$106,000.00	\$115,000.00	\$191,000.00	\$232,310.00	\$317,876.00
Pago inicial	\$19,000.00	\$22,000.00	\$13,000.00	\$14,000.00	\$24,000.00	\$19,359.00	\$31,788.00
% Financiamiento	72%	72%	85%	85%	80%	80%	75%
Crédito	\$397,000.00	\$446,000.00	\$600,000.00	\$651,000.00	\$764,000.00	\$929,240.00	\$953,627.00
Pago mensual al banco	\$6,359.00	\$7,142.00	\$7,201.00	\$7,813.00	\$10,696.00	\$13,009.00	\$13,351.00
Ingreso requerido	\$25,436.00	\$28,570.00	\$21,604.00	\$23,440.00	\$32,088.00	\$39,028.00	\$40,052.00
VIVIENDA RESIDENCIAL							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
Valor promedio Casa	\$1,491,000.00	\$1,480,000.00	\$1,628,000.00	\$1,894,000.00	\$2,278,000.00	\$2,382,847.00	\$2,441,147.00
Enganche	\$522,000.00	\$518,000.00	\$326,000.00	\$379,000.00	\$570,000.00	\$595,712.00	\$732,344.00
Pago inicial	\$87,000.00	\$86,000.00	\$47,000.00	\$54,000.00	\$81,000.00	\$59,571.00	\$91,543.00
% Financiamiento	65%	65%	80%	80%	75%	75%	70%
Crédito	\$969,000.00	\$962,000.00	\$1,302,000.00	\$1,515,000.00	\$1,709,000.00	\$1,787,135.00	\$1,708,803.00
Pago mensual al banco	\$15,506.00	\$15,392.00	\$15,629.00	\$18,182.00	\$23,919.00	\$25,020.00	\$23,923.00
Ingreso requerido	\$62,026.00	\$61,568.00	\$46,886.00	\$54,547.00	\$71,757.00	\$75,060.00	\$71,770.00
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
Valor promedio Casa	\$3,880,000.00	\$4,151,000.00	\$3,949,000.00	\$4,458,000.00	\$3,738,000.00	\$4,859,493.00	\$4,924,527.00
Enganche	\$1,474,000.00	\$1,577,000.00	\$987,000.00	\$1,115,000.00	\$1,121,000.00	\$1,457,848.00	\$1,477,358.00
Pago inicial	\$24,600.00	\$263,000.00	\$165,000.00	\$186,000.00	\$187,000.00	\$182,231.00	\$184,670.00
% Financiamiento	62%	62%	75%	75%	70%	70%	70%
Crédito	\$2,406,000	\$2,574,000.00	\$2,962,000.00	\$3,344,000.00	\$2,617,000.00	\$3,401,645.00	\$3,447,169.00
Pago mensual al banco	\$38,490.00	\$41,178.00	\$35,541.00	\$40,122.00	\$36,632.00	\$47,623.00	\$48,260.00
Ingreso requerido	\$153,958.00	\$164,712.00	\$106,623.00	\$120,366.00	\$109,897.00	\$142,869.00	\$144,781.00

Tabla 10. Acceso al crédito para la compra de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

La tabla diez de nombre acceso al crédito para la compra de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez, informa el sueldo requerido conforme al costo de la vivienda. El contenido explica a grandes rasgos el perfil del cliente que puede comprar cada tipo de vivienda, ya que al dimensionar el costo del inmueble con el sueldo necesario y la mensualidad del crédito se reconoce si el comprador será capaz de pagar en el futuro.

En el caso de los créditos hipotecarios en la delegación Benito Juárez, se sumaron los créditos de las diferentes instituciones públicas y privadas otorgados por año en la siguiente tabla:

CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN BENITO JUÁREZ			
AÑO	PÚBLICOS	PRIVADOS	TOTAL
2000	87	88	175
2001	160	296	456
2002	747	451	1198
2003	751	746	1497
2004	1059	459	1518
2005	1413	432	1845
2006	261	275	536
2007	1811	157	1968
2008	3253	103	3356
2009	2475	81	2556
2010	2138	11	2149
2011	1587	9	1596
2012	1540	1	1541
2013	1158	1307	2465
2014	1319	1541	2860
2015	1299	1663	2962

Tabla 11. Créditos hipotecarios Benito Juárez. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda).

Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

La tabla once de créditos hipotecarios en Benito Juárez se aprecia que los créditos públicos predominan sobre los privados. En los créditos públicos el peor año para los créditos aprobados fue en el año 2000, mientras que el mejor fue el año 2008 y en los créditos privados el año 2012 fue casi nulo el otorgamiento mientras que en el 2015 supero a los créditos públicos. Las cantidades cuantificadas son solo para montos de crédito tipo individual, con datos según CONAVI. En un esquema general los créditos hipotecarios públicos y privados se suman para conocer la conducta en cuanto a la compra de vivienda a través del crédito en la delegación Benito Juárez, del año 2000 al 2015.



Gráfico 32. Tendencia histórica de créditos hipotecarios otorgados en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

La tendencia histórica de créditos hipotecarios otorgados en la delegación Benito Juárez, expresa que los créditos a lo largo de 15 años han tenido un comportamiento inestable y muy variable, pues durante los primeros cinco años el aumento fue progresivo hasta llegar al 2006 cuando la baja en el otorgamiento de los créditos fue de un 70.95 % respecto al año anterior, pero solo dos años después en 2008 los créditos registraron su mejor año durante el periodo de estudio, después de ese año la solicitud fue en un descenso paulatino hasta el año 2013 cuando se incrementó en un 37.33% circunstancia que se asemeja en años posteriores.

Según los estudios de mercado de SOFTEC las instituciones bancarias que conceden créditos hipotecarios en la delegación son; BBVA Bancomer, Banorte, Scotiabank y Banamex, pero dependiendo del tipo de financiamiento el vendedor solicita el pago de contado del inmueble.

CONCLUSIÓN

El principal efecto de la burbuja especulativa en el suelo urbano es el aumento en los precios del suelo, lo que repercute de manera directa en el costo de la vivienda. En pocas palabras el mejor negocio es la especulación urbana, asumiendo que el suelo siempre adquiere un cierto valor con el tiempo por ser un bien limitado (se convierte en un activo). El valor también está proporcionado por componentes externos como; infraestructura, localización, servicios y la demanda de la zona. El valor de suelo es subjetivo (en base al trámite de utilización o uso recreativo).

Con base en la investigación se concluye que en la delegación Benito Juárez de la Ciudad de México se vive una la llamada Proto especulación debido a que la vivienda se ha convertido en un bien de inversión, también porque durante la vigencia de la norma 26 se impulsó la especulación inductiva, debido a que en muchos de los casos los compradores no eran precisamente de un nivel socioeconómico bajo. En definitiva la vivienda tipo social y económica no tienen cabida en el mercado de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez pues sencillamente no se ofrecen. Durante el periodo de estudio la oferta de vivienda tipo media ha ido en descenso, es un producto que poco a poco han retirado de la zona para posicionar como el producto predilecto a la vivienda tipo residencial, por ello se afirma que es el inmueble que adjudica mayor margen de utilidad o valor originario de especulación.

Finalmente se confirma que los agentes considerados para comprobar la presencia de una burbuja inmobiliaria en la delegación Benito Juárez no esclarecen el fenómeno, en ese contexto tendrían que ponerse en juego otros factores, entonces dadas las variables que se proponen no se cumple el fenómeno de una burbuja inmobiliaria, pero si es latente la especulación, pues las condiciones del mercado no permiten que se diversifique la oferta de vivienda de bajos ingresos en Benito Juárez porque existen las condiciones propicias para que siga en progresión el desarrollo de vivienda de altos ingresos para los sectores formales, además de que estos son financiados por esquemas bancarios de créditos.

Los usuarios compran porque la necesidad de vivienda existe, pero los mercados han generado segregación social pues solo la clase alta se puede permitir vivir en las delegaciones centrales de la Ciudad de México por los costos que esto implica.

REFERENCIAS

- 4S, C. M. (Agosto 2014). *Innovación en Desarrollo Inmobiliario*. México/ Monterrey: Bienes Raices Ediciones B R E.
- Aitor, L. M. (15 de Agosto de 2015). *Constanza Business & Protocol School*. Recuperado el 15 de Febrero de 2018, de Constanza Business & Protocol School: <http://www.constanza.org/tag/burbuja-inmobiliaria/>
- Aleix, S. (25 de Mayo de 2011). *Licencia estándar de YouTube*. Recuperado el 01 de Febrero de 2018, de Españistán, de la Burbuja Inmobiliaria a la Crisis : <https://www.youtube.com/watch?v=N7P2ExRF3GQ>
- Alfayate, J. (4 de Marzo de 2012). *Acciones de Bolsa*. Recuperado el 29 de Enero de 2018, de Las diez grandes crisis históricas (VI): La burbuja de Japón: <http://accionesdebolsa.com/las-diez-grandes-crisis-historicas-vi-la-burbuja-de-japon.html>
- Alva, E. S. (2015). Una mirada desde la ciudad dispersa. En H. Q. Rothe, *Cuida Compacta, Del concepto a la práctica*. Méxco: Universidad Nacional Autónoma de Méxco.
- Anónimo. (2015). *Meta Emergencia*. Recuperado el 26 de Mayo de 2017, de <https://metaemergencia.blogspot.mx/2015/05/datos-estadisticos-de-la-delegacion.html>
- Anónimo. (06 de Septiembre de 2016). *El Financiero*. Recuperado el 24 de Febrero de 2018, de Precios de vivienda tienen su mayor alza en 9 años: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/precios-de-vivienda-tienen-su-mayor-alza-en-anos.html>
- Arellano, M., & Bentolila, S. (15 de Enero de 2009). La Burbuja Inmobiliaria Causas y Responsables. *Centro de Estudios Economicos y Financieros*, págs. 1-5.
- Arellano, M., & Bentolila, S. (2009). *La burbuja inmobiliaria: causas y responsables*. España: Centro de Estudios Monetarios y Financieros (CEMFI).
- Asuad Sanén, N. E. (2014). *Pensamiento Economico y Espacio*. Ciudad de México: Facultad de Economía, UNAM.
- Austriaca, E. (8 de Abril de 2017). *Licencia estándar de YouTube*. Recuperado el 31 de Enero de 2018, de Japón (1980): Burbuja Inmobiliaria y Financiera: <https://www.youtube.com/watch?v=3ayMzVjXL1s>
- Bancomer, B. (28 de Febrero de 2018). *BBVA Bancomer*. Recuperado el 28 de Febrero de 2018, de Crédito hipotecario: definición y tipos: <https://www.bbva.es/general/finanzas-vestazo/hipotecas/credito-hipotecario/index.jsp>
- Bermeo, J. I. (23 de Mayo de 2018). Ciclo de producción de la vivienda. (D. A. Angulo, Entrevistador)

- Bes, F. T. (2009). *El hombre que cambió su casa por un tulipán*. Barcelona: Temas de Hoy.
- Beteta, I. (2004). *Vivienda y Crédito Hipotecario en México*. Ciudad de México: ibeteta.
- Bravo Elba, M. (01 de 12 de 2016). *MILENIO.COM*. Recuperado el 21 de 02 de 2018, de Infonavit aumenta 68.4 % el monto maximo del credito: http://www.milenio.com/politica/infonavit-monto_de_credito-vivienda-entorno_economico-tasa_interes-milenio_0_857914209.html
- Catañares, J. A. (2010). ABC de los Riesgos Inmobiliarios. *Iconos Temas Inmobiliarios*, 18-23.
- Delegación, B. J. (01 de Enero de 2015). *Delegación Benito Juárez*. Recuperado el 25 de Mayo de 2017, de Delegación Benito Juárez: <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/nuestra-demarcacion/datos-estadisticos>
- DIARIO.com.ni, E. N. (27 de Febrero de 2016). *Brasil en la senda de la desaceleración inmobiliaria*. Recuperado el 18 de Febrero de 2018, de Brasil en la senda de la desaceleración inmobiliaria: <https://www.elnuevodiario.com.ni/economia/386184-brasil-senda-desaceleracion-inmobiliaria/>
- ECONOMIA, S. D. (3 de Noviembre de 2012). *Economía para todos*. Recuperado el 14 de Marzo de 2018, de Economía para todos: <http://www.2006-2012.economia.gob.mx/economia-para-todos/tema-del-dia/6950-para-que-sirve-el-pib>
- EduCaixaTV (Dirección). (26 de Febrero de 2014). *Lecciones de crisis. Tulipomanía* [Película].
- Fernandez Cuesta del Rio, A. (2015). *La Burbuja Inmobiliaria causa o efecto de la Crisis*. Madrid, España: Facultad de Ciencias Economicas y Empresariales.
- Fernandez, S. P. (2015). Dimensión ética de los proyectos urbanos; una mirada crítica al impacto social de la transformación urbana. En H. Q. Rothe, *Anuario de Investigación del Posgrado en Urbanismo 1*. México : Universidad Nacional Autónoma de México.
- Figuroa, E. (1992). *Determinantes del precios de la vivienda en Santiago: una estimación hedónica*. Chile: Universidad de Chile.
- García, G. Q. (2017). Foro Inmobiliario de la Ciudad de México. *Cambios Legislativos en la Ciudad de México y como inciden en la actividad inmobiliaria* (pág. s/n). Ciudad de México: Foro Inmobiliario de la Ciudad de México.
- Guerrero, A. S., & Garcia Soto, C. E. (2012). *El Sector Inmobiliario en México*. Recuperado el 25 de Mayo de 2017, de El Sector Inmobiliario en México: https://profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol228_sec_inmobiliario.as
- Guillem Bou Bauza, C. T. (1 era. edición 2008). *Ladrillos con Burbujas*. España: PIRAMIDE.
- HSBC, B. (25 de Enero de 2009). *HSBC*. Recuperado el 26 de Mayo de 2018, de HSBC:

- <https://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario>
- Hyman, M. (1982). *Can "it" Happen Again? Essays on Instability and Finance*. Nueva, York: Sharpe.
- INEGI. (2015). *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. Recuperado el 02 de 05 de 2018, de <http://www.beta.inegi.org.mx/default.html>
- INEGI. (31 de Diciembre de 2015). *Intituto Nacional de Estadística y Geografía*. Recuperado el 19 de Abril de 2018, de Intituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/bie/>
- INFONAVIT. (5 de Abril de 2018). *Trabajadores, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los*. Recuperado el 26 de Mayo de 2018, de INFONAVIT: http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/cre_inf
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"*. Bogotá, Colombia: Lincoln Institute of Land Policy.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"*. Bogotá, Colombia: Lincoln Institute of Land Policy.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación de plusvalía*. Bogotá, Colombia: Lincoln Institute of Land Policy.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación de plusvalías*. Bogota, Colombia: Lincoln Institute of Land Policy.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación de plusvalías*. Bogota, Colombia: Universidad de los Andes/Lincoln Institute of Land Policy.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá, Colombia: Lincoln Institute of land policy.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá, Colombia: Kimpres Ltda.
- Jones, C. L. (11 de Mayo de 2017). *Tendencias Economicas y Financieras*. Recuperado el 28 de Septiembre de 2017, de <https://marcomares.com.mx/la-burbuja-inmobiliaria-mexicana/>
- Juárez, D. A. (11 de Diciembre de 2008). *EL UNIVERSAL.MX*. Recuperado el 26 de Mayo de 2018, de EL UNIVERSAL.MX: <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/561998.html>
- Juárez, D. B. (2010). *Delegación Benito Juarez*. Recuperado el 01 de 05 de 2018, de www.delegacionbenitojuarez.gob.mx
- Juárez, D. B. (s.f.). *Datos Estadísticos de la delegación Benito Juárez de la CDMX*. Recuperado el 26 de Mayo de 2017, de Datos Estadísticos de la delegación Benito Juárez de la CDMX:

- <https://metaemergencia.blogspot.mx/2015/05/datos-estadisticos-de-la-delegacion.html>
- Ladenzon, S. N. (23 de Enero de 2013). *Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda*. Recuperado el 25 de Abril de 2018, de SEDUVI: http://www.coyoacan.df.gob.mx/Transparencia/art14/FRACC_I/2015_4/reglamentos%20nuevos/166%20Acuerdo%20criterio%20aplicacion%20norma%2026.pdf
- Lifestyle, R. E. (2016). Conoce las cinco zonas más demandadas en CDMX para vivir. *Real Estate Market & Lifestyle*, 7.
- Macias, S. (2013). Pequeño Cerdo Capitalista Inversiones. En S. Macias, *Pequeño Cerdo Capitalista Inversiones* (pág. 255). Ciudad de México: AGUILAR.
- Manuales.com. (s.f.). *Manuales.com*. Recuperado el 6 de Septiembre de 2017, de <http://www.manuales.com/manual-de/que-es-la-burbuja-inmobiliaria>
- Manuales.com. (S/F). *¿Qué es la "burbuja inmobiliaria"?* Recuperado el 6 de Septiembre de 2017, de Manuales.com: <http://www.manuales.com/manual-de/que-es-la-burbuja-inmobiliaria>
- Martinez, R. M. (2001). *Cartografía: Urbanismo y Desarrollo Inmobiliario*. España: Cie Inversiones Editoriales Dossat 2000 SL.
- Meré, I. G. (9 de Agosto de 2014). *Forbes México*. Recuperado el 2018 de Abril de 13, de Forbes México: <https://www.forbes.com.mx/las-delegaciones-mas-caras-para-rentar-departamento/>
- Minsky, H. (1982). *Can "It" Happen Again? Essays on Instability and Finance*. Nueva York: Routledge.
- Minutos, 2. (27 de Septiembre de 2014). *20Minutos*. Recuperado el 25 de Septiembre de 2017, de <http://www.20minutos.es/noticia/2249108/0/burbujas-inmobiliarias/amenazas-mundo/fmi-ejemplos/>
- Minutos, 2. (27 de Septiembre de 2014). *20Minutos*. Recuperado el 25 de Septiembre de 2017, de <http://www.20minutos.es/noticia/2249108/0/burbujas-inmobiliarias/amenazas-mundo/fmi-ejemplos/>
- Mondragón, V. (2017). *Propiedades.com*. Recuperado el 26 de Mayo de 2017, de Vivienda Libra Aumento de Inflación: <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/vivienda-libra-la-ola-inflacion>
- Monica, B. E. (01 de 12 de 2016). *MILENIO.COM*. Recuperado el 21 de 02 de 2018, de Infonavit aumenta 68.4 % el monto maximo del credito: http://www.milenio.com/politica/infonavit-monto_de_credito-vivienda-entorno_economico-tasa_interes-milenio_0_857914209.html
- Montaner, J. M., & Muxi, Z. (2011). *Arquitectura y Política, Ensayos para Mundos Alternativos*. Barcelona, España: Gustavo Gili, SL.
- Morales, A. (7 de Abril de 2013). *Reporte Indigo*. Recuperado el 2017 de Septiembre de 2017, de <http://www.reporteindigo.com/reporte/la-burbuja-inmobiliaria-mexicana/>

- Moura, L. F. (27 de Febrero de 2016). Brasil en la senda de la desaceleración inmobiliaria. *EL NUEVO DIARIO.COM.NI*, pág. S/N.
- Moura, L. F. (27 de Febrero de 2016). *EL NUEVO DIARIO.COM.NI*. Recuperado el 13 de Noviembre de 2017, de EL NUEVO DIARIO.COM.NI: <https://www.elnuevodiario.com.ni/economia/386184-brasil-senda-desaceleracion-inmobiliaria/#>
- Ramirez, E. (11 de Mayo de 2016). *MILENIO.COM*. Recuperado el 3 de Octubre de 2017, de http://www.milenio.com/df/vivienda-cara-CDMX-departamentos-venta_0_735526648.html
- Rebolledo, R. A. (15 de Agosto de 2017). *EL ECONOMISTA*. Recuperado el 28 de Mayo de 2018, de EL ECONOMISTA: <https://www.economista.com.mx/economia/Como-se-calcula-la-tasa-de-interes-hipotecario-en-Mexico-20170815-0065.html>
- Redacción. (06 de Septiembre de 2016). *El Financiero*. Recuperado el 24 de Febrero de 2018, de Precios de vivienda tienen su mayor alza en 9 años: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/precios-de-vivienda-tienen-su-mayor-alza-en-anos.html>
- Redacción, A. d. (2017). *TU DINERO*. Recuperado el 17 de Mayo de 2017, de <http://www.dineroenimagen.com/2017-02-24/83954>.
- Reséndiz, A. S. (2014). Elementos fundamentales para conformar una filosofía del urbanismo. En H. Q. Rothe, *Anuario de Investigación del Posgrado de Urbanismo 0*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Reséndiz, A. S. (Marzo 2014). Elementos fundamentales para conformar una filosofía del urbanismo. *Anuario de Investigación del Posgrado de Urbanismo*.
- Reséndiz, H. J. (Noviembre 2011). *Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal*. México: Color S.A de C.V.
- Rio, A. F. (2015). *La burbuja inmobiliaria: causa o efecto de la crisis*. Madrid, España: Universidad Pontificia Comillas Madrid.
- Rothe, H. Q. (2014). Elementos fundamentales para conformar uan filosofía del urbanismo. En A. S. Resendiz, *Anuario de Investigación del Posgrado de Urbanismo*. Mexico: Universidad Nacional Autonoma de Mexico.
- Rothe, H. Q. (Marzo 2015). Dimension etica de los poryectos urbanos: una mirada critica al impacto social de la transformacion urbana. En S. P. Fernandez, *Anuario de Investigación del Posgrado en Urbanismo 1*. Mexico: Universidad Nacional Autonoma de Mexico.
- S/A. (2 de Marzo de 2016). *Centro Urbano*. Recuperado el 22 de 01 de 2018, de CDMX ha colocado más

- de 2,000 créditos Infonavit en 2016: <https://centrourbano.com/2016/03/02/cdmx-ha-colocado-mas-de-2000-creditos-infonavit-en-2016/>
- S/A. (06 de Septiembre de 2016). *El Financiero*. Recuperado el 24 de Febrero de 2018, de Precios de vivienda tienen su mayor alza en 9 años: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/precios-de-vivienda-tienen-su-mayor-alza-en-anos.html>
- S/N. (2 de Marzo de 2016). *Centro Urbano*. Recuperado el 22 de 01 de 2018, de CDMX ha colocado más de 2,000 créditos Infonavit en 2016: <https://centrourbano.com/2016/03/02/cdmx-ha-colocado-mas-de-2000-creditos-infonavit-en-2016/>
- Sanchez, P. (2006). Repoblamiento de la Ciudad Central, ¿Alternativa Sustentable? o ¿Boom Inmobiliario Artificial? *Iconos negocios inmobiliarios*, 8,9,10.
- Schettino, M. (1994). *Economía Contemporánea, un enfoque para México y América Latina*. Ciudad de México: Iberoamerica, S.A. de C.V.
- SEDUVI. (10 de Abril de 2006). *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda*. Recuperado el 24 de Mayo de 2018, de SEDUVI: <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/norma-para-impulsar-y-facilitar-la-construccion-de-vivienda-de-interes-social-y-popular-en-suelo-urbano>
- Skornya, J. (15 de Agosto de 2017). *EL ECONOMISTA*. Recuperado el 28 de Mayo de 2018, de EL ECONOMISTA: <https://www.economista.com.mx/economia/Como-se-calcula-la-tasa-de-interes-hipotecario-en-Mexico-20170815-0065.html>
- Solis, W. (05 de Enero de 2018). *Obras Web*. Recuperado el 10 de Abril de 2018, de Cómo aprovechar el ciclo inmobiliario para tener éxito: <http://obrasweb.mx/inmobiliario/2018/01/05/como-aprovechar-el-ciclo-inmobiliario-para-tener-exito>
- Solis, W. (05 de Enero de 2018). *Obras Web*. Recuperado el 10 de Abril de 2018, de Cómo aprovechar el ciclo inmobiliario para tener éxito: <http://obrasweb.mx/inmobiliario/2018/01/05/como-aprovechar-el-ciclo-inmobiliario-para-tener-exito>
- Staff, I. (7 de Abril de 2013). *Reporte Indigo*. Recuperado el 5 de Septiembre de 2017, de <http://www.reporteindigo.com/reportes/la-burbuja-inmobiliaria-mexicana/>
- Tabakman, A. D. (2009). *De arquitecto a desarrollista- De profesional a Empresario*. Buenos Aires, Argentina: Bienes Raíces Ediciones B R E.
- Topalov, C. (2006). *La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis*. Buenos Aires, Argentina: Universidad de Buenos Aires.

- Trias de Bes, F. (2009). *El hombre que cambio su casa por un Tulipan*. España: Rakcha.
- Union, C. d. (2015). *Constitución política de los estados unidos mexicanos*. Ciudad de México: Ediciones Gallardo.
- VANGUARDIA, L. (13 de Marzo de 2014). *LA VANGUARDIA*. Recuperado el 28 de Febrero de 2018, de Burbuja inmobiliaria en Brasil: un apartamento de 30 metros en una favela de Río por 850 dólares: <http://www.lavanguardia.com/economia/20140313/54403044613/burbuja-inmobiliaria-brasil-apartamento-favela-rio-850-dolares.html>
- Villegas, J. (17 de Enero de 2009). *Digital Journalists*. Recuperado el 27 de Septiembre de 2017, de <https://digitaljournalists.wordpress.com>
- Vivivenda, S. d. (29 de Julio de 2016). *SEDUVI*. Recuperado el 24 de Mayo de 2018, de SEDUVI: http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/images/banners/principal/Gaceta_oficial_norma_26_29-07-2016.pdf
- Zuñiga Massieu, R. (2011). Nuevo Ciclo Inmobiliario, ¿Cuales son los escenarios para fuentes de capital? *ICONOS, Temas Inmobiliarios*, 4.

INDICE DE TABLAS

DIAGRAMAS

Diagrama 1. Tipos de especulación inmobiliaria. Elaboración propia con datos del libro: Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías” (2003). Autor: Samuel Jaramillo González. Bogotá, Colombia. Lincoln Institute of Land Policy.

Diagrama 2. Etapas del ciclo de una burbuja inmobiliaria. Elaboración propia con información de Minsky Hyman autor del libro Can "it" Happen Again? Essays on Instability and Finance.

ESQUEMAS

Esquema 1. Localización delegación Benito Juárez. Elaboración propia. Fuente: <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/nuestra-demarcacion/datos-estadisticos>.

FIGURAS

Figura 1. Ejemplo simple de imbricación espacial de rentas urbanas. Fuente: Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías” (2003). Samuel Jaramillo González. Bogotá, Colombia. Lincoln Institute of Land Policy.

GRÁFICAS

Gráfico 1. Tendencia histórica del precio por metro cuadrado de vivienda en delegaciones centrales de CDMX. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC. Precio promedio de vivienda a pesos deflactados.

Gráfico 2. Tendencia histórica de oferta de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/oferta/cubo_registro.aspx

Gráfico 3. Sueldo promedio mensual por habitante en la zona central de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía). Fuente: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/bie/>

Gráfico 4. Delegaciones centrales de la Ciudad de México con mayor demanda. Elaboración propia con datos de la empresa Lamudi.com, del año 2015. <https://www.forbes.com.mx/las-delegaciones-mas-caras-para-rentar-departamento/>

Gráfico 5. Tendencia histórica de créditos hipotecarios en las delegaciones centrales de la Ciudad de

México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

Gráfico 6. Crecimiento de créditos hipotecarios otorgados en las delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

Gráfico 7. Densidad de población por delegaciones al año 2015 en la ciudad de México. Elaboración propia con estudios de CONAPO estimaciones de la población en México, Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010 y Encuesta intercensal/Panorama sociodemográfico de la Ciudad de México, INEGI, 2015.

Gráfico 8. Tendencia histórica del crecimiento de población en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del censo intercensal INEGI 2015. Censos y conteos de población y vivienda. Fuente: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/>

Gráfico 9. Tendencia histórica de la densidad de población delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del censo intercensal INEGI 2015. Censos y conteos de población y vivienda. Fuente: http://data.salud.cdmx.gob.mx/portal/media/agenda_2016/Paginas/1.12.pdf

Gráfico 10. Porcentajes de población económicamente activa en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del conteo intercensal de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Gráfico 11. Curva de demanda. Elaboración propia con información del libro *Económica contemporánea*. Fuente: Macario Schettino, *Economía Contemporánea un enfoque para México y América Latina*, año 1994.

Gráfico 12. Curva de oferta. Elaboración propia con información del libro *Económica contemporánea*. Fuente: Macario Schettino, *Economía Contemporánea un enfoque para México y América Latina*, año 1994.

Gráfico 13. Tendencia histórica de absorción de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 14. Gráfico de residuales de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 15. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 16. Gráfico de residuales de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 17. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 18. Gráfico de residuales de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 19. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 20. Gráfico de residuales precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 21. Curva de regresión ajustada de precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 22. Gráfico de residuales precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 23. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 24. Gráfico de residuales precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 25. Curva de regresión ajustada de precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 26. Gráfico de residuales precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 27. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 28. Gráfico de residuales precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 29. Curva de regresión ajustada de precio y distancia de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC

Gráfico 30. Gráfico de residuales precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Gráfico 31. Curva de regresión ajustada de precio y superficie de oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC

Gráfico 32. Tendencia histórica de créditos hipotecarios otorgados en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

TABLAS

Tabla 1. Oferta de vivienda nueva en la zona central de la Ciudad de México. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Tabla 2. Tendencia histórica promedio del precio de vivienda en delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC. Precio promedio de vivienda a pesos deflactados.

Tabla 3. Tendencia histórica de oferta de vivienda nueva en delegaciones centrales de la Ciudad de México. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/oferta/cubo_registro.aspx

Tabla 4. Crédito hipotecario bancario. Elaboración propia con información de la página oficial de HSBC. Fuente: <https://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario>.

Tabla 5. Tipos de créditos INFONAVIT al año 2015. Elaboración propia con información de la página oficial de INFONAVIT. Fuente:

<http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/cuentas+claras+transparencia/ContentoHomeArt70>

Tabla 6. Modelo de investigación para la burbuja especulativa en el sector Inmobiliario y su impacto en el mercado de la vivienda en la Delegación Benito Juárez de la Ciudad de México, al año 2015. Elaboración propia.

Tabla 7. Condición de actividad económica en delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos del conteo intercensal de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Tabla 8. Resumen de tendencia histórica promedio de oferta de vivienda en delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Tabla 9. Tendencia histórica de absorción de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Tabla 10. Acceso al crédito para la compra de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Tabla 11. Créditos hipotecarios Benito Juárez. Elaboración propia con datos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda). Fuente: http://sniiv.conavi.gob.mx/Financiamientos/reportes_bas.aspx

MAPAS

Mapa 1. Plano de usos de suelo de la delegación Benito Juárez. Programa delegacional de Desarrollo Urbano. Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

Mapa 2. Ejes y vialidades principales de la delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos de la página de la delegación Benito Juárez. Fuente: <http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/vialidades>.

Mapa 3. Plano de rutas de sistemas de transporte colectivo Metro y Metrobús en delegación Benito Juárez. Elaboración propia con datos de la página del sistema de Metro y Metrobús. Fuente: <http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/mapa.html>

Mapa 4. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2002. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Mapa 5. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2004. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Mapa 6. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2006. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Mapa 7. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2008. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Mapa 8. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2011. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Mapa 9. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2013. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

Mapa 10. Oferta de vivienda nueva en la delegación Benito Juárez año 2015. Elaboración propia con datos de estudios de mercado (DIME: Dinámica del Mercado Inmobiliario), de la empresa SOFTEC.

ANEXOS

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2002				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCION	COLONIA
02BJ01	M	Condominio Lázaro Cárdenas	Eje Central # 616	Alamos
02BJ02	M	Marques de Toledo	Calle Toledo No. 65	Alamos
02BJ03	M	Alamos	Isabela Catolica 566	Alamos
02BJ06	M	Casa Max	Calle Toledo # 151 entre Tlalpán y Xola	Alamos
02BJ13	M	San Fernando	Bolivar 714 esq. San Fernando	Alamos
02BJ16	M	Alamos	Isabela Catolica 593	Alamos
02BJ24	M	Real de Toledo	Toledo 185 esq. Aragón Alamos	Alamos
02BJ11	M	Arboledas del Valle	Miguel Laurent # 1455	Col. Del Valle
02BJ04	M	Desarrollo Canaria	Canarias # 73	Col. San Simón Ticumac, Portales
02BJ05	M	Andrea del Castagno	Andrea del Castagno # 76	Del Valle
02BJ07	M	Condominio Independencia	Independencia # 173 y Lázaro Cárdenas	Independencia
02BJ17	M	Torres Toscana	Independencia 67 Eje 6	Independencia
02BJ22	M	Residencial Bolivar	Bolivar y Nigromante	Independencia
02BJ14	M	Peten	Peten # 437	Narvarte
02BJ23	M	Narvarte Residencial	Zempoala # 28 esq. San Borja entre eje 5 eje 6	Narvarte
02BJ10	M	Cuenca Nueve	Elisa 147	Nativitas
02BJ08	M	Residencial Miravalle	Miravalle # 815	Portales
02BJ09	M	Condominio Popocatepetl	Av. Popocatepetl # 64	Portales
02BJ15	M	Conjunto Bremen	Bremen # 12 esq. Albert y Benito Juárez	Portales
02BJ19	M	Orinoco II	Orinoco # 12	Portales
02BJ18	M	Residencial Miravalle	Malitzin # 24	Portales Oriente
02BJ20	M	Residencial San Pedro	Calle 17 # 66	San Pedro de los Pinos
02BJ21	M	Residencial San Pedro de los Pinos II	Calle 23 # 66	San Pedro de los Pinos
02BJ12	M	Independencia	Av. 17 # 61	San Simon Ticumac
VIVIENDA RESIDENCIAL				
02BJ25	R	Señ Spazio del Valle	Av. Coyoacan # 1899	Acacias
02BJ26	R	Rodin	Extremadura # 112 esq. Augusto Rodin	Del Valle
02BJ27	R	Torres Platino del Valle	Amores 1609	Del Valle
02BJ28	R	Terrazas del Valle	Av. Coyoacan 901 esq. Angel Urraza	Del Valle
02BJ29	R	Residencial Montealban	Montealban # 131	Del Valle
02BJ30	R	Azcona	Sánchez Azcona # 1521	Del Valle
02BJ31	R	Condominio Miguel Mancera	Gabriel Mancera # 37	Del Valle
02BJ32	R	Pedregal	Sánchez Azcona # 313	Del Valle
02BJ33	R	Condominio Tripoli	Tripoli # 1106	General Anaya
02BJ34	R	Cataluña	Cataluña Esq. Asturias	Insurgentes Mixcoac
02BJ35	R	Residencial Arkansas	Arkansas # 48	Nápoles
02BJ36	R	Edificio Napoleón	Viaducto Miguel Alemán # 20 esq. Insurgentes	Nápoles
02BJ37	R	Vía Napole	Pensylvania # 15 esq. Rio Becerra	Nápoles
02BJ38	R	Nueva york Residencial	Nueva York # 30	Nápoles
02BJ39	R	Yosemille # 22	Calle Dakota	Nápoles
02BJ40	R	Residencial Tajín	Tajín # 164	Narvarte

02BJ41	R	Castilla Residencial	Castilla # 454	Nativitas
02BJ42	R	Condominio Emperadores	Emperadores # 195 entre Azores y Tripoli	Portales
02BJ43	R	Ponce y Ponce	Emiliano Zapata # 89 esq. Bélgica	Portales
02BJ44	R	Brillante Condominio Horizontal	República # 189	Portales
02BJ45	R	Parque Residencial Pombo	Av. 3 # 75 y Av. PAtriotismo.	San Pedro de los Pinos
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
02BJ46	P	Encino Residencial	Nicolas San Juan # 1635	Del Valle
02BJ47	P	Resident	Amores 151 entre Morena y Xola	Del Valle
02BJ48	P	Residencial Azcona del Valle	Juan Sánchez Azcona # 559 y Luz Aviñón	Del Valle
02BJ49	P	Condominio Tejocote	Tejocotes # 152	Del Valle
02BJ50	P	Residencial Romero	Segunda Cerrada de Romero de Terreros # 52	Del Valle
02BJ51	P	Residencial Amores	Amores # 725	Del Valle
02BJ52	P	Rinconada San Diego	Bartolache # 1856	Del Valle
02BJ53	P	Rinconada Arkansas	Arkansas 23	Nápoles

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2004				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCION	COLONIA
04BJ01	M	Marques de Toledo	Toledo No. 65	Alamos
04BJ02	M	Real de Castilla 25	Bolívar # 574	Alamos
04BJ03	M	Isabel La Católica	Isabel la Católica # 803	Alamos
04BJ04	M	5 de Febrero 523	5 de Febrero # 523	Alamos
04BJ05	M	Complejo habitacional Aragón	Aragón # 128	Alamos
04BJ06	M	Conjunto Isabel La Católica II	Isabel La Católica # 798	Alamos
04BJ07	M	Casa Max Andalucía	Andalucía # 265	Alamos
04BJ08	M	Segovia	Segovia # 74	Alamos
04BJ09	M	Solar de Segovia	Segovia # 54	Alamos
04BJ10	M	Alhambra	Andalucía # 84	Alamos
04BJ11	M	Conjunto Fernando	Fernando XII # 88	Alamos
04BJ12	M	Belveder I	Aragón # 173	Alamos
04BJ13	M	Alamos Residencial II	5 de Febrero # 693	Alamos
04BJ14	M	Residencial Alamos II	Xola # 73	Alamos
04BJ15	M	Isabel La Católica 633	Isabel La Católica # 633	Alamos
04BJ16	M	Residencial Andalucía	Andalucía # 70	Alamos
04BJ17	M	Andalucía 72	Andalucía # 72	Alamos
04BJ18	M	Alamos III	Cádiz # 167	Alamos
04BJ19	M	Condominio Sol y Luna	Galicia # 55	Alamos
04BJ20	M	Torre los Alamos	Aragón # 175	Alamos
04BJ21	M	Residencial Asturias	Asturias # 94	Alamos
04BJ22	M	Conjunto Residencial San Francisco	Aragón	Alamos
04BJ23	M	Condominios Dan House	5 de Febrero # 728	Alamos
04BJ24	M	Residencial Alicante	Bolívar # 826	Alamos
04BJ25	M	Condominio Xola	Xola #16	Álamos
04BJ26	M	Privada del Lago 45	Priv. Lago # 45	Américas Unidas
04BJ27	M	Moret	San Antonio # 9	Ciudad de los Deportes

04BJ28	M	Residencial Parque Alamos	Obrero Mundial # 806 Alamos	Contado
04BJ29	M	Conjunto Ángel Urraza	Ángel Urraza # 200	Independencia
04BJ30	M	Residencial Ángel Urraza	Ángel Urraza # 208	Independencia
04BJ31	M	Alemania II	Serafín Olarte # 12	Independencia
04BJ32	M	Residencial Monte Albán	Monte Albán # 502	Independencia
04BJ33	M	Condominio Independencia	Rafael Solana # 34	Independencia
04BJ34	M	Miravalle 826	Miravalle # 826	Miravalle
04BJ35	M	Mixcoac	Jacobo Callot # 23	Mixcoac
04BJ36	M	Condominio Juana de Arco	Juana de Arco # 95	Moderna
04BJ37	M	Residencial Trevi	Pampas # 16	Moderna
04BJ38	M	Las Pampas	Pampas #31	Moderna
04BJ39	M	Condominio Kentucky	Kentucky # 26	Nápoles
04BJ40	M	Condominio Insurgentes	Arkansas # 14	Nápoles
04BJ41	M	Luz Saviñón	Luz Saviñón # 1106	Narvarte
04BJ42	M	Xola 1495	Xola # 1495	Narvarte
04BJ43	M	Caleta 33	Caleta # 33	Narvarte
04BJ44	M	Xola 144	Xola # 144	Narvarte
04BJ45	M	Residencial Cumbres	Cumbres de Maltrata # 480	Narvarte
04BJ46	M	Luisa II	Luisa # 189	Nativitas
04BJ47	M	Plutarco Elias Calles 1181	Plutarco Elias Calles # 1181	Nativitas
04BJ48	M	Residencial Hamburgo	Hamburgo # 12	Portales
04BJ49	M	Emperador Portales	Santa Cruz # 91	Portales
04BJ50	M	Los Portales de Tlalpán	Calz. de Tlalpán # 1179	Portales
04BJ51	M	Residencial Filipinas	Filipinas # 182	Portales
04BJ52	M	Tokio 519	Tokio # 519	Portales
04BJ53	M	Residencial Los Alamos	Canarios # 95	Portales
04BJ54	M	Torre Tripoli	Tripoli # 191	Portales
04BJ55	M	Condominio Sevilla	Sevilla # 312	Portales
04BJ56	M	Condominio Residencial Corinto	Municipio Libre #94	Portales
04BJ57	M	Condominio Residencial Corinto	Municipio Libre #94	Portales
04BJ58	M	Condominio Portales	Alambra y Víctor Hugo S/N	Portales
04BJ59	M	Residencial Presidentes	Calz. de Tlalpán # 1434	Portales
04BJ60	M	Montes de Oca	Calz. San Simón	Portales
04BJ61	M	Los Alamos	Canarias # 95	Portales
04BJ62	M	Residencial Las Fuentes	Fuentes Brotantes # 6	Portales Oriente
04BJ63	M	Star Frontera	Frontera # 36	Roma Norte
04BJ64	M	Torres Morena	11 de Abril y Puente la Morena # 91	San Pedro de los Pinos
04BJ65	M	Residencial Alcatraces	Calle 1 # 38	San Pedro de los Pinos
04BJ66	M	Torre Pinos	Av. 1o de Mayo # 90	San Pedro de los Pinos
04BJ67	M	Señ Desarrollo Canaria	Canarias # 73	San Simón Ticumac
04BJ68	M	Portal de Bolívar	Simón Bolívar # 1353	San Simón Ticumac
04BJ69	M	Salermo Condominio Residencial	Ixtlahuaca # 1	San Simón Ticumac
04BJ70	M	Galaxia Manuel González	Av. Manuel González # 321	San Simón Tolnahuac
VIVIENDA RESIDENCIAL				
04BJ71	R	Spazio del Valle	Av. Coyoacán # 1899	Acacias
04BJ72	R	Río Mixcoac	Amores	Acacias
04BJ73	R	Del Parque	Av. Coyoacan	Acacias
04BJ74	R	Coyoacan 1923	Av. Coyoacan # 1923	Acacias

04BJ75	R	Privanza Algeciras	Algeciras # 17	Actipan
04BJ76	R	Residencial Segovia	Segovia # 134	Alamos
04BJ77	R	Tel Andalucía 77	Andalucía # 77	Alamos
04BJ78	R	Residencial Tintoreto	Tintoreto 103	Cd. de los Deportes
04BJ79	R	Carolina 84	S Carolina # 84	Ciudad de los Deportes
04BJ80	R	Peri San Antonio	San Antonio # 192	Ciudad de los Deportes
04BJ81	R	Ucello	Pablo Ucello # 34	Ciudad de los Deportes
04BJ82	R	San Antonio	San Antonio # 206	Ciudad de los Deportes
04BJ83	R	Condominio Residencial	Tiepolo # 13	Ciudad de los Deportes
04BJ84	R	Status Pitágoras	Pitágoras # 1143	Del Valle
04BJ85	R	Residencial Magdalena	Magdalena # 322	Del Valle
04BJ86	R	Nicolás San Juan 936	Nicolás San Juan # 936	Del Valle
04BJ87	R	Status	Concepción Beistegui # 206	Del Valle
04BJ88	R	Puertas del Valle	Gabriel Mancera # 1736	Del Valle
04BJ89	R	Arco Del Valle	Amores # 356	Del Valle
04BJ90	R	Torre Corema	Samuel Ramos # 9	Del Valle
04BJ91	R	Real del Valle	Gabriel Mancera # 1740	Del Valle
04BJ92	R	Residencial Terranova	Amores # 1722	Del Valle
04BJ93	R	Patricio Sanz 1928	Patricio Sanz # 1928	Del Valle
04BJ94	R	José María Olloqui	José María Olloqui # 48	Del Valle
04BJ95	R	Royal del Valle	Adolfo Prieto # 1420	Del Valle
04BJ96	R	División del Norte	Av. División del Norte # 843	Del Valle
04BJ97	R	Residencial Tres 17	Juan Sánchez Azcona # 317	Del Valle
04BJ98	R	Residencial Tres Vistas	Morena # 305	Del Valle
04BJ99	R	Arco Amores	Amores # 344	Del Valle
04BJ100	R	Stilo Condominios	Gabriel Mancera # 127	Del Valle
04BJ101	R	Patricio Sanz 1926	Patricio Sanz # 1926	Del Valle
04BJ102	R	Av. Coyoacán	Av. Coyoacán	Del Valle
04BJ103	R	Peztalozzi 67	Peztalozzi # 617	Del Valle
04BJ104	R	Rebsamen 1010	Enrique Rebsamen # 1010	Del Valle
04BJ105	R	Real Providencia	Providencia # 344	Del Valle
04BJ106	R	Adolfo Prieto 1369	Adolfo Prieto # 1369	Del Valle
04BJ107	R	Del Valle 523	Av. Col. Del Valle # 523	Del Valle
04BJ108	R	José Ma. Rico	José María Olloqui # 701	Del Valle
04BJ109	R	Cuauhtémoc 1134	Av. Cuauhtémoc # 1134	Del Valle
04BJ110	R	Privanza Laurent & Coyoacán	Miguel Laurent # 248	Del Valle
04BJ111	R	Residencial Fresno III	Diagonal San Antonio # 938	Del Valle
04BJ112	R	Condómino del Valle	Gabriel Mancera #406	Del Valle
04BJ113	R	Residencial Mónaco	Av. Cuauhtémoc # 977	Del Valle
04BJ114	R	Matisse	Eugenia # 1456	Del Valle
04BJ115	R	Concepción Beistegui 212	Concepción Beistegui 212	Del Valle
04BJ116	R	Heriberto Frías 32	Heriberto Frías # 32	Del Valle
04BJ117	R	Luz Saviñón Deptos	Luz Saviñón # 725	Del Valle
04BJ118	R	Real de Providencia	Providencia # 349	Del Valle
04BJ119	R	Adolfo Prieto 430	Adolfo Prieto # 430	Del Valle
04BJ120	R	Residencial Ángel	Ángel Urraza # 834	Del Valle
04BJ121	R	Adolfo Prieto 1654	Adolfo Prieto # 1654	Del Valle
04BJ122	R	Habitania Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 146	Del Valle

04BJ123	R	Condominio Amores	Av. Amores # 2019	Del Valle
04BJ124	R	Nicolás San Juan 1541	Nicolás San Juan # 1541	Del Valle
04BJ125	R	Moras 754	Moras # 754	Del Valle
04BJ126	R	División 433	División # 443	Del Valle
04BJ127	R	Nicolás San Juan 303	Nicolás San Juan # 303	Del Valle
04BJ128	R	Eugenia 621	Eugenia # 621	Del Valle
04BJ129	R	Montes de Oca	Montes de Oca # 71	General Anaya
04BJ130	R	Residencial Golondrinas	Bruno Traven # 136	General Pedro Maria Anaya
04BJ131	R	Carrillo Puerto	Carrillo Puerto S/N	General Pedro Maria Anaya
04BJ132	R	Bruno Traven 162	Bruno Traven # 162	General Pedro Maria Anaya
04BJ133	R	Privada Augusta	Agustín Gutiérrez # 7	General Pedro Maria Anaya
04BJ134	R	Residencial del Valle	Paz Montes de Oca # 39	General Pedro Maria Anaya
04BJ135	R	Murcia 20	Murcia # 20	Insurgentes Mixcoac
04BJ136	R	Poussin 10	Poussin #10	Insurgentes Mixcoac
04BJ137	R	Status Malaga	Malaga # 7	Insurgentes Mixcoac
04BJ138	R	Residencial Palenque	Palenque # 651	Letrán Valle
04BJ139	R	Condominio Imagen I	Av. Patriotismo # 736	Mixcoac
04BJ140	R	Molinos Mixcoac	Claudio Arciniega # 27	Mixcoac
04BJ141	R	AMBITUS Mixcoac	Blvd. Adolfo López Mateos # 48	Mixcoac
04BJ142	R	Napoleón 23	Napoleón #23	Moderna
04BJ143	R	Residencial Indianapolis	Indianapolis # 81	Nápoles
04BJ144	R	Altadena 112	Altadena # 112	Nápoles
04BJ145	R	Torre Vermont	Vermont # 12	Nápoles
04BJ146	R	Texas 9	Texas 9	Nápoles
04BJ147	R	Torre Filadelfia	Filadelfia 187	Nápoles
04BJ148	R	Residencial Indianápolis	Indianápolis # 31	Nápoles
04BJ149	R	Condominio Pennsylvania	Río Becerra # 137	Nápoles
04BJ150	R	Torre Cádiz	Nebraska # 222	Nápoles
04BJ151	R	Residencial Georgia	Georgia # 71	Nápoles
04BJ152	R	Georgia 15	Georgia # 15	Nápoles
04BJ153	R	Casa Nápoles	Río Becerra # 126	Nápoles
04BJ154	R	Condominio Nápoles	Río Becerra # 283	Nápoles
04BJ155	R	Yosemite 68	Yosemite # 68	Nápoles
04BJ156	R	Yosemite 16	Yosemite #16	Nápoles
04BJ157	R	Privanza Chicago	Chicago #162	Nápoles
04BJ158	R	Yosemite 30	Yosemite # 30	Nápoles
04BJ159	R	Residencial Colorado	Esq. Vermont	Nápoles
04BJ160	R	Arkansas	Arkansas # 26	Nápoles
04BJ161	R	Alabama 151	Alabama # 151	Nápoles
04BJ162	R	Alabama	Alabama # 161	Nápoles
04BJ163	R	Xola e Insurgentes	Xola e Insurgentes	Nápoles
04BJ164	R	Residencial Indianápolis	Indianápolis # 55	Nápoles
04BJ165	R	Residencial Nebraska	Nebraska # 162	Nápoles
04BJ166	R	Georgia 13	Georgia # 13	Nápoles
04BJ167	R	Condominio Xochicalco	Esperanza # 1021	Narvarte
04BJ168	R	Cuauhtémoc	Av. Cuauhtémoc S/N	Narvarte
04BJ169	R	Cezanne	Uxmal # 117	Narvarte
04BJ170	R	Conjunto Xoco	Xoco # 12	Narvarte

04BJ171	R	Residencial Pitágoras	Pitágoras # 211	Narvarte
04BJ172	R	Residencial Cuauhtémoc	Av. Cuauhtémoc # 579	Narvarte
04BJ173	R	Quemada 79	La Quemada # 79	Narvarte
04BJ174	R	Nicolás San Juan 519	Nicolás San Juan # 519	Narvarte
04BJ175	R	Yacatas	Yacatas # 117	Narvarte
04BJ176	R	Luz Saviñón 1905	Luz Saviñón # 1905	Narvarte
04BJ177	R	Xochicalco Viaducto	Xochicalco # 46	Narvarte
04BJ178	R	Palenque 304	Palenque #304	Narvarte
04BJ179	R	Sánchez Azcona 242	Sánchez Azcona # 242	Narvarte
04BJ180	R	Manet	Vértiz # 1200	Narvarte
04BJ181	R	Xola 1755	Xola # 1755	Narvarte
04BJ182	R	Moderna Town Haouses	Cuauhtémoc # 457	Narvarte
04BJ183	R	Rincón del Parque	Caleta # 562	Narvarte
04BJ184	R	Peten 34	Petén # 34	Narvarte
04BJ185	R	Residencial Petén	Petén # 312	Narvarte
04BJ186	R	Xochicalco Condominio	Xochicalco	Narvarte
04BJ187	R	Royal Narvarte	Av. José María Vértiz # 709	Narvarte
04BJ188	R	Residencial Casas Grandes	Morena # 1618	Narvarte
04BJ189	R	La Cima Residencial	Viaducto Miguel Alemán 771	Narvarte
04BJ190	R	Privanzas Holbein	Holbein # 63	Noche Buena
04BJ191	R	Residencila Miguel Ángel	Miguel Ángel # 58	Nonoalco
04BJ192	R	Dalí Residencial	Berrugete #20	Nonoalco
04BJ193	R	Residencias Tanana	Tanana # 13	Piedad Narvarte
04BJ194	R	Tonala 10	Tonala # 10	Piedad Narvarte
04BJ195	R	La Piedad	Enrique Rebsamen # 10	Piedad Narvarte
04BJ196	R	Condominio Residencial Saratoga	Saratoga # 510	Portales
04BJ197	R	Residencial Víctor Hugo	Rumania # 101	Portales
04BJ198	R	Monrovia 818	Monrovia # 818	Portales
04BJ199	R	Sevilla 517	Sevilla # 517	Portales
04BJ200	R	Residencial balboa	Balboa # 409	Portales
04BJ201	R	Residencial Monrovia	Monrovia # 1234	Portales
04BJ202	R	Torre Central	Eje Central lázaro Cárdenas # 722	Portales
04BJ203	R	Condominio Tokio	Tokio # 604	Portales
04BJ204	R	Status Filipinas	Filipinas # 317	Portales
04BJ205	R	Antillas 812	Antillas # 812	Portales
04BJ206	R	Romania	Romania # 1111	Portales
04BJ207	R	Antillas	Antillas	Portales
04BJ208	R	Canarias 424	Canarias # 424	Portales
04BJ209	R	Portales Oriente	Fuentes Brotantes # 44	Portales Oriente
04BJ210	R	Residencial Emperadores	Emperadores # 94	Portales Sur
04BJ211	R	San Pedro de los Pinos Apartamentos	Calle 2 # 17	San Pedro de los Pinos
04BJ212	R	Departamentos Avenida	Av. Uno # 54	San Pedro de los Pinos
04BJ213	R	El Parque Residencial	Av. 3 # 29	San Pedro de los Pinos
04BJ214	R	Residencial Independencia II	Av. 17 # 57	San Simón Ticumac
04BJ215	R	Torre Vértiz	Dr. José María Vértiz # 685	Vértiz Narvarte
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
04BJ216	P	Prisma	José María Olloqui # 220	Acacias
04BJ217	P	Torre del Parque	Comunal # 8	Acacias

04BJ218	P	Peri Calle 1	Calle 1 # 68	Acacias
04BJ219	P	Residencial Esmeralda	Recreo # 14	Actipan
04BJ220	P	Zona 51 Residencial	Recreo # 51	Aticpac
04BJ221	P	Adolfo Prieto	Adolfo Prieto #1543	Del Valle
04BJ222	P	Rinconada del Valle	Adolfo Prieto # 1017	Del Valle
04BJ223	P	Foll Residencial Fresno III	Diagonal San Antonio # 938	Del Valle
04BJ224	P	Peri Residencial del Valle	Av. Col. del Valle # 621	Del Valle
04BJ225	P	Privanza Nicolás San Juan	Nicolás San Juan # 817	Del Valle
04BJ226	P	Adolfo Prieto 1017	Adolfo Prieto # 1017	Del Valle
04BJ227	P	Providencia 739	Providencia 739	Del Valle
04BJ228	P	Heriberto Frías	Heriberto Frías # 948	Del Valle
04BJ229	P	Aniceto Ortega 844	Aniceto Ortega # 844	Del Valle
04BJ230	P	Magdalena 307	Magdalena # 307	Del Valle
04BJ231	P	Providencia 831	Providencia # 831	Del Valle
04BJ232	P	Torres Adalid	Adalid	Del Valle
04BJ233	P	Patricio Sanz 820	Patricio Sanz # 820	Del Valle
04BJ234	P	Residencial Amores 2030	Amores # 2030	Del Valle
04BJ235	P	Residencial del Valle	Amores # 18	Del Valle
04BJ236	P	Porfirio Díaz 204	Nicolás San Juan # 1253	Del Valle
04BJ237	P	Miguel Serrano 30	Miguel Serrano # 30	Del Valle
04BJ238	P	López Cotilla 1448	López Cotilla # 1448	Del Valle
04BJ239	P	Residencial Tulipanes	Nicolás San Juan # 920	Del Valle
04BJ240	P	San Borja 33	San Borja # 33	Del Valle
04BJ241	P	Residencial Palmeras	Pestalozzi # 931	Del Valle
04BJ242	P	San Francisco 322	San Francisco # 322	Del Valle
04BJ243	P	Aniceto Ortega	Cerrada de Aniceto Ortega # 1225	Del Valle
04BJ244	P	Residencial Serrano	Miguel Serrano # 180	Del Valle
04BJ245	P	Residencial Amores	Amores # 1041	Del Valle
04BJ246	P	Coyoacán San Borja	Av. Coyoacán # 746	Del Valle
04BJ247	P	Aniceto Ortega	Aniceto Ortega # 939	Del Valle
04BJ248	P	Millet 20	Millet # 20	Extremadura Insurgentes
04BJ249	P	Privanza Agustín Gutiérrez	Agustín Gutiérrez #40	General Pedro Maria Anaya
04BJ250	P	Miami 15	Miami # 15	Nápoles
04BJ251	P	Altadena 31	Altadena # 31	Nápoles
04BJ252	P	Torre Kristal	Maricopa 43	Nápoles
04BJ253	P	Pestalozzi 721	Pestalozzi # 721	Narvarte
04BJ254	P	Tajín 273	Tajín # 273	Narvarte
04BJ255	P	Anáxagoras 583	Anáxagoras # 583	Narvarte
04BJ256	P	Residencial Trípoli	Trípoli # 301	Portales
04BJ257	P	Peri Finca Repúblicas	Repúblicas # 106	Portales Sur
04BJ258	P	Balcones de Fragonard 48	Fragonard # 48	San Juan
04BJ259	P	Habitania Xochicalco	Xochicalco # 633	Vértiz Narvarte

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2006				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCIÓN	COLONIA
06BJ01	M	Foresta Tlalpan	Tlalpan # 572	Alamos
06BJ02	M	Residencial Soria	5 de Febrero # 704	Alamos
06BJ03	M	Castilla	Castilla #182	Alamos
06BJ04	M	Isabela Residencial	Isabel la Católica # 720	Alamos
06BJ05	M	Real Castilla	Castilla # 17	Alamos
06BJ06	M	Castilla 72	Castilla # 72	Alamos
06BJ07	M	CasaMax Andalucía	Andalucía # 265	Álamos
06BJ08	M	Alhambra	Andalucía # 84	Álamos
06BJ09	M	Marques de Toledo	Toledo# 65	Álamos
06BJ10	M	Complejo Habitacional Aragón	Aragón # 128	Álamos
06BJ11	M	ILC setecientos64	Isabel La Católica	Álamos
06BJ12	M	5 de Febrero 523	5 de Febrero # 523	Álamos
06BJ13	M	Isabel La Católica (CASAMAX)	Isabel la Católica # 633	Álamos
06BJ14	M	Residencial Asturias 60	Asturias # 60	Álamos
06BJ15	M	Cádiz 134	Cádiz #134	Álamos
06BJ16	M	Condominio Xochicalco	Esperanza # 1021	Álamos
06BJ17	M	Torre los Alamos	Aragón # 175	Alamos
06BJ18	M	Alamos III	Cádiz # 167	Alamos
06BJ19	M	Andalucía 269	Andalucía #269	Alamos
06BJ20	M	Isabel la Católica	Isabel la Católica # 764	Alamos
06BJ21	M	Condominio Aragón	Aragón # 174	Alamos
06BJ22	M	Coruña	Coruña # 168	Alamos
06BJ23	M	Castilla 27	Castilla # 27	Alamos
06BJ24	M	Real de Castilla	Castilla # 21	Alamos
06BJ25	M	Asturias 84	Asturias # 84	Alamos
06BJ26	M	Torre Aragón	Calle de Aragón # 132	Álamos
06BJ27	M	Montes de Oca Nativitas	Fernando Montes de Oca #114	Américas Unidas
06BJ28	M	5 de Febrero 1058	5 de Febrero # 1058	Américas Unidas
06BJ29	M	Privada del Lago	Privada del Lago 31	Américas Unidas
06BJ30	M	Life Style Nápoles	Avila Camacho # 77	Ciudad de los Deportes
06BJ31	M	Rinconada Petén	Petén # 499	Del Valle
06BJ32	M	Status Eugenia 1012	Eugenia # 1012	Del Valle
06BJ33	M	Adolfo Prieto 1513	Adolfo Prieto # 1513	Del Valle
06BJ34	M	IBIZA	Plutarco Elías Calles # 1377	Ermita
06BJ35	M	Residencial Independencia	Mario Rojas Avendaño # 34	Independencia
06BJ36	M	Conjunto Ángel Urraza	Ángel Urraza # 200	Independencia
06BJ37	M	Condominio Serafin Olarte	Serafin Olarte	Independencia
06BJ38	M	Residencial Zempoala	Zempoala # 43	Independencia
06BJ39	M	Residencial Ángel Urraza 208	Ángel Urraza # 208	Independencia
06BJ40	M	Condominio San Borja	San Borja # 1758	Independencia
06BJ41	M	IN 43 Conjunto Residencial	Independencia # 43	Independencia
06BJ42	M	Oasis Urbano	Francisco Field Jurado #78	Independencia
06BJ43	M	Residencial Olarte	Serafin Olarte # 113	Independencia
06BJ44	M	Olimpus Residencial	Luis Braille # 75	Independencia
06BJ45	M	Alemania II	Serafin Olarte # 12	Independencia

06BJ46	M	Residencial Serafín Olarte	Serafín Olarte # 24	Independencia
06BJ47	M	Extremadura 156	Extremadura # 156	Insurgentes Mixcoac
06BJ48	M	La Cima	San Francisco de Asís # 30	La Ermita
06BJ49	M	Condominio Central	Eje Central Lázaro Cárdenas # 542	Los Alamos
06BJ50	M	Miramar 935	Miramar # 935	Miravalle
06BJ51	M	Desarrollos Miravalle	Republicas # 15	Miravalle
06BJ52	M	Desarrollo Villas Altamira	Altamira # 809	Miravalle
06BJ53	M	Las Castañas	Castañeda # 27	Mixcoac
06BJ54	M	Edificio Domum	Manuel Jose Oton # 8	Moderna
06BJ55	M	Residencial Latinos	Latinos # 167	Moderna
06BJ56	M	Residencial Pampas	Pampas #31	Moderna
06BJ57	M	Viaducto 924	Viaducto # 924	Nápoles
06BJ58	M	Rochester #50	Rochester #50	Nápoles
06BJ59	M	Residencial Prisma	Indianapolis #89	Nápoles
06BJ60	M	Rincón de Tacubaya	Río Becerra # 60	Nápoles
06BJ61	M	Peten 20	Peten #20	Narvarte
06BJ62	M	Residencial Cumbres Torre III, IV	Cumbres de Maltrata # 480	Narvarte
06BJ63	M	Petén 34	Petén # 34	Narvarte
06BJ64	M	Atenor 29	Atenor Salas #29	Narvarte
06BJ65	M	Caleta	Caleta #	Narvarte
06BJ66	M	Pissarro	Xochicalco # 79	Narvarte
06BJ67	M	Vértice Residencial	Vértice # 52	Narvarte
06BJ68	M	Miguel Alemán	Miguel Alemán #190	Piedad Narvarte
06BJ69	M	Bélgica II	Bélgica # 509 Y 507	Portales
06BJ70	M	Nolde	Victor Hugo # 10	Portales
06BJ71	M	Municipio Libre 46	Municipio Libre #46	Portales
06BJ72	M	Imagen Antillas	Antillas # 401	Portales
06BJ73	M	Monte Alegre 36	Monte Alegre #36	Portales
06BJ74	M	Balcones Filipinas	Filipinas # 724	Portales
06BJ75	M	Residencial Presidentes	Calz. de Tlalpán # 1434	Portales
06BJ76	M	Eje Central 422	Eje Central #422	Portales
06BJ77	M	Santa Cruz 73	Santa Cruz 73	Portales
06BJ78	M	Montes de Oca (Cosmolar Bienes Raíces)	Calzada San Simón # 78	Portales
06BJ79	M	Privanza Santa Cruz	Santa Cruz # 97	Portales
06BJ80	M	Residencial Esmeralda Portales	Minicipio Libre #120	Portales
06BJ81	M	Portales (Deptos)	Municipio Libre # 54	Portales
06BJ82	M	Monte Alegre 7	Monte Alegre # 7	Portales Oriente
06BJ83	M	Residencial Las Fuentes	Fuentes Brotantes # 6	Portales Oriente
06BJ84	M	Rumania 918	Rumania # 918	Portales Sur
06BJ85	M	Los Rosales	Av. Jesús Reyes Helores # 1-A	San Juan Ixtcala
06BJ86	M	Calle 22	Calle 22 # 20	San Pedro de los Pinos
06BJ87	M	La Casona	1ª de Mayo # 61	San Pedro de los Pinos
06BJ88	M	Kandinsky	Calle 10 # 50	San Pedro de los Pinos
06BJ89	M	Torres Morena	Puente la Morena # 91	San Pedro de los Pinos
06BJ90	M	Residencial Calle 19	Calle 19 # 78 Bis	San Pedro de los Pinos
06BJ91	M	Residencial San Pedro de los Pinos II	1ª de Mayo # 90 B	San Pedro de los Pinos
06BJ92	M	Calle 17	Calle 17	San Pedro de Los Pinos

06BJ93	M	San Pedro de Los Pinos Residencial	Calle 1 6 #30	San pedro de Los Pinos
06BJ94	M	V35 Bis	Calle 20 # 35 Bis	San Pedro de los Pinos
06BJ95	M	Residencial 34	Calle 8 # 34	San Pedro de los Pinos
06BJ96	M	Residencial San Pedro de los Pinos	Calle 15 # 65	San Pedro de los Pinos
06BJ97	M	Avenida 2	Av. 2 # 283	San Pedro de los Pinos Hipotecaria Su
06BJ98	M	Juan Augusto Ingres 143	Juan Augusto Ingres #143	San Pedro de los Pinos Scotiabank
06BJ99	M	Da Vinci 93	Leonardo Da Vinci # 93	Santa María Nonoalco
06BJ100	M	Condominio Callot 23	Jacobo Callot # 23	Santa María Nonoalco
06BJ101	M	Condominio Callot 13	Jacobo Callot # 13	Santa María Nonoalco
VIVIENDA RESIDENCIAL				
06BJ102	R	Calle 3	Calle 3 # 34	Acacias
06BJ103	R	Condominio Moras	Moras # 747	Acacias
06BJ104	R	Espacio 316	Av. Río Mixcoác # 316	Acacias
06BJ105	R	Calle Uno	Calle Uno # 10	Acacias
06BJ106	R	Patricio Sanz 1046	Patricio Sanz # 1046	Actipan
06BJ107	R	Huertas	Huertas # 6	Actipán
06BJ108	R	Parque Alamos Residencial	Soria # 89	Alamos
06BJ109	R	Residencial Asturias 94	Asturias # 94	Alamos
06BJ110	R	Residencial Galicia	Galicia # 209	Alamos
06BJ111	R	Xola 31	Xola #31	Alamos
06BJ112	R	Patricio Sanz 615	Patricio Sanz # 615	Av. Insurgentes
06BJ113	R	Residencial Tintoreto 103	Tintoreto #103	Cd. de los Deportes
06BJ114	R	Augusto Rodin	Augusto Rodin #165	Ciudad de los Deportes
06BJ115	R	Residencial Tintoreto	Tintoreto # 93	Ciudad de los Deportes
06BJ116	R	Residencial San Antonio 206	San Antonio # 206	Ciudad de los Deportes
06BJ117	R	Carolina 84	Carolina # 84	Ciudad de los Deportes
06BJ118	R	Condominio Residencial Tiepolo 13	Tiépolo # 13	Ciudad de los Deportes (Nochebuena)
06BJ119	R	River Valley	Rodríguez Saro # 424	Del Valle
06BJ120	R	Residencial Bugambilias	Pedro Romero de Terreros 25 División del Norte	Del Valle
06BJ121	R	Adolfo Prieto 1204	Adolfo Prieto #1204	Del Valle
06BJ122	R	Patricio Sáenz	Patricio Sáenz y eje6Sur	Del Valle
06BJ123	R	Casa Luz	Luz Saviñon # 814	Del Valle
06BJ124	R	Vista del Valle	José María Rico	Del Valle
06BJ125	R	José María Rico 509	José María Rico # 509	Del Valle
06BJ126	R	Miguel Laurent 713	Miguel Laurent # 713	Del Valle
06BJ127	R	Holt Emperadores	Emperadores # 137 bis	Del Valle
06BJ128	R	Coyoacan 1868	Av. Coyoacan # 1868	Del Valle
06BJ129	R	Los Fresnos	Obrero Mundial # 115	Del Valle
06BJ130	R	Adolfo Prieto 428	Adolfo Prieto # 428	Del Valle
06BJ131	R	Conjunto Gabriel Mancera	Mancera # 1336	Del Valle
06BJ132	R	Xola 304	Xola # 304	Del Valle
06BJ133	R	Nicolás San Juan	Nicolás San Juan # 555	Del Valle
06BJ134	R	Adolfo Prieto 430	Adolfo Prieto # 430	Del Valle
06BJ135	R	Concepción Beistegui	Concepción Beistegui # 1809	Del Valle
06BJ136	R	Punta Del Valle	Adolfo Prieto # 1032	Del Valle
06BJ137	R	Elite del Valle	Romero de Terreros #717	Del Valle
06BJ138	R	Parque del Valle	José María Rico S/N	Del Valle

06BJ139	R	Anaxagoras 1025	Anaxagoras #1025	Del Valle
06BJ140	R	Torre Adalid	Torre Adalid # 630	Del Valle
06BJ141	R	Luz Saviñón	Luz Saviñón # 406	Del Valle
06BJ142	R	Pestalozzi	Pestalozzi # 537	Del Valle
06BJ143	R	Adolfo Prieto 1654	Adolfo Prieto # 1654	Del Valle
06BJ144	R	Torre Ibiza	División del Norte # 821	Del Valle
06BJ145	R	Adolfo Prieto 1901	Adolfo Prieto # 1901	Del Valle
06BJ146	R	El Abeto	Nicolás San Juan # 702	Del Valle
06BJ147	R	Residencial San Francisco	San Francisco #318	Del Valle
06BJ148	R	Luz Saviñón Deptos	Luz Saviñón # 725	Del Valle
06BJ149	R	Habitania Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 146	Del Valle
06BJ150	R	Amores 31	Cda. de Amores # 31	Del Valle
06BJ151	R	Bosques del Valle	José María Rico S/N	Del Valle
06BJ152	R	Residencial Terrazas del Valle	Angel Urraza	Del Valle
06BJ153	R	Providencia Residencial	Providencia # 339	Del Valle
06BJ154	R	Arco Del Valle	Amores # 356	Del Valle
06BJ155	R	Habitum Amores	Amores # 344	Del Valle
06BJ156	R	José Ma. Rico	José María # 701	Del Valle
06BJ157	R	Privada San Antonio	Diagonal San Antonio # 808	Del Valle
06BJ158	R	Puerta Coyoacan	Av. México esq. San Felipe	Del Valle
06BJ159	R	Moras 430	Moras # 430	Del Valle
06BJ160	R	Morena 326	Morena # 326	Del Valle
06BJ161	R	Residencial San Francisco	San Francisco # 22	Del Valle
06BJ162	R	Heriberto Frías # 237	Heriberto Frías # 237	Del Valle
06BJ163	R	Residencial Puerta del Valle	Lopez Cotilla # 1839	Del Valle
06BJ164	R	Universidad 667	Av. Universidad # 667	Del Valle
06BJ165	R	Residencial Terranova I Etapa	Amores # 1726	Del Valle
06BJ166	R	Cerrada de Eugenia 25	Cda de Eugenia # 25	Del Valle
06BJ167	R	Gabriel Mancera 1607	Gabriel Mancera # 1607	Del Valle
06BJ168	R	Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 1214	Del Valle
06BJ169	R	Del Valle Flast	Eugenia # 214	Del Valle
06BJ170	R	Selecta Grand Miguel Laurent	Miguellaurent # 64	Del Valle
06BJ171	R	Residencial Terranova	Amores # 1722	Del Valle
06BJ172	R	Residencial Bartolache	Dr. Ignacio Bartolache # 1716	Del Valle
06BJ173	R	Privanza Laurent & Coyoacán	Miguel Laurent # 248	Del Valle
06BJ174	R	Torres Garden View	Adolfo Prieto # 912	Del Valle
06BJ175	R	Adolfo Prieto 1369	Adolfo Prieto # 1369	Del Valle
06BJ176	R	Condominio Santa Cruz	Pasaje Santa Cruz # 17	Del Valle
06BJ177	R	Parroquia 734	Parroquia # 734	Del Valle
06BJ178	R	Elipse	Adolfo Prieto # 1754	Del Valle
06BJ179	R	Nicolas San Juan 729	Nicolás San Juan # 729	Del Valle
06BJ180	R	Santa Cruz	Santa Cruz Norte # 22	Del Valle
06BJ181		Habitum Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 1423	Del Valle
06BJ182	R	Inside Apartmens	Av. Coyoacan	Del Valle
06BJ183	R	Augusto Rodin 366	Augusto Rodin # 366	Del Valle
06BJ184	R	Nicolás San Juan 1268	Nicolás San Juan #1268	Del Valle
06BJ185	R	Puerta del Bosque	Av. Acueducto # 55	El Mirador
06BJ186	R	Residencial El Mirador	Mirador # 31	El Mirador

06BJ187	R	Privada RIFF	Riff # 1036 esq. Vista	General Pedro María Anaya
06BJ188	R	Provada Augusto Residencial 2	Paz Montes de Oca # 96	General Pedro María Anaya
06BJ189	R	Montes de Oca (Habitania)	Paz Montes de Oca # 71	General María AnayaPedro
06BJ190	R	Bruno Traven 162	Bruno Traven # 162	General María Pedro Anaya
06BJ191	R	Privada Augusta Residencial 1	Agustín Gutiérrez # 7	General María Pedro Anaya
06BJ192	R	Privada Mariposas	Cda. Vista Hermosa	General María Pedro Anaya
06BJ193	R	Condominio Churubusco Etapa II	Paz Montes de Oca # 45	General Pedro María Anaya
06BJ194	R	Residencial Parque Hundido	Millet # 17	Insurgentes Extremadura
06BJ195	R	Cadiz 98	Cadiz # 98	Insurgentes Micoac
06BJ196	R	Murcia 20	Murcia # 20	Insurgentes Mixcoac
06BJ197	R	Empresas 31	Empresa #31	Insurgentes Mixcoac
06BJ198	R	Torre Poussin	Poussin	Insurgentes Mixcoac
06BJ199	R	Status Malaga	Malaga # 7	Insurgentes Mixcoac
06BJ200	R	Torre Murano	Av. Revolución # 829	Mixcoac
06BJ201	R	Castañeda Mixcoac Residencial	Blvd. Adolfo López Mateos # 24	Mixcoac
06BJ202	R	Miguel de Mendoza	Miguel de Mensoza # 4	Mixcoac
06BJ203	R	Parque Andrea	Av. Revolución # 719	Mixcoac
06BJ204	R	Conjunto Charco Azul	Conjunto Charco Azul #35	Mixcoac
06BJ205	R	Plastov	Av. San Antonio # 191	Nápoles
06BJ206	R	Life Style Nápoles	Illinois # 74	Nápoles
06BJ207	R	Texas 77	Texas # 77	Nápoles
06BJ208	R	Texas # 52	Texas # 52	Nápoles
06BJ209	R	Dallas	Dallas # 82	Nápoles
06BJ210	R	Rochester	Rochester # 52	Nápoles
06BJ211	R	Pennsylvania 249	Pennsylvania # 249	Nápoles
06BJ212	R	Alabama	Alabama # 84	Nápoles
06BJ213	R	Illinois	Illinois 27	Nápoles
06BJ214	R	Conjunto Marina	Nebraska # 42	Nápoles
06BJ215	R	Georgia 13	Georgia # 13	Nápoles
06BJ216	R	Rochester 53	Rochester # 53	Nápoles
06BJ217	R	Casa Nápoles	Río Becerra # 126	Nápoles
06BJ218	R	Texas #87	Texas #87	Nápoles
06BJ219	R	Arkansas 5	Arkansas # 5	Nápoles
06BJ220	R	Pennsylvania 222	Pennsylvania # 222	Nápoles
06BJ221	R	Residencial Arkansas	Arkansas # 26	Nápoles
06BJ222	R	Torre Filadelfia	Filadelfia #187	Nápoles
06BJ223	R	Solare	Texas # 135	Nápoles
06BJ224	R	Residencial Indiana	Indiana # 25	Nápoles
06BJ225	R	Departamentos Colorado	Colorado # 77	Nápoles
06BJ226	R	Residenczial Maricopa	Maricopa # 27	Nápoles
06BJ227	R	Alabama 151	Alabama # 151	Nápoles
06BJ228	R	Nebraska 113	Nebraska # 113	Nápoles
06BJ229	R	Louisiana	Louisiana # 198	Nápoles
06BJ230	R	Ten 32	Tennessee # 32	Nápoles
06BJ231	R	Condominio Insurgentes	Arkansas # 14	Nápoles
06BJ232	R	Wind Deptos Del Valle	Alabama # 80	Nápoles
06BJ233	R	Condominio Pennsylvania	Río Becerra # 137	Nápoles
06BJ234	R	Alabama 54	Alabama # 54	Nápoles

06BJ235	R	Residencial Nebraska	Nebraska # 162	Nápoles
06BJ236	R	Adolfo Prieto 543	Adolfo Prieto # 543	Nápoles
06BJ237	R	Residencial Alabama	Alabama # 77	Nápoles
06BJ238	R	Residencial Colorado	Colorado # 17	Nápoles
06BJ239	R	Louisiana 200	Louisiana # 200	Nápoles
06BJ240	R	Illinois 31	Illinois 31	Nápoles
06BJ241	R	Torres Pissarro	Xochicalco 77 y 87	Narvarte
06BJ242	R	Residencial La Quebrada 107	Quebrada # 107	Narvarte
06BJ243	R	Residencial Casas Grandes	Morena # 1618	Narvarte
06BJ244	R	Marc	Pitagoras 321 #29	Narvarte
06BJ245	R	Torre Pitágoras	Pitágoras # 126	Narvarte
06BJ246	R	Anaxagoras 26	Anaxagoras #26	Narvarte
06BJ247	R	Residencial Mónaco	Av. Cuauhtémoc # 977	Narvarte
06BJ248	R	Palenque 284	Palenque #284	Narvarte
06BJ249	R	Palenque 284	Palenque #284	Narvarte
06BJ250	R	Casas Grandes	Casas Grandes # 19	Narvarte
06BJ251	R	Rebsamen 342	Rebsamen # 342	Narvarte
06BJ252	R	Xochicalco 169	Xochicalco # 169 ó 173	Narvarte
06BJ253	R	Vértice 632	Av. Dr. José María Vértiz #632	Narvarte
06BJ254	R	Cumbres de Acuatzingo	Cumbres de Acuatzingo	Narvarte
06BJ255	R	Xola 1755	Xola # 1755	Narvarte
06BJ256	R	Residencial Xochicalco	Xochicalco # 151	Narvarte
06BJ257	R	Vértiz 633	Vértiz # 633	Narvarte
06BJ258	R	San Antonio 1731	Diagonal San Antonio # 1731	Narvarte
06BJ259	R	Residencial Anaxágoras	Anaxágoras # 718	Narvarte
06BJ260	R	Residencial Uxmal	Uxmal # 37	Narvarte
06BJ261	R	Uxmal	Uxmal # 38	Narvarte
06BJ262	R	Jacarandas Town houses	Av. Cuauhtémoc # 671	Narvarte
06BJ263	R	Anaxagoras	Anaxagoras # 524	Narvarte
06BJ264	R	Morena 455	Morena # 455	Narvarte
06BJ265	R	Vista del Valle	Morena # 559	Narvarte
06BJ266	R	Morena 135	Morena #135	Narvarte
06BJ267	R	Palenque 304	Palenque # 304	Narvarte
06BJ268	R	Departamentos Xola	Xola # 956	Narvarte
06BJ269	R	Residencial Cadi	Anaxágoras # 1038	Narvarte
06BJ270	R	Xochicalco 25	Xochicalco # 25	Narvarte
06BJ271	R	Sánchez Azcona 350	Juan Sánchez Azcona # 350	Narvarte
06BJ272	R	Veranda Rebsamen 612	Rebsamen # 612	Narvarte
06BJ273	R	Monet	Nicolas San Juan #308	Narvarte
06BJ274	R	Anaxagoras 123	Anaxagoras #123	Narvarte
06BJ275	R	Anaxagoras 850	Anaxagoras # 850	Narvarte
06BJ276	R	Petén 252	Petén # 252	Narvarte
06BJ277	R	Ubika	Av. Cuauhtémoc #733	Narvarte Poniente
06BJ278	R	Emma 172	Emma # 172	Nativitas
06BJ279	R	Navarte (Deptos)	Doctor Barragan	Navarte
06BJ280	R	Bostón Residencial	Bostón # 54	Nochebuena
06BJ281	R	Verana	Berruguete # 25	Nonoalco
06BJ282	R	Platinum Residencial	Tintoreto # 18	Nonoalco Mixcoac

06BJ283	R	Residencial Los Pinos	Av. Uno # 39 San	Pedro de los Pinos
06BJ284	R	La Cima Residencial	Viaducto Miguel Alemán #771	Piedad Narvarte
06BJ285	R	Concordia Residencial Etapa I	Av. Cuauhtémoc # 403	Piedad Narvarte
06BJ286	R	Residencial Canarias	Canarias # 509	Portal Norte
06BJ287	R	Condominio Tokio	Tokio # 604	Portales
06BJ288	R	Condominio Albert	Albert # 26	Portales
06BJ289	R	Saratoga 805	Saratoga # 805	Portales
06BJ290	R	Victor Hugo	Victor Hugo	Portales
06BJ291	R	Tokio 109	Tokio # 109	Portales
06BJ292	R	Residencial Zapata	Av. Emilio Zapata # 37	Portales
06BJ293	R	Antillas 812	Antillas # 812	Portales
06BJ294	R	Alhambra 1110	Alhambra # 1110	Portales
06BJ295	R	Bélgica	Bélgica # 724	Portales
06BJ296	R	Privanza Tlalpan	Calz. de Tlalpan #1461	Portales
06BJ297	R	Balcones de Tokio	Tokio # 414	Portales
06BJ298	R	Monrovia 818	Monrovia # 818	Portales
06BJ299	R	Motocintla 169	Motocintla # 169	Portales
06BJ300	R	Rumania	Rumania # 1111	Portales
06BJ301	R	Condominio Suiza	Suiza # 13	Portales Oriente
06BJ302	R	Residencial Alhambra	Alhambra #1207	Portales Sur
06BJ303	R	Residencial Alhambra 810	Alhambra # 810	Portales Sur
06BJ304	R	Saratoga 721	Saratoga 721	Portales Sur
06BJ305	R	Punta Pirineos	Saratoga # 812	Portales Sur
06BJ306	R	Bertha 40	Bertha # 40	Portales
06BJ307	R	Av. de los Montes	Av. de los Montes # 68	Portales Sur
06BJ308	R	Patriotismo 397	Patriotismo # 397	San Pedro de Los Pinos
06BJ309	R	Departamentos Av. 2	Av. 2 # 84	San Pedro de Los Pinos
06BJ310	R	Privanza San Antonio I	Calle 2 # 24	San Pedro de los Pinos
06BJ311	R	Rincón Florida	Calle Uno # 18	San Pedro de Los Pinos
06BJ312	R	Residencial los Pinos	Calle 15 # 13	San Pedro de los Pinos
06BJ313	R	Patriotismo 400	Patriotismo # 400	San Pedro de los Pinos
06BJ314	R	El Encanto	Calle 2 # 8	San Pedro de los Pinos
06BJ315	R	El Parque Residencial	Av. 3 # 79	San Pedro de los Pinos
06BJ316	R	Patriotismo 460	Patriotismo #460	San Pedro de los Pinos
06BJ317	R	Residencial Virgo	Calle uno # 73	San Pedro de Los Pinos
06BJ318	R	Av. 2	Av. 2 #100	San Pedro de los Pinos
06BJ319	R	Calle 15	Calle 15	San Pedro de los Pinos
06BJ320	R	Las Puertas	Calle 3 #25	San Pedro de los Pinos
06BJ321	R	Residencial Monarca	Mayorazgo de Orduña # 34	Xoco
06BJ322	R	Condominio Prisma	José María Olloqui # 220	Acacias
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
06BJ323	P	Calle Dos	Calle 2 # 56	Acacias
06BJ324	P	Adolfo Prieto 1017	Adolfo Prieto # 1017	Del Valle
06BJ325	P	Condominio San Francisco	San Francisco # 1646	Del Valle
06BJ326	P	Cuevas y Mancera Condominio Residencial	Félix Cuevas # 805	Del Valle
06BJ327	P	Residencial Fresno III	Diagonal San Antonio # 938	Del Valle
06BJ328	P	Condominio Galerías	Parroquia # 210	Del Valle
06BJ329	P	Nicolás San Juan 1541	Nicolás San Juan # 1541	Del Valle

06BJ330	P	Luz Savigñon II (División 443)	División del Norte # 443	Del Valle
06BJ331	P	Magdalena 307	Magdalena # 307	Del Valle
06BJ332	P	Amores 11	Cda de Amores # 11	Del Valle
06BJ333	P	Amores	Amores #733	Del Valle
06BJ334	P	Sánchez Azcona 1639	Sánchez Azcona #1639	Del Valle
06BJ335	P	Residencial Amores 18	Amores # 18	Del Valle
06BJ336	P	Jardín Colonial	Martín Mendalde # 1023	Del Valle
06BJ337	P	Moras 416	Moras # 416	Del Valle
06BJ338	P	De l Valle	San Lorenzo #819	Del Valle
06BJ339	P	González de Cossio 851	González de Cossio Agustín # 851	Del Valle
06BJ340	P	Residencial Amores	Amores	Del Valle
06BJ341	P	Patricio Saenz	Patricio Saenz # 1730	Del Valle
06BJ342	P	Palmetto del Valle	González de Cossio Agustín # 1	Del Valle
06BJ343	P	Puerta del Río	Emilio G. Baz # 59	Independencia
06BJ344	P	Villas Larisa	Av. Emilio G. Baz # 59	Independencia
06BJ345	P	Montana	Arkansas # 22	Nápoles
06BJ346	P	Stilo Georgia	Georgia #169	Nápoles
06BJ347	P	Residencial Tajín	Tajín # 435	Narvarte
06BJ348	P	Pestalozzi 721	Pestalozzi # 721	Narvarte
06BJ349	P	Opus Nápoles	Bostón # 25	Nochebuena
06BJ350	P	Opus Coyoacán	Av. Popocatepetl # 173	Portales
06BJ351	P	Canarias 802	Canarias # 802	Portales Sur
06BJ352	P	Residencial Sagredo 123	Sagredo #123	San José Insurgentes
06BJ353	P	Calle 1 # 59 y 64	Calle 1 # 59 y 64	San Pedro de Los Pinos

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2008				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCION	COLONIA
08BJ01	M	Cádiz 165	Cádiz #165	Álamos
08BJ02	M	El Naranjo	5 de Febrero # 823	Álamos
08BJ03	M	Real Castilla	Castilla # 17 Álamos HSBC	Álamos
08BJ04	M	Residencial Asturias 160	Asturias # 160	Álamos
08BJ05	M	I.L.C. Condominio Isabel La Católica 764	Isabel La Católica # 764	Álamos
08BJ06	M	Real de Aragón 189	Aragón #189	Álamos
08BJ07	M	In Hilario	Hilario perez de León 123	Américas Unidas
08BJ08	M	5 de Febrero 1058	5 de Febrero # 1058	Américas Unidas
08BJ09	M	Residencial Privada del Lago	Privada del Lago #31	Américas Unidas
08BJ10	M	San Antonio 925	Diagonal San Antonio # 925	Del Valle
08BJ11	M	Heriberto Frías 915 Torre 1 y	Heriberto Frías # 915	Del Valle
08BJ12	M	Urraza 607	Angel Urraza #607	Del Valle
08BJ13	M	Coyoacán # 917	Av. Coyoacán # 917	Del Valle
08BJ14	M	In Xola del Valle	Eje 4 sur Xola 624	Del Valle
08BJ15	M	IN 43 Conjunto Residencial	Independencia # 43	Independencia
08BJ16	M	Condominio San Borja	San Borja # 1758	Independencia
08BJ17	M	Portal Miravalle	Egipto # 19	Miravalle
08BJ18	M	Miguel Angel	Miguel Angel # 114	Mixcoac

08BJ19	M	Residencial Mixcoac 96 int.98	Miguel Angel # 96	Mixcoac
08BJ20	M	Adolfo López Mateos 1668	Adolfo López Mateos # 1668	Mixcoac
08BJ21	M	Santiago	Santiago # 78	Moderna
08BJ22	M	Conjunto Habitacional Xola	Tlalpan # 606	Moderna
08BJ23	M	Residencial Napoleón	Napoleón # 27	Moderna
08BJ24	M	In Río Becerra	Viaducto Miguel Alemán # 924	Nápoles
08BJ25	M	Residencial Prisma	Indianápolis # 89	Nápoles
08BJ26	M	Life Style Nápoles	Maximino Avila Camacho # 77	Nápoles
08BJ27	M	Condominio Insurgentes	Arkansas # 14	Nápoles
08BJ28	M	Chirico	Cuauhtémoc # 841	Narvarte
08BJ29	M	Palenque 15	Palenque # 15	Narvarte
08BJ30	M	Bidens	Av. Cuauhtémoc # 750	Narvarte
08BJ31	M	Yacatas 52	Yacatas # 52	Narvarte
08BJ32	M	Dr. Jose Ma. Vertiz 499	Dr. Jose Ma. Vertiz # 499	Narvarte
08BJ33	M	Portal 709	Vertiz # 709 Narvarte Contado	Narvarte
08BJ34	M	Heritage Park	Petén # 23	Narvarte
08BJ35	M	Cuauhtémoc 834	Av. Cuauhtémoc #834	Narvarte
08BJ36	M	Status Eugenia 1012	Eugenia # 1012	Narvarte
08BJ37	M	Casas Grandes 127	Casas Grandes # 127	Narvarte
08BJ38	M	Mondrian	Don Juan # 10	Nativitas
08BJ39	M	Luisa 15	Luisa # 15	Nativitas
08BJ40	M	Residencial Del Angel	Miguel Angel Bounarroti # 139	Nonoalco
08BJ41	M	Bldv. Adolfo López Mateos	Bldv Adolfo López Mateos # 183	Nonoalco
08BJ42	M	Van Dick 64	Antonio Van Dick # 64	Nonoalco
08BJ43	M	Miguel Alemán	Viaducto Miguel Alemán #190	Piedad Narvarte
08BJ44	M	Santa Cruz 73	Santa Cruz # 73	Portales
08BJ45	M	Nolde	Victor Hugo # 10	Portales
08BJ46	M	Residencial Nevado	Lázaro Cárdenas # 1102	Portales
08BJ47	M	Eje Central 422	Eje Central # 422	Portales
08BJ48	M	Balcones de Filipinas	Filipinas # 724	Portales
08BJ49	M	Manantiales Portales	Emiliano Zapata # 112	Portales
08BJ50	M	Real de Saratoga	Saratoga # 719	Portales
08BJ51	M	Real Odesa	Odesa # 419	Portales
08BJ52	M	Portales (Deptos)	Municipio Libre # 54 Portales Hipotecaria Nacional	Portales
08BJ53	M	Residencial Emperadores	Eje Central # 604	Portales
08BJ54	M	Sevilla 411	Sevilla # 411	Portales
08BJ55	M	Rumania 918	Rumania # 918	Portales
08BJ56	M	Ernst Departamentos	Monrovia # 407	Portales
08BJ57	M	Torres Morena	Puente de la Morena # 91 San Pedro de Los Santander Serfin Pinos	San Pedro de Los Pinos
08BJ58	M	Residencial San Pedro de los Pinos II	1ª de Mayo # 91	San Pedro de Los Pinos
08BJ59	M	Calle 17	Patriotismo #110 Esq. Calle 17	San Pedro de Los Pinos
08BJ60	M	V35 Bis	Calle 20 # 35 Bis	San Pedro de Los Pinos
08BJ61	M	Calle 20	Calle 20 #17	San Pedro de los Pinos
08BJ62	M	Orozco	Calle 25 # 99	San Pedro de los Pinos
08BJ63	M	Revolución 425	Av. Revolución # 425	San Pedro de Los Pinos
08BJ64	M	Los Pinos Residencial	Calle 18 # 9	San Pedro de los Pinos
08BJ65	M	Balcones de Pedro	Calle 2 # 40	San Pedro de los Pinos

08BJ66	M	Residencial los Maderos	Revolución # 613	San Pedro de los Pinos
08BJ67	M	Siqueiros	Avenida dos # 11	San Pedro de los Pinos
08BJ68	M	Rinconada Portales	Ing. Pascual Ortiz Rubio #11	San Simón Ticumac
08BJ69	M	Residencial Punta Real	Insurgentes Norte # 757	San Simón Tolnahuac
VIVIENDA RESIDENCIAL				
08BJ70	R	Anaxagoras 850	Anaxagoras # 850 Narvarte Banamex	Narvarte
08BJ71	R	Avenida Tres Residencial	Av. 3 # 58	San Pedro de LosPinos
08BJ72	R	Rincón Florida	Calle Uno # 18	Acacias
08BJ73	R	Unno Residencial	Calle Uno # 9	Acacias
08BJ74	R	Condominio Moras	Moras # 747	Acacias
08BJ75	R	Portico del Valle	oras #819	Acacias
08BJ76	R	Espacio 316	Av. Río Mixcoác # 316	Acacias
08BJ77	R	Residencial Galicia	Galicia # 209	Álamos
08BJ78	R	Xola 31	Xola #31	Álamos
08BJ79	R	Augusto Rodin	Augusto Rodin #165	Ciudad de los Deportes
08BJ80	R	Residencial Tintoreto	Tintoreto # 93	Ciudad de los Deportes
08BJ81	R	Condominio Residencial Tiepolo 13	Tiépolo # 13	Ciudad de los Deportes
08BJ82	R	Icono Acacias	Patricio Sanz # 1927	Col. del Valle
08BJ83	R	Vista del Valle	José María Rico # 324	Del Valle
08BJ84	R	Status Manacar	José María Rico # 57	Del valle
08BJ85	R	In Eugenia Del Valle Eugenia # 512	Eugenia # 512	Del Valle
08BJ86	R	Gama Residencial	Gabriel Mancera 1639	Del Valle
08BJ87	R	Patricio Sanz	Patricio Sanz # 1046	Del Valle
08BJ88	R	José María Rico 509	José María Rico # 509	Del Valle
08BJ89	R	Elite Del Parque Residencial	Callejón Mosqueta # 7	Del Valle
08BJ90	R	Sky View del Valle Condos & Spa	Cuauhtémoc # 997	Del Valle
08BJ91	R	Parque del Valle	José María Rico S/N	Del Valle
08BJ92	R	Habitum Amores	Amores # 344	Del Valle
08BJ93	R	El Abeto	Nicolás San Juan # 702	Del Valle
08BJ94	R	Torre Adalid	Torre Adalid # 630	Del Valle
08BJ95	R	Adolfo Prieto 428	Adolfo Prieto # 428	Del Valle
08BJ96	R	Torre G Mancera	Gabriel Mancera # 945	Del Valle
08BJ97	R	Acacias Río Mixcoac	Río Mixcoac # 260	Del Valle
08BJ98	R	Residencial del Valle	Concepción Beistegui # 614	Del Valle
08BJ99	R	Verona Residencial	Mier y Pesado # 244	Del Valle
08BJ100	R	Torre Altum	Cuauhtémoc # 1134	Del Valle
08BJ101	R	Habitum Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 1423	Del Valle
08BJ102	R	Residencial Veneto	División del Norte # 168	Del Valle
08BJ103	R	Providencia Residencial	Providencia # 339	Del Valle
08BJ104	R	Privada San Antonio	Diagonal San Antonio # 808	Del Valle
08BJ105	R	Sánchez Azcona 1611	Sánchez Azcona # 1611	Del Valle
08BJ106	R	González de Cosio 126	González de Cosio # 126	Del Valle
08BJ107	R	Felix Cuevas 314	Felix Cuevas # 314	Del Valle
08BJ108	R	López Cotilla 1014	López Cotilla # 1014	Del Valle
08BJ109	R	Gabriel Mancera 724 / 728	Gabriel Mancera # 724 y 728	Del Valle
08BJ110	R	Nicolas San Juan 1548	Nicolas San Juan # 1548	Del Valle
08BJ111	R	Bosque del Valle	José María Rico S/N	Del Valle
08BJ112	R	Del Valle Flast	Eugenia # 214	Del Valle

08BJ113	R	Providencia 516	Providencia #516	Del Valle
08BJ114	R	Residencial Bugambilias 25	Pedro Romero de Terreros 25 Esq. División del Norte	Del Valle
08BJ115	R	Pitágoras	División del Norte # 1056	Del Valle
08BJ116	R	Coyoacan 1868	Av. Coyoacan # 1868	Del Valle
08BJ117	R	Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 610	Del Valle
08BJ118	R	División del Norte 843	División del Norte # 843 Del Valle Banamex	Del Valle
08BJ119	R	Gabriel Mancera 130	Gabriel Mancera #130	Del Valle
08BJ120	R	Puerta Coyoacan Fase I,II, III	Av. México esq. San Felipe	Del Valle
08BJ121	R	Vivid	Nicolas San Juan # 615	Del Valle
08BJ122	R	Augusto Rodin 366	Augusto Rodin # 366	Del Valle
08BJ123	R	Residencial San Francisco 22	San Francisco # 22	Del Valle
08BJ124	R	Residencial GM	Gabriel Mancera # 1439	Del Valle
08BJ125	R	Wind Del valle	Torres Adalid # 101	Del Valle
08BJ126	R	Condominio Gabriel Mancera	Gabriel Mancera # 1542	Del Valle
08BJ127	R	Provenzal Del Valle	Gabriel Mancera # 114	Del Valle
08BJ128	R	Gabriel Mancera 856	Gabriel Mancera # 856	Del Valle
08BJ129	R	Lofts Del Valle	Av. Coyoacan # 1428	Del Valle
08BJ130	R	Morena 326	Morena # 326	Del Valle
08BJ131	R	Gabriel Mancera 867	Gabriel Mancera # 867	Del Valle
08BJ132	R	Balcones Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 1323	Del Valle
08BJ133	R	Gabriel Mancera 1144	Gabriel Mancera # 1144	Del Valle
08BJ134	R	Adolfo Prieto 1543	Adolfo Prieto # 1543	Del Valle
08BJ135	R	Parroquia 734	Parroquia # 734	Del Valle
08BJ136	R	GM-1039	Av. Gabriel Mancera # 1039	Del Valle Centro
08BJ137	R	Puerta del Bosque Etapa I	Av. Acueducto # 55	El Mirador
08BJ138	R	Condominio Churubusco 45	Paz Montes de Oca # 45	General Pedro María Anaya
08BJ139	R	Av. 17 # 72	Av. 17 # 72	Independencia
08BJ140	R	Torre Poussin	Poussin # 42	Insurgentes Mixcoac
08BJ141	R	Empresa 31	Empresa # 31	Insurgentes Mixcoac
08BJ142	R	Cadiz 98	Cadiz # 98	Insurgentes Mixcoac
08BJ143	R	Verana	Berruete # 25	Mixcoac
08BJ144	R	Parque Andrea	Av. Revolución # 719	Mixcoac
08BJ145	R	Miguel de Mendoza	Miguel de Mendoza # 4	Mixcoac
08BJ146	R	Antonio Maura 39	Antonio Maura # 39	Moderna
08BJ147	R	Tennessee 35	Tennessee # 35	Nápoles
08BJ148	R	Latitud	Alabama # 84	Nápoles
08BJ149	R	Aspen Colorado 36	Colorado # 36	Nápoles
08BJ150	R	Alabama 151	Alabama # 151	Nápoles
08BJ151	R	Residencial Texas 105	Texas # 105	Nápoles
08BJ152	R	Residencial Maricopa 27	Maricopa # 27	Nápoles
08BJ153	R	Ten 30	Tennessee # 30	Nápoles
08BJ154	R	Nebraska	Nebraska #63 Napoles Contado	Napoles
08BJ155	R	Residencial WTC	Dakota # 143	Napoles
08BJ156	R	Nebraska 113	Nebraska # 113	Nápoles
08BJ157	R	Arkansas 5	Arkansas # 5	Nápoles
08BJ158	R	Residencial Nebraska	Nebraska # 162	Nápoles
08BJ159	R	Del Parque 44	Av.del Parque # 44	Nápoles

08BJ160	R	Monte Albán 46	Monte Albán # 46	Narvarte
08BJ161	R	Xola 1755	Xola # 1755	Narvarte
08BJ162	R	Diagonal de San Antonio	Diagonal de San Antonio #5	Narvarte
08BJ163	R	Vista del Valle	Morena # 559	Narvarte
08BJ164	R	Anaxagoras 123	Anaxagoras #123	Narvarte
08BJ165	R	Rebsamen	Enrique Rebsamen #38	Narvarte
08BJ166	R	Capital Park Narvarte	Vertiz # 847	Narvarte
08BJ167	R	Concepción Beistegui	Concepción Beistegui # 1809	Narvarte
08BJ168	R	San Antonio 1731	Diagonal San Antonio # 1731	Narvarte
08BJ169	R	Residencial Peten 606	Peten #606	Narvarte
08BJ170	R	Vértiz Narvarte	Av. Dr. Vértiz Narvarte 1021	Narvarte
08BJ171	R	Tajín 449	Tajín # 449	Narvarte
08BJ172	R	Privanza Cumbres de Maltrata Etapa II	Cumbres de Maltrata # 787	Narvarte
08BJ173	R	Rebsamen 346 Lofts	Rebsamen # 346	Narvarte
08BJ174	R	La Cima Residencial	Viaducto Miguel Alemán #771	Narvarte
08BJ175	R	Petén	Petén # 613	Narvarte
08BJ176	R	Elipse Vértiz	Dr.Vértiz # 1073	Narvarte
08BJ177	R	Privanza Cumbres de Maltrata Etapa I	Cumbres de Maltrata # 787	Narvarte
08BJ178	R	Cauhtémoc 1196	Cauhtémoc # 1196 Narvarte Scotiabank Inverlat	Narvarte
08BJ179	R	Xochicalco 169	Xochicalco # 169 ó 173	Narvarte
08BJ180	R	Universidad 70 Edificio 1	Universidad # 70	Narvarte
08BJ181	R	Anaxágoras	naxágoras # 925	Narvarte
08BJ182	R	Ubika	Av. Cauhtémoc #733	Narvarte Poniente
08BJ183	R	Uxmal 250	Uxmal # 250	Narvarte Poniente
08BJ184	R	Tintoreto # 147	Tintoreto # 147	Noche buena
08BJ185	R	Spazzio Residencial	Holbein # 17	Nonoalco
08BJ186	R	Tokio 109	Tokio # 109	Portales
08BJ187	R	Emperadores 162	Emperadores # 162	Portales
08BJ188	R	Residencial Alhambra 810	Alhambra # 810	Portales
08BJ189	R	Zapata 176	Av. General Emiliano Zapata # 176	Portales
08BJ190	R	Monrovia 806	Monrovia #806	Portales
08BJ191	R	Tripoli 214	Tripoli #14	Portales
08BJ192	R	Bélgica Siete 24	Bélgica # 724	Portales
08BJ193	R	Pirineos	Pirineos 67	Portales
08BJ194	R	Residencial Alhambra	Alhambra 1006	Portales
08BJ195	R	Lazáro Cárdenas	Eje Central Lázaro Cárdenas # 214	Portales
08BJ196	R	Privanza Tlalpan	Calz. de Tlalpan #1461	Portales
08BJ197	R	Residencial el Alamo	Eje Central Lázaro Cárdenas # 314	Portales
08BJ198	R	Saratoga 805	Saratoga # 805	Portales
08BJ199	R	Alhambra Status	Alhambra # 218	Portales
08BJ200	R	Icono Portales	Municipio Libre #134	Portales
08BJ201	R	Saratoga 721	Saratoga # 721	Portales
08BJ202	R	Punta Pirineos	Saratoga # 812	Portales
08BJ203	R	Emperadores 97	Emperadores # 97	Portales
08BJ204	R	Conjunto Monte Alegre	Calzada de Tlalpan #1468	Portales Oriente
08BJ205	R	Tabasco 267	Tabasco # 267	Roma

08BJ206	R	Capuchinas 97	Capuchinas # 97	San José Insurgentes
08BJ207	R	Av. Revolución 1089	Av. Revolución #1089	San Jose Insurgentes
08BJ208	R	Félix Parra 36	Félix Parra # 36	San José Insurgentes
08BJ209	R	Acordada 34	Acordada # 34	San José Insurgentes
08BJ210	R	Patriotismo 397	Patriotismo # 397	San Pedro de Los Pinos
08BJ211	R	Residencial Calle 27	Calle 27 # 59	San Pedro de Los Pinos
08BJ212	R	Avenida Tres Residencial	Av. 3 # 58	San Pedro de LosPinos
08BJ213	R	Residencial Las Palmas	José María Vértiz # 1175	Vértiz Narvarte
08BJ214	R	Torre Narvarte	Eje Lázaro Cárdenas # 541	Vértiz Narvarte
08BJ215	R	Universidad 588	Universidad # 588	Vértiz Narvarte
08BJ216	R	Palmas Vértiz	José María Vértiz # 944	Vértiz Narvarte
08BJ217	R	Torre Vértiz 685	Dr. José María Vértiz 685	Vértiz Narvarte
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
08BJ218	P	Residencial Olloqui 1666	José Maía Olloqui # 166	Acacias
08BJ219	P	Juan Sánchez Azcona	Juan Sánchez Azcona # 1435	Del Valle
08BJ220	P	Enrique Rebsamen 1127	Enrique Rebsamen # 1127	Del Valle
08BJ221	P	División del Norte 443	División del Norte # 443	Del Valle
08BJ222	P	Cuevas y Mancera Condominio Residencial	Félix Cuevas # 805	Del Valle
08BJ223	P	Pestalozzi 942	Pestalozzi # 942	Del Valle
08BJ224	P	San Francisco 14	San Francisco # 14	Del Valle
08BJ225	P	Miguel Laurent	Miguel Laurent	Del Valle
08BJ226	P	Moras 420 Etapa II	Moras # 420	Del Valle
08BJ227	P	Palmetto del Valle	González de Cossío Agustín #11	Del Valle
08BJ228	P	Amores 731	Amores # 731	Del Valle
08BJ229	P	Bartoloache 1739	Bartoloache # 1739	Del Valle
08BJ230	P	Villa Larisa	Av. Emilio G. Baz # 59	Independencia
08BJ231	P	Status Oklahoma	Oklahoma # 70	Nápoles
08BJ232	P	Pitagoras 913	Pitagoras # 913	Narvarte
08BJ233	P	Heriberto Frías 334	Heriberto Frías # 334	Narvarte
08BJ234	P	Opus Nápoles	Bostón # 25	Noche buena
08BJ235	P	División del Norte	Canarias # 1009	Portales Sur
08BJ236	P	Damas 113	Damas # 113	San José Insurgentes
08BJ237	P	San Pedro de los Pinos	Calle 8 # 24	San Pedro de los Pinos

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2011				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCIÓN	COLONIA
11BJ01	M	Torre Central 640	Eje Central Lázaro Cárdenas # 640	Alamos
11BJ02	M	Torre Bolivar	Bolivar # 718	Alamos
11BJ03	M	In Benito Juarez	Benito Juarez # 119	Albert
11BJ04	M	Suites Boutique Mouret	Augusto Rodin #169	Ampliación Napoles
11BJ05	M	Condominio San Antonio	Diagonal San Antonio # 925	Del Valle
11BJ06	M	Status Eugenia 1012	Eugenia # 1012	Del Valle
11BJ07	M	IN 43 Conjunto Residencial	Independencia # 43	Independencia
11BJ08	M	Nuevo Mexico Villa de Cortez	Guipuzcoa # 32	Josefa Ortiz de Dominguez
11BJ09	M	Niños Heroes	Niños Heroes # 54	Josefa Ortiz de Dominguez
11BJ10	M	Vita Central Torre A	Eje Central Lazaro Cardenas # 1130	Letrán Valle
11BJ11	M	Riviera Residencial	División del Norte # 1228	Letrán Valle
11BJ12	M	Zacahuizco	Zacahuizco # 78	Maria del Carmen
11BJ13	M	Porta Tlalpan Etapa II	Calzada De Tlalpan # 550	Moderna
11BJ14	M	Porta Tlalpan Etapa I	Calzada De Tlalpan # 550	Moderna
11BJ15	M	Residencial Obrero Mundial	Obrero Mundial # 306	Narvarte
11BJ16	M	Vivertiz	Vertiz # 882	Narvarte
11BJ17	M	Barragán 536	Barragán # 536	Narvarte
11BJ18	M	Condominio Luisa	Luisa # 206	Nativitas
11BJ19	M	Romero	Matias Romero # 108	Niños Heroes
11BJ20	M	Guipuzcoa	Guipúzcoa # 108	Niños Héroes
11BJ21	M	Privada Cumbres	Miguel Negrete # 92	Niños Heroes Chapultepec
11BJ22	M	Fuentes Brotantes	Fuentes Brotantes # 46	Portales
11BJ23	M	Belgica	Belgica # 209 y 211	Portales
11BJ24	M	Living Eje Central	Eje Central # 317	Portales
11BJ25	M	Balboa	Balboa # 919	Portales
11BJ26	M	Rumania	Rumania #209	Portales
11BJ27	M	Municipio Libre	Municipio Libre # 88	Portales
11BJ28	M	Living Zapata	Emiliano Zapata # 112	Portales
11BJ29	M	Municipio Libre 121	Municipio Libre # 121	Portales
11BJ30	M	Balboa II	Balboa # 206	Portales
11BJ31	M	Punto 910	Filipinas # 910	Portales
11BJ32	M	Privanza Antillas Etapa II	Calz. de Tlalpan # 1461	Portales
11BJ33	M	Av. de los Montes	Av. de los Montes # 40-B	Portales
11BJ34	M	Condominio Tripoli 310	Tripoli # 310	Portales
11BJ35	M	Victor Hugo 147	Victor Hugo # 147	Portales
11BJ36	M	Monte Alegre Habitat	Monte Alegre # 35 bis	Portales Oriente
11BJ37	M	Suiza	Suiza # 35 Bis	Portales Oriente
11BJ38	M	Cadena	Plutarco Elías Calles # 1105	Portales Oriente
11BJ39	M	Ajusco 83	Ajusco # 83	Portales Sur
11BJ40	M	Kandinsky	Calle 10 # 50	San Pedro de Los Pinos
11BJ41	M	Real San Simón	Prolongacion Juan Escutia # 325	San Simón Ticumac
11BJ42	M	Rinconada Portales	scual Ortiz Rubio #11	San Simón Ticumac
11BJ43	M	Zempoala	Zempoala # 9	Vertiz Narvarte
11BJ44	M	Irolo	Irolo # 124	Zacahuizco
11BJ45	M	Residencial Los Laureles	Bretaña # 31	Zacahuizco

11BJ46	M	Condominio Bretaña	Breña # 80	Zacahuizco
VIVIENDA RESIDENCIAL				
11BJ47	R	Residencial Coyoacan	Coyoacan # 1839 - B	Acacias
11BJ48	R	Asturias	Asturias # 254	Alamos
11BJ49	R	Albert 12	Albert # 12	Albert
11BJ50	R	Augusto Rodin	Augusto Rodin # 165	Ciudad de los Deportes
11BJ51	R	Residencial Pablo Ucello	Pablo Ucello # 63	Ciudad de los Deportes
11BJ52	R	Tiépolo	Tiépolo # 9	Ciudad de los Deportes
11BJ53	R	Indiana	Indiana # 230	Ciudad de los Deportes
11BJ54	R	Gabriel Mancera	Gabriel Mancera #825	Del Valle
11BJ55	R	Vivalto Tow Houses	Cossio # 16	Del Valle
11BJ56	R	Urbs	Av. Universidad # 671	Del Valle
11BJ57	R	Amores	Amores # 145	Del Valle
11BJ58	R	Eugenia	Eugenia # 1409	Del Valle
11BJ59	R	Coyoacan 1020	Av. Coyoacan # 1020	Del valle
11BJ60	R	Sky View del Valle Condos & Spa	Cuauhtémoc # 997	Del valle
11BJ61	R	Cda. Gonzalez de Cossio # 626	Cda. Gonzalez de Cossio # 626	Del valle
11BJ62	R	Torre Luz Saviñon	Luz Saviñon # 721	Del Valle
11BJ63	R	Amores 1118	Amores # 1118	Del Valle
11BJ64	R	Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 1224	Del Valle
11BJ65	R	Morena # 425	Morena # 425	Del Valle
11BJ66	R	Wind Mancera	Gabriel Mancera # 53	Del Valle
11BJ67	R	Gabriel Mancera 867	Gabriel Mancera # 867	Del Valle
11BJ68	R	AV. Coyoacan	AV. Coyoacan # 1839	Del Valle
11BJ69	R	Moras 408 Etapa III	Moras # 408	Del Valle
11BJ70	R	Amores 1158	Amores # 1158	Del Valle
11BJ71	R	Cerrada de Eugenia 18	Cda. Eugenia # 18	Del Valle
11BJ72	R	Anthea del Bosque	José María Rico	Del Valle
11BJ73	R	Gabriel Mancera 724 / 728	Gabriel Mancera # 724 y 728	Del Valle
11BJ74	R	Cda. San Borja	Cda. San Borja # 45	Del Valle
11BJ75	R	Martin Mendalde # 926	Martin Mendalde # 926	Del Valle
11BJ76	R	Luz Saviñon 706	Luz Saviñon # 706	Del Valle
11BJ77	R	Elite Del Parque Residencial	Cjon. Mosqueta # 7	Del Valle
11BJ78	R	José María Rico 509 Torre III	José María Rico # 509	Del Valle
11BJ79	R	Estilo Cuauhtemoc	Av. Cuauhtemoc # 1369	Del valle
11BJ80	R	Residencial Constanza	Alaska # 3	Del valle
11BJ81	R	Rebsamen 1065	Enrique Rebsamen # 1065	Del Valle
11BJ82	R	Anaxagoras 1008	Anaxagoras # 1008	Del Valle
11BJ83	R	Laureles Residencial	Gabriel Mancera # 327	Del Valle
11BJ84	R	Gabriel Mancera 1144	Gabriel Mancera # 1144	Del Valle
11BJ85	R	Moras	José María Rico # 308	Del Valle Sur
11BJ86	R	Residencial Amores	Amores # 1733	Del Valle Sur
11BJ87	R	Departamentos Millet	Millet # 39	Extremadura
11BJ88	R	Vita Valencia # 20 Etapa I Y II	Valencia # 20	Insurgentes Mixcoac
11BJ89	R	Actipan 13	Actipan # 13	Insurgentes Mixcoac
11BJ90	R	Asturias 34	Asturias # 34	Insurgentes Mixcoac
11BJ91	R	Empresa 31	Empresa # 31	Insurgentes Mixcoac
11BJ92	R	Mixcoac	Actipan # 29	Insurgentes Mixcoac

11BJ93	R	Torre Riviera Torre A y Torre C	Av. Cuauhtémoc # 1018	Letrán Valle
11BJ94	R	Andrea del Sarto	Andrea del Sarto # 25	Mixcoac
11BJ95	R	Parque Andrea	Av. Revolución # 719	Mixcoac
11BJ96	R	Montmar Torre I y II	Montecito # 57	Nápoles
11BJ97	R	Vita Napoles	Oklajoma # 22	Nápoles
11BJ98	R	Residencial WTC	Dakota # 143	Nápoles
11BJ99	R	Deptos Atenor 105	Atenor Salas # 105	Narvarte
11BJ100	R	Dr. Vertiz 925	Dr. José Ma. Vertiz # 925	Narvarte
11BJ101	R	Joy Residencial	Av. Cuauhtemoc # 882	Narvarte
11BJ102	R	Living Cuahutemoc	Cuauhtemoc # 1008	Narvarte
11BJ103	R	Concepcion Beistegui # 1356	Concepcion Beistegui # 1356	Narvarte
11BJ104	R	Monte Alban	Monte Alban # 267	Narvarte
11BJ105	R	Tajin 180	Tajin # 18	Narvarte
11BJ106	R	Icono Narvarte	Dr. Vertiz # 724	Narvarte
11BJ107	R	Luz Saviñon 816	Luz Saviñon # 816	Narvarte
11BJ108	R	Residencial In 930	Dr. Vertiz # 930	Narvarte
11BJ109	R	Indianapolis	Indianapolis # 8	Narvarte
11BJ110	R	Icono Narvarte II	Dr. Vertiz # 730	Narvarte
11BJ111	R	Palenque 118	Palenque # 118	Narvarte
11BJ112	R	Residencial Montes de Oca 47	Montes de Oca # 47	Narvarte
11BJ113	R	Orquídeas Residencial	Cuauhtémoc # 872	Narvarte
11BJ114	R	Dr. Vertiz 673	Dr. Vertiz # 673	Narvarte
11BJ115	R	Uxmal	Uxmal # 150	Narvarte
11BJ116	R	Residencial Uxmal	Uxmal # 250	Narvarte
11BJ117	R	Dr. Vertiz	Dr. Vertiz # 664	Narvarte
11BJ118	R	Conjunto Residencial Del Valle	Cuauhtemoc # 1117	Narvarte
11BJ119	R	Adagio	Pitagoras # 1030	Narvarte
11BJ120	R	Diagonal San Antonio	Diagonal San Antonio # 1503	Narvarte
11BJ121	R	Monte Albán # 35	Monte Albán # 35	Narvarte
11BJ122	R	División Del Norte	Pestalozzi # 951	Narvarte
11BJ123	R	Dos Dos 8	Cumbres de Maltrata # 228	Narvarte
11BJ124	R	Universidad 70	Universidad # 70	Narvarte
11BJ125	R	Residencial Heriberto Frias	Heriberto Frias # 623	Narvarte
11BJ126	R	La Morena	La Morena # 1362	Narvarte Oriente
11BJ127	R	Tajin 557	Tajin # 557	Narvarte Ote
11BJ128	R	Tajin 171	Tajin # 171	Narvarte Ote
11BJ129	R	Parque Florida	Carolina # 148	Noche Buena
11BJ130	R	Tintoreto # 147	Tintoreto # 147	Noche Buena
11BJ131	R	Revolución 405	Av. Revolución # 405	Ocho de Agosto
11BJ132	R	Palenque	Palenque # 13	Piedad Narvarte
11BJ133	R	Filipinas 322	Filipinas # 322	Portales
11BJ134	R	Punto # 522	Tripoli # 522	Portales
11BJ135	R	Tokio 722	Tokio # 722	Portales
11BJ136	R	Monrovia 806	Monrovia # 806	Portales
11BJ137	R	Puerta Nevado	Nevado # 170	Portales
11BJ138	R	Tokio 109	Tokio # 109	Portales
11BJ139	R	Belgica 422	Belgica # 422	Portales
11BJ140	R	Residencial El Alamo	Eje Central Lázaro Cárdenas # 314	Portales

11BJ141	R	Residencial Canarias	Canarias # 407 Bis	Portales Oriente
11BJ142	R	Rinconada De La Arboleda (Deptos)	1ra. Cda de Augusto Rodin # 23	San Juan
11BJ143	R	Torre Palmas	Revolución # 397	San Pedro de los Pinos
11BJ144	R	Patriotismo 108	Patriotismo # 108	San Pedro de los Pinos
11BJ145	R	Residencial 1ro de Mayo	1ro de Mayo # 237	San Pedro de los Pinos
11BJ146	R	Conjunto San Pedro	Avenida 3 # 132	San Pedro De Los Pinos
11BJ147	R	Patriotismo 397	Patriotismo # 397	San Pedro de Los Pinos
11BJ148	R	Selecta Grand Popocatépetl Fase I	Popocatépetl # 233	Santa Cruz Atoyac
11BJ149	R	Zapata Residencial Torre II (C y D)	Av. Emiliano Zapata # 360	Santa Cruz Atoyac
11BJ150	R	Zapata Residencial Torre III (E y F)	Av. Emiliano Zapata # 360	Santa Cruz Atoyac
11BJ151	R	Vertiz 10/43	Dr. José Ma. Vertiz # 1043	Vertiz Narvarte
11BJ152	R	Privada de Zempoala	Privada de Zempoala # 505	Vertiz Narvarte
11BJ153	R	Javier Sorondo 357	Javier Sorondo # 357	Villa de Cortes
11BJ154	R	City Towers Coyoacan	Av. Mexico Coyoacan # 371	Xoco
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
11BJ155	P	Residencial Robles	Lic Grajales Robles # 14	Del Valle
11BJ156	P	Torre Eugenia	Cda. de Eugenia # 15	Del Valle
11BJ157	P	Amores Residencial 1024	Amores # 1024	Del Valle
11BJ158	P	Cerrada Nicolás San Juan	Cerrada Nicolás San Juan # 27	Del Valle
11BJ159	P	GC 346	Gonzalez de Cossio # 346	Del Valle
11BJ160	P	San Francisco	San Francisco # 619	Del Valle
11BJ161	P	Amores 1631	Amores # 1631	Del Valle
11BJ162	P	Residencial San Lorenzo	San Lorenzo # 725	Del Valle
11BJ163	P	Residencial Villamores	Amores # 1233	Del Valle
11BJ164	P	Residencial Gonzales de Cossio	Gonzales de Cossio # 309	Del Valle
11BJ165	P	Residencial Tajin	Tajin # 409	Del Valle
11BJ166	P	Cerrada de Bartolache	Cerrada de # 1027	Del Valle
11BJ167	P	Porfirio Diaz # 79	Porfirio Diaz # 79	Del Valle
11BJ168	P	Martin Mendalde	Martin Mendalde # 703	Del Valle
11BJ169	P	Bartolache	Bartolache # 1723	Del Valle
11BJ170	P	Agrarismo 20-24	Privada de Agrarismo 20-24	Escandón
11BJ171	P	Parque Millet (Casas)	Millet # 22	Extremadura Insurgentes
11BJ172	P	Residencial Xochicalco	Xochicalco # 733	Letrán Valle
11BJ173	P	Maricopa #43	Maricopa #43	Nápoles
11BJ174	P	Akuarium Residencial	Yacatas # 176	Narvarte
11BJ175	P	Condominio Vila	Azores # 132	Portales
11BJ176	P	Residencial Platinum	Capuchinas # 30	San José Insurgentes
11BJ177	P	Rinconada De La Arboleda (Casas)	1ra. Cda de Augusto Rodin # 23	San Juan
11BJ178	P	Av. Universidad 582	Av. Universidad # 582	Vertiz Narvarte

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2013				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCIÓN	COLONIA
13BJ01	M	Andalucia 363	Andalucia # 363	Álamos
13BJ02	M	In Albert	Albert # 51	Albert
13BJ03	M	In Albert	Albert # 8	Albert
13BJ04	M	Vivaldi Residencial II	Benito Juárez # 30	Albert
13BJ05	M	Vivaldi Residencial III	Benito Juárez # 30	Albert

13BJ06	M	Residencial Axis	Ramos Millán (Eje 5 Sur) # 34	Americas Unidas
13BJ07	M	Suites Boutique Mouret	Augusto Rodin #169	Ampliación Nápoles
13BJ08	M	Mier y Pesado	Mier y Pesado # 128	Del Valle
13BJ09	M	Central Residencial 1171	Eje Central Lázaro Cárdenas # 1171	Letrán Valle
13BJ10	M	Santiago Rebull	Blvd. Adolfo López Mateos # 1762	Merced Gómez
13BJ11	M	Santiago Rebull 102	Santiago Rebull # 102	Mixcoac
13BJ12	M	Residencial Viaducto	Sur 79	Moderna
13BJ13	M	LC 621	Eje Central Lázaro Cárdenas # 621	Narvarte
13BJ14	M	Living Cuauhtemoc	Av. Cuauhtémoc # 828	Narvarte
13BJ15	M	Mitla 101	Mitla # 101	Narvarte
13BJ16	M	Nuevo Refugio	Luisa # 282	Nativitas
13BJ17	M	Giordano	Lucas Giordano # 1446	Nonoalco
13BJ18	M	Condominio Tripoli 310	Tripoli # 310	Portales
13BJ19	M	Residencial Canarias 89 Etapa II	Canarias # 89	Portales
13BJ20	M	Urbano Park	Calz. de Tlalpán # 1442	Portales
13BJ21	M	Bio Suiza 36	Suiza # 36	Portales Ote.
13BJ22	M	Municipio Libre	Municipio Libre # 82	Portales Sur
13BJ23	M	Patriotismo	Av. Patriotismo # 512	San Pedro de Los Pinos
13BJ24	M	Velasco	1ro. de Mayo # 139	San Pedro de Los Pinos
13BJ25	M	Icono Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas # 879	Vertiz Narvarte
13BJ26	M	Icon Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas # 879	Vertiz Narvarte
13BJ27	M	Condominio Irolo 122	Irolo #122	Zacahuitzco
13BJ28	M	Monaco Residence	Monaco #296	Zacahuitzco
VIVIENDA RESIDENCIAL				
13BJ29	R	Capitolio Residencial Nuevo Coyoacan	Calz. de Tlalpan # 1461	Portales
13BJ30	R	Agora 33	Anaxágoras # 33	Piedad Narvarte
13BJ31	R	Balboa III	Balboa # 418	Portales
13BJ32	R	Adagio Residencial	Cuauhtémoc # 1121 (Eje 1 Pte)	Letrán Valle
13BJ33	R	City Towers Grand	Av. Popocatepetl # 506	Xoco
13BJ34	R	Cadiz 49	Cadiz # 49	Álamos
13BJ35	R	Alure Nápoles	Nueva York # 290	Nápoles
13BJ36	R	Barranca Inn	Tiburcio Sánchez de la Barquera # 79	Merced Gómez
13BJ37	R	Avendaño 96	Mario Rojas Avendaño # 96	San Simón Ticumac
13BJ38	R	Alhambra 611	Alhambra # 611	Portales
13BJ39	R	Antillas	Antillas # 503	Portales Norte
13BJ40	R	Antino 25	Cda. San Antonio # 25	Ciudad de los Deportes
13BJ41	R	Cerezos Residencial II	Tokio # 415	Portales Norte
13BJ42	R	Anaxágoras 726	Anaxágoras # 726	Narvarte
13BJ43	R	Atmósfera Coyoacan	Popocatepetl # 510 (eje 8 sur)	Xoco
13BJ44	R	Chicago	Chicago # 99	Nápoles
13BJ45	R	Alhambra 306	Alhambra # 306	Portales
13BJ46	R	City Towers Del Valle	Cuauhtémoc # 1146	Letrán Valle
13BJ47	R	Bartolome 88	Bartolome R. Salido #188	Narvarte Ote
13BJ48	R	AU226	Ángel Urraza # 226	Independencia
13BJ49	R	Espacio Canarias	Canarias # 715	Portales
13BJ50	R	Sagredo 12	Sagredo #12	San José Insurgentes
13BJ51	R	Stanza	Monrovia # 202	Portales
13BJ52	R	Gabriel Mancera 332 (GM332)	Gabriel Mancera # 332	Del Valle

13BJ53	R	Pachuquilla 26	Pachuquilla # 26	Narvarte
13BJ54	R	Triángulo Odesa	Odesa # 508	Portales
13BJ55	R	Zapata 58	Emiliano Zapata # 58	Portales
13BJ56	R	Residencial El Greco	El Greco # 10	Mixcoac
13BJ57	R	Rubik 534 Etapa I y II	Av. Revolución # 534	San Pedro de Los Pinos
13BJ58	R	Residencial Amores 48	Amores # 48	Del Valle
13BJ59	R	Enmarca los Pinos	Lucas Giordano # 14	San Pedro de Los Pinos
13BJ60	R	Wind Del Valle Coyoacán	Av. Coyoacán # 1514	Del Valle
13BJ61	R	Residencial San Pedro	Calle 14 # 49	San Pedro de Los Pinos
13BJ62	R	Ingres Residencial	Ingres #120	Santa María Nonoalco
13BJ63	R	Saratoga 827	Saratoga # 827	Portales
13BJ64	R	Vertice	Dr. José María Vértiz #1194	Vértiz Narvarte
13BJ65	R	The Park Torre I, II y III	Cumbres de Maltrata # 423	Narvarte
13BJ66	R	Residencial Xola	Xola # 1408	Narvarte
13BJ67	R	Trípoli II	Trípoli # 609	Portales Norte
13BJ68	R	Filadelfia Boutique Living	Filadelfia # 82	Nápoles
13BJ69	R	Integrara Sevilla	Eje 8 Sur (Av. Popocatepetl) # 173	Portales Sur
13BJ70	R	Eugenia 1409	Eugenia # 1409	Narvarte
13BJ71	R	Pestalozzi	Pestalozzi # 508	Narvarte Poniente
13BJ72	R	Residencial Irolo 78	Irolo # 78	Del Carmen
13BJ73	R	Haus Cadiz	Cadiz # 183	Álamos
13BJ74	R	Residencial Coyoacán 1008	Av. Coyoacán # 1008	Del Valle
13BJ75	R	Haus Calle 19	Calle 19 # 70	San Pedro de Los Pinos
13BJ76	R	Uxmal	Uxmal # 584	Narvarte
13BJ77	R	Presidentes	Calzada De Tlalpan #1419	Portales
13BJ78	R	Residencial Zempoala 242	Zempoala # 242	Vértiz Narvarte
13BJ79	R	Residencial Zacahuitzco 53	Zacahuitzco # 53	María del Carmen
13BJ80	R	D'Urza Residencial	Angel Urza # 1615	Vértiz Narvarte
13BJ81	R	Gabriel Mancera 1164	Gabriel Mancera # 1164	Del Valle
13BJ82	R	Pennsylvania Residencial 225	Pennsylvania # 225	Ampliación Nápoles
13BJ83	R	LC 855	Eje Central Lázaro Cárdenas # 855	Narvarte
13BJ84	R	Eugenia 1160	Eugenia #1160	Narvarte
13BJ85	R	Xochicalco 133	Xochicalco # 133	Narvarte Poniente
13BJ86	R	Tiburcio Sánchez 76	Tiburcio Sánchez de la Barquera # 76	Merced Gómez
13BJ87	R	Residencial Bamboo Nonoalco	Watteau # 72	Nonoalco
13BJ88	R	Jordaens 32	Jordaens # 32	Ciudad de los Deportes
13BJ89	R	Rubén Darío 67 II	Rubén Darío #67	Moderna
13BJ90	R	Martínez Rip 61	Rafael Martínez Rip Rip # 61	Independencia
13BJ91	R	KCB-Eje Central 306	Eje Central # 306	Portales Norte
13BJ92	R	Residencial Antonio Maura	Antonio Maura # 187	Moderna
13BJ93	R	Petén 19	Petén # 19	Narvarte
13BJ94	R	Residencial Municipio Libre	Municipio Libre casi esq. Lázaro Cárdenas	Portales
13BJ95	R	Samuel Ramos II	Samuel Ramos Magaña # 70	Del Valle
13BJ96	R	Yosemite 88	Yosemite # 88	Nápoles
13BJ97	R	Domminium Tower	Av. Insurgentes # 1425	Mixcoac
13BJ98	R	Presidentes 47	Presidentes # 47	Portales
13BJ99	R	Residencial Bulgaria	Bulgaria # 39	Portales
13BJ100	R	Residencial Zacahuitzco	Zacahuitzco # 113	Del Carmen

13BJ101	R	Rafael Solana 5	Rafael Solana # 5	Independencia
13BJ102	R	D'Urza Residencial	Angel Urza # 1604	Vertiz Narvarte
13BJ103	R	Tokken	Tokio # 218	Portales
13BJ104	R	Urban City Living	Av. Popocatepetl # 138	Portales Sur
13BJ105	R	Mayorazgo de Orduña 32	Mayorazgo de Orduña # 32	Xoco
13BJ106	R	Status Valdivia	Valdivia #100	Zacahuitzco
13BJ107	R	Irolo 76	Irolo #76	Del Carmen
13BJ108	R	Residencial Albert	Benito Juarez #29	Albert
13BJ109	R	Presidentes 87	Presidentes #87	Portales
13BJ110	R	Yacatas 347	Yacatas # 347	Narvarte
13BJ111	R	Vertiz 657	Vertiz # 657	Narvarte
13BJ112	R	Torre Delta	Viaducto Río Becerra # 164	San Pedro de Los Pinos
13BJ113	R	Maia	Amores # 206	Del Valle Norte
13BJ114	R	Icono Cuauhtémoc	Cuauhtémoc # 1145	Letrán Valle
13BJ115	R	Portal Narvarte	La Quemada # 242	Narvarte Poniente
13BJ116	R	Puerta Coyoacán	Cerrada Portales # 7	Santa Cruz Atoyac
13BJ117	R	Urbano Park Alamos	Niños Héroes De Chapultepec # 100	Niños Héroes De
13BJ118	R	Obrero Mundial 704	Obrero Mundial # 704	Atenor Salas
13BJ119	R	Palenque 217	Palenque # 217	Narvarte
13BJ120	R	Wisconsin 103	Wisconsin # 103	Ciudad de los Deportes
13BJ121	R	Naira Boutique Living	Dr. Jose Mari Vertiz #129	Vertiz Narvarte
13BJ122	R	El Greco 63	El Greco # 63	Santa María Nonoalco
13BJ123	R	Vista Arbolada	Josè Clemente Orozco # 9	Ciudad de los Deportes
13BJ124	R	Elisa 351	Elisa # 351	Villa de Cortes
13BJ125	R	Urbs San Angel	Blvd. Adolfo Lopez Mateos # 2001	Los Alpes
13BJ126	R	Estafeta 55	Estafeta # 55	Postal
13BJ127	R	Popocatepetl 119	Popocatepetl # 119	Portales Sur
13BJ128	R	Vertiz 1214	Dr. Vertiz # 1214	Vertiz Narvarte
13BJ129	R	Indianápolis 10	Indianápolis # 10	Nápoles
13BJ130	R	Municipio Libre	Eje 7 Sur Municipio Libre # 15	Portales Oriente
13BJ131	R	Mitla 224	Mitla # 224	Narvarte
13BJ132	R	San Antonio 327	Av. San Antonio # 327	San Pedro De Los Pinos
13BJ133	R	Monrovia 908	Monrovia #908	Portales
13BJ134	R	In Cuauhtémoc	Cuauhtémoc # 975	Narvarte
13BJ135	R	Residencial Irolo 58	Irolo # 58	Del Carmen
13BJ136	R	Eco Loft Venados	Municipio Libre (Eje 7) # 370	Sta. Cruz Atoyac
13BJ137	R	Rio Po 79	Rio Po # 79	Moderna
13BJ138	R	Obrero Mundial 602	Obrero Mundial # 602	Narvarte
13BJ139	R	Park Vertiz	Vertiz # 981	Del Valle
13BJ140	R	Monte Albán 290	Monte Albán #290	Narvarte
13BJ141	R	Sky View del Valle Condos & Spa	Cuauhtémoc # 997	Del Valle
13BJ142	R	Moras	José María Rico # 308	Del Valle
13BJ143	R	Montmar Torre I y II	Montecito # 57	Nápoles
13BJ144	R	Menta Apts	Calle 5 # 55	San Pedro de Los Pinos
13BJ145	R	Ohio 20	Ohio # 20	Nápoles
13BJ146	R	Martín Mendalde	Martín Mendalde # 945	Del Valle
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
13BJ147	P	Comunal 78	Comunal # 78	Acacias

13BJ148	P	Corregio 26	Corregio # 26	Ciudad de los Deportes
13BJ149	P	Amores 1144	Amores # 1144	Del Valle
13BJ150	P	Amores 137	Amores # 137	Del Valle
13BJ151	P	Bartolache 1129	Dr. José Ignacio Bartolache # 1129	Del Valle
13BJ152	P	Cda. de Amores 6	Cda. de Amores # 6	Del Valle
13BJ153	P	Coyoacan 1524	Av. Coyoacan # 1524	Del Valle
13BJ154	P	Edificio Providencia 623	Providencia # 623	Del Valle
13BJ155	P	Emece Providencia	Providencia # 1229	Del Valle
13BJ156	P	Moras 643	Moras # 643	Del Valle
13BJ157	P	Residencial Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 812	Del Valle
13BJ158	P	Residencial Aniceto Ortega	Aniceto Ortega # 611	Del Valle
13BJ159	P	Residencial del Parque	Adolfo Prieto # 1021	Del Valle
13BJ160	P	Residencial López Cotilla	López Cotilla # 1034	Del Valle
13BJ161	P	Residencial Mil 215	Gabriel Mancera #1215	Del Valle
13BJ162	P	Residencial Nicolás San Juan	Nicolás San Juan # 349	Del Valle
13BJ163	P	Residencial Romero	2da.Cda. De Romero De Terreros # 55	Del Valle
13BJ164	P	Residencial San Borja	Cda. San Borja # 48	Del Valle
13BJ165	P	Samuel Ramos 59	Samuel Ramos Magaña # 59	Del Valle
13BJ166	P	San Borja del Valle	Cda. San Borja # 44	Del Valle
13BJ167	P	Sánchez Azcona 1328	Sánchez Azcona # 1328	Del Valle
13BJ168	P	Sánchez Azcona 1364	Sánchez Azcona # 1364	Del Valle
13BJ169	P	Torre Adalid 716	Torres Adalid # 716	Del Valle
13BJ170	P	Concepción Beistegui 516	Concepción Beistegui # 516	Del Valle Centro
13BJ171	P	Martin Mendalde 833	Martin Mendalde # 833	Del Valle Centro
13BJ172	P	Residencial Bartolache 1136	Dr. José Ignacio Bartolache # 1136	Del Valle Centro
13BJ173	P	San Francisco 637	San Francisco # 637	Del Valle Centro
13BJ174	P	Carracci Residencial	Luis Carracci # 94	Extremadura Insurgentes
13BJ175	P	Damas 106	Damas # 106	Insurgentes Mixcoac
13BJ176	P	Alabama 207	Alabama # 207	Nápoles
13BJ177	P	Nebraska 90	Nebraska # 90	Nápoles
13BJ178	P	Vía Indianapolis	Indianapolis # 18	Nápoles
13BJ179	P	Adagio Residencial 1020	Pitágoras # 1020	Narvarte
13BJ180	P	Adagio Residencial 573	Pitágoras # 573	Narvarte
13BJ181	P	Heriberto Frías 742	Heriberto Frías # 742	Narvarte
13BJ182	P	Luz Saviñon 811	Luz Saviñon # 811	Narvarte
13BJ183	P	Pestazzi 829	Pestalozzi # 829	Narvarte
13BJ184	P	Residencial Heriberto Frías	Heriberto Frías # 730	Narvarte
13BJ185	P	Residencial Yacatas	Yacatas # 403	Narvarte
13BJ186	P	San Francisco 411	San Francisco # 411	Narvarte
13BJ187	P	Yacatas 475	Yacatas # 475	Narvarte Poniente
13BJ188	P	Casa Roma	Monterrey # 318	Piedad Narvarte
13BJ189	P	Residencial Sevilla	Sevilla #1017	Portales
13BJ190	P	Rumania 923	Rumania # 923	Portales
13BJ191	P	Residencial Saratoga 823	Saratoga # 823	Portales Sur
13BJ192	P	Green Apts.	Calle 25 # 107	San Pedro de Los Pinos
13BJ193	P	Residencial Calle 1 # 8	Calle 1 # 8	San Pedro de Los Pinos
13BJ194	P	Residencial Primero de Mayo.	Av. Primero de Mayo # 249.	San Pedro de los Pinos.
13BJ195	P	Torre Mitikah	Río Churubusco # 601	Xoco

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ AÑO 2015				
VIVIENDA MEDIA				
NAME	TIPO	PROYECTO	DIRECCION	COLONIA
15BJ01	M	Vivaldi Residencial III	Benito Juárez # 26	Albert
15BJ02	M	Residencial Axis	Ramos Millán (Eje 5 Sur) # 34	Américas Unidas
15BJ03	M	TL 2550	Calz. de Tlalpan # 2550	Avante
15BJ04	M	Residencial San Borja	San Borja # 170	Del Valle
15BJ05	M	Vertiz 84 Bis	Dr. José María Vertíz #84 Bis	Doctores
15BJ06	M	Icon Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas # 879	Narvarte
15BJ07	M	LC 621	Eje Central Lázaro Cárdenas # 621	Narvarte
15BJ08	M	Living Cuauhtemoc	Av. Cuauhtémoc # 828	Narvarte
15BJ09	M	Condominio Tripoli 310	Tripoli # 310	Portales
15BJ10	M	Luk	Calz. de Tlalpan # 1447	Portales
15BJ11	M	Tlalpan 811	Tlalpan # 811	Portales Sur
15BJ12	M	Star Platino San Antonio Etapa I	Av. San Antonio # 455	San Pedro de los Pinos
15BJ13	M	Taua	Prol. San Antonio # 7	San Pedro de los Pinos
15BJ14	M	Privada de La Luz	1a. Privada de la Luz # 11	San Simón Ticumac
15BJ15	M	Giordano	Lucas Giordano # 1446	Santa María Nonoalco
15BJ16	M	Monaco Residence	Monaco # 296	Zacahuitzco
15BJ17	M	Portales Sur	Lourdes # 87	Zacahuitzco
15BJ18	M	Residencial Lourdes	Lourdes #49	Zacahuitzco
VIVIENDA RESIDENCIAL				
15BJ19	R	Nueva York # 290	Nueva York # 290	Nápoles
15BJ20	R	Alhambra # 611	Alhambra # 611	Portales
15BJ21	R	AU226	Ángel Urraza # 226	Independencia
15BJ22	R	Atmósfera Coyoacan Etapa II Torres 1 y 2	Popocatepetl # 510 (eje 8 sur)	Xoco
15BJ23	R	Andorra	Andorra # 26	Del Carmen
15BJ24	R	Belgica 603	Belgica # 603	Portales
15BJ25	R	Atlanta 147	Atlanta # 147	Nochebuena
15BJ26	R	Ajusco 37	Ajusco #37	Portales
15BJ27	R	Andrés de la Concha	Andrés de la Concha # 6	San José Insurgentes
15BJ28	R	Asturia 62 LTD5	Asturia # 62	Álamos
15BJ29	R	Anaxagoras 129	Anaxagoras # 129	Del Valle
15BJ30	R	Amores 410	Amores #410	Del Valle
15BJ31	R	Algeciras # 39	Algeciras # 39	Insurgentes Mixcoac
15BJ32	R	Adolfo Prieto 1739	Adolfo Prieto # 1739	Del Valle
15BJ33	R	Bolivar 953	Bolivar # 953	Niños Héroe
15BJ34	R	Ajusco #40	Ajusco #40	Portales Sur
15BJ35	R	Belgica 816	Belgica # 816	Portales Sur
15BJ36	R	Balboa 913	Balboa # 913	Portales
15BJ37	R	Bios Pestalozzi	Pestalozzi # 403	Narvarte
15BJ38	R	Asturias 62	Asturias # 62	Álamos
15BJ39	R	Bolivar 827	Bolivar # 827	Álamos
15BJ40	R	Ángel Urraza # 427	Ángel Urraza # 427	Del Valle
15BJ41	R	Stanza	Monrovia # 202	Portales
15BJ42	R	Pachuquilla 26	Pachuquilla # 26	Narvarte
15BJ43	R	Residencial El Greco	El Greco # 10	Mixcoac
15BJ44	R	Residencial Revolución 1187	Av. Revolución # 1187	Merced Gómez

15BJ45	R	Residencial Amores 48	Amores # 48	Del Valle
15BJ46	R	Residencial San Pedro	Calle 14 # 49	San Pedro de los Pinos
15BJ47	R	Tajin 302	Tajin # 302	Narvarte
15BJ48	R	Trípoli II	Trípoli # 609	Portales
15BJ49	R	IntegrARA Sevilla	Av. Popocatepetl # 173 (Eje 8 Sur)	Portales
15BJ50	R	Narvarte	Eugenia # 1409	Narvarte
15BJ51	R	Residencial Irolo 78	Irolo # 78	Del Carmen
15BJ52	R	Álamos	Cadiz # 183	Álamos
15BJ53	R	Residencial Coyoacán 1008	Av. Coyoacán # 1008	Del Valle
15BJ54	R	Haus Calle 19	Calle 19 # 70	San Pedro de los Pinos
15BJ55	R	Residencial Zacahuitzco 53	Zacahuitzco # 53	Del Carmen
15BJ56	R	Del Valle	Gabriel Mancera # 1164	Del Valle
15BJ57	R	Tiburcio Sánchez 76 (Sanchez de la Barquera)	Tiburcio Sánchez de la Barquera # 76 y 82	Merced Gómez
15BJ58	R	KCB-Eje Central 306	Eje Central Lázaro Cárdenas # 306	Portales
15BJ59	R	Palenque 278	Palenque # 278	Narvarte
15BJ60	R	Chicago	Chicago # 99	Nápoles
15BJ61	R	Residencial Municipio Libre	Municipio Libre # 154 casi esq. Lázaro Cárdenas	Portales
15BJ62	R	División del Norte 149	División del Norte # 149	Del Valle
15BJ63	R	Presidentes 49	Presidentes # 49	Portales
15BJ64	R	Rafael Solana 5	Rafael Solana # 5	Independencia
15BJ65	R	Tokken	Tokio # 218	Portales
15BJ66	R	Presidentes 87	Presidentes # 87	Portales
15BJ67	R	Vertiz 657	Vertiz # 657	Narvarte
15BJ68	R	Torre Delta	Viaducto	Piedad Narvarte
15BJ69	R	Icono Cuauhtémoc	Cuauhtémoc # 1145	Letrán Valle
15BJ70	R	Puerta Coyoacán	Cerrada Portales # 7	Santa Cruz Atoyac
15BJ71	R	Urbano Park Alamos	Niños Héroes de Chapultepec # 100	Niños Héroes
15BJ72	R	Wisconsin 103	Wisconsin # 103	Ciudad de los Deportes
15BJ73	R	Santa María Nonoalco	El Greco # 63	Santa María Nonoalco
15BJ74	R	Villa de Cortés	Elisa # 351	Villa de Cortés
15BJ75	R	Popocatepetl 119	Popocatepetl # 119	Portales
15BJ76	R	Indianápolis 10	Indianápolis # 10	Nápoles
15BJ77	R	Terán	Jesús Terán # 42	Tabacalera
15BJ78	R	Mitla 224	Mitla # 224	Narvarte
15BJ79	R	In Cuauhtémoc	Cuauhtémoc # 975	Narvarte
15BJ80	R	Residencial Irolo 58	Irolo # 58	Del Carmen
15BJ81	R	Domminium Tower	Av. Insurgentes # 1425	Mixcoac
15BJ82	R	Santa Cruz Atoyac	Municipio Libre (Eje 7) # 370	Santa Cruz Atoyac
15BJ83	R	Park Narvarte	Vertiz # 981	Narvarte
15BJ84	R	Matias Romero 1112	Matias Romero # 1112	Narvarte
15BJ85	R	Mitla 385	Mitla # 385	Narvarte
15BJ86	R	Residencial Monrrovia 103	Monrrovia # 103	Portales
15BJ87	R	Via Portales	Miravalle #306	Portales Oriente
15BJ88	R	Canarias 906	Canarias # 906	Portales
15BJ89	R	Patriotismo 880	Circuito Interior (Av. Patriotismo) # 880	Insurgentes Mixcoac
15BJ90	R	Via Narvarte	Av. Cuauhtémoc # 514	Narvarte
15BJ91	R	Conjunto Periférico 155 Torre A,B,C y D	Periférico 155	Santa María Nonoalco

15BJ92	R	Miguel Angel 35	Miguel Angel # 35	Santa María Nonoalco
15BJ93	R	Monaco 300	Monaco # 300	Zacahuitzco
15BJ94	R	Casas Garndes (tres) 247	Casas Grandes # 247	Narvarte
15BJ95	R	Residencial Monrovia	Monrovia # 609	Portales
15BJ96	R	In Tarragona	Niño Perdido # 600	Álamos
15BJ97	R	Orinoco 28	Orinoco # 28	Zacahuitzco
15BJ98	R	Lago Poniente 36	Lago Poniente # 36	Américas Unidas
15BJ99	R	Vittoria	Miguel Ángel Buonaroti #137	Santa María Nonoalco
15BJ100	R	Villa de Cortés	Elisa # 353	Villa de Cortés
15BJ101	R	Tokio 426	Tokio # 426	Portales
15BJ102	R	Popocatepetl 116	Popocatepetl #116	Portales
15BJ103	R	Zempoala 268	Zempoala # 268	Narvarte
15BJ104	R	La Quemada	La Quemada # 368	Narvarte
15BJ105	R	Tow House Mixcoac	Luis David # 12	Insurgentes Mixcoac
15BJ106	R	Romero de Terreros	Romero de Terreros # 1258	Narvarte
15BJ107	R	Casavantes	Abraham González #83	Juárez
15BJ108	R	Urbano Park Residencial Coyoacan	Popocatepetl # 114	Portales
15BJ109	R	Residencial Miravalle	Miravalle # 915	Portales
15BJ110	R	Residencial Estafetas 67	Estafetas # 67	Postal
15BJ111	R	Xola 1610	Xola #1610	Narvarte
15BJ112	R	Nativitas	Emma # 41	Nativitas
15BJ113	R	Zempoala 387	Zempoala # 387	Narvarte
15BJ114	R	Punta Zempoala	Zempoala # 437	Narvarte
15BJ115	R	Vértiz Narvarte (Novus)	Dr. José María Vértiz # 922	Narvarte
15BJ116	R	Rafael Solana 17	Rafael Solana # 17	Independencia
15BJ117	R	Periférico 180 Torre A	Blvd. Adolfo Lopez Mateos # 180	San Pedro de los Pinos
15BJ118	R	Obrero Mundial 144	Obrero Mundial # 144 / Viaducto	Del Valle
15BJ119	R	Residencial Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas # 777	Narvarte
15BJ120	R	Torre Cuauhtémoc	Av. Cuauhtémoc # 1394	Santa Cruz Atoyac
15BJ121	R	Xola 626	Xola # 626	Del Valle
15BJ122	R	Nime Saviñon	Luz Saviñon # 1204	Narvarte
15BJ123	R	Residencial Zapata	Eje 7 Sur # 45 A	Portales
15BJ124	R	Portales	Emiliano Zapata #13	Portales
15BJ125	R	Santa María Nonoalco	El Greco # 36	Santa María Nonoalco
15BJ126	R	Vértiz 1319	Dr. José María Vértiz # 1319	Letrán Valle
15BJ127	R	Privada Eje 8	Eje 8 Popocatepetl # 33	Ermita
15BJ128	R	Monte Alban 272	Monte Alban # 272	Narvarte
15BJ129	R	Mitla 18	Mitla # 18	Independencia
15BJ130	R	Residencial Alfonso XIII	Alfonso XIII #189	Álamos
15BJ131	R	Monaco Dos 306	Monaco # 306	Zacahuitzco
15BJ132	R	Mixcoac	Van Dick # 50	Santa María Nonoalco
15BJ133	R	XO286	Xochicalco # 286	Narvarte
15BJ134	R	Municipio Libre 24	Municipio Libre # 24	Portales Oriente
15BJ135	R	Residencial Presidentes	Presidentes # 114	Portales
15BJ136	R	Residencial 199 - BLVD	Adolfo López Mateos # 199	Santa María Nonoalco
15BJ137	R	Vivaldi Residencial IV	Benito Juárez # 24	Albert
15BJ138	R	Monte Albán 313	Monte Albán # 313	Narvarte
15BJ139	R	Petén 465	Petén # 465	Narvarte

15BJ140	R	Popocatepetl 143	Popocatepetl # 143 (Eje 8 sur)	Portales
15BJ141	R	Normandia 68	Normandia # 68	Del Carmen
15BJ142	R	RM 169	Rafael Martínez Rip Rip # 169	San Simón Ticumac
15BJ143	R	Casas Grandes	Casas Grandes # 286	Narvarte
15BJ144	R	Residencial Castilla	Castilla # 267	Álamos
15BJ145	R	Cuauhtemoc 590	Cuauhtemoc # 590	Narvarte
15BJ146	R	Zempoala 22	Zempoala # 22 Esq. Bartolomé R. Salido	Narvarte
15BJ147	R	Palermo	Palermo # 13	Américas Unidas
15BJ148	R	Residencial Privada De Eugenia	Privada de Eugenia # 38	Del Valle
15BJ149	R	La Esmeralda de Cuauhtemoc	Av. Cuauhtemoc # 938	Narvarte
15BJ150	R	Canarias 222	Canarias # 222	Portales Sur
15BJ151	R	José Maria Barragán 800	José Maria Barragán # 800	Narvarte
15BJ152	R	Vitta Portales	Emiliano Zapata # 6 (Eje 7 Sur)	Portales
15BJ153	R	Residencial Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas # 726	Portales Sur
15BJ154	R	Mitla 19	Mitla # 19	Independencia
15BJ155	R	Texas	Texas #127	Nápoles
15BJ156	R	Tajin 281	Tajin # 281	Narvarte
15BJ157	R	Condominio Arizona	Tlalpan # 605	Moderna
15BJ158	R	Parque Vertix	Dr. Vertiz # 809	Narvarte
15BJ159	R	Vértiz 1022	Dr. José María Vértiz #1022	Narvarte
15BJ160	R	Isabel La Católica	Isabel La Católica # 805	Álamos
15BJ161	R	Naira II Boutique Living	José María Vertiz # 988	Narvarte
15BJ162	R	Patriotismo 759	patriotismo # 759	Insurgentes Mixcoac
15BJ163	R	Porta	San Simón # 171	San Simón Ticumac
15BJ164	R	Tlalpan 590	Tlalpan # 590	Moderna
15BJ165	R	Oklahoma 112	Oklahoma # 112	Nápoles
15BJ166	R	VITA Gardens	Av. Eugenia #606	Del Valle
15BJ167	R	Palenque 515	Palenque # 515	Vertiz Narvarte
15BJ168	R	Independencia	Francisco Field Jurado # 73	Independencia
15BJ169	R	Morena	La Morena S/N	Narvarte
15BJ170	R	Portales Sur	Emiliano Zapata - Eje 7 A Sur # 68	Portales Sur
15BJ171	R	Palenque 262	Palenque # 262	Narvarte
15BJ172	R	Mitla # 512	Mitla # 512	Independencia
15BJ173	R	Los Almendros	Palermo # 10	Américas Unidas
15BJ174	R	Vivalto Residencial	Cuauhtémoc # 806	Narvarte
15BJ175	R	Diagonal san Antonio 924	Diagonal San Antonio # 924	Del Valle
15BJ176	R	Sky View del Valle Condos & Spa	Cuauhtémoc # 997	Del Valle
15BJ177	R	Moras	José María Rico # 308	Del Valle
15BJ178	R	Capitolio Residencial Nuevo Coyoacan	Calz. de Tlalpan # 1461	Portales
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS				
15BJ179	P	Comunal 78	Comunal # 78	Acacias
15BJ180	P	Residencial Asturias	Asturias # 199	Álamos
15BJ181	P	Residencial Castilla 250	Residencial Castilla # 250	Álamos
15BJ182	P	Toledo Residencial	Toledo # 54	Álamos
15BJ183	P	Acacias	Calle 1 # 52	Del Valle
15BJ184	P	Acanto Residencial	Mier y Pesado # 121	Del Valle
15BJ185	P	Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 410	Del Valle
15BJ186	P	Amores 1144	Amores # 1144	Del Valle

15BJ187	P	Amores 137	Amores # 137	Del Valle
15BJ188	P	Capri Residencial	Amores # 1160	Del Valle
15BJ189	P	CB727	Concepción Beistegui # 727 casi esq. Amores	Del Valle
15BJ190	P	Cerrada de Eugenia	Cerrada de Eugenia	Del Valle
15BJ191	P	Concepción Beistegui 516	Concepción Beistegui # 516	Del Valle
15BJ192	P	Concepción Beistegui 709	Concepción Beistegui # 709	Del Valle
15BJ193	P	Coyoacan 1524	Av. Coyoacan # 1524	Del Valle
15BJ194	P	Del Valle Plus	Luz Saviñon #109	Del Valle
15BJ195	P	Desarrollo Boutique	Edimburgo # 16	Del Valle
15BJ196	P	Emece Providencia	Providencia # 1229	Del Valle
15BJ197	P	Fresas 21	Fresas # 21	Del Valle
15BJ198	P	Gabriel Mancera 1027	Gabriel Mancera # 1027 Eje 2 Pte.	Del Valle
15BJ199	P	Gabriel Mancera 249	Gabriel Mancera # 249	Del Valle
15BJ200	P	González de Cossio	González de Cossio #115	Del Valle
15BJ201	P	Gonzalez de Cossio 20	Gonzalez de Cossio 20	Del Valle
15BJ202	P	Heriberto Frias	Heriberto Frías # 1205	Del Valle
15BJ203	P	La Toscana	Nicolás San Juan #1450	Del Valle
15BJ204	P	López Cotilla	Cda. López Cotilla #1062	Del Valle
15BJ205	P	Nicolás San Juan	Nicolás San Juan # 565	Del Valle
15BJ206	P	Nicolás San Juan 1320	Nicolás San Juan #1320	Del Valle
15BJ207	P	Opera Coyoacan	Av. Coyoacan #627	Del Valle
15BJ208	P	Palma Del Valle	Pilares # 430	Del Valle
15BJ209	P	Patricio Sanz	Patricio Sanz #307-301	Del Valle
15BJ210	P	Patricio Sanz 810	Patricio Sanz 810	Del Valle
15BJ211	P	Pestalozzi 1135	Pestalozzi # 1135	Del Valle
15BJ212	P	Porfirio Díaz 156	Porfirio Díaz # 156	Del Valle
15BJ213	P	Providencia 344	Providencia # 344	Del Valle
15BJ214	P	Residencial Ap 1705 Adolfo Prieto	Adolfo Prieto # 1705	Del Valle
15BJ215	P	Residencial del Parque	Adolfo Prieto # 1012	Del Valle
15BJ216	P	Residencial Luz Saviñon	Residencial Luz Saviñon # 820	Del Valle
15BJ217	P	Residencial San Borja	Cda. San Borja # 48	Del Valle
15BJ218	P	Residencial Viaducto	Viaducto Precidente Miguel Aleman # 732	Del Valle
15BJ219	P	Samuel Ramos 59	Samuel Ramos Magaña # 59	Del Valle
15BJ220	P	San Borja 58	Cerrada de sanborja 58	Del Valle
15BJ221	P	The Gardens (Nicolas San Juan II)	Nicolas San Juan # 1023	Del Valle
15BJ222	P	Toulouse Residencial	Martín Mendalde # 722	Del Valle
15BJ223	P	V515 Residencial	Avenida Colonia del Valle # 515	Del Valle
15BJ224	P	Wind Homes Patricio Sanz	Patricio Sanz #1643 Bis	Del Valle
15BJ225	P	Extremadura Insurgentes	Málaga Nte casi Esq. con Luis Carracci	Extremadura Insurgentes
15BJ226	P	Manuel Rincón	General Manuel Rincón # 20	General Anaya
15BJ227	P	Residencial Agustín Gtz	Agustín Gutiérrez # 93	General Anaya
15BJ228	P	Riff 1020	Riff # 1020	General Anaya
15BJ229	P	Arboleda Goya-Poussini	Goya # 35	Insurgentes Mixcoac
15BJ230	P	Atrio Sto Domingo	Algeciras # 83	Insurgentes Mixcoac
15BJ231	P	Campana 20	Campana # 20	Insurgentes Mixcoac
15BJ232	P	Residencial Monte Alban 583	Monte Alban # 583	Letrán Valle
15BJ233	P	Castañeda 28	Castañeda # 28-Bis	Mixcoac

15BJ234	P	Residencial Carracci	Cerrada de Carracci # 38	Mixcoac
15BJ235	P	Wind Condos Nápoles	Alabama #42	Napoles
15BJ236	P	Wisconsin 47	Wisconsin # 47	Napoles
15BJ237	P	Alabama 207	Alabama # 207	Nápoles
15BJ238	P	Colorado 52	Colorado # 52	Nápoles
15BJ239	P	Corregio Residencial	Corregio #65	Nápoles
15BJ240	P	Dakota 33	DaKota # 33	Nápoles
15BJ241	P	Di Napoli	Viaducto # 916	Nápoles
15BJ242	P	Element Napoles	Alabama # 105	Nápoles
15BJ243	P	Mural Napoles	Filadelfia # 20	Nápoles
15BJ244	P	Residencial Pennsylvania 20	Pennsylvania # 20	Nápoles
15BJ245	P	Residencial Pennsylvania 229	Pennsylvania # 229	Nápoles
15BJ246	P	Adagio Residencial 1020	Pitágoras # 1020	Narvarte
15BJ247	P	Adagio Residencial 573	Pitágoras # 573	Narvarte
15BJ248	P	Anaxagoras 317	Anaxagoras # 317	Narvarte
15BJ249	P	Anaxagoras 848	Anaxagoras # 848	Narvarte
15BJ250	P	Concepción Beistegui 11	2da. Cda. de Concepción Beistegui # 11	Narvarte
15BJ251	P	Condominio Horizontal El Roble	Anaxagoras # 507	Narvarte
15BJ252	P	Enrique Rebsamen 546	Enrique Rebsamen # 546	Narvarte
15BJ253	P	La Quemada	La Quemada #19	Narvarte
15BJ254	P	NSJ 340	Nicolás San Juan # 340	Narvarte
15BJ255	P	Pestalozzi 515	Pestalozzi # 515	Narvarte
15BJ256	P	Pitágoras	Pitágoras # 948	Narvarte
15BJ257	P	Residencial Cervantes	Miguel de Cervntes Saavedra # 18	Narvarte
15BJ258	P	Residencial Heriberto Frias	Heriberto Frias # 730	Narvarte
15BJ259	P	Residencial Yacatas II	Yácatas # 372	Narvarte
15BJ260	P	Tajin 597	Tajin # 597	Narvarte
15BJ261	P	Tajin Residencial Plus	Tajin # 421	Narvarte
15BJ262	P	Uxmal 620	Uxmal # 620	Narvarte
15BJ263	P	Yácatas 104	Yácatas #104	Narvarte
15BJ264	P	Zacatecas 198	Yácatas # 475	Narvarte
15BJ265	P	Zempoala 71	Zempoala # 71	Narvarte
15BJ266	P	Residencial Monrovia 904	Monrovia # 904	Portales
15BJ267	P	Residencial Sevilla	Sevilla #1017	Portales
15BJ268	P	Tripolli	Tripoli # 610	Portales
15BJ269	P	Damas 74	Damas # 74	San José Insurgentes
15BJ270	P	Akuarium 3	Av. 2 # 23	San Pedro de los Pinos
15BJ271	P	Green Apts	Calle 25 # 107	San Pedro de los Pinos
15BJ272	P	Residencial Calle 18	Calle 18 # 11	San Pedro de los Pinos
15BJ273	P	Jaca 914	Jaca # 914	Santa Cruz Atoyac
15BJ274	P	Watteau 51	Watteau # 51	Santa Maria Nonoalco
15BJ275	P	Residencial Pirineos	Pirimeos # 239	Santacruz Atoyac
15BJ276	P	Dr. Vertiz 1098	Dr Vertiz # 1098	Vertiz Narvarte