

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO



CENTRO DE INVESTIGACIONES  
Y ESTUDIOS DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE UNA  
PROPIEDAD: CASO PRÁCTICO EN EL PUEBLO DE SANTA FE.**

TESINA DE ESPECIALIDAD  
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA  
EN:

VALUACIÓN INMOBILIARIA

**PRESENTA:**

**ARQ. ANGÉLICA GARCÍA GARDUÑO**





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

---

**DIRECTOR DE TESINA:**

E.V.I. Arq. José Luis López Sampayo.

**SINODALES PROPIETARIOS:**

Lic. Evaristo A. Romero Salgado.

E.V.I. Arq. Alfonso Luis Penela Quintanilla.

**SINODALES SUPLENTE:**

Mtra. En Urbanismo Paola Esther Bárcenas Rodríguez.

E.V.I. Actuario Luis Ignacio Hernández Vivar.

---

## **Dedicatoria;**

Esta segunda meta concluida la dedico principalmente a mis grandes amores mis hijos: Zaniah y Zaid Alonso así como mi esposo y pareja de vida Arq. Ángel Correa Álvarez, quienes me dieron el impulso para concluir este trabajo final.

## **Agradecimientos;**

Agradezco a mis padres Manuel H. García Espinoza y Josefina Garduño Gutiérrez porque siempre me han apoyado incondicionalmente.

A mi hermano el Lic. José Francisco García Garduño por impulsarme y guiarme por esta especialidad.

A la U.N.A.M. por desarrollarme siempre con ética, con la mejor calidad y el conocimiento para desempeñar una vida profesional integra.

Al Lic. Evaristo A. Romero Salgado y al E.V.I. José Luis López Sampayo, porque sin su apoyo y paciencia no hubiera concluido este trabajo final.

A Rubén Valdez Martínez quien me brindo libros sobre la historia del Pueblo de Santa Fe, así como la documentación para el avalúo.

A la Arq. Mónica del Carmen García Córdova y el Ing. Manuel José Francisco García Córdova, quienes fueron mentores en esta formación como valuadora y ahora como perito.

A todos mis profesores que compartieron su sabiduría a lo largo de esta formación académica.

A todas aquellas personas que me han apoyado y motivado para seguir siempre con mis metas y sueños.

A mi grupo de asesores y sinodales “Gracias” por todo el apoyo.

---

# FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE UNA PROPIEDAD: CASO PRÁCTICO EN EL PUEBLO DE SANTA FE.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	1
<b>CAPÍTULO I. INTERRELACIÓN ENTRE SUELO, PUEBLO y CIUDAD.</b> .....	4
<b>Suelo</b> .....	4
<b>Población</b> .....	5
<b>Habitar</b> .....	6
<b>Ciudad</b> .....	8
<b>Nación e historia al paso del tiempo.</b> .....	8
<b>¿Qué importancia tiene el valor?</b> .....	22
El valor subjetivo:.....	23
El valor objetivo: .....	24
El Valor de uso; .....	25
El valor de cambio;.....	25
El valor de la naturaleza.....	26
Otro de los valores podría ser.....	27
<b>CAPÍTULO II. EXISTEN 4 FACTORES INHERENTES EN LOS BIENES RAÍCES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LA PROPIEDAD:</b> .....	27
<b>FACTORES FÍSICOS</b> .....	27
La ubicación del inmueble .....	28
Factor de Calle (CII): .....	29
Vialidades:.....	29
Tipo de Construcción:.....	29
Áreas Comunes:.....	30
<b>FACTORES ECONÓMICOS</b> .....	30
La propiedad de los recursos naturales.....	31
Recursos Monetarios.....	33
<b>Para la creación del valor, se debe de cumplir con cuatro factores básicos:</b> .....	33

---

Modificaciones a la Tasa de Ínteres. ....	34
<b>Inflación o Deflación. ....</b>	<b>36</b>
<b>FACTORES SOCIALES .....</b>	<b>36</b>
Crecimiento.....	36
Vecindades.....	38
Clasificación de la Zona. ....	39
<b>FACTORES POLÍTICOS.....</b>	<b>40</b>
<b>Urbanísticos. ....</b>	<b>41</b>
<b>Planes de desarrollo urbano .....</b>	<b>41</b>
<b>El uso de suelo urbano. ....</b>	<b>42</b>
<b>Forma de propiedad.....</b>	<b>43</b>
<b>Política habitacional. ....</b>	<b>47</b>
<b>Política impositiva. ....</b>	<b>48</b>
<b>Impuestos, leyes sobre uso o productividad de los inmuebles.....</b>	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO III. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO .....</b>	<b>50</b>
Ciudad de México.....	50
Alcaldía: Álvaro Obregón.....	50
Breve historia del Pueblo de Santa Fe.....	53
<b>ÉPOCA PREHÍSPANICA.....</b>	<b>57</b>
Acueducto de Santa Fe .....	57
<b>ÉPOCA COLONIAL Y SIGLO XIX. ....</b>	<b>60</b>
Fábrica de pólvora.....	60
Camino real a toluca .....	62
<b>SIGLO XX. ....</b>	<b>64</b>
Minería .....	64
Basurero .....	65
Unidad habitacional del imss santa fe (mario pani 1957).....	67
casa hogar paz y alegría.....	68
Teorías económicas. ....	69
Fideicomiso Zedec Santa Fe .....	72
Universidad Iberoamericana.....	73
Centro comercial Santa Fe.....	74
Parque la mexicana.....	75

---

Supervía Poniente.....	76
Tren Interurbano México-Toluca .....	76
<b>CAPÍTULO IV. EL AVALÚO PARTICULARIZACIÓN DEL ANÁLISIS. ....</b>	<b>79</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>112</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>114</b>



**FACTORES QUE  
INFLUYEN EN EL VALOR DE  
UNA PROPIEDAD:  
CASO PRÁCTICO EN EL  
PUEBLO DE SANTA FE.**

## INTRODUCCIÓN

En este documento se pretende conocer y profundizar sobre cómo se generaran los criterios para obtener el valor, a través de diversos temas, que se tocaran a lo largo del índice que conforman parte del presente trabajo de titulación, hasta llegar a un análisis de los elementos que integran al avalúo, se objetará un proceso donde se evalúen los datos obtenidos de la investigación estudiada en campo, para no asumir o suponer una postura rebatible, sin elementos que lo soporten.

El mercado inmobiliario es tan vasto hoy día, que la vivienda y las diversas formas inmobiliarias que se han constituido a lo largo de la historia, tienen su importancia y capacidad de desarrollo conforme pasa el tiempo, para lograr la mejor interacción y adaptación con ser humano adecuándose a su época, el cambio de la sociedad, la cultura y su forma de vida.

La mayoría de las características que se clasifican, se abarcan desde el punto de vista de la sociología urbana, principios de la economía, principios del sistema mexicano, integración de la valuación, matemáticas financieras, etc. Todas aquellas materias que intervienen, y que nos permiten plasmar, como es actualmente el cuerpo de cualquier avalúo, sin embargo, la intención de este documento es darle valor a los datos que generan e integran el avalúo que hoy día, sólo sintetizan toda la información, de todo lo que influye, hasta que valores se conocieron, se dieron, y se presentan sólo de manera informativa.

“La explosión demográfica a lo largo de la historia ha transformado los asentamientos en los llamados pueblos, barrios, ciudades hasta los llamados metrópolis, en los que como podemos observar pasan de ser rurales y llegan a ser comidos por la creciente población, a veces se crea de manera espontánea, y en otras se impone ya sea por el sistema político, o por fuertes influencias sociales”.<sup>1</sup>  
(Cabrera., noviembre 2012)

---

<sup>1</sup> *Id est.* TEISIS E.V.I. Arq. Martha Verónica Sánchez Cabrera. *Factor de Proximidad: Como apoyo de la definición de valor en predios en transición de rural a urbano.* México D.F. Ciudad Universitaria; noviembre 2012.

---

Es por ello que la valuación inmobiliaria, se hace necesaria para entender, todas y cada una de estas situaciones, pues es el valuador quien debe considerar como se da la transformación de lo rural a lo urbano, como lo aconteció el Pueblo de Santa Fe, que tuvo que pasar para que este fenómeno se diera, así mismo, contemplar todos los elementos que inciden en los nuevos terrenos, las características físicas, el entorno, las culturales, etc. Que van dando forma al medio ambiente actual.

Es indudable que se ha ido enriqueciendo el estudio y la práctica valuatoria, sea, cual sea el propósito de este, en esta actividad valuatoria, el criterio ético tiene que ser imparcial con la finalidad de emitir siempre, dar el valor justo a cada inmueble.

## **Hipótesis.**

Existen factores que influyen en el valor de un inmueble para su intercambio.

## **Objetivo general.**

Demostrar como los principios y factores físicos, económicos, sociales y políticos o legislativos, son inherentes al valor de una propiedad.

## **Objetivos particulares.**

1. Investigar los fenómenos particulares que inciden en el valor de un inmueble.
2. Analizar cada uno de los factores que existen en un bien inmueble.
3. Demostrar la interrelación entre cada factor o elementos que influyen.
4. Establecer la interacción de dichos factores en el avalúo.
5. Dotar a la especialidad de un documento analítico para las presentes y futuras generaciones.

## **Justificación**

---

Contribuir e identificar diversos criterios con los que el valuador e investigador transita en el marco urbano, donde se ubica el mercado inmobiliario. Con la finalidad de inferir las causas, fenómenos o efectos que se ubican de manera subjetiva para la definición de cualquier tipo de inmueble.

A fin de conocer en forma más precisa la fenomenología social, económica, política y constructiva que se da en el singular mercado inmobiliario.

## CAPÍTULO I. INTERRELACIÓN ENTRE SUELO, PUEBLO Y CIUDAD.

Para poder explicar la interrelación que se da entre el suelo, población y ciudad trataremos de explicar que es cada uno de ellos de la manera más concisa posible, que causas y efectos convergen en el campo de la valuación inmobiliaria e historia.

### SUELO

Considero que la definición para **el suelo** es: La porción más superficial de la corteza terrestre, constituida por diferentes capas con procesos de erosión que se han formado a través de los siglos, que mediante un análisis se pueden ver puntos de falla o fractura en la corteza terrestre. Sus propiedades y características del suelo son enormemente variadas, de acuerdo al tipo de suelo particular de cada región. Sobre el cual se producen fenómenos naturales climáticos.<sup>2</sup> (Raffino., 2018)

Los suelos desempeñan un papel clave en el suministro de agua limpia y resiliencia frente a las inundaciones y sequías. La vida animal y plantas dependen de los ciclos de nutrientes primarios a través de los procesos del suelo. Los suelos también sirven como plataforma o cimientos para la construcción y también son fuente de materias primas. Los suelos desempeñan un papel para lograr sistemas integrados de producción y ayudar a abordar el vínculo entre los alimentos, el agua, y la energía.

Parte de la comprensión del hombre es aprovechar lo que la propia naturaleza nos otorga. A lo largo de la historia del globo terráqueo, el suelo o tierra, desde hace siglos se ha conquistado, se ha explotado, se ha practicado la labor de la siembra, se ha construido y hasta se entierran a nuestros muertos.

Actualmente también es un factor básico de producción, en donde se manifiesta la problemática urbana, en este rubro se analizan las condiciones del sitio tanto de nuevos desarrollos, así como emplazamientos de barrios homogéneos y heterogéneos, cualitativa y cuantitativamente.

---

<sup>2</sup> Id ets. Raffino., María Estela; Concepto.de "Suelo"; 18 JUNIO 2018, <https://concepto.de/suelo/#ixzz6kn1MJxD>

---

Dentro de las “urbes” figura siempre como prioritario el lugar en que se empieza a edificar. Sin embargo, el sitio es mucho más que la simple configuración del terreno elegido, es en realidad el generador básico del diseño, pues las construcciones deberían responder a su entorno inmediato ayudando a prevalecer las características del lugar tratando de integrarse lo mejor posible, consolidando un área.

El uso de suelo se clasifica como bien sabemos en: Habitacional, comercial, industrial, etc. Este determina las actividades permitidas al interior de un predio y el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada para tener un crecimiento armónico dentro de una ciudad; se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural y representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes, ya que es a partir de éste, que se conforma su estructura urbana y por lo tanto define su funcionalidad. Los usos de suelo pueden ser tan diversos como son las actividades humanas y varían dentro de una demarcación a otra.

No obstante, debe recordarse que muchos de los predios tienen derechos adquiridos por uso de suelo continuo a lo largo de varios años, por lo que la concurrencia de usos de suelo en una misma zona no necesariamente es resultado de un proceso de planeación.

## POBLACIÓN

En cuanto a **población** se le denomina al conjunto de seres humanos que hacen vida en un determinado lugar, territorio, región o país. La palabra población proviene del latín *populatio*, que significa multitud. A su vez *populatio* deriva del latín que quiere decir gente o pueblo.

De acuerdo al tamaño o tipo de territorio la población puede ser: **Mundial** se refiere al número total de personas que habitamos en el mundo. **La urbana**, se refiere al número de habitantes de las ciudades, las cuales cuentan con infraestructura desarrollada y gran dinamismo económico, normalmente de tipo comercial y/o industria. **La rural** se refiere a las personas que habitan en zonas de producción

---

agrícola y pecuaria o de otras formas de obtención de materia prima. Y la **local** se refiere a la población humana que habita un territorio específico y debidamente delimitado.

Y de acuerdo al movimiento migratorio puede ser población de **derecho**, que se refiere al número de habitantes que está empadronado, población de **hecho** que tiene residencia en un lugar pero en condiciones de marginalidad ante la ley, por ejemplo inmigrantes ilegales o refugiados. La población **transeúnte** que se desplaza con frecuencia para realizar determinadas actividades. Y la población **flotante** que se refiere aquellas personas que periódicamente se desplazan a otra región y pasan determinado periodo de tiempo, ya sea por trabajo o por ocio. 3 (Significado.com, 2020)

## HABITAR

“El habitar está condicionado por diversos factores, debido a que no se encuentra delimitado por una condición geográfica o social, sino que cada una pelea por un tipo de presencia en el mundo.”<sup>4</sup> (Barroso, Noviembre 2011, pág. 26) Resulta de un proceso social del hombre, en la historia, los agrupamientos se forman mucho antes que la política o medios económicos.

Una vivienda es aquel espacio físico, cerrado y cubierto construido por los individuos para el refugio, descanso y protección de las condiciones climatológicas, es el habitante o morador quien aporta identidad a cada espacio, generando las condiciones para su uso. La utilización de cada concepto depende de ciertas características, generalmente vinculadas al tipo de construcción como casa, departamento, residencia, oficinas, industria, etc.

“Las agrupaciones de viviendas de estos sectores de la población conducen a la conformación de barrios, que generalmente están dispuestos en las periferias de las ciudades.”<sup>4</sup> (Barroso, Noviembre 2011, pág. 26) Es necesario hablar del barrio como una subdivisión de una ciudad o pueblo, que suele tener identidad propia y cuyos habitantes cuentan con un sentido de pertenencia.

---

3 Significado.com “Población” 6.07.20; <https://www.significados.com/poblacion/>

4 Queijeiro Barroso Eloisa, Tesis "Tipologías urbano arquitectónicas habitacionales en la Ciudad de México desde 1850". PAG. 26 Y 27. Noviembre 2011, Ciudad de México, U.N.A.M.

---

Para la escala urbana se designa a los conjuntos de lotes y sus características que las conforman en cada una de las siguientes categorías:

- Centro Histórico
- Colonias / Fraccionamientos
- Barrios
- Conjunto / Unidades.

Se le denomina centro histórico al núcleo urbano original de planteamiento y construcción de un área urbana, generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad.

Conceptualmente el centro histórico tiene un doble significado relacionado a lo espacial y a lo temporal. Tiene carácter de centralidad con respecto a lo parcelario, y no siempre desde el punto de vista físico, además de haber sido escenario de hechos históricos relevantes acumulados a lo largo del tiempo.

Colonia es un conjunto de personas que proceden de un mismo territorio y que se establecen en otro. Se utiliza para nombrar al lugar donde se establecen estas personas y, por extensión, al territorio que es dominado por una potencia extranjera.

Se entiende como fraccionamiento a la subdivisión de un predio en lotes de menor tamaño que pueden destinarse para construcción de viviendas, construcciones industriales o comerciales y en zonas rurales o no urbanas. Actualmente son contruidos por grandes constructoras o empresas privadas que buscan ofrecer viviendas que cuentan con cierta cantidad de amenidades y seguridad privada.

El barrio es visto como un espacio de tradiciones y prácticas casi inamovibles, generalmente la población es humilde, suelen expresar su cariño hacia su barrio de origen y nunca dejan de reconocerse como parte de él.

Los conjuntos o unidades habitacionales son desarrollos en las que se ubican un conjunto de casas o edificios, para personas que desean vivir en lugares con comodidades cerca y con una comunidad que los respalde, suelen estar cerradas y permiten el paso solo a los habitantes de los inmuebles, lo que genera un sentido de

---

protección, deben respetar la estructura urbana, generalmente se adecuan a la geografía y paisaje natural. Por lo regular sus habitantes son grupos familiares de un rango socio-cultural similar al contexto donde se inserte.

## CIUDAD

**La Ciudad**, es un área urbana con alta densidad de población (por oposición a la del campo) y es tras la evolución del pueblo, el paso del tiempo, el cambio de costumbres y estatutos legales, que hacen que se vayan dictando los espacios de asentamientos donde los grandes conjuntos de viviendas, edificios habitacionales, de oficinas, escuelas entre otros, van requiriendo como cambios de uso de suelo, mayor infraestructura, sistemas viales, servicios de redes de agua potable, drenaje, telecomunicaciones, alcantarillados, luz, etc. la interrelación de trabajos se intensifica generando mayores actividades económicas que están asociadas a la industria y a los servicios. En ella se fomenta la gestión futura del tejido urbano. Se convierte en un proceso social, colectivo, complejo que goza de mayor importancia en relación con los pueblos, villas, aldeas, caseríos, que son núcleos poblacionales más pequeños y con menos habitantes.

“La ciudad actual es vivida por una sociedad acelerada de consumo, dedican su vida a la producción y consumo exagerado y descontrolada, lo que genera grandes cantidades de desechos, sólidos, líquidos y gaseosos que poco a poco degradan nuestra tierra, espacialidad y nuestra vida, que se explota desde una dimensión local, regional y hasta global”. 4 (Barroso, Noviembre 2011, pág. 40)

## NACIÓN E HISTORIA AL PASO DEL TIEMPO.

Ahora bien una Nación se da a través de un conjunto de personas de un mismo origen que comparten vínculos históricos, culturales, religiosos, etc. Tienen conciencia de pertenecer a un mismo pueblo o comunidad y generalmente hablan el mismo idioma.

---

4 Queijeiro Barroso Eloisa, Tesis "Tipologías urbano arquitectónicas habitacionales en la Ciudad de México desde 1850". PAG. 26 Y 27. Noviembre 2011, Ciudad de México, U.N.A.M.

---

Trataremos de explicar cómo se ha apreciado y transformado la tierra o el uso de ella a lo largo del tiempo. En donde el hombre en su ambición de riqueza, siempre ha peleado la cantidad, la posesión y el uso de las tierras. El hombre al poseer la tierra cubrió como primera necesidad la de cobijo (vivienda) y a su vez lo utilizó como medio de trabajo labrando y sembrando lo que la tierra le permitiera, la misma naturaleza nos ha aportado alimentos, nos ha proporcionado agua limpia y aire puro pero, muchas veces, lejos de ver los beneficios intangibles de los recursos naturales, el ser humano se ha limitado a ver los ecosistemas como fuente de productos de bienes y servicios, es decir, como una mercancía.

Digamos que los primeros asentamientos, empezaron en la época precolombina en la Ciudad de México, se dieron los primeros indicios de ocupación humana más antiguos del territorio del Distrito Federal, procedente de la Mujer del Peñón y San Bartolo Atepehuacán (Gustavo A. Madero), y corresponden al periodo Cenolítico Inferior (9500-7000 a.C.).

Los mexicas fundaron en 1325 la ciudad de México-Tenochtitlan, en un islote al centro de la zona lacustre, y 13 años más tarde una fracción de los mexicas fundaron la ciudad de Tlatelolco en otro islote al noreste. Más tarde en 1428 Tenochtitlan, Tetzaco y Tlacopan establecen la Triple Alianza la cual será denominada por los mexicas que crean un imperio en un territorio de cerca de 300 kilómetros cuadrados. Como parte de esta expansión Tenochtitlan conquistó a la otra ciudad mexicana de Tlatelolco en 1473, que dada su cercanía ambas se unieron en una sola zona urbana, que desde entonces se les conoce juntas como la ciudad de México.

El florecimiento de México-Tenochtitlan se interrumpió debido a la conquista española, la corona española mediante diversas medidas políticas, económicas y sociales fueron detonador del derrumbe y deterioro del territorio.

La misma historia nos ha contado desde la Bulas Alejandrinas que fue el nombre colectivo que se le dio a un conjunto de documentos pontificios que se otorgaron a la Corona de Castilla en donde señalaban se le otorgaba el derecho de conquistar América y la obligación de evangelizar, emitidos por la Santa Sede en 1493 a petición

---

de los Reyes Católicos, cuya influencia ante el Papa Alejandro VI (de la familia Valencia Borja o Borgia) era lo suficientemente poderosa como para conseguirla.

El Consejo Real y Supremo de Indias estaba integrado por ministros, funcionarios y empleados subalternos; había sido creado en 1519 como sección especial del Consejo de Castilla, y desde 1524 fue independiente y tuvo el mismo nivel jerárquico que otros Consejos de la Corona. Sus funciones eran legislativas, administrativas, judiciales y militares, aunque las extendía también al área cultural como lo demuestran las relaciones geográficas e históricas que fueron redactadas bajo su orden.

La historia de este primer siglo colonial se asocia inicialmente con la presencia de Hernán Cortés, así como la de aquellos aventureros y misioneros no menos audaces que se sumaron a la empresa por intereses materiales o espirituales particulares.

La Corona se reservó el dominio de las tierras descubiertas y un quinto de los beneficios de la plata y otros metales; además, otorgó ciertos derechos a los conquistadores y en especial a quienes encabezaban las expediciones, concediéndoles títulos de nobleza, encomiendas y, de manera excepcional, señoríos.

Para 1810 la independencia de México fue la consecuencia de un proceso político y social resuelto con las armas, que puso fin al dominio español en la mayor parte de los territorios de Nueva España. La pérdida de esta posesión tuvo una importancia decisiva en la monarquía ya que los ingresos mexicanos representaban el noventa por ciento del total de los caudales americanos al final del periodo colonial.

Durante la colonia muchos pueblos pudieron conservar algunas propiedades comunales, llamadas de forma genérica "ejidos". La ley Lerdo de 1856 declaró baldías las propiedades corporativas, particularmente las de la Iglesia y las comunidades indígenas. Entre 1889 y 1890 el gobierno de Díaz dispuso que las tierras comunales se hicieran parcelables. Los nuevos propietarios no acostumbrados a la propiedad privada, fueron estafados por particulares o funcionarios. Como resultado mucha población indígena se vio sin posesiones de tierra y tuvo que emplearse en las haciendas cercanas. Otra serie de leyes de deslinde de los años 1863, 1883 y 1894, en las que una parcela sin su respectivo título podía considerarse como terreno baldío,

---

propició que aquellos que tuvieran los recursos necesarios se hicieran de grandes proporciones de tierra. Hacia 1910 menos del 1% de las familias en México poseían o controlaban cerca del 85 % de las tierras cultivables. Los pueblos, donde se albergaba el 51 % de la población rural, contaban con tan solo pequeñas porciones de tierra y la mayor parte dependía de las haciendas vecinas. Además, las leyes y la situación nacional favorecían a los hacendados, pues eran los únicos con acceso a créditos y a proyectos de irrigación. Por parte, los pequeños pueblos y agricultores.

Independientes se veían obligados a pagar altísimos impuestos. Esta situación afectó grandemente a la economía agrícola, pues las haciendas tenían grandes porciones sin cultivar y eran menos productivas que las propiedades menores.

En la Reforma durante el gobierno de Díaz existían numerosos latifundios, y el 80 % de la población mexicana dependía del salario rural. Además, las tierras de raya consistían en una práctica común en estos lugares, en los que se otorgaban los salarios de los trabajadores en mercancía. Mediante este sistema se lograba que los trabajadores alcanzaran tal cantidad de crédito, que quedaban endeudados de por vida. Este sistema, junto con prácticas que eran cotidianas como la contratación por engaño o la adjudicación de una deuda inexistente, es conocido como “enganche”.

La forma virreinal de que cada pueblo tuviera un fundo legal fue relegada y no se pensó en la delimitación de las áreas urbanas, sino hasta épocas muy tardías, además, no se tenía conciencia de que muchas poblaciones y ciudades importantes podrían ver complicado su crecimiento natural por motivo de las dotaciones y ampliaciones de ejidos, que se empezaron a constituir muy cerca de los límites de los centros de población.

Después con la revolución mexicana y la llegada de Carranza al gobierno los constitucionalistas pudieron empezar la redacción una nueva constitución.

De acuerdo con el documento “la Incorporación de Terrenos Ejidales y comunales al desarrollo urbano” por Leonardo Riveros Fragoso. En el párrafo tercero

---

del artículo 27 de nuestra constitución se establece que la propiedad en México estará sujeta a las modalidades que dicte el interés público y el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación estará regulado en beneficio social, con cuatro objetivos fundamentales: 5 (al, 2003, pág. 87)

- Hacer una distribución equitativa de la riqueza pública;
- Cuidar de su conservación,
- Logra el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento las condiciones de vida de la población rural y urbana.
- Evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que estas propiedades pudieran sufrir en el perjuicio de la sociedad.

Como consecuencias se dieron las regulaciones agrarias, urbanas, las ambienteles y ecológicas.

La reforma agraria de 1915 trajo consigo la circulación de la tenencia de la tierra y la formación de un mercado de tierras, pero mantuvo la propiedad social con salvaguardas especiales para evitar despojos y concentración. Se prohibió el latifundio, y las tierras excedentes debían ser enajenadas por el propietario o la autoridad.

El auge trajo consigo un cambio sin precedentes en la vida urbana, no sólo por la explosión demográfica, pues si bien es cierto, que se aceleró el crecimiento de la población en el decenio de 1940, de 20 pasó a 36 millones en 1960, con una de las tasas de crecimiento, más altas del mundo (alrededor de 3.6 % anual) y a 70 millones en 1980, en este periodo se inicia y desarrolla una concentración masiva de la población en los centros urbanos en desarrollo que se convirtieron en un atractivo irresistible, no sólo para los habitantes del medio rural, sino para los de otras ciudades que no tuvieron un desenvolvimiento industrial, aunque este fenómeno no solo se debió al apoyo que se le dio a la industria, sino a la desatención al campo y a medidas que afectaron los rendimientos económicos de la producción agropecuaria como el

---

sistema de precios de garantía y de control estatal de la distribución d granos básicos, lo que al final de cuentas vino a representar una “transferencia a gran escala de recursos del campo a la ciudad” aunado a los apoyos que se dio en las ciudades que se vieron favorecidas en renglones fundamentales como medicina social, prestaciones laborales, educación, comunicaciones, esparcimiento y comodidades.<sup>5</sup> (al, 2003, pág. 102)

“En términos de ocupación de suelo, la combinación de estos dos factores, demografía y atracción de la población hacia los centros urbanos, potenció la conversión de suelo rural en suelo urbano dentro de un lapso muy corto que produjo una aceleración que trajo consigo la imposibilidad de controlarlo, lo que dio lugar a un fenómeno único y probablemente irrepetible que cambió para siempre el esquema de desarrollo urbano imperante hasta entonces y cuyas consecuencias aún están presentes.” <sup>5</sup> (al, 2003, pág. 103)

La velocidad con que se requería poner suelo con servicios a disposición de los demandantes, implicaba una inversión altísima en urbanización que aumentaría el costo de la tierra y el estado no disponía de los recursos ni organización, para llevar a cabo esta empresa.

La reforma urbana en 1976, buscó ordenar el desarrollo urbano de la ciudad, la conservación y mejoramiento del territorio. Estableciendo las normas que ejercieran atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques.

Desde que la frontera urbana se fue ubicando a las puertas de los ejidos y de las comunidades, se fueron realizando adquisiciones de terrenos que se sumaron al mercado inmobiliario de las ciudades; pero si en general el “Mercado Inmobiliario es virtualmente un vacío de conocimiento”, el de terrenos ejidales y comunales fue prácticamente inexplorado porque sus agentes se movieron en la clandestinidad, ya que fue un mercado negro de la tierra, debido a su naturaleza ilegal y esto limitó el acceso a las fuentes de información, así que no hay información precisa para saber cómo se fue integrando, ni las características de su conformación; pero no hay duda

---

de su existencia y si aceptamos que el mercado está formado por submercados, es decir agrupaciones que se caracterizan por inmuebles que representan opciones reales para quienes pretenden satisfacer la necesidad de un terreno, entonces los terrenos ejidales llegaron a formar un submercado importante en las principales ciudades de nuestro país. 5 (al, 2003, pág. 107)

Las características de este submercado no están determinadas por la ubicación, el tipo de fraccionamiento, los accesos o cualquier otra relacionada con el inmueble, sino por la capacidad de pago de los compradores.

La prohibición legal que serviría para sacarlos del mercado formal por ser inalienables, imprescriptibles, inembargables y en general intransmisibles, entrañaba un alto riesgo para quien la violara pues no había ninguna protección legal, pero su vecindad con la ciudad no podía ser soslayada, entonces considerando que su valor no era alto, pues habían sido recibidos en dotación, que desde luego era gratuita, y que no tenían ninguna inversión para dotarlos de servicios, la opción obvia fue fijar un precio muy por debajo del resto de bienes inmuebles y más bien atendido a la capacidad de pago de los posibles compradores.

En efecto, los potenciales adquirientes en su mayoría no habían sido absorbidos aún por la economía informal o estaban en los estratos más bajos de ésta y no tenían los recursos para acceder al mercado formal, unido al hecho de que el riesgo no estaba presente en ellos en la misma dimensión que lo estaban quienes tenían la instrucción o cuando menos una cultura urbana acendrada, a la par de que los trámites para la adquisición de propiedad inmobiliaria les era ajenos y fuera de su realidad.

Así que los terrenos irregulares junto con los terrenos de particulares tenían precios muy similares, está fue la única opción para adquirir suelo urbano para las clases económicamente débiles: sin formalidad en su transmisión sin pago de urbanización, sin licencias de construcción, sin pago de plusvalía, ni impuestos, sin pago de derechos y honorarios pero, sobre todo al alcance de su bolsillo.

---

5 Id est. Leonardo Riveros Fragoso; Estudios Agrarios, Revista de la Procuraduría Agraria; La incorporación de terrenos ejidales y comunales al desarrollo urbano; septiembre-diciembre 2003.

---

Por estas razones, se creó un submercado continuo y creciente enmarcado por todo un comportamiento social (en él se involucraron, no sólo ejidatarios, comuneros y colonos, sino autoridades, organizaciones sociales e inversionistas) que estuvo determinado por múltiples conductas, que tuvieron tres motores básicos: necesidad, lucro, y especulación.

Ya para el año de 1940, en la exposición de motivos del nuevo Código Agrario expedido el 12 de agosto de ese año, el presidente Lázaro Cárdenas señala que “las dotaciones de tierra incluirán, en lo sucesivo las superficies necesarias, no sólo para la parcela escolar, sino para el deslinde y fraccionamiento de los fundos legales de los núcleos dotados...” no obstante lo anterior, en el texto de la Ley única mención a este término se lleva a cabo el artículo 132, cuando habla del fraccionamiento de las tierras ejidales para el disfrute de los derechos agrarios individuales, ordena que de acuerdo con las necesidades de poblado se separe “la zona de urbanización” sin volver a tocar para nada el concepto de fundo legal.

De ahí en adelante, en toda la legislación agraria se empezó a cambiar la terminología para tratar de separar el concepto de zona urbana del de fundo legal, seguramente porque el término de fundo legal era aplicable a cualquier centro de población y tenía su propia regulación jurídica, encaminada a resolver los problemas de los centros de población urbanos, sin que tuvieran ninguna relación con los ejidos y comunidades.

La “inexistencia agraria”, diferente de lo que hasta entonces se conocía como nulidad en el derecho común, lo que implicó, además la imposibilidad de convalidar los actos, que no era necesario acudir a ningún tribunal para que se declarara la nulidad, sino que bastaba con demostrar que el acto era motivo de alguna superficie dentro del polígono perteneciente al núcleo de población para que no tuviera ningún efecto.

---

Se puede decir que desde el punto de vista jurídico esta es la norma que da cabida a la irregularidad de toda ocupación urbana en terrenos ejidales y comunales y se repetiría casi de manera idéntica en la Ley Federal de Reforma Agraria que estuvo vigente hasta 1992.

Para controlar esta situación, el 15 de abril de 1959 el entonces presidente Adolfo López Mateos expidió el “reglamento para la planeación, control y vigilancia de las inversiones de los fondos comunes ejidales”, por virtud del cual se crea el “Fondo Nacional de Fomento Ejidal” mediante un contrato de fideicomisos que su artículo 16 prescribía que las permutas de terrenos ejidales procederían cuando se tratara de terrenos por terrenos y no por efectivo, que el particular permutante dictara los predios a fines agrícolas, bajo pena de rescisión y pérdida de los terrenos que hubiere permutado y que hubiera opinión del comité técnico y de inversión de fondos.

Una de las alternativas del Código Agrario de 1942 fue la de expropiación, bajo la misma causa de utilidad pública de creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida. El criterio para el pago de las indemnizaciones fue tomar como base el valor económico de los bienes expropiados y desde aquí se empezó a abrir una brecha entre el valor que estos predios tenían en el mercado inmobiliario y el que se les empezó a dar como valor económico de la tierra como un medio de producción rural.

Con la expedición de estas disposiciones se termina por confirmar que para el Estado Mexicano la única opción al problema de requerimiento de suelo urbano en terrenos ejidales era la expropiación, ya que, y en concordancia con la percepción agraria, sólo una causa de utilidad pública podía justificar que se restaran superficies a los núcleos de población dotados, máxime si se aprecia que el asunto por el lado urbano se veía como un negocio inmobiliario que traía ganancias a los inversionistas con la única justificación de lucro, pero sin beneficio social, cosa que por lo demás era cierta, porque no había una política coherente para el desarrollo urbano ni mecanismos

---

por los que pudiera intervenir el poder público para regular la incorporación de suelo social al mercado de tierra urbana.

La reforma ambiental y ecológica en 1987 se otorgó al Consejo General de Salubridad de las facultades necesarias para dictar las medidas para prevenir y combatir la contaminación ambiental. En el artículo 27 constitucional se plasma la idea de la conservación de los recursos naturales, como un elemento totalizador de la protección al ambiente. Este concepto ecológico se introdujo mediante un decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 10 de agosto de 1987. <sup>6</sup> (Unión C. d.)

La tierra o el suelo en México, ha sido y es de carácter privado, ejidal, comunal, y la expansión urbana absorbe estos tipos de propiedad, extendiendo zonas federales, sin embargo, no es como tal propiedad del estado, sino administradora. Dentro del marco jurídico, la constitución establece que la nación tendrá en todo momento el derecho de imponer la propiedad privada en modalidades que converjan al interés público.

La ruptura del equilibrio hombre-naturaleza, radica en fenómenos globales que vinieron a modificar los estilos de vida rurales, como la llamada globalización, que a causa de la baja rentabilidad de la producción, no hizo atractiva la conservación de la tierra como medio de producción, el exclusivo y limitado apoyo al campo agrícola por parte de autoridades Federales, detono el nacimiento de mercado cuando se trataba de la fácil transmisión de tierra e incorpóralas a grandes empresas que quisieran entrar con comercio exterior a la nación, lo que hizo atractivo a población vender y trasladarse a trabajar hacia los nuevos centros urbanos.

La definición de rural es un adjetivo que se usa para indicar a lo relativo al campo y de los trabajos de agricultura y ganadería. Las zonas rurales se localizan a grandes distancias de la zona urbana y se caracteriza por el gran espacio de zona verde que se usa para las labores de agricultura, en donde la participación social esta denominada en ejidos o comunas y por la baja densidad habitacional.

---

<sup>6</sup> Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

---

No obstante, el mundo rural ha sufrido una modernización debido a la existencia de la economía exportadora y la modernidad de la agricultura por el uso de maquinarias.

La palabra “ejido” es un tipo de tierras en la legislación mexicana, es utilizada por la ley para significar, entre otras cosas, el conjunto de bienes territoriales que recibieron cierta cantidad de población, a través del reparto agrario, en un proceso legal llamado dotación, como un terreno colectivo, indiviso y sin posibilidad de venderse o heredarse.

Con actividades definidas en áreas parceladas en donde cada ejidatario tenía el derecho cuyo usufructo estaba determinado por medidas y linderos en lo individual. Definidas por su actividad: De cultivo, de riego o su equivalente en temporal tierras agostadero o monte.

La evolución rural se encuentra vinculada a la transformación de la naturaleza para su explotación agrícola, al mismo tiempo que, depende de las ciudades para su exportación de su producción. El proceso de transición no es más que la llamada expansión de una o varias células ejidales que se construirán con el tiempo en Ciudades.

El hombre con una porción de tierra siempre ha ganado en vez de perder, es y ha sido, un elemento indispensable para su supervivencia. Desde cubrir su primera necesidad que proporciona el espacio para la construcción de su vivienda, como fuente y forma de producción alimenticia. Como todo ser vivo, parte de la supervivencia humana es su reproducción y parte de la vida es adaptarse al sitio donde vive, con el sedentarismo de las personas se empezaron a crear las primeras aldeas, pueblos, villas entre otros; junto con la concentración de gente y la expansión poblacional se empezaron a requerir de más servicios públicos y privados que convergen en actividades económicas que a su vez se asocian con industrias. Con estas situaciones las ciudades en expansión gozaron de grandes edificaciones, sistemas viales, de

---

transporte, red de distribución de agua, red de aguas residuales, suministro de energías y equipamientos urbanos.

Quizá algunos de los principales factores determinantes en la expansión territorial, resulta de la intervención del Estado, el descenso de ingresos de los campesinos, la falta de apoyo al campo, tanto en lo ambiental como en lo tecnológico.

La relación ciudad –campo se encontrará presente en su límite geográfico y donde ambas ejercerán su propia influencia. La causa del éxodo rural y las formas de vida rural son imputables a la evolución demográfica y el descenso de ingreso de los campesinos, así como la vida urbana que atrae a la gente del campo, sobre todo a los jóvenes, pues se impone una nueva vida en diferentes espacios y lugares, se prestan a nuevos comportamientos, referencias e identidad, acompañada de una reestructuración de estratos sociales, las zonas llamadas de “ingresos bajos” o insuficientemente desarrolladas, que causan el efecto denominado demostración. De acuerdo con el autor Ragnar Nurkse, se refiere a una teoría nueva de consumo y del ahorro. En un estudio de la conducta al consumidor, hace hincapié en el hecho de las funciones: el consumo del individuo, están relacionadas entre sí, no son independientes. Están relacionadas entre sí, primero a través del deseo de emulación social por medio del consumo ostensible. Cuando la gente se pone en contacto con bienes superiores o con patrones de consumo elevados, con nuevos artículos o con nuevas formas de satisfacción de viejas necesidades, es probable que sienta, después de un tiempo, cierta inquietud e insatisfacción. Su conocimiento se amplía, su imaginación se estimula: brotan nuevos deseos, se eleva la propensión al consumo. La población generalmente está en constante movimiento migrando hacia lugares donde haya una mejor calidad de vida.

Cito a Alberto Baltra C. *“Los grandes sectores de la población reciben ingresos mínimos que solo les permite consumir los bienes estrictamente indispensables para subsistir. Se trata de niveles incomprensibles de consumo, es decir, consumos que no podrían ser menores sin amenazar la vida del sujeto. Debido a la escasa cuantía de*

---

*sus ingresos, estos consumidores no ahorran ni podrían ahorrar. La propensión a consumir de tales sectores es alta. Más que eso, se iguala con la unidad, pues consumen todo lo que ganan.”* <sup>7</sup> (Baltra C., 2021)

Hacer la diferenciación y separación de las sociedades, colonias o barrios, nos llevaría a postulaciones de segregación, sin embargo, solo pretendemos observar el medio en que se desenvuelven, dado que en la medida que se permita conocer su entorno y características por separado, nos dará dirección del valor intangible, que nos permite la tomo de decisiones de valor objetivo y tangible para la tierra en cuestión.

Para poder separar otra de las causas del campo y lo rural, es definir propiamente el territorio. Ya que al identificar el campo el derecho territorial solo aplica como la posesión de tierra sin poder trasladarlo y solo será mediante el uso agrícola que podrá ser parcelada, sin embargo, en la rural como parte de la inmersión a la ciudad, su derecho a la regularidad, le permite la lotificación en lo individual, en la que existe una gestión pública que en el ejercicio de la legitimidad, le da cabida al pago de impuestos municipales que todo comprador debe ejercer mediante el código fiscal, como el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI).

Para entender los efectos del ámbito territorial llegamos al tema de la irregularidad las particularidades que obligan a considerar que influye propiamente en lo habitacional, se caracteriza por la existencia de un amplio sector de la población que no tiene la capacidad económica ni el acceso a los mecanismos de crédito para obtener una vivienda en los mercados formales, existía una crisis que no solo afectaba a los sectores de menores ingresos, sino también a sectores medios.

---

<sup>7</sup> Baltra C., Alberto. “EL EFECTO ‘DEMOSTRACIÓN’ Y LAS ECONOMÍAS SUBDESARROLLADAS.” *El Trimestre Económico*, vol. 30, no. 118(2), 1963, pp. 266–272. JSTOR, 8 Abril 2021, <http://www.jstor.org/stable/20855631>

---

Es mediante un proceso de urbanización y en el que a través del tiempo observamos que quien toma la pauta y decisiones para ocupar espacios a urbanizar son los estratos sociales más altos, ocupando los mejores lugares para su habitabilidad o para sus negocios, orillando a que las clases intermedias o bajas en su segregación busquen acercarse a ellos para rentarse como empleados, es entonces que en muchas ocasiones los asentamientos se dan en áreas a los bordes de las ciudades en terrenos marginados que regularmente están a los límites de las zonas urbanas, o en terrenos con elevados riesgos para las viviendas (en laderas, terrenos poco estables, zonas inundables en los márgenes de ríos y quebradas). Típicamente son producto de una necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades de escasos recursos económicos o de migrantes, a estas zonas se les conoce como ciudades perdidas, paracaidistas, cartolandia, colonia baja, zona marginal etc. Es a través de la conformación de los llamados clusters o gettos que con la inversión y buen equipamiento tiende a darse la ley de la atracción ya que al darse las zonas residenciales provoca que los marginados se establezcan en su periferia.<sup>8</sup> (Nurkese, 1955)

Por lo general son viviendas de autoconstrucción, con limitados accesos a los servicios, tales como agua potable, gas, alcantarillado, luz eléctrica, drenaje entre otros. Llegan a ser de difícil acceso, regularmente no hay caminos y los pocos que existen son veredas; en ocasiones son viviendas construidas por material obtenido de la basura, cartón, plástico, papel, lámina etc.

En México existen anillos periféricos de pobreza relativa, así como podemos encontrar repetidamente zonas residenciales, también podemos encontrar que están rodeadas de colonias de bajos recursos, este tipo de concentraciones se observan repetidamente en la extensión de la ciudad y es a lo largo del tiempo que estas zonas marginales recurren a procesos paralegales de negociación política.

---

<sup>8</sup> Nurkese Ragnar, Problemas de formación de capital en los países insuficientemente desarrollados. [http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/607/8/ce\\_julio\\_1955\\_8.pdf](http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/607/8/ce_julio_1955_8.pdf).

---

El surgimiento de los asentamientos irregulares tiene varias causas, uno de los principales es la poca fuerza que dedican al tema del ordenamiento territorial los gobiernos locales y regionales que generalmente no tiene propuestas válidas para ofrecer soluciones habitacionales a las poblaciones de baja renta y a los migrantes que continuamente llegan de las áreas rurales a agrandar los cordones periurbanos. Estas áreas se caracterizan por poseer un nivel muy rápido de desarrollo, no estructurado y no planeado.

Ahora bien, la interrelación de suelo, pueblo y ciudad se da a través de que el hombre en su ciclo de vida siempre ha buscado un pedazo de tierra para vivir, luego en su necesidad de reproducción y sustentabilidad, lo lleva a buscar donde producir, manufacturar o trabajar para poder llevar sustento a sus seres queridos. Junto con esas necesidades y las de otras familias se van creando pueblos, es en el ir y llevar de las cosas que se crean bienes y servicios, estos crecen de acuerdo a la demanda de la sociedad, o surgen de acuerdo a los sus usos y costumbres, la misma población empiezan a cambiar y es en donde la conjugación del todo y en la evolución, que se crean las ciudades o megalópolis. Aunado a todo eso, en el ir y venir de las cosas materiales o de consumo, surge el campo de la valuación inmobiliaria, cuando la población busca mejorar o cambiar de propiedad, provoca la necesidad de conocer el valor de tierra y/o propiedades. Los Habitantes siempre buscan comprar un terreno, mejorar una vivienda, comprar una televisión nueva, entrar a una mejor escuela, llegar más rápido al trabajo, etc. diversas situaciones que se pueden encontrar en la vida cotidiana y acelerada de una ciudad. El hombre nunca se conforma con lo que tiene, siempre busca mejorar. Es de esta forma que los bienes inmuebles adquieren sus propios valores de acuerdo a sus características y condiciones, es mediante un análisis completo, que permite conocer los objetivos y propósitos del avalúo para poner a la venta estos; de ahí que surgen los peritos valuadores que en función de sus conocimientos, estudian mediante los enfoques previamente identificados a la situación o problema que es lo que mejor convenga a los intereses de los usuarios, Como bien dice y cito al EV.I. Ing. Manuel García Córdova “Es la cantidad que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado en un mercado libre de presiones”.

---

**El valor es la estimación que hace el hombre para satisfacer una necesidad o deseo la que puede ser cuantificable o cualificable, ya que está se da en las dos vertientes del valor: Objetivo y Subjetivo.**

El valor para una persona influye en la manera en que es apreciada, considerando la importancia, utilidad, significado o validez que le atribuimos a determinado objeto, cosa, ya sea una acción, una idea, una palabra o un ser.

El hombre es un ser material con necesidades concretas y objetivas, pero además, es un ser que tiene un aspecto inmaterial, abstracto, ideal, que se deriva de su aspecto subjetivo. Estos son los principios básicos que originan el valor y constituyen la base con que se mueve la valuación, incluida la valuación inmobiliaria.

Para la valuación el valor es el precio máximo que se puede obtener por la enajenación de un bien inmueble, cuando ambas partes (comprador y vendedor) no actúan a estímulo indebido.

**EL VALOR SUBJETIVO:** Para el idealismo, en cambio el valor se encuentra en la conciencia. Es representado en el mercado por la ley de la demanda, la teoría económica señala que el valor de un bien se establece en base a su utilidad esperada.

Esta teoría se centra en el estudio del valor de los bienes y servicios. Para ello, establece que el valor del producto viene determinado por la importancia que el demandante le atribuya.

De esta forma, la teoría del valor subjetivo define que un bien puede generar valor con el simple hecho de transferir la propiedad a otra persona que, en su apreciación, le dé una mayor utilidad. Esto, sin la necesidad de que dicho bien sufra modificaciones que hagan que este se revalorice, pues la utilidad esperada en el nuevo propietario presenta un mayor valor para él. Así, se reabren debates históricos en la economía como la dicotomía establecida por los economistas entre valor y precio.<sup>9</sup> (Morales, 2020) Carl Menger nació en Viena, Austria, es conocido por desarrollar la **Teoría del valor subjetivo**.

---

<sup>9</sup> Morales, Francisco Coll; Economipedia.com; Teoría del valor subjetivo; 14 Junio del 2020. <https://economipedia.com/definiciones/teoria-del-valor-subjetivo.html>

---

Dicha teoría entiende que los bienes son aquellas “cosas útiles” que tiene la propiedad de satisfacer necesidades y para ello deben cumplir cuatro condiciones:

1. Debe satisfacer una necesidad humana.
2. Que la cosa tenga tales cualidades que la capaciten para mantener una relación o conexión causal con la satisfacción de dicha necesidad.
3. Conocimiento, por parte del hombre, de esta relación causal.
4. Poder de disposición sobre la cosa, de tal modo que pueda ser utilizada de hecho para la satisfacción de la mencionada necesidad.

Para que determinados bienes tengan “utilidad” deben suceder dos instancias:

1. Efectivamente estos bienes me deben brindar utilidad (en el sentido que satisfaga mis necesidades).
2. Apropiación y significación del concepto de utilidad por parte del individuo (yo como individuo debo reconocer que ese bien es útil para mi).

Claramente esta concepción de “valor” es subjetiva, no está arraigada al bien en cuestión, sino que depende de la valoración que el individuo le otorgue a dicho bien.  
10 (Redolfi, 2020)

El precio: es la cantidad pedida y a veces obtenida por la enajenación de un bien, cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien inmueble.

**EL VALOR OBJETIVO:** El objetivismo, en un extremo opuesto, argumenta que los valores son descubiertos, no atribuidos por nosotros a las cosas. Es indiferente a su esencia que una persona los realice en ella o los descubra ya que los valores no resultan afectados por las vicisitudes humanas: son absolutos y objetivos.

El valor se encuentra fuera de las personas. Es formado por diversas leyes de principios económicos, que se estructuran en el mercado bajo la forma llamada Ley de la oferta, que corresponde básicamente a la relación que existe entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida de este producto teniendo en cuenta el precio al que se vende el producto.

---

10 Redolfi, Natalia Motyl y Juan Manuel; elcato.org; La teoría del valor subjetivo; 6 Abril 2020, <https://www.elcato.org/la-teoria-del-valor-subjetivo>

---

El punto donde existe un equilibrio porque los demandantes están dispuestos a comprar las mismas unidades que los oferentes quieren fabricar, por el mismo precio, se llama equilibrio de mercado o punto de equilibrio.

Para entender cómo se puede llegar al punto de equilibrio hay que hablar de dos situaciones de exceso:

**Exceso de oferta:** Cuando existe exceso, el precio al que se están ofreciendo los productos es mayor que el precio de equilibrio. Por lo tanto, la cantidad ofrecida es mayor que la cantidad demandada. Con lo consiguiente, los oferentes bajarán los precios para aumentar las ventas.

**Exceso de demanda:** Por otro lado, cuando existe escasez de productos, significa que el precio del bien ofrecido es menor que el precio de equilibrio. La cantidad demandada es mayor a la cantidad ofrecida. De modo que los oferentes aumentarán el precio, dado que hay muchos compradores para pocas unidades del bien para que el número de demandantes disminuya, y se establezca el punto de equilibrio. <sup>11</sup> (Arias, 2015)

**EL VALOR DE USO;** es un concepto procedente de la teoría del valor de Adam Smith, el cual establece que cada bien o servicio tiene la característica principal de satisfacer una determinada necesidad o deseos humanos.

A menudo se identifica al valor de uso como el aprovechamiento que tendrá este durante su vida útil. Es decir, la satisfacción que ofrecerá a su consumidor a lo largo del periodo de tiempo en que se desgasta hasta su obsolescencia o deterioro irreparable. Llegado a ese punto, el usuario reemplaza al producto por otro.

No obstante, esta percepción o utilidad ha cambiado históricamente atendiendo a las distintas percepciones del valor de un producto que han ido progresivamente ofreciendo las distintas teorías económicas existentes.

---

<sup>11</sup> Arias, Andrés Sevilla; 15 de mayo 2015; econopedia.com; Haciendo fácil la economía; <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html#comment-21446>

---

**EL VALOR DE CAMBIO;** aparece en la historia de los pueblos con el intercambio, una vez que la humanidad, ha creado el excedente económico, y se dio el inicio del trueque, cambio o permuta de bienes en diversas formas de relación que se denomina mercado, con lo que el bien o recurso de satisfacción sea vivienda u otro satisfactor se le denomina mercancía, pues aparece en el mercado.

Para la economía el valor de cambio mide la capacidad de compra de un determinado producto, teniendo en cuenta la equivalencia o proporción de otro bien o servicio a intercambiar para su adquisición.

Con el desarrollo de los sistemas de intercambio y las economías de mercado basadas en el comercio de bienes y servicios, el valor de cambio adquirió un destacado lugar, ya que determinaba las relaciones de intercambio para hacer posible dicho sistema.

Economistas clásicos como Smith o David Ricardo así lo plantearon en sus teorías sobre el comercio, estableciendo el intercambio de productos como motor de la economía de un territorio y el alcance de bienestar económico. 12 (Roldán, 2016)

A lo largo de la historia los valores varían por los aspectos sociales, físicos, económicos, políticos, culturales y tecnológicos.

**EL VALOR DE LA NATURALEZA** Uno de los grandes problemas de la ciencia económica es tratar de satisfacer las necesidades humanas, potencialmente ilimitadas, con recursos escasos. Si queremos que nuestro planeta y la especie humana perdure en el tiempo, es imprescindible gestionar de manera eficiente y responsable los limitados recursos disponibles.

Es aquí donde entra en juego la llamada economía circular, en la que el reciclaje de residuos juega un papel fundamental.

Desde siempre la naturaleza nos ha aportado alimentos, agua limpia y aire puro pero muchas veces, lejos de ver los beneficios intangibles de los recursos naturales, el ser humano se limitado a ver los ecosistemas como fuente de productos de bienes y servicios como una mercancía. El valor total de los beneficios de la naturaleza ¿No tiene precio?

**El Valor Inmobiliario;** la valoración inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio), a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor.

---

12 Roldán, Paula Nicole; Economipedia.com; coste de cambios; 22 junio de 2016; <https://economipedia.com/definiciones/costes-de-cambio.html>

---

## OTRO DE LOS VALORES PODRÍA SER...

El concepto de plusvalía, que fue desarrollado por Karl Marx a finales del siglo XIX, en su obra 'El Capital'. La plusvalía, es el valor no pagado del trabajo del obrero que crea un plusproducto del cual se hace propietario el empresario. Originando así la esencia de la explotación o acumulación capitalista.

Es decir, según la teoría desarrollada por Karl Marx, al trabajador se le paga menos de lo que realmente produce. Así pues, la diferencia entre lo que realmente produce y su salario es lo que se conoce como plusvalía. Esta plusvalía constituye la ganancia extra del empresario. Este plusproducto o plusvalor al ingresar al mercado se convierte en mercancía y se vende, convirtiéndose en dinero que no retorna a los bolsillos del empleado en manera de sueldo. <sup>13</sup> (Oca, 2015)

## CAPÍTULO II. EXISTEN 4 FACTORES INHERENTES EN LOS BIENES RAÍCES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LA PROPIEDAD:

- ❖ Factores físicos
- ❖ Factores económicos
- ❖ Factores sociales
- ❖ Factores políticos o legislativos.

### FACTORES FÍSICOS

Son aquellos inherentes a la propiedad. La ubicación, la forma, las dimensiones, la topografía, la configuración del terreno, el subsuelo, el uso, el proyecto de las edificaciones, la calidad de los materiales empleados, la edad de las construcciones y la vida remanente, los servicios públicos, y la productividad, son características físicas propias del inmueble.

- Topografía y configuración.
- Subsuelo.
- Uso o destino actual.
- Proyecto de las edificaciones.
- Calidad de los materiales empleados.
- Edad de las construcciones y vida útil remanente.
- Servicios públicos.
- Productividad.

---

<sup>13</sup> Oca, Javier Montes de; Economipedia.com; Plusvalía (economía).; 3 de junio del 2015; <https://economipedia.com/definiciones/plusvalia-economia.html>

---

## LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Es uno de los factores clave para determinar la rentabilidad, deseabilidad y rendimiento, que la propiedad pueda tener, incluso cuando se localizan en zonas que aún están en proceso de desarrollo urbano. Lo que hoy puede parecer un espacio desolado, dentro de unos años puede convertirse en una zona muy rentable.

La decisión de compra puede ser basada por muchas razones y éstas pueden ser para cualquier tipo de propiedad, ya sea un terreno, una casa, un departamento, etc. y estará sujeta a diversas características como: El uso de suelo que se planea dar, la accesibilidad al lugar, que tantas vialidades estén cerca del inmueble, si existe equipamiento urbano, e infraestructura etc., el tamaño del predio, si la forma es regular o irregular, si es plano o tiene pendiente ascendente o descendente, si tiene un frente, está en esquina, dos frentes discontinuos, tres frentes o es cabecera de manzana, dado que todas estas características pueden ser generadores de deseos que el comprador pueda tener y a su vez puede que el lugar se amerite o demerite. Las zonas cambian de un lugar a otro, de una colonia, barrio, fraccionamiento, pueblo, alcaldía, etc. Todo esto le suma valor a las propiedades, garantizando un mejor futuro o un buen retorno de inversión y desde luego, un mejor patrimonio para las familias. 14 (Velasco, 2018)

En caso de que el terreno tenga construcciones es necesario saber la edad de está, pues también depende puede o no que cause deméritos de acuerdo a las condiciones en que esta se encuentre o en su caso si hubiere que le hayan realizado remodelaciones en su estructura u acabados, también son importantes los elementos con que fueron construidos, que tipo de cimentación, estructura, muros, que tipo de losas, si cuenta con acabados de que tipo son, que tipo de instalaciones tiene y/o especialidades, elementos accesorios u obras complementarias para determinar su vida útil remanente entre otros.

---

14 Velasco, Iraís; copyright 2018; 28 de mayo de 2018; Instituto de Valuación; Factores que afectan el valor inmueble; <https://www.institutodevaluacion.com/la-valuacion-cuales-los-factores-afectan-valor-inmueble/>



---

### Factor de Ubicación (Fub):

Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

---

### Factor de Calle (CII):

Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

---

### Vialidades:

Como su nombre lo dice está relacionada al tipo de vialidades que hay en el lugar donde se ubica el inmueble objeto.

---

### Tipo de Construcción:

Este punto está relacionado con la estructura en si del edificio, tomando en cuenta la calidad de los materiales y la construcción Para poder determinar que calificación

se debe de aplicar se tiene que analizar tanto las características del inmueble objeto, como las de los comparables. La determinación del puntaje se realiza de acuerdo a la observación, lo importante es que siempre se realice con el mismo criterio.

Tipo Residencial Plus	1.10
Tipo Residencial	1.05
Tipo Semi-lujo	1.00
Tipo Media	0.95
Tipo Media Común	0.90
Tipo Interés Social Alta	0.85
Tipo Interés Social Media	0.80
Tipo Interés Social Baja	0.75
Tipo Económica	0.70
Tipo Mínima	0.65



### Áreas Comunes:

Esto se refiere a todas las áreas útiles a todos los condóminos que estén o no techados como son: Estacionamientos, vialidades, pasillos, andadores, plazas, casas club, jardines, roof garden, caseta de vigilancia, alberca, gimnasio, etc. 15 (Frías, 2015)

## FACTORES ECONÓMICOS

Como parte de los **factores Económicos** en la valuación de bienes raíces, incluyen los principios de oferta y demanda; de competencia, sustitución; anticipación o expectación; de cambio y otros. Un factor común en estos principios es su efecto directo o indirecto en el grado de utilidad y productividad de una propiedad.

15 Frías, Norma Herlinda Aguilar; Fecoval.org; Rangos, Formulas y Factores de Ajuste al Momento de Ejecutar la Homologación; Junio 2015; <https://fecoval.org/wp-content/uploads/2016/09/ochomorelos.pdf>

---

Como consecuencia, puede decirse que la utilidad de un bien raíz refleja la influencia mixta de todas las fuerzas del mercado que afectan al valor de una propiedad.

- ✓ Recursos naturales
- ✓ Fuente de trabajo
- ✓ Recursos monetarios
- ✓ Liquidez y crédito
- ✓ Modificaciones de la tasa de interés
- ✓ Aumento o disminución de la población
- ✓ Paridad
- ✓ Inflación o deflación

---

#### LA PROPIEDAD DE LOS RECURSOS NATURALES.

Los recursos naturales (tierras, aguas, bosques, minerales, etc.), como su nombre lo indica, se encuentran ya dados, de ahí que el hombre pueda explotarlos y aprovecharlos para su beneficio y del interés general.

La doctrina internacional reconoce que cada país tiene dominio absoluto sobre sus recursos naturales y que no puede haber injerencias de otras naciones en cuanto a su uso, explotación y conservación. Esto nos conduce a afirmar que es en la Constitución Mexicana, como carta fundamental, donde debe determinarse esta situación para que a través de la legislación reglamentaria se haga la regulación de dichos elementos naturales.

Tratándose de los elementos naturales, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su primer párrafo, establece: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.

---

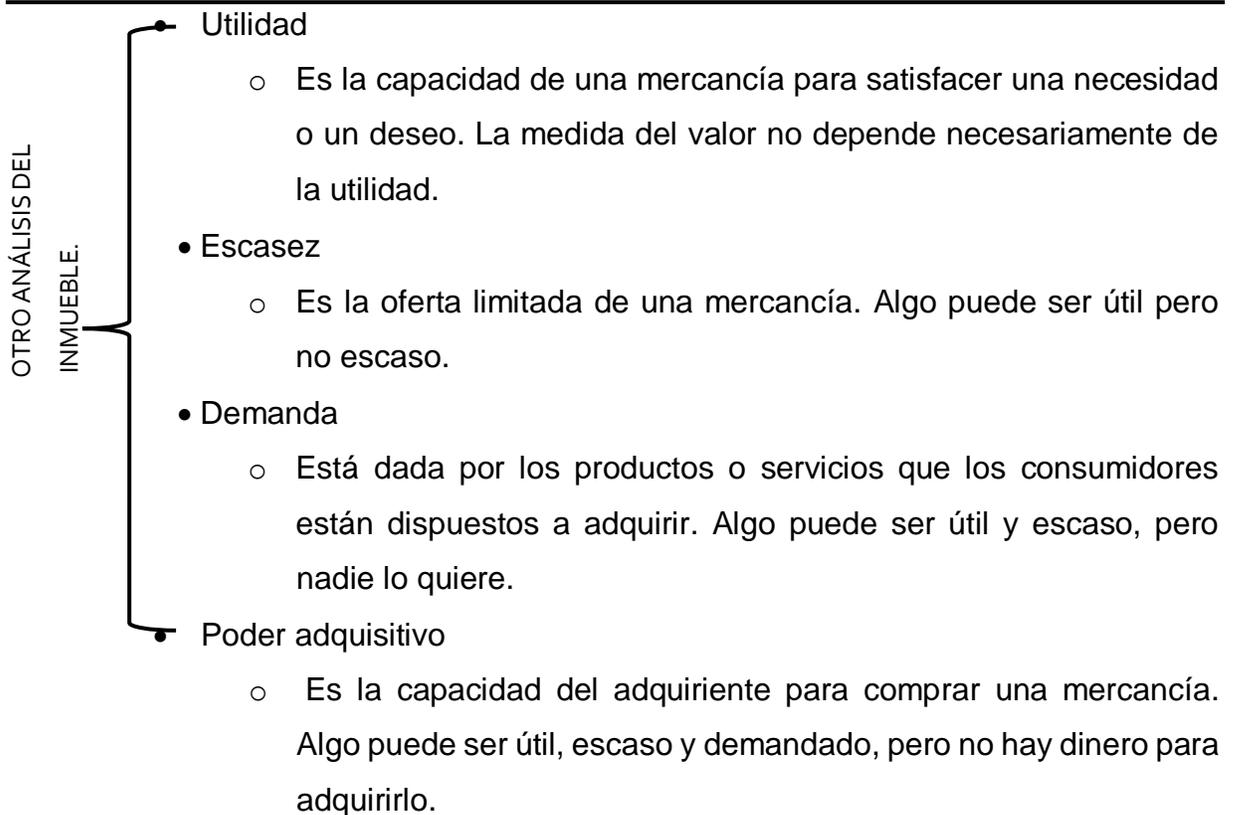
Igualmente en los párrafos segundo, tercero y cuarto del citado artículo 27 Constitucional se dice: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de **regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.** En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias... para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad".<sup>6</sup> (Unión C. d., 1917)

"Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional".<sup>16</sup> (Córdova, 2007)

---

<sup>16</sup> Córdova, Arnaldo; *Ámbito Jurídico*; La propiedad de los recursos naturales en México; 11 noviembre 2007; <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/la-propiedad-de-los-recursos-naturales-en-mexico/>  
<sup>6</sup> Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Para la creación del valor, se debe de cumplir con cuatro factores básicos:**



Frecuentemente es necesario usar precios de venta de propiedades similares como base de valuaciones y decisiones si los datos obtenidos no pueden ser confiables en lo que se refiere a ingresos futuros. Los precios de venta de propiedades similares indican lo que los compradores y vendedores en el mercado consideran como el valor presente de esos ingresos a futuro. Así en el caso de terreno en construcción, fuera de zonas urbanas, que pueden tener aprovechamiento inmediato para zona urbana, no se conoce cuál será su demanda, ni tampoco se conoce cuál será el tipo del inmueble que deba quedar en el área, así como las reglamentaciones que el gobierno pudiera implantar sobre esos terrenos.

Los precios de venta frecuentemente son guías cuando los datos de ingresos futuros no son conocidos. Los costos de construcción, así como los de urbanización, son importantes elementos en la valuación de propiedades y en las decisiones

---

relativas a ellas, intervienen directamente en las valuaciones de nuevas propiedades e indirectamente en la valuación de propiedades existentes.

El propietario de un lote urbanizado sin construcción puede asegurar un ingreso para la tierra, por medio de construcciones que realice en él. Si esta construcción está realizada en un área en la que hay demanda para sus servicios, la demanda es muy limitada, o los costos de operación son demasiado altos para el ingreso que pueda producir la tierra, el propietario podría tener un ingreso nulo o incluso una pérdida.

Las propiedades ubicadas en zonas en decadencia, presentan problemas especiales debido a la estimación de la tasa de desintegración, a la posibilidad de regeneración y otras incógnitas. El precio de mercado de propiedades similares es una ayuda en la valuación de las mismas, porque refleja opiniones de vendedores y compradores en relación con tales riesgos.

Los diferentes tipos de propiedades pueden representar diferentes tipos y problemas especiales de valuación y decisión. Así, por ejemplo, el valor de un edificio público, tal como una biblioteca, puede raramente valuarse en relación con el ingreso futuro o con los precios del mercado, y únicamente se podría valorar utilizando los datos de costos; por tanto, su valor sólo podría establecerse con base en el valor físico, en este caso utilizándose el costo de sustitución.

---

#### MODIFICACIONES A LA TASA DE ÍTERES.

A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO; SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO, Y SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE REGULADAS:

CIRCULAR 14/2007 Relativa a las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 4o. de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en materia de tasas de interés. Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

Las Instituciones Financieras podrán convenir con sus Clientes la tasa de interés que pretendan cobrar por los Créditos, debiendo pactar una sola tasa de interés ordinaria y, en su caso, una sola tasa de interés moratoria.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán dividir en dos o más períodos el plazo de vigencia de los Créditos y establecer desde el momento del inicio de la vigencia del Crédito respectivo la tasa de interés aplicable a cada uno de los aludidos períodos. Cada período no deberá ser menor a tres años.

La tasa de interés deberá determinarse conforme a alguna de las tres opciones siguientes:

---

a) Una tasa fija;

b) Una tasa variable, la cual podrá ser determinada bajo cualquier fórmula acordada con el Cliente, siempre y cuando ésta use como referencia una sola tasa que se elija de entre las señaladas en los numerales 2.5, 2.6 y 2.7 de estas Disposiciones, según se trate de Créditos denominados en moneda nacional, en UDIS o en moneda extranjera, o

c) Una tasa variable con un límite máximo fijo.

Tratándose de aperturas de líneas de crédito en las que las Instituciones Financieras no hayan renunciado al derecho de denunciarlas en cualquier tiempo, las partes podrán pactar que la tasa de interés aplicable se fijará en el momento en que se efectúe cada una de las disposiciones respectivas. Lo anterior, deberá ser acordado por las partes en los documentos en los que se instrumenten los Créditos.

#### Modificación de la tasa de interés

Queda prohibido a las Instituciones Financieras modificar unilateralmente la tasa de interés a al alza o los mecanismos para determinarla, durante la vigencia del Crédito de que se trate.

Lo anterior, no será aplicable a los programas que las Instituciones Financieras celebren con empresas en virtud de los cuales otorguen Créditos a los trabajadores de éstas, ni a los Créditos que las Instituciones Financieras otorguen a sus empleados; en los que se pacte que la tasa de interés se incrementará en caso de que deje de existir la relación laboral. Al efecto, deberá convenirse expresamente desde el momento de contratar el Crédito, el incremento aplicable a la tasa de interés.

Lo dispuesto en los párrafos precedentes es sin perjuicio de la facultad que tienen las partes de modificar mediante convenio las cláusulas de los instrumentos en los que se documenten los Créditos, incluyendo las relativas a la tasa de interés. En tal caso el Cliente, al momento de pactar la modificación, deberá otorgar su consentimiento por escrito o por cualquier otro medio que deje constancia de ello.

Tratándose de contratos de apertura de crédito en cuenta corriente en moneda nacional, las Instituciones Financieras, a través de los medios que pacten con sus Clientes, deberán darles a conocer las modificaciones a las tasas de interés, por lo menos con treinta días naturales de anticipación a la fecha prevista para que dichas modificaciones surtan efectos. Con motivo de lo anterior, los Clientes en los términos que establezcan los contratos y dentro de los sesenta días naturales siguientes a que surtan efectos las modificaciones, tendrán derecho a dar por terminado el contrato respectivo en caso de no estar de acuerdo con ellas, sin que la Institución Financiera pueda cobrarle cantidad adicional alguna por este hecho, con excepción de los adeudos que ya se hubieren generado a la fecha en que se dé por terminado el contrato. 17 (México B. d., 2007)

---

## INFLACIÓN O DEFLACIÓN.

a. Inflación: incremento generalizado de los precios de los bienes y de los servicios a lo largo de un período de tiempo prolongado que produce como consecuencia un descenso del valor del dinero y, por tanto, de su poder adquisitivo.

b. Devaluación: Inflación se diferencia de la devaluación, dado que esta última se refiere a la caída en el valor de la moneda de un país en relación con otra moneda cotizada en los mercados internacionales, como el dólar estadounidense, el euro o el yen.

c. Deflación: el fenómeno opuesto a la inflación, es decir, una situación en la que tiene lugar un descenso global del nivel de los precios durante un período prolongado; (inflación negativa).

## FACTORES SOCIALES

- d. Crecimiento
- e. Vecindades o entorno
- f. Clasificación de la zona

---

## CRECIMIENTO

Se asocian con **el crecimiento poblacional** teniendo en cuenta que el ser humano apareció en la tierra hace 4 millones de años, ¿Qué paso en nuestra historia reciente para que el número de habitantes del planeta comenzará a multiplicarse exponencialmente? El punto de inflexión lo marca la revolución industrial, pero son muchas las pequeñas revoluciones que propiciarán este despegue numérico de la raza humana que ha llevado al planeta a vivir en la actualidad una amenazante sobrepoblación: la revolución médica, tecnológica, agrícola, financiera, de transportes, demográfica....

- **El descenso de la tasa de mortalidad gracias a la medicina principalmente:** Lo trajo la revolución industrial. Los avances científicos permitieron, a partir de esta época, vencer enfermedades que hasta entonces habían sido mortales de necesidad. La intervención de las vacunas y el descubrimiento de antibióticos, salvaron miles de vidas humanas y son factor clave del desmedido crecimiento poblacional. Así al descender el número de muertes anuales y mantenerse constante el de nacimientos, la población aumenta.

---

- **Progresos en la producción de alimentos:** Por su parte, la investigación científica y mejoras tecnológicas permitieron mejorar la producción agrícola: cultivos durante todo el año, semillas más resistentes, plaguicidas... aspectos que Malthus no tuvo en cuenta cuando enunció su catastrofista teoría que condenaba al ser humano a la desaparición. Las mejoras en las técnicas de pesca y ganadería también contribuyeron a disponer de más alimentos con los que alimentar a la población.

- **Migraciones y concentración urbana:** El impacto de las migraciones y acumulación de la población en las ciudades, el hecho de contar el número de miembros por familia, ha sido muy relevante pero no sólo respecto al crecimiento demográfico, también en lo referido a la generación de riqueza. En la actualidad, más de la mitad de la población mundial vive en ciudades de más de 300.000 habitantes, ciudades a las que se prevé que siga aumentando el número y llegue alcanzar el 70 % de la población.

En otras palabras, la explosión demográfica se distingue por un incremento atípicamente alto de la población que vive en una zona geográfica.

Lo anterior tiene un impacto no solo desde el punto de vista demográfico, sino también económico. Así, puede aumentar el número de personas en edad de trabajar. Esto favorece a las empresas porque tienen más mano de obra disponible.

Igualmente, también habrá una mayor demanda de ciertos bienes y servicios (principalmente de aquellos de primera necesidad). En consecuencia, dichos mercados se expandirán, mostrando un mayor volumen de transacciones.

Otro reto de la explosión demográfica es que aumentará la demanda por los servicios públicos, como la salud, la educación y el transporte. De ese modo, las autoridades deberán prever cómo atender dichos requerimientos.

- **Aumento del coste de la vida:** todo lo anterior en conjunto supondría, en último lugar, un aumento del coste de la vida; pocos recursos, escasez de agua, acumulación de mucha gente en un espacio limitado y falta de dinero provoca un aumento en el coste de la vida donde sólo un porcentaje de la población podrá cubrir todas sus necesidades.

- **Avances tecnológicos:** en el aspecto positivo, la **alta concentración de gente en entornos urbanos** trae también consigo la investigación y el desarrollo que busca soluciones a las demandas de las personas, como por ejemplo la popularización de las tecnologías de la comunicación, la generación, recolección y aprovechamiento de datos a gran escala –Big Data- con fines sostenibles, la aparición de las ciudades inteligentes o Smart Cities adaptadas para garantizar unas buenas condiciones de vida para su creciente número de habitantes...

---

La superpoblación es, por lo tanto, uno de los mayores desafíos a los que ya se enfrenta la humanidad y que amenaza el futuro más próximo de todo el planeta en términos económicos, ambientales y sociales.

---

#### VECINDADES.

Otra de las vertientes de los factores sociales son las vecindades de la Ciudad de México que albergan y albergaron una vasta historia de los barrios de esta metrópoli, principalmente del Centro Histórico; gracias a su aparición en cine y televisión, estas construcciones están profundamente arraigadas en la cultura mexicana, y a pesar de que muchas de ellas se encuentran casi destruidas, se niegan a desaparecer, a pesar de ello tienen un valor intangible y tangible.

Según los datos del archivo del Instituto Nacional de Antropología e Historia, muchos de los asentamientos que funcionan hoy en día como vecindades fueron contruidos a finales del siglo XVIII. El comienzo del siglo XIX trajo para el país el rápido crecimiento de sus centros urbanos, especialmente de la capital, y generó una migración de los pobladores rurales y de extranjeros hacia las ciudades en busca de trabajo y una mejor calidad de vida. El desarrollo de la ciencia y el veloz aumento de las actividades industriales modificaron para siempre el rompecabezas social de la ciudad.

En la entrevista que se hizo con M2, el historiador y latinoamericanista Carlos Fernando López De la Torre describe el origen de las vecindades "como parte de las transformaciones sociales del cambio de siglos XVIII y XIX", que "corresponden al avance de la urbanización en la ciudad luego del crecimiento demográfico y la especialización productiva económica."

De la Torre menciona que la Ciudad de México, al ser una ciudad capital e industrial, "sufrió disparidades regionales y una distribución desigual de los recursos; por esas contradicciones sociales los sectores pobres tuvieron que vivir en la precariedad, así surgieron las vecindades".

Estos espacios comunitarios se volvieron debate para la sociedad mexicana, ya que a pesar de entenderse como consecuencia de los efectos nocivos del capitalismo en la sociedad, también fueron señalados de ser generadores de ocio, vicios y delincuentes".

En la actualidad, la alta concentración de la población en espacios como la Ciudad de México ha propiciado que actualmente aún existan edificaciones en las que un grupo de personas deben compartir áreas comunes. Sin embargo, algunas de las vecindades o viviendas compartidas de la actualidad presentan características totalmente distintas a las antes descritas. Tal es el caso del llamado co-living, una tendencia procedente de países europeos y anglosajones, que está pensada también para compartir espacios, pero que por las zonas en que se ubican las construcciones,

---

así como por el monto de dinero que se pide como renta, está dirigida a personas de clase media. 18 (Noriega, 2019)

---

## CLASIFICACIÓN DE LA ZONA.

Recientemente se realizó un estudio en el Programa de Protección al Consumidor 2013-2018, para conocer cómo se dividía la población mexicana en las diferentes clases sociales. El programa se dio a conocer en el año 2020 y señala que actualmente la población mexicana se estratifica en diversas clases sociales determinadas con base en sus funciones, costumbres, situación económica y de poder.

Las clases son descritas en los seis perfiles siguientes que engloban a un determinado tipo de persona de acuerdo con la ocupación o actividad que desempeña dentro de la sociedad mexicana, sus ingresos económicos, su nivel cultural y, finalmente, sus pautas de comportamiento.



**Alta Alta:** La componen antiguas familias ricas que durante varias generaciones han sido prominentes y cuya fortuna es tan añeja que se ha olvidado cuándo y cómo la obtuvieron. Se estima que sea aproximadamente 1% de la población nacional.

**Alta Baja:** La integran familias que son ricas de pocas generaciones atrás. Sus ingresos económicos son cuantiosos y muy estables. Se estima que sea aproximadamente el 5% de la población nacional.



**Media Alta:** Incluye a la mayoría de hombres de negocios y profesionales que han triunfado y que por general constan de buenos y estables ingresos económicos. Se estima que sea aproximadamente 14% de la población nacional.

**Media Baja:** Formada por oficinistas, técnicos, supervisores y artesanos calificados. Sus ingresos no son muy sustanciosos pero son estables, se estima que sea el 20% de la población nacional.

---

**Baja Alta:** Se estima que sea aproximadamente 25% de la población nacional y está conformada principalmente por obreros y campesinos (agricultores). Es la fuerza física de la sociedad, ya que realiza arduos trabajos a cambio de un ingreso ligeramente superior al sueldo mínimo.

**Baja Alta:** Se estima que sea aproximadamente 25% de la población nacional y está conformada principalmente por obreros y campesinos (agricultores). Es la fuerza física de la sociedad, ya que realiza arduos trabajos a cambio de un ingreso ligeramente superior al sueldo mínimo.

**Baja Baja:** Se estima que representa el 35% de la población, y está constituida por trabajadores temporales e inmigrantes, comerciantes informales, desempleados, y gente que vive de la asistencia social.

El estudio agrega, en una sociedad compleja donde la riqueza determina el estatus, las posesiones se convierten en un indicador de valor y riqueza, cada clase social tiene miembros que buscan alcanzar un status superior en virtud de sus posesiones.

Otra parte del documento hace referencia a la evolución sociodemográfica en México y señala: Actualmente, en nuestro país residen 20.9 millones de jóvenes entre 15 y 24 años de edad, de los cuales, 11 millones son adolescentes (15 a 19 años) y 9.9 millones son adultos jóvenes (20 a 24 años).<sup>19</sup> (Federación, 2014)

## FACTORES POLÍTICOS.

Se rigen por leyes, reglamentos, políticas monetarias, lineamientos, etc. Que ayuden a la sana convivencia poblacional.

- 1) Urbanísticos
- 2) Planes de desarrollo urbano
- 3) Uso de suelo
- 4) Forma de propiedad
- 5) Política habitacional
- 6) Política impositiva
- 7) Impuestos, leyes sobre uso o productividad de los inmuebles.
- 8) Control de rentas

---

<sup>18</sup> Noriega, José Luis; Milenio.com; el origen de las vecindades; 6 septiembre del 2019; <https://www.milenio.com/cultura/el-origen-de-las-vecindades-en-la-ciudad-de-mexico>

<sup>19</sup> Federación, Diario Oficial de la; dof.gob.mx; Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe ZEDEC; 8 de mayo del 2014; [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5343849&fecha=08/05/2014](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5343849&fecha=08/05/2014)

---

## URBANÍSTICOS.

Como este recuento permite observar, la economía política urbana ha sido desarrollada en su mayor parte con base en y con el objetivo de explicar las experiencias de ciudades europeas y estadounidenses. No obstante, también existen importantes contribuciones desde la academia y la experiencia latinoamericana. Por ejemplo, se tienen los análisis histórico-estructurales desarrollados en los sesentas y setentas sobre la urbanización de ciudades brasileñas en el marco del capitalismo periférico, y las correlaciones entre ésta, la clase y la dominación (Singer, 1968, 1975), así como las grandes concentraciones productivas y demográficas en muy determinados centros urbanos de la región (Jaramillo, 1979). En los ochenta, se investigó cómo es que las condiciones generales de la producción constituyen un capital constante socializado que supera al capital privado localizado en las urbes (Garza, 1985), se criticó el uso del concepto de medios de consumo colectivo en América Latina (Jaramillo, 1984; Pradilla, 1984), se analizó e investigó las relaciones entre las políticas gubernamentales y los requerimientos del proceso de acumulación de capital (Azuela & Duhau, 1987), y se trató la economía política de los servicios públicos (Cuervo et al., 1988). Para los noventa, se abordaban las transformaciones socio-espaciales que experimentaban las ciudades latinoamericanas debido a las intervenciones de variados agentes en los procesos estructurales de producción de capital. En los últimos años, los intereses se han centrado en las políticas de servicios urbanos (Pírez, 2013), la discusión sobre el valor y el precio en la producción inmobiliaria (Pereira, 2018) y, particularmente, en estudiar las categorías históricas que explican las grandes concentraciones metropolitanas (Lencioni, 2007), incluso las de la antigüedad (Garza, 2018). Además, se desarrolló la Teoría de las condiciones y los servicios generales de la producción (Garza, 2013), se calculó su valor para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (Garza, 2014, 2015) y se planteó una Teoría espacio-sectorial del desarrollo económico, siguiendo el método del positivismo histórico estructural (Garza, 2020). En definitiva, el estudio de las ciudades latinoamericanas ha propiciado algunos de los avances teóricos y empíricos más recientes en el campo de la economía política urbana y se encuentra avanzando de manera significativa. 20 (García, 2021)

---

## PLANES DE DESARROLLO URBANO

Son instrumentos de planeación que incorporan los objetivos nacionales, estatales o municipales de desarrollo urbano, según sea el tipo o cobertura del ámbito de aplicación, y que los concretiza en políticas, instrumentos y acciones que tiendan a reforzar los objetivos mencionados y a lograr un desarrollo equilibrado de la zona de estudio y principalmente mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Para tal efecto la legislación federal y la de cada una de las entidades federativas, establecen un sistema de planeación del desarrollo urbano, comprendido por los diversos niveles de planeación, que en términos generales se clasifican como: programa nacional de desarrollo urbano, programas estatales, programas regionales, programas de zonas metropolitanas, programas de zonas conurbadas, programas

---

municipales, programas de centros de población, programas parciales y programas sectoriales.

---

## EL USO DE SUELO URBANO.

Es el uso que se puede dar a un predio específico de acuerdo a: lo que establece el plan de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en las zonas específicas de la ciudad. Actualmente, en el Distrito Federal existe un total de 45 Programas Parciales de Desarrollo Urbano, de los cuales 29 corresponden a Suelo Urbano, 12 se encuentran en Suelo de Conservación.

En forma general, podemos clasificarlo en:

**Suelo urbano:** Habitacional (H), Habitacional con comercio en planta baja (HC), Habitacional mixto (HM), Habitacional con oficinas (HO), Equipamiento (E), Industria (I), Áreas Verdes (AV), Espacios Abiertos (EA), Centro de Barrio (CB).

Otros factores a considerar en el uso de suelo habitacional urbano son:

- Densidad Alta, 1 vivienda por cada 33m<sup>2</sup> de terreno.
  - M- Densidad Media, 2 viviendas por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno
- Densidad Baja, 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno
  - MB-Densidad Muy Baja, 1 vivienda por cada 200m<sup>2</sup> de terreno
  - R- Densidad restringida, 1 vivienda por cada 500m<sup>2</sup> de terreno

**Suelo de conservación:** Rescate Ecológico (RE), Preservación Ecológica (PE), Producción Rural Agroindustrial (PRA)

**Comunidades y poblados rurales:** Habitación rural (HR), Habitación rural de baja densidad (HRB), Habitación rural con comercio y servicios (HRC), Equipamiento Rural (ER)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) cuenta con el Sistema de información Geográfica, una herramienta de consulta en línea del uso de suelo del territorio de la Ciudad de México aprobada a través de las publicaciones de los PDDUs, los PPDUs y el PGDU.

---

20 García, David López; [ecopolurb.hypotheses.org](https://ecopolurb.hypotheses.org/); ECONOMÍA POLÍTICA URBANA' EN AMÉRICA LATINA: AVANCES EN LA VERIFICACIÓN EMPÍRICA DE UNA CATEGORÍA HISTÓRICA, 26-29 mayo del 2021; <https://ecopolurb.hypotheses.org/>

Para la valuación Inmobiliaria de acuerdo con el número de cuenta catastral podemos saber el uso de suelo que posee un predio. Como ejemplo:

<b>Información General</b>	<b>Ubicación del Predio</b>						
<b>Cuenta Catastral</b> 077_687_76							
<b>Dirección</b>	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado						
<b>Calle y Número:</b> VASCO DE QUIROGA 1727	Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.						
<b>Colonia:</b> SANTA FE							
<b>Código Postal:</b> 01210							
<b>Superficie del Predio:</b> 118 m <sup>2</sup>							
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
<b>Zonificación</b>							
<b>Uso del Suelo 1:</b> Habitacional con Comercio en Planta Baja <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	<b>Niveles:</b> 3	<b>Altura:</b> --	<b>% Área Libre:</b> 30	<b>M2 min. Vivienda:</b> 0	<b>Densidad:</b> MB (Una vivienda cada 200.0 m <sup>2</sup> de terreno)	<b>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):</b> 250	<b>Número de Viviendas Permitidas:</b> 0

Esta cuenta nos indica que el uso de suelo es: Habitacional con comercio en planta baja, sus niveles máximos son 3 y debe construirse en un área del 70 % del total del predio y un debe contar con área libre del 30%.

## FORMA DE PROPIEDAD.

Para que haya propiedad tienen que existir las tres modalidades; uso, disfrute o disposición. Dependiendo su Posesión original o su posesión derivada.

**Las transmisiones de derecho de una propiedad se darán a través de:**

1. Compraventa.
2. Por herencia.
3. Por donación.
4. Por dación de pago.
5. Por aportación a sociedad.
6. Por expropiación
7. Por extinción de dominio.
8. Por prescripción adquisitiva.

- 
9. Por permuta.
  10. Por accesión.

---

### **COMPRAVENTA:**

Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral oneroso, generalmente conmutativo, y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto (cierto, lícito y determinado), un precio y una causa.

---

### **EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO:**

Es un pacto introducido por las partes en el contrato de compraventa por el que se acuerda la no transmisión de la propiedad al comprador hasta la completa satisfacción del precio. Tiene mucha importancia en la venta de bienes muebles a plazo, como se ve en la LVBMAP (LEY 28/1998). La función que desempeña es un derecho real de garantía.

---

### **POR HERENCIA:**

En el derecho, la sucesión hereditaria implica que una persona, el testador o de cujus, traspase a otra, heredero o legatario, su patrimonio. Estos últimos serán fundamentalmente sus familiares, transfiriéndoles la titularidad de bienes, derechos y obligaciones. También puede hacerlo a personas sin parentesco e inclusive instituciones públicas o privadas.

La herencia es la sucesión de todos los bienes del difunto y de todos los derechos y obligaciones estos no se extinguen por la muerte. La herencia a la parte del proceso sucesorio en que se encuentre puede estar: vacante, yacente, aceptada o divisa.

El testador puede disponer de sus bienes en todo, a título universal, o en parte a título particular.

---

### **POR DONACIÓN**

Las donaciones son el acto jurídico por el cual una persona transmite un bien a otra que se denomina donatario. Con la donación se realiza la transmisión de la propiedad de un bien propio de manera gratuita, ya sea de forma instantánea a la celebración del contrato o después de la celebración del mismo.

---

La doctrina ha definido al contrato de donación como el acto jurídico en virtud del cual una persona llamada donante transfiere gratuitamente a otra llamada donatario, la propiedad y usufructo sobre una cosa.

---

#### **POR DACIÓN DE PAGO.**

Consiste en una transmisión, al acreedor o a los acreedores, del dominio de una cosa en compensación de una deuda.

Alude a la presentación que el acreedor acepta del deudor, liberándolo así de la obligación que los relacionaba, a pesar de no ser este pago lo que el deudor le debía al acreedor.

---

#### **POR APORTACIÓN A SOCIEDAD**

Es común que los socios accionistas de una persona moral efectúen aportaciones en especie a la misma; ya sea de bienes muebles o Inmuebles.

Como ello implica la transmisión de la propiedad del socio o accionista a la persona sociedad, esta puede darle el efecto fiscal que corresponda al tipo de bien de que se trate o bien por medio de un fideicomiso.

---

#### **POR EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA**

En México, la causa es por utilidad pública; la expropiación es definida por la doctrina jurídica como el acto administrativo en virtud del cual el estado priva una persona de su propiedad ya sea parcial o totalmente, siempre que exista una causa de utilidad pública prevista en la ley y mediante el pago de una indemnización.

---

#### **POR EXTINCIÓN DE DOMINIO**

Se ejercitará por el ministerio público a través de un procedimiento jurisdiccional de naturaleza civil y autónoma del penal.

Así mismo, dicho procedimiento será procedente sobre bienes de carácter patrimonial cuya legítima procedencia no pueda acreditarse y se encuentren relacionados con las investigaciones derivadas de los siguientes delitos: Hechos de

---

corrupción; delitos cometidos por servidores públicos; delincuencia organizada; robo de vehículo; recursos de procedencia ilícita; delitos contra la salud; secuestro; extorsión; Trata de personas; y delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos.

---

### **POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

La prescripción adquisitiva, también llamada Usucapión es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño y continuada por el tiempo señalado en la ley.

Ejemplo: Si una persona posee un bien durante un tiempo determinado a título de dueño y transcurre el plazo que marque la ley, puede adquirir la propiedad de dicho bien.

El fundamento subjetivo de la usucapión o prescripción se apoya en el abandono o negligencia del titular del derecho, que, por su inactividad, ha permitido que otro adquiera su derecho por la posesión continua durante cierto tiempo.

---

### **POR PERMUTA**

Es aquel contrato civil, celebrado entre dos partes, por el que una de las partes se obliga a transmitir a otra la propiedad de una cosa (mueble o inmueble), con el fin de que está, a su vez, se obligue a transmitir la propiedad de otra cosa.

#### **CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO**

- Es consensual. Se perfecciona por el consentimiento, sin necesidad de entregar una y otra cosa.
- Es recíproco. Da lugar a dos obligaciones recíprocas, de cada uno de los permutante, que además, tienen la misma naturaleza.
- Es oneroso. Porque cada parte se obliga y tiene su contraprestación en la del otro permutante.
- Puede ser de cosa mueble o inmueble.

La permuta es obligacional y traslativo de la propiedad. No transmite por sí misma la propiedad, pero es traslativo de la propiedad, es título suficiente para transmitirla junto con el modo, consiste en la tradición real o ficticia, produce la adquisición de la propiedad en la otra parte.

---

## POR ACCESIÓN

La **Accesión** es un modo de adquirir la propiedad y un derecho real, que se atribuye al propietario del suelo, y le permite hacerlo suyo todo aquello que quede unido y crezca a dicho suelo, ya sea en forma natural o artificial. En el caso de los bienes muebles el principio “*accessorium sequitur principali*” permite que la inseparabilidad de dos o más bienes determine la adquisición del resultante en favor del dueño del bien calificable como principal.

Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca.

Por medio de la **accesión**, el propietario adquiere:

I. Los frutos naturales (las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales);

II. Los frutos industriales (los que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo); y

III. Los frutos civiles (los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley).

---

## POLÍTICA HABITACIONAL.

2019-2024, Analistas políticos, distintos medios de comunicación han reflexionado con respecto a los cambios que ha hecho el nuevo régimen en cuanto a las modificaciones que Sociedad Hipotecaria Federal ha realizado. Ya que existen nuevos programas de adquisición de seguros de crédito a la vivienda.

En México, se enfrenta una paradoja: por una parte, la producción masiva de vivienda –recientemente INFONAVIT anunció el crédito 10 millones– y, al mismo tiempo la imposibilidad de millones de familias de acceder a una vivienda adecuada.

El nuevo planteamiento es que la vivienda no puede verse exclusivamente como una mercancía, no es un espacio techado y cerrado donde las personas habitan. La vivienda es un derecho humano básico reconocido por Naciones Unidas y es sobre el enfoque de Derechos Humanos que se rediseñan los programas, los instrumentos, la nueva política habitacional.

---

Es tiempo de que el gobierno enfrente como una responsabilidad el garantizar el acceso a derecho de vivienda adecuada, básicamente ese es el principio y eso implica una coordinación institucional fuerte, una orientación muy clara de estas políticas y de estas definiciones, erradicar la corrupción, el tema de la austeridad como principio básico de la acción y también esta coordinación institucional implica que en todas las instituciones y gobiernos trabajen de manera conjunta y muy clara.

Desde CONAVI, a través del programa “VIVIENDA SOCIAL” se canalizarán todos los esfuerzos y recursos a la población de menores recursos que más lo requiere en todo el territorio nacional.

Sin duda, existe incertidumbre en la iniciativa privada, es recurrente el cuestionamiento de que se reduce el otorgamiento de subsidios y por ello caerá el tren de vivienda.

Sin embargo, ¿acaso los 10 millones de créditos de Infonavit dependieron siempre de ese subsidio?, ¿acaso fue el subsidio el que provocó el abandono de miles o millones de viviendas en el país?, ¿por qué se cuestiona que el subsidio vaya directamente a la gente? CONAVI destinará más de 9 mil millones de pesos para atender las necesidades de vivienda de la población de menores recursos, a miles de familias que fueron afectadas por fenómenos naturales, a otras que habitan en las periferias urbanas en condiciones de diversos riesgos, a aquellas que hoy no son sujetas de crédito -aun siendo derechohabientes de Organismos Nacionales de Vivienda-.

No se trata de afectar a la iniciativa privada, sin duda aportan fuentes de trabajo, generan economía local y nacional.

---

## **POLÍTICA IMPOSITIVA.**

Los modernos sistemas impositivos se crearon en su mayoría alrededor del período de la Segunda Guerra Mundial, cuando las economías de los países eran en gran parte cerradas. En las últimas décadas, sin embargo, dichas economías se han hecho mucho más abiertas. Ahora, bienes, servicios, capital y personas pueden cruzar las fronteras con mucha mayor facilidad y son muchas las empresas que operan en diversos países. Este cambio tiene importantes consecuencias para los sistemas impositivos. La apertura ha hecho de la imposición una herramienta que algunos países pueden usar para conseguir ventajas competitivas. Mientras que algunos países pueden ser, en la actualidad, capaces de exportar parte de su carga tributaria, otros pueden encontrar mayores dificultades para mantener su actual nivel de ingresos fiscales.

---

## IMPUESTOS, LEYES SOBRE USO O PRODUCTIVIDAD DE LOS INMUEBLES.

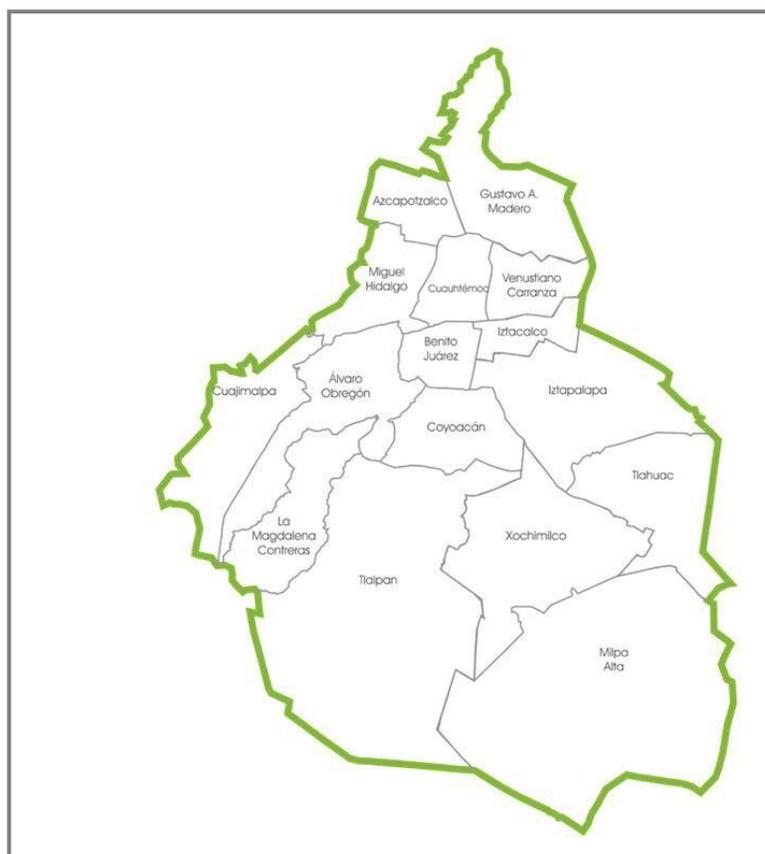
Además de la compra o la venta de inmuebles, los estados suelen regular el alquiler o el arrendamiento de propiedades para fines residenciales o comerciales. Dichas leyes cubren una variedad de prácticas, tales como la manera en que se manejan los depósitos en garantía y los desalojos, entre otras cosas.

Además, las leyes locales y estatales tienen un efecto considerable en cómo los dueños usan su propiedad. Las leyes ambientales y de planeamiento urbano afectan a proyectos de desarrollo y construcción. Asimismo, las normas de asociaciones de propietarios o comunitarios que afectan el uso de las propiedades en muchas comunidades residenciales modernas.

## CAPÍTULO III. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

### CIUDAD DE MÉXICO.

Para enmarcar y delimitar la zona de estudio primero situaremos a la Ciudad de México hoy abreviada como CDMX y anteriormente conocida como Distrito Federal (D.F.), es una de las 32 entidades federativas que conforma los Estados Unidos Mexicanos. Se localiza en el Valle de México, a una altitud de 2,240 m. s. n. m. Tiene una superficie de 1,495 km<sup>2</sup>, y se divide actualmente en 16 alcaldías. Cuenta con 9,209 millones de habitantes de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del año 2020.

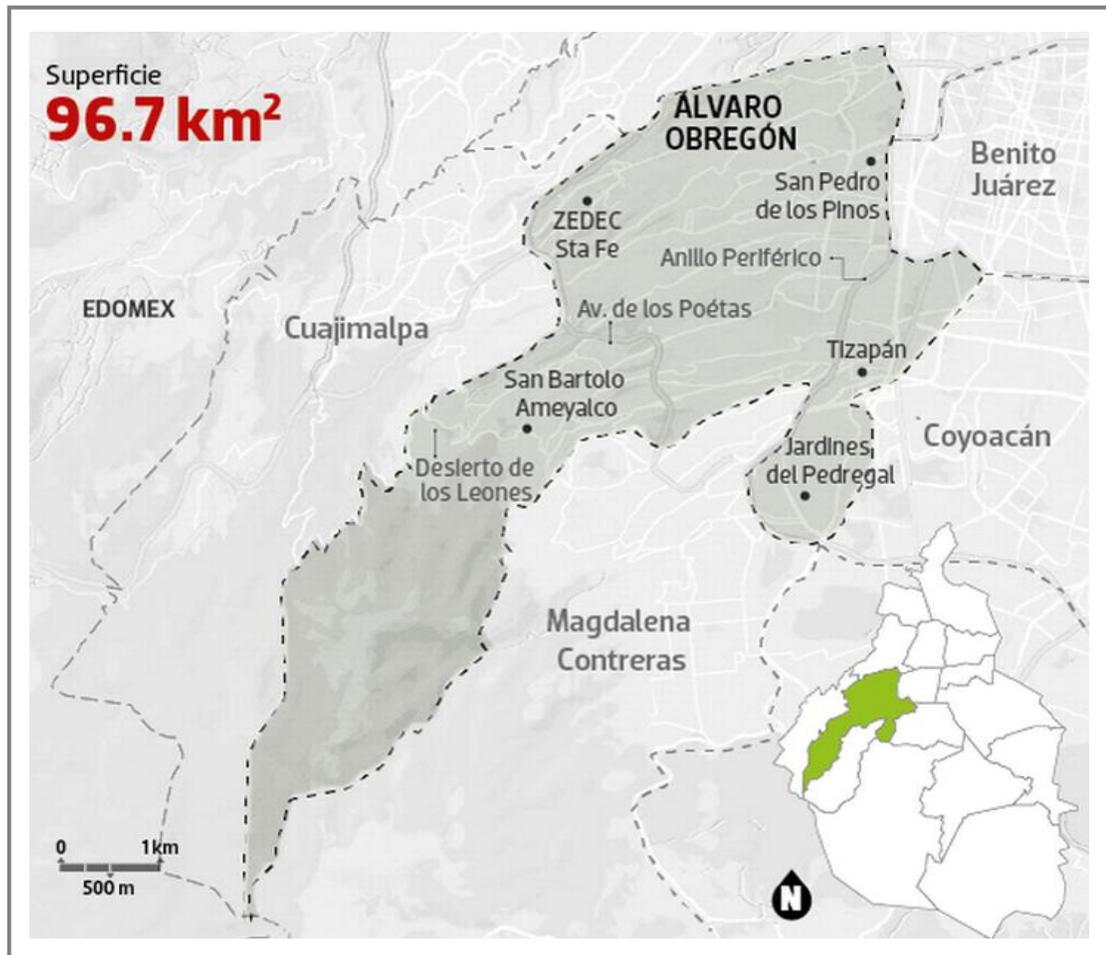


### ALCALDÍA: ÁLVARO OBREGÓN.

De la ciudad pasamos a la Alcaldía de Álvaro Obregón que colinda al oriente con las alcaldías Benito Juárez y Coyoacán, al sur con La Magdalena Contreras y Tlalpan, al Norte con Miguel Hidalgo y al poniente con Cuajimalpa. Al igual colinda con el municipio de Ocoyoacac en el Estado de México; y es la alcaldía donde situaremos y localizamos al pueblo de Santa Fe y Santa Fe (la parte nueva) que es objeto del presente estudio.

La alcaldía cuenta con una población total en la demarcación según el Censo 2020 de 759,137 habitantes. Es la tercera demarcación más poblada de la CDMX.

Está conformada por 257 colonias, fraccionamientos y barrios, entre ellas San Ángel, San Ángel Inn, Florida, Jardines del Pedregal y la mayoría de las colonias que forman la zona de Santa Fe. Además, esta jurisdicción cuenta con poblados de características rurales como San Bartolo Ameyalco y Santa Rosa Xochiac. La alcaldía Álvaro Obregón presenta fuertes contrastes sociales, al tener zonas residenciales muy exclusivas enfocadas al poder adquisitivo medio-alto y alto como lo son Lomas de Santa Fe, San Ángel, San Ángel Inn, Lomas de San Ángel Inn, Florida, Tlacopac, Jardines del Pedregal, Guadalupe Inn, Lomas de Tarango, Colinas del Sur, Las Águilas, Chimalistac, Jardines del Pedregal y Villa Verdún; de clase media como: San Pedro de los Pinos, Tetelpan, Tizapán y Alpes, así como colonias de clase media baja y baja como Observatorio, Roebuck, Merced Gómez, La Cascada, Ampliación la



Cascada, Plateros, Américas, Alfonso XIII, Molino de Rosas y Olivar del Conde, así como Minas de Cristo, Santa Fe, El Cuernito, Golondrinas, La Araña, Punta del Ceguayo, Prados la Providencia, Tepeaca, Ampliación Tepeaca, Ave Real, La Mexicana, El Rodeo, El Queso, Llano redondo, Jalalpa o Barrio norte.

---

El Pueblo de Santa Fé y Santa Fe comprenden un área definida por el Gobierno del Distrito Federal como Zona de Santa Fe, tiene una superficie de 931.64 hectáreas y consiste en varias colonias. Los límites geográficos son:

---

**COLINDANCIAS DE LA ZONA ZEDEC (PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO).**

**Al norte:** Con el paramento norte de la lateral de la Autopista México – Toluca, desde el distribuidor Puerta de Santa Fe hasta su intersección con la Av. Vasco de Quiroga.

**Al poniente:** Con la Av. Vasco de Quiroga, hasta el cruce con la Av. Juan Salvador Agráz, continuando por el centro de la Barranca de Memetla o Tlapexco, hasta el límite del Pueblo de Tinajas y las colonias Pueblo Yaqui, Ampliación Memetla y el Ocote, de ahí hasta el cruce con la Av. Carlos Graef Fernández, el cruce con la calle 16 de septiembre y el antiguo andador de San Carlos, en donde continúa hasta el cruce con la Av. Arteaga Salazar.

**Al sur:** Con el paramento norte de la Av. Arteaga Salazar, hasta la intersección de la Antigua Carretera de San Mateo Tlaltenango, continuando hasta el Portal del Sol, y por el límite de los predios del ex ejido de San Mateo Tlaltenango; hasta el “hombro” del talud sur de la Barranca de los Helechos, de donde continúa, bordeando el límite del terreno de ex reclusorio Poniente, hasta la barranca de Atzoyapan, y rodeando la Loma de Tepozcuautila por un camino sin nombre, hasta el arroyo Puerta Grande, continuado durante un tramo por Av. Centenario, para retomar el arroyo Puerta Grande y la Barranca de Atzoyapan.

**Al Oriente:** con el Panteón Jardín y las colonias Tetlalpan y Reacomodo Santa Lucía, hasta el cruce con la Av. Santa Lucía, y hasta el cruce con la Av. Carlos Lazo, siguiendo por el fondo de la barranca de Tlayacapa, en el lindero de los predios Tlayacapa y el Hospital; continúa cruzando la Loma Jalalpa, hasta el cruce con la rama sur de esta Barranca y de ahí hasta el lecho de la barranca Ampliación Jalalpa, continuando hasta su entronque con la barranca de Tlapizahuaya, y de ahí por el cauce de la barranca de Becerra, hasta el límite con el predio del Ocho y Medio, para continuar con el lindero del predio El Pedregal en la Colonia Becerro y cruzando la autopista México-Toluca hasta el punto de partida en el paramento norte de la lateral de esta autopista.

---

## LOS BARRIOS QUE PERTENECEN AL PUEBLO DE SANTA FE.

Son Cuevitas, Belem, y el propio pueblo de Santa Fe; pasando el panteón que está en frente del mercado la mexicana así como los barrios de Tecolalco y Tlapechico. Si se ve desde un recorrido por todo el Camino a Santa Fe, se puede limitar a ese núcleo de población desde la Unidad Santa Fe (IMSS), y la Unidad Belén (no confundir con Belén de las Flores). (Commons, es.wikipedia.org, 2021)



---

## BREVE HISTÓRIA DEL PUEBLO DE SANTA FE.

El pueblo de Santa Fe nació de las ruinas del pueblo-hospital de Santa Fe creado por Vasco de Quiroga en 1532, mismo que creó basado en las ideas del libro Utopía de Tomás Moro y que fue el inicio de una serie de pueblos en México y los Estados Unidos que llevan este nombre. Se ubica actualmente en la delegación Álvaro Obregón de la Ciudad de México.

Es usual que el pueblo de Santa Fe sea confundido con el desarrollo inmobiliario *Santa Fe*, fundado desde 1980 sobre los viejos tiraderos de basura entre *Santa Fe* y *San Pedro Cuajimalpa*, que durante años se conocieron como el pueblo de pepenadores La Viñita.

---

21 Commons, W; 12 marzo del 2021; es.wikipedia.org; Santa Fe; [https://es.wikipedia.org/wiki/Santa\\_Fe\\_\(Ciudad\\_de\\_M%C3%A9xico\)#cite\\_note-78](https://es.wikipedia.org/wiki/Santa_Fe_(Ciudad_de_M%C3%A9xico)#cite_note-78)

---

En 1530 el misionero, sacerdote y confesor del monarca español *Vasco de Quiroga*, llegó a la capital de la *Nueva España* con la finalidad de formar parte del gobierno del virreinato a través de la Segunda Audiencia como Oidor, este licenciado en Cánones experimentó de primera mano el abandono y exposición en que vivían los indígenas, sobre todo los mexicas que en su mayoría habían dejado hijos huérfanos y esposas viudas.

Por lo que basado en el libro *Utopía* de Tomás Moro organizó un hospital para remediar los males que padecían, en ese entonces se entendía como hospital una institución de beneficencia que incluía protección, cultura, salud y religión. Para lo cual tomó una loma conocida como *Acaxúchitl* “*Flor de Caña*” a una media legua de la población de Tacubaya, al suroeste de la ciudad de México.

En 1532 inicia la construcción de los diversos edificios que formaron el Pueblo-Hospital de Santa Fe. Se dice que Vasco de Quiroga pagó por las tierras pero no se ha encontrado algún vestigio de la transacción, lo que sí está documentado es que Hernán Cortes no solicitó ninguno de los terrenos que la formaban a pesar de que se encontraban en el medio de su Marquesado del Valle de Oaxaca, este pueblo fue instituido formalmente por el virrey Antonio de Mendoza en 1537 para lo cual manda deslindar su territorio y separarlo de los pueblos principales que lo rodeaban como San Pedro Cuajimalpa, Santa Lucía y Tacubaya.



El pueblo se desarrollaba alrededor de una iglesia a cuyos lados se erigían edificios que albergaban servicios médicos, cocina comunitaria y habitáculos para religiosos además de casas separadas para los indígenas ya sea solos por género o como familias. Otros edificios se dedicaban a la enseñanza de oficios, como el forjado que era desconocida entre los mexicas. En la iglesia se enseñaba la nueva Fe cristiana que fue dirigida inicialmente por el agustino fray Alonso de Borja

para luego con las leyes de regularización por clérigos seculares. Este hospital prosperó junto al pueblo circunvecino pero los viajes de su fundador al actual estado de Michoacán y su nombramiento como obispo del mismo en 1538 le permitió repetir en otras partes de ese estado la experiencia de Santa Fe, que le llevó a ser conocido como un benefactor de la región y por lo cual se le conoce como Tata Vasco “*Papa Vasco*”, estos pueblos se extendieron hasta Nuevo México. En 1565 muere su fundador en Pátzcuaro Michoacán, luego de conseguir que se les diera un régimen fiscal especial a sus hospitales y a los habitantes de los mismos.

---

En 1700 se menciona que solo existían las ruinas del hospital el cual había terminado por las disputas internas y por las leyes de regularización que se impusieron en el virreinato. A su alrededor se menciona habitaban algunos indígenas que vivían del pastoreo y de la agricultura que se alimentaba con los varios ojos de agua de la zona que propiciaron la construcción en 1538 del acueducto de la Tlaxpana, que alimentaba de agua a los molinos de Tacubaya y a la ciudad de México. El cual fue luego acrecentado con el agua del Desierto de los Leones en 1782.

En la época colonial el pueblo era paso obligatorio para ir a Toluca, por lo que existió una incipiente industria mercantil. Ya en la independencia, luego de la batalla del Monte de las Cruces fue uno de los puntos hasta donde llegaron tropas de Hidalgo desde Cuajimalpa, pero su cercanía a Tacubaya hizo poco viable su toma permanente.

Consumada la independencia continuo siendo un paso a Toluca, pero se remodeló el templo de Santa Fe para el beneficio de los vecinos, en 1838 previo a la intervención estadounidense se instaló en la barranca situada al norte del pueblo una fábrica de pólvora para el gobierno federal, misma que sigue funcionando y que dio origen al Campo Militar 1F. En la intervención la fábrica fue tomada por los invasores y destruida su maquinaria, en 1860 se vende la maquinaria a un particular que la usaría como refacciones pero en 1865 en el gobierno de Maximiliano se recupera esta, es hasta 1873 con el Gral. Porfirio Díaz que inicia la reconstrucción de las “Casa-Matas” las cuales concluyen el 7 de mayo de 1900 y que aún se pueden ver en el fondo de la barranca por la cual pasa el Río Tacubaya.

En el Porfiriato fue una zona de recreo para las familias ricas que vivían en Tacubaya, por lo que fue electrificada junto con Tacubaya, en 1880 fue tendido un ramal del tren Ciudad de México a Tacubaya, el cual fue luego continuado por el camino Real a Toluca hasta La Venta en Cuajimalpa, este servicio fue desde un inicio con máquinas de motores eléctricos, por lo que su población aumento rápidamente. En 1903 el municipio de Santa Fe desaparece y se integra al de San Ángel del cual no se ha desligado hasta el momento.

En la revolución su cercanía a los bosques y parajes de Cuajimalpa donde combatían sobre todo zapatistas provocó la despoblación del pueblo por lo que al término de la lucha Santa Fe era un pueblo de unas cuantas casas con muchos terrenos y pocos propietarios.

En los años 1940 inicia en forma la minería de materiales de construcción en las lomas del norte del pueblo que en su mayoría pertenecían a vecinos de Cuajimalpa, donde pasado el tiempo se hizo el hueco donde se creó el tiradero de basura de la ciudad de México, mismo que estuvo abierto hasta finales de los años 1980 cuando inició la construcción del desarrollo inmobiliario City Santa Fe, el cual ha ido apropiándose del nombre Santa Fe.

---

Es en los años 1960 y 1970 cuando inicia la migración de habitantes de la ciudad y de otros estados a los terrenos del pueblo que permanecían vacíos por lo que no son comprados en su mayoría sino invadidos. Estos pobladores en un principio trataron de habitar zonas de minas pero los choques fueron tan fuertes con los propietarios que terminaron por asentarse en las lomas y barrancas vecinas mismas que hoy en día dan a muchas calles hacia barrancas con gran pendiente.

Por esta época los grupos de delincuencia se organizan y forman pandillas muy conocidas y temidas como los Panchitos los cuales terminan por crear gobiernos que controlan la zona y que terminan por hacerlos parte del sistema de gobierno de la ciudad. A principios de los ochenta la avenida Vasco de Quiroga es ampliada, destruyendo gran parte de su arquitectura. Es en los años noventa con el desarrollo de City Santa Fe que Santa Fe comienza a convertirse en una zona de servicios y recursos para el desarrollo, ya que muchos de los trabajos temporales y permanentes que crea son aprovechados por los habitantes, hoy en día continua conservando



mucha de su mala fama pero está girando a convertirse en un núcleo urbano de nivel medio.

El pueblo de Santa Fe cuenta con dos edificios históricos, los dos primeros son la parroquia de la Asunción de María, la segunda la ermita de la Exaltación de la Santa Cruz localizada en la barranca que lleva a las lomas de Santa Fe al norte del pueblo y la cual está muy abandonada, esta fue construida en 1532.

## Plano de ubicación de los hitos del pueblo de Santa Fe.



### ÉPOCA PREHÍSPANICA.

#### ACUEDUCTO DE SANTA FE

De 1454-1466, figuró la construcción del acueducto entre las que figuraron autoridades civiles, eclesiásticas y artesanos de diversos oficios y categorías profesionales. Comenzó con el nombre del Rey Nezahualcóyotl, como uno de los primeros constructores del acueducto mexicana y termina en el año de 1870 con el nombre del ingeniero Miguel Bustamante.

Cito a la escritora Raquel Pineda Mendoza 22 (Mendoza, 2000)

“Ni siquiera uno de los más ilustres, historiadores de la ciudad, como fue don José Marroquí, percibió el valor histórico o estético, que poseía la arquería. Marroquí justificó la demolición del monumento”.

22 Mendoza, Raquel Pineda; Origen, Vida y muerte del Acueducto de Santa Fe; año 2000; Ciudad de México; U.NA.M

---

Santa Fe fue señalada como el sitio donde brotaban aguas que se tomaron para llevar a la ciudad y fue el episodio de la noche triste durante la colonia cuando los españoles dañaron los canales.

La arcada iba de poniente a oriente, esta obra edilicia que formaba parte de la ciudad barroca del siglo XVIII, cuando la capital fue uno de los conjuntos urbanos más hermosos del mundo.

Este acueducto fue construido en dos grandes etapas la primera en el siglo XVI y la segunda en el siglo XVIII.

Fue el director de obras públicas, el ingeniero Antonio Torres Torrija quien solicitó la destrucción del monumento.

Los manantiales de Santa Fe se localizaban al norte del pequeño pueblo del mismo nombre, situado en las estribaciones montañosas del suroeste del valle de México, entre Tacubaya y Cuajimalpa. Aproximadamente a 12 Km del centro de la ciudad y a 5 de Tacubaya. Ahí, entre los árboles que quedan de un hermoso bosque, perviven los veneros, pero menos caudalosos que cuatrocientos años atrás pero generosos con su tesoro líquido. La zona está cercada con tela de alambre y el nacimiento del agua se encuentra protegida por una alberca o ínsula de gruesos muros de piedra. No se conoce la antigüedad del estanque pero consta que Ajofrín lo vio en 1766 y Peñafiel en 1864. Éste, además registro en la entrada, sobre la tapia, una inscripción que consignaba una reconstrucción.

Por lo que toca al pasado prehispánico de Acaxochitl, hoy Santa Fe, cuyos habitantes disfrutaban aún de esta riqueza cristalina. Sin embargo, para entonces aquel caudal, lo mismo que las corrientes que bajaban de otros manantiales de Cuajimalpa y de la Sierra de las Cruces, ya regaban las cementeras de Tacubaya y de la parte occidental de Chapultepec. Esto fue declarado por algunos indios a un funcionario del ayuntamiento de la ciudad de México, quien a su vez informó al Cabildo el 28 de octubre de 1538.

Décadas después, la existencia de aquel tesoro líquido cobró mayor importancia cuando el agua de Chapultepec fue insuficiente para la demanda del vecindario de la capital. Fue entonces que las autoridades municipales decidieron introducir a está el agua de Santa Fe previa la compra de los bosques y manantiales a su legítimo dueño, el Cabildo Eclesiástico de Valladolid (Michoacán), en 6,000 pesos de oro que se pagaron en 20 anualidades.

Retomando que el pueblo de Santa Fe fue fundado entre 1531 y 1532 por el licenciado Vasco de Quiroga, oidor de la Segunda Audiencia Real, quien comisionado por ésta, con una pequeña merced real de tierras, que incluía lo veneros y la compra de otras porciones e inspirado en la Utopía de Tomás Moro, estableció un pueblo singular, de vida comunitaria, donde se daba albergue a los huérfanos y desvalidos, se hospedaba a peregrinos y se atendía enfermos, y lo llamo *hospital*, como se

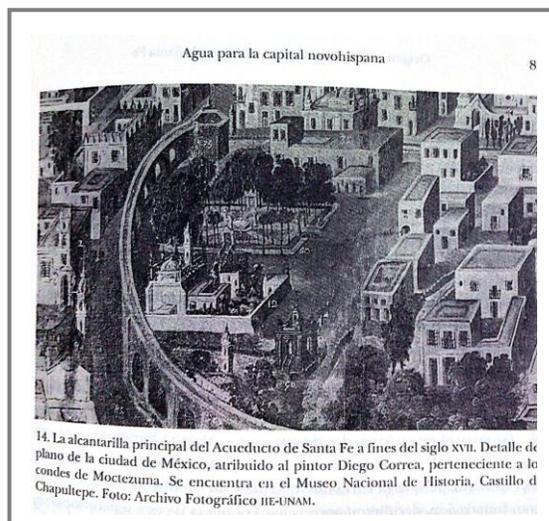
denominó durante el medievo a este tipo de instituciones. Santa Fe era, pues, “el hospital por antonomasia”. En 1538, Don Vasco de Quiroga fue elevado al episcopado de Valladolid y obligado a ocupar su sede, pero la Corona le concedió el privilegio de seguir gobernando su pueblo-hospital como si fuera parte de su obispado, y así lo hizo hasta su muerte, ocurrida en 1565.

No se sabe cuándo la ciudad intentó comprar Santa Fe al Cabildo de Michoacán, pero si consta que intentó obtenerla por concesión real. Las autoridades municipales pedían al rey que a la muerte de Don Vasco el pueblo de Santa Fe quedara bajo jurisdicción de la ciudad de México. No se conoce la respuesta a esta petición pero obviamente fue negativa y suponen que la compra-venta se celebró en los últimos meses de 1563 porque en enero del 64 la Junta Capitular acordó pedir licencia al virrey y al visitador Valderrama para imponer sisa a la carne y poder así terminar de “encañiar” e introducir el agua de Santa Fe con los frutos de este gravamen.

El virrey Martín Enríquez de Almanza, hizo llegar el agua de Santa Fe hasta la falda norte del cerro de Chapultepec en 1572, hasta que medio siglo después de terminó el acueducto que condujo el líquido al centro de la capital. Cabe señalar que el agua de Santa Fe era más apreciada que la de Chapultepec por su pureza y claridad. Así lo consideraban entre otros, el mismo fray Bernardino de Sahagún, la llamarón “agua delgada”, para distinguirla de la de Chapultepec, conocida como “agua gorda”.

El agua de Santa Fe conservaba su pureza al principio del siglo XVII, pero con el tiempo fue perdiéndola. Para 1903 el agua quedó para el uso de quienes la poseían originalmente: los vecinos de Santa Fe, Tacubaya y Mixcoac. Hoy día alimenta sólo a una parte del pueblo.<sup>22</sup> (Mendoza, 2000)

Imágenes de Mendoza, Raquel Pineda; Origen, Vida y muerte del Acueducto de Santa Fe; año 2000; Ciudad de México; U.NA.M



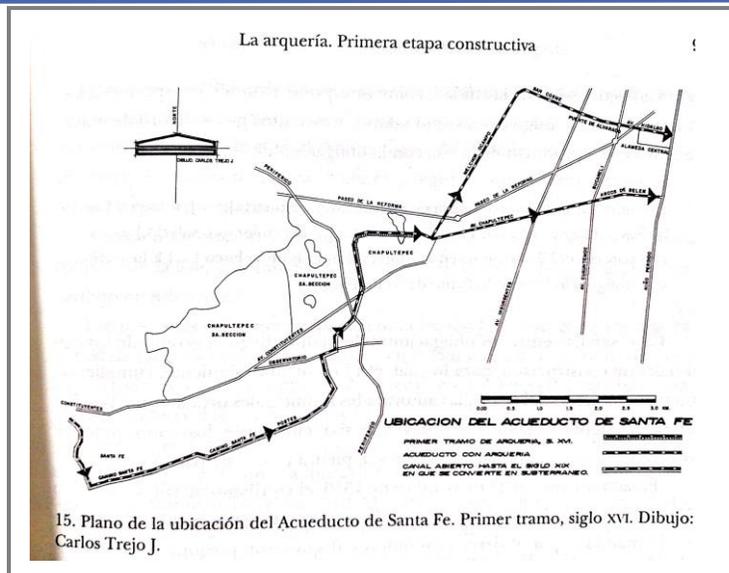


Imagen Mendoza, Raquel Pineda; Origen, Vida y muerte del Acueducto de Santa Fe; año 2000; Ciudad de México; U.N.A.M

## ÉPOCA COLONIAL Y SIGLO XIX.

### FÁBRICA DE PÓLVORA

Enclavada en las barrancas de Santa Fe, se construyó la fábrica de pólvora de 1779 a 1810, por el Ingeniero Miguel Constanzó. La Nueva España necesitaba con urgencia debido a las difíciles circunstancias políticas de la Nueva España ya que su predecesora, la de Chapultepec, quedó en ruinas debido a una explosión. A partir de esa explosión las autoridades virreinales tuvieron que investigar y analizar el terreno donde se instalaría una nueva. Decidieron que fuese en una barranca, lugar que cumplía con las condiciones favorables: alejada de la ciudad, en una hondonada que por su naturaleza resguardaría a la comunidad de alguna explosión; tenía además, agua en abundancia, ya que en ese sitio pasaba el acueducto de Santa Fe y un río. Había suficiente elemento líquido para las funciones de fabricación; pero se requería también de un consumible, y la madera, que se podía obtener de la barranca o de más arriba, de Cuajimalpa, y el carbón, era suficientes para trabajar. El agua era indispensable en el lavado de algodón y como fuerza motriz para echar a andar parte de la maquinaria. 24 (Zárate, 2010).

24 Zárate, Nadia Angélica Cueriel; La real Fábrica de Pólvora de Santa Fe 1779-1810; septiembre 2010; Secretaría de Educación Pública.

---

En su interior se elaboraron tres distintos tipos de pólvora: para uso de las minas; la utilizada en la elaboración de los cohetes para festividades; y la más importante, pólvora del rey o de guerra, para fines bélicos.

Durante la Independencia se llamaba Fábrica de Pólvora y luego se le anexó lo de “nacional”. Para la guerra de 1847, se destruyó para que no cayera en manos de los norteamericanos, pero en la época de Maximiliano se reconstruyó, aunque se desconoce la magnitud. Con Porfirio Díaz, en la década de 1890, comenzó una ampliación. Y comenzó a adquirir maquinaria y en 1906 inicio un programa sistemático con empresas extranjeras. ¿Por qué en 1906? Porque era clave para la celebración del Centenario de la Independencia: festejos, obras públicas, monumentos era parte de la organización para tener la casa limpia y mantener la mejor presencia del extranjero. Fue un gran proyecto de modernización con maquinaria alemana.

Los especialistas en trabajarla y coordinar a los empleados de Santa Fe, Cuajimalpa, Santa Barbara, Santa Rosa etc. Fueron Marcos Keating, Salvador Dampier y entre otros José Antonio de Alzate este último originario de Ozumba; que inventó una máquina de evaporación para el salitre. Los principales componentes para la elaboración era una mezcla de salitre, azufre y carbón.

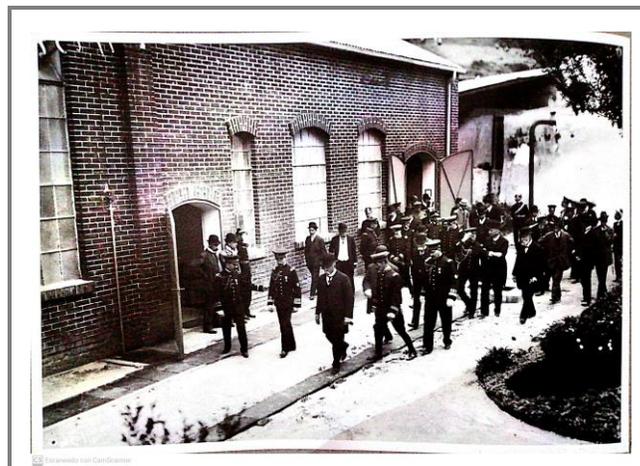
El salitre lo fabricaban de alguna manera con el agua del río, el azufre lo mandaban pedir desde el volcán del Popocatepetl, Mapimí y Tajimaroa. Y el último elemento de la formula el carbón lo llevaban de los sauces que se encontraban en las inmediaciones de la propia fábrica, sobre todo de Cuajimalpa.

Posteriormente, la fábrica requirió de más obreros, así que la población inmediata fue la más beneficiada. Muchos trabajadores se formaron ahí, porque ingresaron como aprendices y fueron escalonando puestos.

El jueves 20 de septiembre de 1910, Porfirio Díaz, inauguró la Fábrica de Pólvora sin humo, industria a la vanguardia, equipada con maquinaria alemana. ¿Qué significó pólvora sin humo? Una revolución en su tiempo, ya que durante la guerra se podía ver al enemigo.

---

Exactamente a los dos meses de la reapertura estalló la Revolución Mexicana y la demanda de pólvora se mantuvo durante todos esos años. (Gustavo Ogarrío Badillo, 2015)



Imágenes de Zárate, Nadia Angélica Cueriel; La real Fábrica de Pólvora de Santa Fe 1779-1810; septiembre 2010; Secretaría de Educación Pública.

---

## CAMINO REAL A TOLUCA

El largo proceso de planeación y burocracia que padeció la construcción del Camino Real a Toluca, no fue en detrimento de su calidad. Recién estrenado era una admirable obra de la ingeniería militar novohispana. Al respecto, las breves referencias de Alejandro de Humboldt, son contundentes. Humboldt transitó por la ruta Toluca-

---

México en septiembre de 1803, y reconoció que era uno de los seis caminos reales que atravesaban el inmenso valle de México, describiéndolo como “una hermosa calzada en las alturas de Tianguillo y de las Cruces, que separa el valle de Toluca del de México”. Con el nuevo camino carretero, el tiempo de viaje se redujo considerablemente; para las recuas, que gastaban 4 días, lo harían en tres, mientras que los pasajeros en coche o los jinetes, lo harían en uno solo.

De triste memoria es contar que también Tacubaya y el Camino Real de Toluca fueron el escenario de la Intervención Norteamericana en 1847. Es de aquí de donde sale el ejército norteamericano rumbo a la Batalla del Molino del Rey.

A partir de Tacubaya, este camino comenzaba a ser llamado el Camino Real de Toluca, que luego iba ascendiendo por las laderas dominadas por los viejos molinos de Tacubaya (Santo Domingo y Belem de las Flores), hasta el antiguo pueblo de Santa Fe, quien en su honor el antiguo Camino Real de Toluca lleva en esta parte el nombre de Vasco de Quiroga.

Luego el camino continuaba sobre la misma loma por lo que hoy son las avenidas Santa Fe y Arteaga y Salazar en un tramo de siete kilómetros, hasta el pueblo de El Contadero, ya en las alturas de Cuajimalpa, de aquel tiempo, El Contadero conserva algunas casas antiguas y su capilla de aires antiguos. Desde El Contadero, algunos viajeros podían desviarse a Cuajimalpa, que queda muy cerca de ahí.



Como Miguel Hidalgo, Allende y sus insurgentes que se apostaron en Cuajimalpa luego de la gran victoria en la Batalla del Monte de las Cruces. 25 (Acosta, 2015)

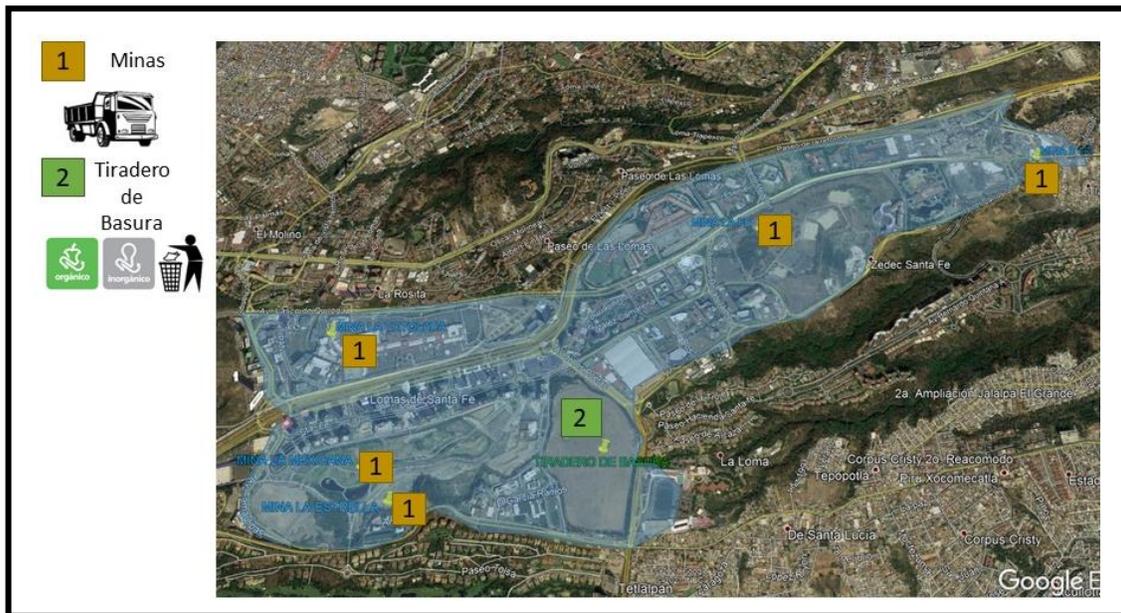
## SIGLO XX.

### MINERÍA

Como ya se había mencionado en los años de 1940 inicia en forma la minería y explotación de materiales para la construcción en las lomas del norte del pueblo que en su mayoría pertenecían a vecinos de Cuajimalpa, donde pasado el tiempo se hizo el hueco donde se creó el tiradero de basura de la ciudad de México, mismo que estuvo abierto hasta finales de los años 1980.

Para los años 1960 los depósitos de arena se volvieron difíciles de explotar ya que los refuerzos para las paredes cada vez eran más difíciles de construir requiriendo una mayor inversión, la explotación de las minas a lo largo de estos años conllevó a diversos hechos interesantes que influyeron para el uso que tiene actualmente la zona. Debido a la dificultad y el costo de seguir explotando las minas los dueños decidieron venderlas.

De acuerdo con el testimonio de un vecino el Sr. Antonio Garduño Gutiérrez, que condujo un camión materialista y trabajo por alrededor de 20 años en ellas, los nombres de las minas que existieron en la zona fueron: mina 8 ½, mina la Fe, mina la estrella, mina la mexicana, y la que se encontraba donde ahora es el centro comercial la mina totolapa, y hacia Cuajimalpa se encontraban las minas de arconza.26 (Gutiérrez, 2021)



25

25 Acosta, Carlos Lázaro; Mix Informativo CDMX; EL CAMINO REAL DE TOLUCA Y SUS MONUMENTOS EN LA CIUDAD DE MEXICO; 29 de junio 2015; <http://mixinformativocdmx.blogspot.com/2015/06/el-camino-real-de-toluca-y-sus.html>

---

## BASURERO

En cuanto al basurero de Santa Fe fue creado oficialmente en 1958. De acuerdo con el trabajo de investigación de Berenice Ayala del Instituto Politécnico Nacional se recibían desechos de las delegaciones Benito Juárez, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Álvaro Obregón.

Precisamente la lejanía de Santa Fe que en tiempos revolucionarios daba tranquilidad y descanso de la ciudad, provocó que fuera utilizado como basurero desde la década de los 40. El tiradero contaba con 50 hectáreas y tenía una profundidad de 80 metros. La basura que acumularon las generaciones de mediados del siglo pasado es ahora pisada por miles de universitarios, incontables oficinistas, y es cama de cientos de familias que se apilan en altos edificios lujosos. Sin embargo el basurero cerró oficialmente en 1980 y se tuvo que conseguir un reemplazo para que la clase alta de la ciudad no conviviera directamente con sus desechos.<sup>26</sup> (Cera, 2020)



Cuando el basurero cerró, dejó tras de sí una ola de marginalidad y desigualdad que pandillas como los Panchitos aprovecharon para crecer y operar sin ser perturbados por la policía. En ese momento, Santa Fe se convirtió en una de las zonas más conflictivas de la ciudad. Por eso el gobierno decidió construir allí el Centro de Readaptación Social Poniente, parecido a los que existen en el sur, norte y oriente de la ciudad. Aunque el proyecto nunca prosperó.

---

<sup>26</sup> Cera, Diego; local mx, Santa Fe: de la Utopía de Tomas Moro a Basurero monumental a pequeño Houston; 8 de junio 2020; <https://local.mx/ciudad-de-mexico/historia-santa-fe/>

En esta época (1976-1982), el entonces Departamento del Distrito Federal, inició la compra de los terrenos y la expropiación de otros hasta alcanzar un predio continuo de cerca de 850 hectáreas repartidas entre las delegaciones de Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos. Para la apropiación del predio se utilizaron como mecanismos:

1) La regulación de la explotación arenera mediante la adquisición de los terrenos a cambio de la explotación del material pétreo que se producía en ellos.

2) La expropiación en 1984 a favor del D.D.F. de 22 predios con una superficie aproximada de 4'264,470 m<sup>2</sup>.

3) La negociación entre particulares y Servicios Metropolitanos del D.D.F (SERVIMET) sobre los terrenos faltantes para su adquisición. El primer plan de desarrollo de este predio se estableció a iniciativa del DDF y SERVIMET como su agente inmobiliario e inversionistas, con el fin de convertirlo en una zona de oficinas sin presencia habitacional por la carga de recursos que requeriría la zona. El Departamento del Distrito Federal (DDF) y SERVIMET, en 1987 propusieron el establecimiento de una Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) para el terreno de 850 Has de Santa Fe, como instrumento normativo en los planes delegacionales de Álvaro Obregón y Cuajimalpa, para alcanzar el mejoramiento y rescate de la zona. El plan maestro definía uso de suelo y superficies de la siguiente manera:

USO DE SUELO	HAS	% PREDIO
Áreas verdes y de preservación ecológica con especial atención a cuencas y barrancas que cruzan el predio.	215	25%
Vivienda de todos los niveles	170	20%
Zonas comerciales consistiendo en 23 has. Para el centro Santa Fe y 7 has. Para un conjunto de tiendas de autoservicio.	32	4%
Parques corporativos, entre los que destaca Peña Blanca con 57 has. Y Cruz Manca con más de 20 has.	80	10%
Servicios educativos como la Universidad Iberoamericana (20 has.)	32	4%
Centro de Ciudad con usos y actividades comunitarias.	16	2%
Vialidades y equipamientos urbanos como el vaso regulador y la planta de tratamiento de aguas negras.	298	35%

Para 1989, el Regente de la Ciudad de México estableció el Plan Maestro para el desarrollo de la ZEDEC Santa Fe, debido a la localización y potencial económico de la zona y también por motivos ecológicos como la devastada actividad minera y los basureros. Para este entonces ya se habían otorgado 20 has. a la Universidad Iberoamericana, 22 has. a Televisa, cerca de 50 has. para la construcción de vivienda popular en Jalalpa, de las 850 has. del predio, las hectáreas del área de Jalalpa eran para reubicar a las familias desplazadas por estar en zonas de alto riesgo.<sup>27</sup> (Federal, 2000)

<sup>27</sup> Federal, Administración Pública del Distrito; paot.mx; Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe ZEDEC; 12 de septiembre del 2000; [http://paot.mx/centro/programas/zedec/c-santa\\_fe.pdf](http://paot.mx/centro/programas/zedec/c-santa_fe.pdf)

---

En los años noventa, se comenzaron a hacer las intervenciones pertinentes para lograr comenzar el proyecto, las obras de construcción y el aprovechamiento de los terrenos que anteriormente se utilizaban como tiraderos de basura, para esto, fue necesario volver a rellenar los tiraderos con varias capas de arena aplanada, con el fin de cubrir las millones de toneladas de basura, las cuales aún persisten en el subsuelo y continúan contaminando y filtrando los mantos freáticos y el agua de la ciudad de forma permanente.

---

### UNIDAD HABITACIONAL DEL IMSS SANTA FE (MARIO PANI 1957)

Continuando con la cronología siguió la construcción de la *Unidad Habitacional Santa Fe* que fue concebida como una mini-ciudad, porque estaba medio aislada del resto del mundo, Planeada por Mario Pani, diseñados por el taller de Mario Pani (con José Luis Cuevas, Domingo García Ramos y Félix Sánchez, entre otros), esta unidad es la que antecede a la Unidad Independencia y a la Unidad Habitacional Nonoalco-Tlatelolco a principios de los sesenta. Construida en 1957, Santa Fe fue un proyecto encargado por el Instituto Mexicano del Seguro Social para desarrollarse en el terreno que Hannes Mayer había elegido años antes para la Unidad Lomas de Becerra. La organización del conjunto supuso la ubicación periférica de edificios de mediana altura, una línea de edificios con espacios públicos, de esparcimiento y servicios, así como centros sociales. Además de un teatro, juegos, tienditas y escuelas primarias, los espacios públicos incluyen un escenario al aire libre con una estructura de Félix Candela.



28 (Luque, 2013)

La Unidad Habitacional se construyó sobre la propiedad privada de las señoras María García Ruiz de Noriega, Margarita García Ruiz de Martínez del Campo y Carmen García Ruiz de Méndez, y las señoritas Rosalía y Graciela García Ruiz. Con el consentimiento de los esposos de las tres primeras, respectivamente, el ingeniero Juan Noriega Díaz, el licenciado Alfonso Martínez del Campo y el doctor Juan Antonio Méndez, quienes venden al Instituto Mexicano del Seguro Social el predio denominado “Lomas de Becerra”.

---

La Unidad cuenta entonces con una superficie de 297, 560 m<sup>2</sup>, con colindancias al Norte, con Camino Real a Toluca; al Oriente con calle Roque Velasco Cerón; al sur en con propiedad privada; al poniente con propiedad privada. Se debe señalar que la vía de aproximación es la avenida Escuadrón 201 y la vía de acceso: el Camino Real a Toluca.

Debemos considerar que este espacio habitacional se comenzó el 4 de julio de 1946 con la regularización del terreno para el IMSS y es hasta 1952 cuando el proyecto de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS se inicia, terminando de construirse en 1954 para que finalmente, en julio de 1957, fuera inaugurada por los licenciados Adolfo Ruiz Cortines y Antonio Ortiz Mena, Presidente de la República y Director General del IMSS, respectivamente. Legalmente, la Unidad en sus orígenes se constituyó en un Régimen de Propiedad en Condominio a cargo del IMSS. Al inaugurarse, la Unidad ya contaba con los servicios públicos necesarios: agua, luz, drenaje, alumbrado, etc. La inauguración quedó registrada como un gran acontecimiento.<sup>29</sup> (Corral, 2008)

---

### CASA HOGAR PAZ Y ALEGRÍA

Las misioneras de la caridad de la CASA HOGAR PAZ Y ALEGRÍA, fue el primer centro que la Madre Teresa de Calcuta estableció en México.

En 1975, durante la primera de seis visitas a México, la ahora santa vio en los tiraderos de basura del poniente de la ciudad la oportunidad de “servir a los pobres viviendo entre ellos”, como decía, por lo que un año después, su congregación llegó a México.

Hermanas misioneras de la caridad- activas y contemplativas, forman una familia religiosa internacional de derecho pontificio fundada por Santa Teresa de Calcuta en



1950, compuesta de dos ramas: la activa y la contemplativa, con votos perpetuos de castidad, pobreza, obediencia y servicio de todo corazón y gratuito a los más pobres.

Los vecinos de este inmueble, ubicado en el pueblo de Santa Fe, entre la calle Magnolia y Hermenegildo Galeana, se han acostumbrado a ver las grandes paredes blancas con franjas azules que lo resguardan, pero pocos saben que es sólo una de las 15 casas activas que su congregación, las Misioneras de la Caridad de la Madre Teresa de Calcuta, tienen en el país.

---

<sup>29</sup> Corral, Arq. Javier Sánchez; [inperfecto.com.mx](http://inperfecto.com.mx); La Vivienda Social en México; 9 de julio del 2008; <https://inperfecto.com.mx/2018/09/09/unidades-habitacionales-2a-parte-del-funcionalismo-a-la-aglomeracion/>

---

Algunos de los niños fueron abandonados en los hospitales o en las calles por sufrir alguna enfermedad como parálisis cerebral, hidrocefalia o Síndrome de Down. Otros fueron entregados por sus propias madres para ser dados en adopción. La casa hogar alberga también a 35 adultas mayores, en su mayoría con afectaciones físicas y psicológicas.<sup>30</sup> (Flores, 2021)

---

## TEORÍAS ECONÓMICAS.

Para comenzar a explicar que fenómeno se tuvo que detonar para el desarrollo de la nueva urbe Santa Fe o ZEDEC a parte de la corrupción. Tenemos que explicar parte del comportamiento de la sociedad. Es a partir de la sociología, la política, la economía, la ciencia, la geografía, etc. Que se analizan las relaciones sociales.

Esto lo podemos encontrar en el surgimiento de la economía del desarrollo (1945-1957): como crecimiento y teoría de la modernización. Este proyecto pese a errores es emanado de la política neoliberal. Nuestro país ha demostrado ser capaz de desarrollar polos financieros que nos conectan con la red global, y demuestran que México está a la altura de cualquier nación moderna y capitalista.

Bajo este contexto, la economía del desarrollo aparece con las contribuciones y pioneros del desarrollo entre los cuales destacan autores como: Smelser, Singer, Adelman, Prebisch, Rostow; Nurkse, Myint, Arthur Lewis y Mydall entre otros. Construyeron conceptos sobre “Teoría de la Modernización”.

En primer término; la aparición del keynesianismo favoreció el surgimiento de las teorías del desarrollo por cuanto supuso el rompimiento de la visión mono económica del neoclasicismo respecto a la existencia de una única situación de pleno empleo. La visión keynesiana considera ésta como una situación excepcional y concibe otro escenario como el más frecuente, el desequilibrio y desempleo de los recursos de la economía.

En segundo término, en la aparición de las teorías económicas del desarrollo se destaca el impacto de la descolonización y la consiguiente aparición de nuevas naciones en el Tercer Mundo. Esto conllevó a que cada gobierno de cada país, llevo a los gobiernos a considerar, diferentes alternativas para superar las limitantes estructurales que los caracterizaban.

Un tercer factor consiste en la aparición en la década de los cuarenta de la Comisión Económica de las Naciones Unidas para América Latina (CEPAL). El surgimiento de una nueva lógica que analizaba el atraso estructural de América Latina e introdujeron, en consecuencia categorías como: centro y periferia para el estudio de las condiciones de subdesarrollo en las regiones.

---

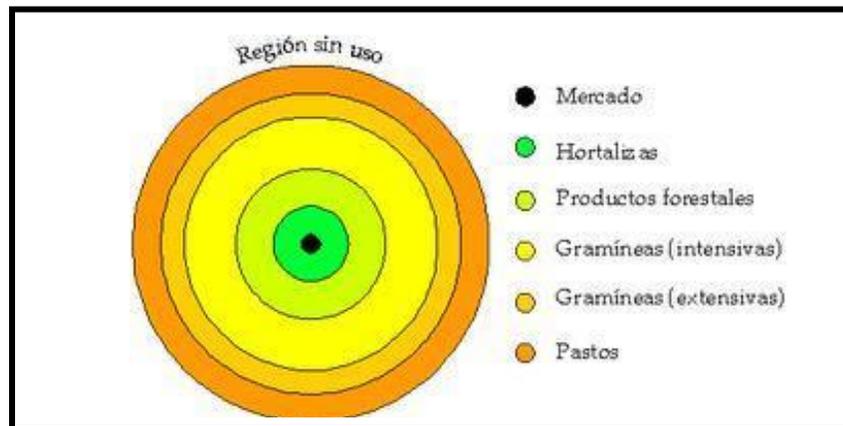
<sup>30</sup> Flores, Rroberto Alcántara; [desdelafe.com.mx](http://desdelafe.com.mx); La acción de la Madre Teresa vive en esta casa hogar; 8 de abril del 2021; <https://desdelafe.mx/arquidiocesis/la-accion-de-la-madre-teresa-vive-en-esta-casa-hogar/>

---

Una de las principales características de los autores de la primera generación, consistía en que la concepción de desarrollo económico equivalía a crecimiento económico, tal como se presenta en las primeras publicaciones de Lewis. Por crecimiento económico se entendía, como crecimiento sostenido de la renta real total o per cápita. Mientras que para Adelman, el desarrollo económico se daba mediante un largo proceso de tiempo.

En general estos economistas formularon grandes modelos de estrategias de desarrollo, los cuales involucraban transformaciones estructurales y el correspondiente papel para la participación extensiva del Estado en la planeación y programación de este proceso. <sup>31</sup> (Mora Toscano, 2006)

No obstante, la teoría de **Johann Heinrich Von Thünen**; Economista alemán, conocido por su Teoría de la localización sobre la geografía rural y urbana, 1820. El cual basó su hipótesis en el estudio de las diferencias de renta con respecto al mercado. En su caso la disparidad fue la calidad de la tierra y enfatizó el costo según la distancia del polo de atracción o sea (el centro). Se preguntó, por qué los lotes de tierra, con las mismas características tenían diferentes usos. Concluyó que se explicaba por la distancia al mercado.



Su teoría menciona la explicación de la localización de las actividades agropecuarias en función de la renta y de la ubicación que indica que el uso de suelo, que se encuentra más cercano a donde se concentran los servicios en una ciudad, es más caro que el de los terrenos más alejados, de manera que al final, todos los habitantes pagan lo mismo por los productos que adquieren; los que pagan en forma de costos de transporte, otros lo pagan en rentas por el uso de suelo más cercano al mercado.

---

<sup>31</sup> Mora Toscano, Óliver; Las Teorías del Desarrollo Económico: algunos postulados y enseñanzas.; 2006; Colombia; Rvista Apuntes del CENES

Según el modelo Von Thünen: Los agricultores realizan un equilibrio espacial de los ingresos. Los precios de las tierras se ajustan a los precios de renta de ubicación según su ubicación. En donde la distancia determina los costos. En la que presenta la siguiente fórmula:

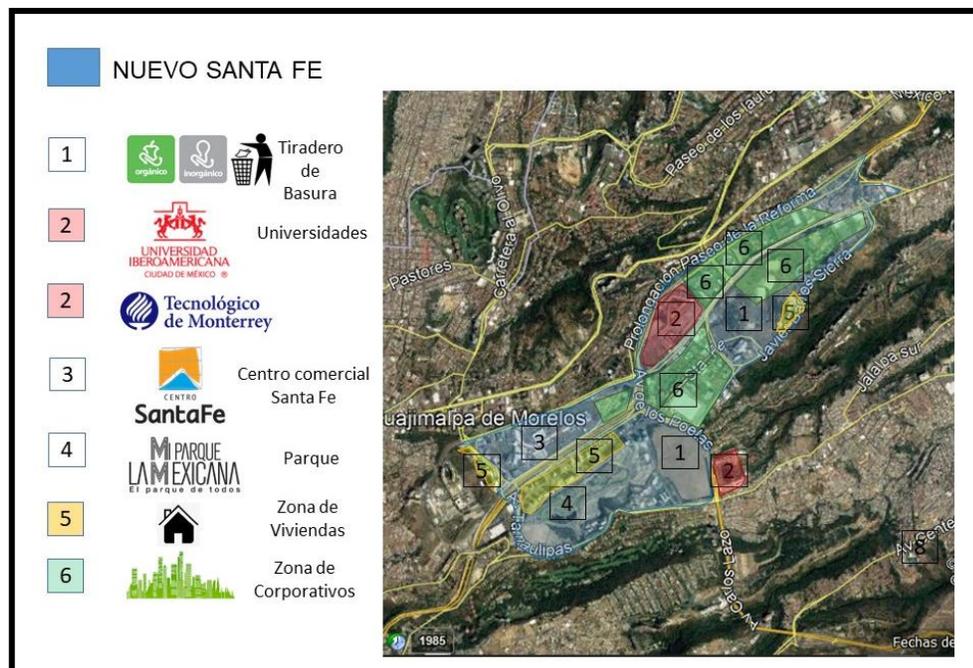
$$U = r(p-c) - rtd$$

$U$ = renta, es igual;  $r$ =rendimiento, multiplicado por  $p$ =precio, menos  $c$ =costo menos, el  $rt$ = rendimiento por la tasa de embarque; y, la  $d$ = distancia. (Sánchez Cabrera, 2012)

El objetivo de la teoría de la localización es estudiar cómo el espacio juega un rol clave en las decisiones de los productores y consumidores. Esto, debido a que la oferta de una mercancía y su demanda pueden encontrarse en puntos distanciados, lo que genera costes (como aquellos que corresponden al flete del transporte).

Hoy día los corporativos de Santa Fe, perdieron su auge y han dejado de operar de la misma manera que lo hizo cuando se detono esta área, y corresponde principalmente, al hecho de que todos los trabajadores viven en otras demarcaciones de la ciudad, de tal manera que el costo y tiempo de traslado de sus viviendas al sitio de trabajo, uno son demasiado largos, por otro lado, el costo de llegar a la zona ya sea por carretera, o vías privadas lo hacen conflictivo, dadas las pocas rutas de acceso a ella y el inevitable tráfico de la ciudad. Pese a que vieron en esta zona un eje intermedio de transición para otorgar trabajo a la población entre el Estado de Toluca y la ciudad de México, la planeación de la ZEDEC permitió crecer y abastecerse de este recurso económico durante un par de décadas.

### Plano de hitos de ZEDEC Santa Fe. (1980 a la fecha.)



---

## FIDEICOMISO ZEDEC SANTA FE

Al crearse el proyecto industrial Santa Fe en los 70 se creó un fideicomiso, donde el gobierno del entonces Departamento del Distrito Federal "D.D.F.", participaría con su respectiva dependencia encargada del desarrollo urbano, proporcionando a los inversionistas de la zona las facilidades en electricidad, alumbrado, vialidad, agua y drenaje para instalar su industria. Pero con el cambio de usos los planes fueron modificados, lo cual tuvo una gran repercusión en la zona.

En 1994 se creó la **Asociación de Colonos Zedec Santa Fe, A.C.** con los primeros inversionistas en este desarrollo, entre estos tenemos a:

- Automotriz Hermer, S.A. de C.V.
- Banca Serfin, S.A. de C.V.
- Impulsora Corporativa de Inmuebles, S.A. de C.V.
- Corporativo Opción Santa Fe II, S.A. de C.V.
- Universidad Iberoamericana, A.C.
- Parque Santa Fe, S.A. de C.V.
- Inmuebles Hogar, S.A. de C.V.
- Hewlett Packard de México, S.A. de C.V.

El 23 de febrero de 2004, bajo el gobierno de Marcelo Ebrard Casaubón que había sido Secretario de Gobierno del D.D.F. bajo el gobierno del regente Manuel Camacho Solís, con los problemas de infraestructura y los problemas para el Gobierno del Distrito Federal de cumplir con los objetivos del fideicomiso original se creó el Fideicomiso Colonos de Santa Fe, constituido por el Gobierno del Distrito Federal y la Asociación de Colonos Zedec Santa Fe. A la fecha esto no se ha terminado de asentar.

Los principales distritos de negocio se asientan en 10 colonias: Cruz Manca, La Fe, La Loma, La Mexicana, Totolapa, Paseo de las Lomas, Peña Blanca, Bosques de Santa Fe y la zona de escuelas, correspondiendo con un 13.80% del área total de oficinas de la ciudad.

En la zona de negocios de Santa Fe hay:

- 70,000 empleados.
- 4,311 residencias familiares.
- 8 millones de visitantes por año.
- 4 universidades.
- 13,500 estudiantes.

La zona de negocios de Santa Fe es la más importante de la Ciudad de México y es donde importantes compañías internacionales tienen sus oficinas locales o regionales así como empresas mexicanas tienen sus sedes centrales. Entre ellas Grupo Financiero Banorte, Banca Santander y Grupo Financiero Banamex, en el ámbito bursátil, distribuidora de automotores como Harley Davidson o Ford Motor

---

Company, en paquetería Deutsche Post DHL, en alimentos Coca Cola - FEMSA, entre muchas otras.

Esta zona cuenta con mucha actividad comercial que en un principio giró en torno al centro comercial Centro Santa Fe. Luego de ella se construyeron otras plazas comerciales como Zéntrika, Samara y Garden Santa Fe, que es el primer centro comercial sustentable de la zona.

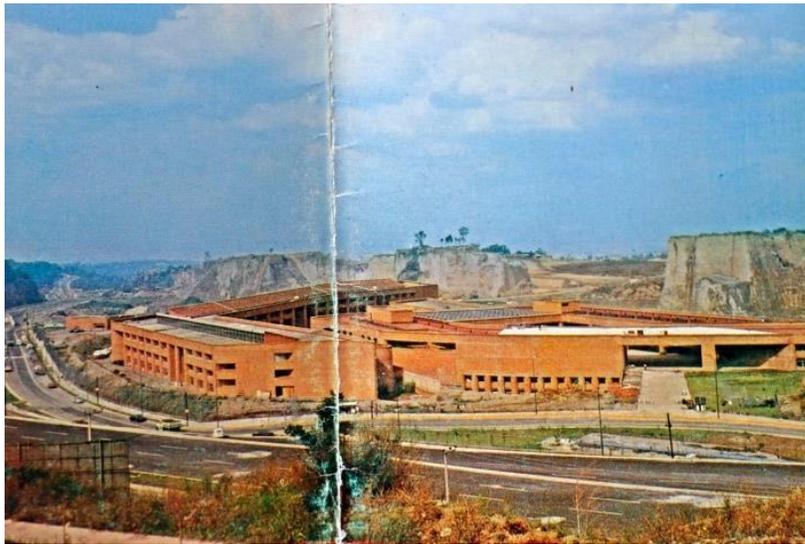
Santa Fe cuenta con una infraestructura hotelera con hoteles de cadena como JW Marriott, Hilton, The Westin y otros así como centros de documentación de varias compañías de aviación.

---

### UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA

El renacimiento de Santa Fe sucedió en 1982, cuando la Universidad Iberoamericana se construyó, luego de que tres años antes un sismo destruyera sus instalaciones en Coyoacán. El gobierno de Santa Fe donó los terrenos para construir este proyecto y, a partir de entonces, muchas empresas privadas pusieron su mirada allí por obvias razones. Solo personas con dinero podían mandar a sus hijos a estudiar

La IBERO se mudó a Santa Fe en 1988 (Foto: UIA)



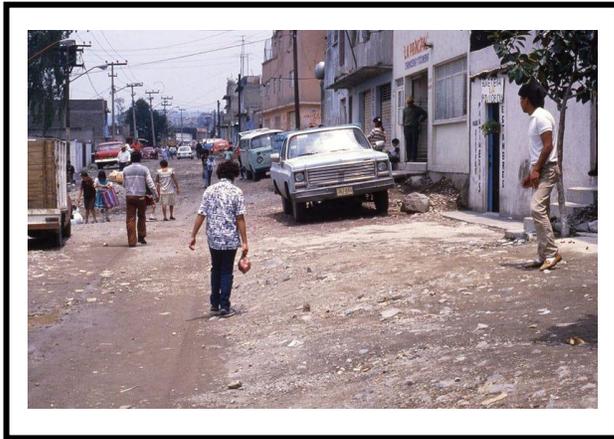
allí, y eso era una señal de progreso.

Muchos corporativos aprovecharon para comprar terrenos en esta zona que crecía de forma increíble. Quizá el golpe más grande fue la construcción del Centro Comercial Santa Fe en 1993. Y lo llamamos golpe porque su construcción significó el inicio de la desigualdad social. Según la

historiadora de la Universidad Iberoamericana, María de Jesús Díaz:

---

Muchos perdieron más de la mitad de su patrimonio y a otros les afectaron en algunos metros, les hicieron creer que les iban a pagar y no les cumplieron. Algunos



firmaron creyendo que era para reposición de su dinero y después les dijeron que no, que habían firmado una donación, los engañaron.

Esta es una foto de la antigua vía a la venta, no muy lejos de santa fe. Aquí nos podemos dar una idea de cómo se veía la zona antes de su crecimiento.

32 (Cera, 2020)

---

## CENTRO COMERCIAL SANTA FE

El día 19 de noviembre de 1993 Centro Santa Fe fue inaugurado por el C. Presidente de la República, diseñado por el Arq. Juan Sordo Madaleno, surgiendo como el principal desarrollo comercial en la zona poniente de la Ciudad con las tiendas más exclusivas y prestigiadas de México.

Durante su edificación, Centro Santa Fe contribuyó a la construcción de las vialidades Prolongación Vasco de Quiroga, Avenida Potosí y el puente-túnel que une la zona de bosques de las Lomas con el desarrollo de Santa Fe.

Durante 450 años, Santa Fe ha sido espacio de cambios y contrastes: ubicada al poniente de la Ciudad de México y enclavada dentro de las cuencas hidrográficas de los ríos Tacubaya y Becerra, la zona presenta un relieve muy abrupto conformado por barrancas originadas por la erosión fluvial.

Santa Fe captó el interés de inversionistas y grupos corporativos, para el desarrollo de nuevos mercados, centros residenciales de alto poder adquisitivo, corporativos, escuelas, universidades y otros servicios. Centro Comercial Santa Fe se crea del esfuerzo conjunto de Dine, Inmobiliaria del Grupo Desc, Palacio de Hierro, Liverpool, Grupo CAABSA como inversionista y principal constructor, como un proyecto piloto para dar a la zona (antiguo tiradero y minas de arena y grava con baja productividad) vialidades, vías de comunicación, infraestructura básica y el desarrollo comercial regional integrado más importante de México.<sup>33</sup> (Fe, 2019)

---

32 Cera, Diego; local.mx; Santa Fe: de la Utopía de Tomas Moro a Basurero monumental a pequeño Houston; 8 de junio del 2020; <https://local.mx/ciudad-de-mexico/historia-santa-fe/>

33 Fe, Centro Santa; centrosantafe.com.mx; Historia y evolución; 20 de noviembre del 2020; <https://centrosantafe.com.mx/pages/historia-y-evolucion>

---

Aunque esto nunca paso, dadas las circunstancias se aprecia que a las vialidades, nunca se les invirtieron, pues la Av. Vasco de Quiroga en su tramo hacia Camino Real a Toluca que pasa por el pueblo, sigue teniendo los mismo dos carriles en ambos sentidos, actualmente con el tipo de servicio público que no se da abasto por toda la población flotante que ingresa diariamente a sus trabajos y tomando en cuenta que muchos de los lugareños utilizan la vialidad de estacionamiento frente a sus viviendas, la vialidad se volvió insuficiente ya que este camino es uno de cinco vías para llegar a lo que ahora es la zona corporativa, me refiero a:

1. La Camino Real a Toluca que se convierte en Vasco de Quiroga hasta Arteaga y Salazar
2. Super vía Poniente que se convierte en Av. De los Poetas
3. Carretera Toluca-México y México Toluca
4. Paseo de la Reforma
5. Av. Constituyentes.

---

## PARQUE LA MEXICANA

Hereda del nombre de una de las dos minas de arena que había originalmente en el terreno que se construye el parque. Al finalizar su extracción, fueron expropiadas por el gobierno y pocos años después las destina para un proyecto inmobiliario que contemplaba la construcción de alrededor de 12mil viviendas.

Ante la falta de espacios públicos de convivencia, áreas verdes y servicios públicos, los colonos de la zona plantean al gobierno la construcción de un parque metropolitano. Cuenta con 100.000 metros cuadrados de área forestal.

Una década de gestión vecinal, logró un acuerdo con el gobierno de la Ciudad de México en el 2016. El acuerdo consistió en la venta del 30% del terreno total a desarrolladores y con los recursos que se generaron se construiría el parque en el 70% restante. La densidad de construcción disminuyó de 12mil a 1,650 viviendas.

El Gobierno de la Ciudad de México, otorgó una concesión a los colonos de Santa Fe, para que, operen y mantengan el parque público con recursos autogenerados. Esto logra que el parque no requiera recursos públicos y sea sostenible con sus propios ingresos. La entrada es gratuita.

Diseñado por los arquitectos Mario Schjetnan y Víctor Márquez, el parque se construyó en 13 meses, para inaugurarse el 24 de noviembre del 2017. Hasta ahora, se han construido 20 de las 28 hectáreas del terreno, las restantes se están construyendo actualmente.<sup>34</sup> (Parquelamexicana.mx, s.f.)

---

<sup>34</sup> Parquelamexicana.mx; Historia; <https://parquelamexicana.mx/historia/>

---

## **SUPERVÍA PONENIENTE**

La Supervía Poniente es una obra vial de cuota que une la zona de Santa Fe (Distrito Federal, México), con el Anillo Periférico a la altura de su cruce con Av. Luis Cabrera por medio de diversos túneles, puentes y vías rápidas. La inauguración de la tercera y última sección (de Las Torres a Luis Cabrera, en dirección al Periférico Sur) se realizó el 15 de junio de 2013. Esta mega-obra tenía como propósito resolver los problemas de conectividad que sufre la zona de Santa Fe.

Uno de los problemas que se detonaron fue la traza de la obra pues necesitó de la compra de terrenos, y en algunos casos, de la expropiación de predios de la colonia La Malinche para poder construir el tramo subterráneo. Estos desalojos en algunos casos fueron violentos, tanto por el abuso de poder de las autoridades como por la negación de los vecinos a abandonar sus viviendas, así como la inseguridad que ha creado la demolición de los predios en una zona conflictiva de la ciudad.

---

## **TREN INTERURBANO MÉXICO-TOLUCA**

El Tren Interurbano de Pasajeros Toluca-Valle de México es un proyecto del Gobierno Federal que conectará la Zona Metropolitana del Valle de Toluca con el poniente de la Ciudad de México.

La construcción de este transporte ferroviario de pasajeros tiene impacto en el medio ambiente, en la disminución de accidentes, en la reducción de tiempos de traslado de los usuarios, propiciará una mayor movilidad para las personas y generación de empleos, en beneficio para la sociedad. Tendrá una longitud total de 57.7 kilómetros y 6 estaciones: 2 terminales y 4 intermedias.

Con este proyecto se prevé dar servicio a 230 mil pasajeros al día, aproximadamente, de acuerdo con datos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), lo que permitirá mejorar la movilidad en la Zona Metropolitana del Valle de México.

El recorrido total durará menos de 40 minutos, de la estación Zinacantepec a la terminal del Metro Observatorio, lo cual reducirá las emisiones contaminantes en 27 mil 827 toneladas de CO<sub>2</sub>, que representan el oxígeno producido por 225 hectáreas de bosque.<sup>35</sup> (CDMX, 2015)

---

<sup>35</sup> CDMX, Movilidad; Secretaría de Comunicaciones y Transportes; Tren Interurbano; 2015; <http://treninterurbano.cdmx.gob.mx/informacion.html>



La población de Santa Fe solicitó en su momento el cambio de ruta para el tren ya que se rumoraba pasaría por la Av. Vasco de Quiroga para llegar a Observatorio de tal manera que se reconsideró la ruta.

El cambio en este tramo comprende una longitud de 4.3 kilómetros, de la Glorieta Vasco de Quiroga a la estación del Metro Observatorio, donde se optó por utilizar una ruta alterna compuesta en su mayor parte por terrenos federales.

Con este cambio de trazo se logrará una serie de beneficios, entre los que destacan la disminución de intervenciones en la zona, así como la reducción de impacto ambiental a predios particulares; además se evitó la construcción de caminos de acceso para transporte y maniobra de maquinaria y materiales.

El proyecto de trenes de pasajeros autorizó el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.<sup>36</sup> (México G. d., 2021)

36 México, Gobierno de; <http://sct.gob.mx/>; Tren Interurbano México\_Toluca; 3 de marzo del 2021; <http://sct.gob.mx/index.php?id=4119>.

---

Con todos estos elementos del paso de la historia podemos discernir varios elementos que para el tema de valuación pueden justificar los diferentes valores de terreno y calidad de las construcciones de un lugar a otro.

Denotamos inmediatamente que para el pueblo de Santa Fe, los terrenos y viviendas que se localizan son viviendas de autoconstrucción y entradas en edad, pues se entiende que fueron parte de los primeros pobladores de esta zona, que durante la época y auge de la fábrica de pólvora y durante la actividad minera, empezaron a poblar esta zona. Por ende esta zona es actualmente de baja rentabilidad; y muy a pesar de que durante el auge de la zona corporativa, también ha funcionado como ciudad dormitorio de todos aquellos que trabajaban en él, pues los largos trayectos de viabilidad, el conflictuante tráfico de la ciudad hacían perder mucho tiempo hacia sus casas, actualmente con esta pandemia las casas o departamentos que se rentaban, se han dejado deshabitado.

Sin embargo para el caso del nuevo Santa Fe, donde los inversionistas, así como las concesiones para muchas instituciones, universidades que otorgo el entonces Gobierno del Distrito Federal en la que participo el Lic. Marcelo Ebrad, ahora goza de mucho mayor plusvalía, pues se convirtió en el nuevo centro de negocio para la Ciudad de México, ya que las empresas que empezaron a llegar junto con las nuevas construcciones de primer mundo, hicieron que esta zona creciera, tanto con la llegada de nuevos servicios públicos e infraestructura. Santa Fe: la Utopía de Tomás Moro a basurero monumental a “pequeño Houston”.

## CAPÍTULO IV. EL AVALÚO PARTICULARIZACIÓN DEL ANÁLISIS.

Este capítulo hace un análisis comparativo, a fin de demostrar la hipótesis, fuente de nuestro estudio y su instrumentación en la investigación llevada a cabo en un inmueble localizado en el pueblo de Santa Fe, en la alcaldía Álvaro Obregón, bajo un esquema de tiempo y evolución de aproximadamente 40 años.

De acuerdo con la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fecha del 26 de enero del 2021, y las nuevas modificaciones al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

Se pusieron en práctica para la elaboración de este estudio tratando de satisfacer los elementos de forma y contenido, que prevé el actual Manual; y conforme a lo estipulado en el artículo 22 y 23; se consideró anexar la memoria descriptiva y de análisis en cuanto a los siguientes puntos:

- Exposición de motivos;
- Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;
- Descripción de los cálculos realizados;
- Las demás consideraciones necesarias para aclarar y sustentar la información

Para este avalúo, se considera en todo momento, las bases de los principios económicos de valor, como los ya mencionados factores físicos, económicos, sociales y políticos que son los que influyen cualitativa y cuantitativamente y con ello establecer los ajustes numéricos aplicables para su homologación.

## CUADRO COMPARATIVO

FACTORES	TEORÍA	AVALÚO
Físicos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Localización del inmueble:               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zona</li> <li>✓ Ubicación</li> <li>✓ Frente</li> <li>✓ Forma</li> </ul> </li> <li>2. Uso de suelo:</li> <li>3. Uso del inmueble</li> <li>4. Calidad de Proyecto:</li> <li>5. Calidad de los materiales</li> <li>6. Edad de las construcciones</li> <li>7. Servicios públicos y equipamiento urbano.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nos habla de inmueble georeferencialmente, nos muestra sus fortalezas o debilidades. En este caso se encuentra a dos cuadras y media de la iglesia que fundó Vasco de Quiroga, cerca de fuentes de trabajo a 10 min de ZEDEC Santa Fe.               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Zona:</b> el inmueble da calle moda, se entiende por principio básico de ubicación.</li> <li>✓ <b>Ubicación:</b> Con un solo frente a a calle</li> <li>✓ <b>Frente:</b> igual o mayor a 7 mtrs.</li> <li>✓ <b>Forma</b> egular</li> </ul> </li> <li>2. HC 3/30.</li> <li>3. Casa habitación</li> <li>4. Adecuado a su época</li> <li>5. Elaborada con métodos constructivos tradicionales.</li> <li>6. 40 años.</li> <li>7. Con suministros de agua potable, con drenaje a la calle, con suministro de energía eléctrica, cableado aéreo, con banquetas, etc. Cerca de mercados, supermercados, parques, bancos, oficinas, hospital, gasolineras, escuelas de diversos grados.</li> </ol>

## CUADRO COMPARATIVO

FACTORES	TEORÍA	AVALÚO
Económicos	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Utilidad</li><li>2. Escasez</li><li>3. Demanda</li><li>4. Poder adquisitivo</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Porque es útil (está ubicado cerca de lugares con gran auge de fuentes de trabajo, el Pueblo de Santa Fe, está ubicado dentro de un entorno con oportunidades cerca para su población.</li><li>2. El arraigo de la población nativa hace que sean escasos los terrenos o propiedades susceptibles de venta. En ocasiones suelen ser caros.</li><li>3. Por consecuencia la demanda es mucha y la oferta es poca.</li><li>4. La oferta de terrenos en la zona de ZEDEC Santa fe es mayor y con gran plusvalía, sin embargo, el poder adquisitivo de los empleados es menor, por lo que resulta más atractivo la compra de terrenos en el Pueblo de Santa Fe.</li></ol>

## CUADRO COMPARATIVO

FACTORES	TEORÍA	AVALÚO
Sociales	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Crecimiento</li> <li>2. Entorno</li> <li>3. Clasificación de la zona</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se originaron varios factores, dado que en la explosión demográfica de los años 60 a los 80's. con el desalojo de la población del basurero y la extinción de las minas de arena; el crecimiento poblacional en la colonia, se forjó gracias a los asentamientos irregulares, y en la actualidad por la población flotante, ya que, mucha gente rentaba inmuebles por la cercanía a los sitios de trabajo, sin embargo, por la actual pandemia decreció.</li> <li>2. La zona de ZEDEC Santa Fe ha aportado a la sociología urbana un panorama diferente pues la actualización de elementos urbanos, arquitectónicos, plazas comerciales, parques, etc. han cambiado el impacto visual y urbano, así como la innovación de elementos constructivos.</li> <li>3. La clasificación de esta zona del Pueblo de Santa Fe es formada por Media baja (formada por oficinistas, técnicos, supervisores etc.).</li> </ol>

## CUADRO COMPARATIVO

FACTORES	TEORÍA	AVALÚO
Políticos	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Urbanísticos</li><li>2. Planes de desarrollo urbano</li><li>3. Lineamientos</li><li>4. Uso de suelo Etc.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La traza del pueblo de Santa Fe se fue originando, con los asentamientos irregulares por lo que las calles en algunas zonas suelen tener banquetas de un metro o en su defecto no tienen, así mismo las vialidades suelen ser angostas.</li><li>2. El actual plan de desarrollo urbano fue para la zona nueva ZEDEC Santa Fe propuesta y decretada por la administración pública del Distrito Federal hoy CDMX en 2010.</li><li>3. Para el predio en particular no se conocen para la zona: las propias del plan de desarrollo urbano y las que marca el reglamento de construcción.</li><li>4. El uso de suelo es la referida en SEDUVI (Secretaría de desarrollo urbano y vivienda).</li></ol>

La aplicación de estos cuadros comparativos, nos permiten desarrollar del sujeto analizado: el contexto, su localización, en tiempo y espacio, de tal forma que nos aclara y facilita la elaboración del avalúo aplicado como ejemplo demostrativo, al mismo tiempo expone cómo sirvieron para aplicarse dentro de los criterios de homologación, de cada uno de los comparables, mismos que intervinieron en el valor de propio avalúo.

**AVALÚO:** 20211121

## **AVALÚO COMERCIAL.**



***Galeana No. 228 Lt.  
Col. Santa Fe,  
Alc. Álvaro Obregón. C. P. 01210  
Ciudad de México.***

**I.- ANTECEDENTES.**

**VALUADOR:** Arq. Angélica García Garduño  
**CEDULA PROFESIONAL:** 5092632

**SOLICITANTE:** Ruben Valdez Martinez.  
**DOMICILIO DEL SOLICITANTE:** Calle: Galeana No. 228, Col: Santa Fe, Alcaldía: Álvaro Obregón. C.P.01210. Ciudad de México.

**FECHA DEL AVALÚO:** 21 de octubre del 2021.  
**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** Casa habitación.  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Privado.  
**NO. DE CTA. PREDIAL:** 077 686 09 000 0  
**NO. DE CTA. DEL AGUA:** No se presento.  
**OBJETO DEL AVALÚO:** Estimar el valor del inmueble.  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Conocer el valor comercial del inmueble.  
**UBICACIÓN DEL PREDIO:** Calle: Galeana  
 No. 228  
 Col. Santa Fe,  
 Alc. Álvaro Obregón.  
 C. P. 01210  
 Ciudad de México.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** Ruben Valdez Martinez.  
**DOMICILIO DEL PROPIETARIO:** Calle: Galeana No. 228, Col: Santa Fe, Alcaldía: Álvaro Obregón. C.P.01210. Ciudad de México.

**II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** Habitacional de segundo orden.  
**USO DEL SUELO:** HC 3/30. Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.  
**ÍNDICE DE SATURACIÓN:** 97%  
**POBLACIÓN:** Normal.  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:** Casas habitacionales desarrolladas hasta en tres niveles de clase media.  
**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** Rango no satisfactorio. Entre 100 y 200 puntos IMECA de Ozono en promedio anual producida fundamentalmente por circulación vehicular, y acarreo de contaminantes por el viento.

**SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:** A) Servicios Públicos: Red de distribución de agua potable con suministro a través de tomas domiciliarias; descargas domiciliarias de aguas residuales a la red de drenaje de la calle; suministro de energía eléctrica mediante cableado aéreo; alumbrado público lámparas de sodio, postería de concreto y madera; con guarniciones de concreto; banquetas de concreto, con ancho aproximado de 1.6 m; arroyo vehicular de 24.0 m. de ancho aproximadamente, con camellón; pavimento de asfalto; sistema de transporte colectivo a base de Microbuses y taxis.

B) Equipamiento urbano en la zona de influencia que consiste en mercados, parques, hospital, oficinas, escuelas de diversos grados, centros comerciales, templos, comercios, bancos, gasolineras, nomenclatura de calles, señalización vial.

**VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:**

Al Norte: Av. Reforma, vía principal.  
 Al Sur: calle Vasco de Quiroga.  
 Al Oeste: Av. Reforma, vía principal.

**III.- TERRENO .**

**TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:**

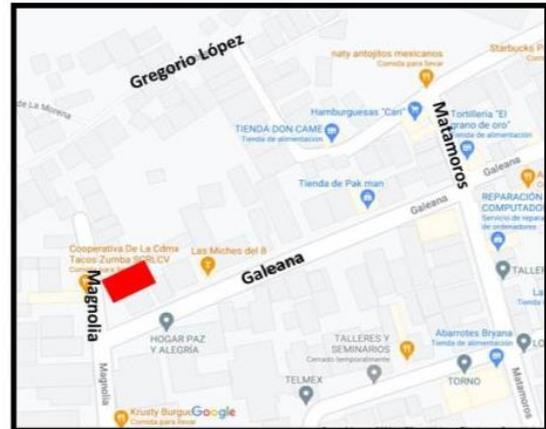
Predio con frente al poniente de la calle Magnolia, limitada al norte por la calle Gregorio López y al sur por la calle Galeana. Se completa la manzana al oriente de la calle Matamoros.



**CROQUIS**



**Localización Macro**



**Localización Micro**

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:** Fotocopia de la Escritura Pública No. 64,216, Volumen 1,316, de fecha de 24 de Septiembre de 1981, ante el Lic. Felipe Guzmán Núñez, Titular de la Notaria No. 145, actuando en protocolo del Notario No. 148 el Lic. Alberto Pacheco, del Ciudad de México.

<b>TERRENO:</b>	En	145.80
Al Norte:	En	13.20 con propiedad que es o fúe del Sr. Juan Guzmán;
Al Sur:	En	15.90 con fracción dos producto de la subdivisión;
Al Oriente:	En	10.00 con fracción tres producto de la subdivisión;
Al Poniente:	En	10.00 con Calle Magnolia.

<b>SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO:</b>	Según fotocopia de la escritura:	<b>145.80 m2</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:</b>	Según planos:	<b>190.03 m2</b>
<b>INDIVISO:</b>	Según fotocopia de la escritura:	<b>100.00%</b>

<b>TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:</b>	Polígono de forma regular con topografía plana. Vista a predios vecinos de calidad similar que no amerita ni demerita el valor del inmueble.
<b>DENSIDAD HABITACIONAL</b>	Hasta 400 Hab/Ha.
<b>PERMITIDA: INTENSIDAD</b>	<b>DE</b> Medio, hasta 2.1 vez la superficie del terreno.
<b>CONSTRUCCIÓN: SERVIDUMBRE</b>	<b>Y/O</b> Para el predio en particular no se conocen. Para la zona: Las propias del plan de desarrollo urbano y las que marca el reglamento de construcción.
<b>RESTRICCIONES:</b>	

#### IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

<b>USO ACTUAL:</b>	Lote de terreno de forma regular y topografía plana, intermedio en la manzana sobre el que se desplantan dos departamentos habitacionales desarrolladas en tres niveles de clase media, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:		
<b>PLANTA BAJA:</b>	Acceso peatonal, estancia, patio de servicio, cubo de escalera, baño, pasillo de distribución, cocina, comedor, tres recámaras y patio a descubierto.		
<b>1 Er Nivel:</b>	Cubo de escalera, estancia, baño, dos recámaras, pasillo de distribución, cocina, comedor, escalera y terraza a cubierto.		
<b>2 Do. Nivel:</b>	Cubo de escalera, patio a descubierto, recámara y terraza a descubierto.		
<b>TIPO DE CONSTRUCCIONES:</b>	Se aprecia un tipo de construcción de acuerdo con lo siguiente: <b>Tipo 1:</b> Se refiere a los departamentos habitacionales. Se clasifica como habitacional, de tres a 5 niveles de clase buena. Tiene una superficie construida de:		
<b>CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>			
	<b>Tipo 1</b>		
<b>USO:</b>	H		
<b>RANGO DE NIVEL:</b>	05		
<b>CLASE:</b>	3		
<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	3		
<b>EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>		Tipo 1:	40 años
<b>VIDA ÚTIL PROBABLE:</b>		Tipo 1:	70 años
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b>		Tipo 1:	30 años
<b>EDO. DE CONSERVACIÓN:</b>	Bueno.		
<b>CALIDAD DEL PROYECTO:</b>	Adecuado a su época.		
<b>UNIDADES RENTABLES DE SUSCEPTIBLES RENTARSE:</b>	<input type="radio"/> Dos unidades rentables dos departamentos.		

## V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

### a) OBRA NEGRA O GRUESA:

<b>CIMIENTOS:</b>	Probables zapatas corridas de mampostería de piedra braza o similar con cadenas de liga y contratraves de concreto armado.
<b>ESTRUCTURA:</b>	Losas de concreto armado apoyadas en muros de carga, traves y columnas de concreto armado, que a su vez se apoyan en la cimentación.
<b>MUROS:</b>	T1: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado. T2: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado y un muro divisorio a base de tablas de madera.
<b>ENTREPISOS:</b>	Losas de concreto armado en claros chicos y medianos.
<b>TECHOS:</b>	Losas de concreto armado en claros chicos y medianos.
<b>AZOTEAS:</b>	Con relleno para dar pendientes, entortado, impermeabilizadas, enladrilladas y lechareadas.
<b>BARDAS:</b>	T1 y T2: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado.

### b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

<b>APLANADOS:</b>	Tipo 1 y 2: Yeso a regla en general.
<b>PLAFONES:</b>	Tipo 1: Yeso en general. Tipo 2: Losa aparente con pintura vinílica, y yeso en algunas áreas.
<b>LAMBRINES:</b>	Tipo1: No tiene. Tipo2: Azulejo de 20 x 20 cm de piso a techo en baño.
<b>PISOS:</b>	Tipo 1: Loseta vinílica de 30 x 30 cm en general, firme de concreto escobillado en patio. Tipo 2: Loseta cerámica de 30 x 30 cm en estancia, loseta vinílica en recámaras, loseta de granito en cocina, losa de cemento en terraza.
<b>ZOCLOS:</b>	T1 y T2: Según pisos.
<b>ESCALERAS:</b>	T1: A base de rampa de concreto con escalones forjados en tabique y recubiertos con loseta cerámica de 20 x 20 cm.
<b>PINTURA:</b>	
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	T1 y T2: No tiene.
<b>CARPINTERÍA:</b>	
<b>Puertas:</b>	T1: T2: Puertas de comunicación de tambor de pino con forro de triplay de pino entintadas,
<b>Guardarropas:</b>	No tiene.

	<b>Lambrines:</b> No tiene.
	<b>Plafones:</b> No tiene.
	<b>Pisos:</b> No tiene.
<b>INSTALACIONES</b>	T1 y T2:
<b>HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:</b>	Hidráulicas: Ocultas de fierro galvanizado con un mínimo número de salidas. Sanitarias: Bajadas de agua a base de tuberías de fierro fundido, en sentido horizontal tubos de concreto y registros de mampostería de tabique.
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	T1 y T2: Muebles de baño de color de calidad económica, lavabo suspendido, con accesorios empotrados.
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS:</b>	T1 y T2: Ocultas con conductores termoeléctricos, interruptores de tapa metálica con número de salidas normales de centro.
<b>PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA:</b>	T1 y T2: Cancelería a base de fierro estructural, en claros chicos, puertas del mismo material y lámina.
<b>VIDRIERÍA:</b>	T1 y T2: Cristal flotado claro de 4 mm. en claros chicos.
<b>CERRAJERÍA:</b>	T1 y T2: Del país de calidad económica.
<b>FACHADA:</b>	Aplanado de mezcla con pintura vinílica, cancelería a base de fierro estructural estructural.
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Patio a descubierto. Terraza a cubierto. Terraza a descubierto.
<b>ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:</b>	

## VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

En el presente avalúo se consideran los enfoques de costos, de ingresos y comparativo de mercado para la estimación del valor comercial. Para la aplicación de estos enfoques se realizó una investigación de mercado de terrenos en venta, así como de inmuebles en venta y en renta en la zona y zonas similares, el valor de reposición nuevo de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se fundamenta en datos obtenidos de manuales de costos de construcción como bimsa y el prisma. La superficie de construcción se obtuvo de la medición en sitio así como del cotejo de planos proporcionados por el propietario del inmueble.

### MEMORIA TÉCNICA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

En este avalúo se utilizan los tres enfoques principales basados en los principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios y sustitución ya que, si se dispuso de información de ofertas de mercado al momento de su realización, esto es se aplica el enfoque de mercado, enfoque de ingresos y enfoque de costos. El enfoque de mercado al momento proporciona una indicación de valor, comparando el bien en estudio con otros idénticos o similares que han tenido lugar recientemente en el mercado. El enfoque de ingresos o de rentas estima el valor, convirtiendo flujos de efectivos futuros a un solo valor de capital actual. El método utilizado fue el de capitalización de rentas, en donde se aplica una tasa de capitalización global a la renta representativa de un solo periodo, en el enfoque de costos proporciona una indicación del valor usando el principio económico de que un comprador no pagará más por un bien que el costo de obtener un bien de igual utilidad, ya sea por compra o construyendo, involucrando la edad u obsolescencias y mantenimiento.

#### **MEMORIA TÉCNICA DESGLOSE DE INFORMACIÓN.**

La consulta en la página de seduvi indica una superficie de: 303 m<sup>2</sup>.

La boleta predial indica una superficie de terreno de:

La boleta predial indica una superficie de construcción de:

La superficie construida del inmueble es de:

La superficie de obras complementarias es de:

Al inmueble le corresponde un indiviso al 100%.

El cuerpo constructivo tipo 1: Casa habitación tiene una superficie de 112.12 m<sup>2</sup> con una edad de 40 años y el cuerpo constructivo tipo 2: Departamento en dos niveles tiene una superficie de 77.91 con una igual edad de 40 años;

Los documentos que se revisaron para el avalúo fue la fotocopia de la Escritura Pública No. 64,216, Volumen 1,316, de fecha de 24 de Septiembre de 1981, ante el Lic. Felipe Guzmán Núñez, Titular de la Notaría No. 145, actuando en protocolo del Notario No. 148 el Lic. Alberto Pacheco, del Ciudad de México; y boleta predial que fueron proporcionados por el solicitante.

#### **MEMORIA TÉCNICA DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS REALIZADOS.**

1. PARA EL ENFOQUE DE COSTOS: El valor de terreno se obtuvo mediante la investigación directa de mercado de terrenos, es decir, sin considerar mejoras, atendiendo los siguientes puntos:

1.1. FACTOR ZONA: Dos de los cuatro comparables están en calles moda calidad de colonia similar al sujeto. factor de zona: 1. para los otros dos comparables. se encuentra en una mejor colonia por lo que el factor es de 0.90.

1.2. FACTOR UBICACIÓN: Los cuatro terrenos son intermedios, similar al sujeto. factor ubicación: 1.

1.3 FACTOR DE DEMOLICIÓN: La superficie construida del comparable por el valor unitario de demolición nos da un costo que dividimos en tres el valor de mercado del comparable.

1.4. FACTOR USO: Uso de suelo. los cuatro comparables tienen el mismo uso, por lo se consideran totalmente similares. Factor uso 1.

1.4. FACTOR SUPERFICIE: Calculado con la fórmula ((superficie del comparable/superficie del sujeto)\*0.2)+0.8.

1.5 FACTOR DE NEGOCIACIÓN: se considera 0.95 por posible negociación entre el vendedor y comprador.

2. PARA EL ENFOQUE DE MERCADO: Se consideró buscar comparables con superficie de construcción similar o más parecida al sujeto, en zonas cercanas o similares y con edad +- 10 años de diferencia.

2.1 FACTOR DE EDAD: Se consideró 1% por cada año de diferencia.

2.2 FACTOR SUPERFICIE: No se consideró el factor superficie, ya que el inmueble al casa aislada se considera el Factor Terreno construcción o bien FIC.

FACTOR TERRENO CONSTRUCCIÓN: La relación de terreno y construcción del sujeto contra la del comparable.

2.3 FACTOR CALIDAD: Se enfoca puntualizar la calidad de acabados.

2.4 FACTOR CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO: Se considera un 4% por la diferencia en el número de cajones de estacionamiento. El sujeto no tiene cajón de estacionamiento.

2.5 FACTOR NEGOCIACIÓN: Se considera de 0.95 por posible negociación entre el vendedor y comprador.

---

3. PARA EL ENFOQUE DE RENTAS: Se consideró buscar comparables con superficie de construcción similar o más parecida al sujeto, en zonas cercanas o similares y con edad +- 11 años de diferencia, ya que no se encontraron las suficientes muestras en el mercado dentro de la misma alcaldía.

3.1 FACTOR DE EDAD: Se toma 1% por cada año de diferencia.

3.2 FACTOR SUPERFICIE: No se consideró el factor superficie, ya que el inmueble al casa aislada se considera el Factor Terreno construcción o bien FIC.

FACOR TERRENO CONSTRUCCIÓN: La relación de terreno y construcción del sujeto contra la del comparable.

3.3 FACTOR CALIDAD: Se enfoca puntualizar la calidad de acabados.

3.4 FACTOR CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO: se considera un 5% por la diferencia en el número de cajones de estacionamiento.

3.5 FACTOR NEGOCIACIÓN: se considera de 0.95 por posible negociación entre el propietario y el inquilino.

**MEMORIA TÉCNICA OTROS PARA SUSTENTO**

No aplica.

## V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

### a) OBRA NEGRA O GRUESA:

<b>CIMIENTOS:</b>	Probables zapatas corridas de mampostería de piedra braza o similar con cadenas de liga y contratraves de concreto armado.
<b>ESTRUCTURA:</b>	Losas de concreto armado apoyadas en muros de carga, traves y columnas de concreto armado, que a su vez se apoyan en la cimentación.
<b>MUROS:</b>	T1: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado. T2: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado y un muro divisorio a base de tablas de madera.
<b>ENTREPISOS:</b>	Losas de concreto armado en claros chicos y medianos.
<b>TECHOS:</b>	Losas de concreto armado en claros chicos y medianos.
<b>AZOTEAS:</b>	Con relleno para dar pendientes, entortado, impermeabilizadas, enladrilladas y lechareadas.
<b>BARDAS:</b>	T1 y T2: Probable tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado.

### b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

<b>APLANADOS:</b>	Tipo 1 y 2: Yeso a regla en general.
<b>PLAFONES:</b>	Tipo 1: Yeso en general. Tipo 2: Losa aparente con pintura vinílica, y yeso en algunas áreas.
<b>LAMBRINES:</b>	Tipo1: No tiene. Tipo2: Azulejo de 20 x 20 cm de piso a techo en baño.
<b>PISOS:</b>	Tipo 1: Loseta vinílica de 30 x 30 cm en general, firme de concreto escobillado en patio. Tipo 2: Loseta cerámica de 30 x 30 cm en estancia, loseta vinílica en recámaras, loseta de granito en cocina, losa de cemento en terraza.
<b>ZOCLOS:</b>	T1 y T2: Según pisos.
<b>ESCALERAS:</b>	T1: A base de rampa de concreto con escalones forjados en tabique y recubiertos con loseta cerámica de 20 x 20 cm.
<b>PINTURA:</b>	
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	T1 y T2: No tiene.
<b>CARPINTERÍA:</b>	
<b>Puertas:</b>	T1: T2: Puertas de comunicación de tambor de pino con forro de triplay de pino entintadas,
<b>Guardarropas:</b>	No tiene.

## VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO

### 1.- INVESTIGACIÓN DE TERRENO.

**Ref. No. 1:** Ubicación: Calle: Ruiseñor Sn.  
 Colonia: Bellavista, Alvaro Obregón.  
 Superficie: 198.00 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 2,500,000.00  
 Valor/m2. \$ 12,626.26 /m<sup>2</sup>  
 Información: Tel: (55) 5511 5305 Remax Blue.  
 Observaciones: Un frente, calle moda, uso de suelo, HC 4/30, con construcción, 10 m de frente x 28 de fondo.



**Ref. No. 2:** Ubicación: Calle: Escollo No. 320,  
 Colonia: Ampliación Las Aguilas, Alvaro Obregón  
 Superficie: 281.00 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 3,400,000.00  
 Valor/m2. \$ 12,099.64 /m<sup>2</sup>  
 Información: Tel: (55) 1369 8316 Pool Gayol Y Campos  
 Observaciones: Un frente, calle moda, con pendiente, HC 3/30, sin construcción.



**Ref. No. 3:** Ubicación: Calle: Calle 30 No. 2,  
 Colonia: Olivar del Conde, Alvaro Obregón  
 Superficie: 210.00 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 2,800,000.00  
 Valor/m2. \$ 13,333.33 /m<sup>2</sup>  
 Información: Tel: (55) 7420 4025 Tecnocasa Alfonso XIII  
 Observaciones: Un frente, calle moda, con 210 m. de construcción uso de suelo H 3/30.



**Ref. No. 4:** Ubicación: Calle: Cerrada de Allende Sn.  
 Colonia: Barrio Norte, Alvaro Obregón  
 Superficie: 151.00 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 1,600,000.00  
 Valor/m2. \$ 10,596.03 /m<sup>2</sup>  
 Información: Tel: (55) 5651 9150 Tecnocasa Alfonso XIII  
 Observaciones: Un frente, calle inferior a la moda, con pendiente, con 20m. de construcción, uso de suelo H 3/30.



### TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

Ref. No.	Valor Unitario	Zona.	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							Valor Homologado
			Ubic.	Dem.	Uso.	Superf.	Comer.	Homol.		
1	\$ 12,626.26 /m <sup>2</sup>	1.00	1.00	0.94	1.00	1.07	0.95	0.96	\$12,156.66 /m <sup>2</sup>	
2	\$ 12,099.64 /m <sup>2</sup>	0.90	1.00	1.00	1.00	1.19	0.95	1.02	\$12,306.85 /m <sup>2</sup>	
3	\$ 13,333.33 /m <sup>2</sup>	0.90	1.00	0.94	1.00	1.09	0.95	0.88	\$11,742.91 /m <sup>2</sup>	
4	\$ 10,596.03 /m <sup>2</sup>	1.10	1.00	0.99	1.00	1.01	0.95	1.04	\$11,058.03 /m <sup>2</sup>	

PROMEDIO: \$ 11,816.11

Valor unitario aplicado: \$ 11,820.00

## INVESTIGACIÓN DE MERCADO

### 2.- INVESTIGACION DE INMUEBLES EN VENTA

**Ref. No. 1:** Ubicación: Soconusco Mz. K Lote 10, Zenón Delgado, Alvaro O.  
 Superficie construida: 220.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 160.0 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 2,780,000.00  
 Valor/m2: \$ 12,636.36 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 45 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: (55) 5531 0112 Century21 Herrera y aso.  
 Observaciones: 6 recámaras, 4 baños, sin estacionamiento.



**Ref. No. 2:** Ubicación: Cove, Álvaro Obregón.  
 Superficie construida: 283.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 227.0 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 4,950,000.00  
 Valor/m2: \$ 17,491.17 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 40 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: (55) 6211 1529 Martha  
 Observaciones: 5 recámaras, 5 baños, 1 estacionamientos.



**Ref. No. 3:** Ubicación: Peruanos No. 62, Mártires de Tacubaya, A. O.  
 Superficie construida: 230.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 122.0 m<sup>2</sup>  
 Precio: \$ 3,700,000.00  
 Valor/m2: \$ 16,086.96 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 37 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: (55) 5652 0844 Century 21 Ferlife  
 Observaciones: 4 recámaras, 2.5 baños, 2 estacionamientos.



**Ref. No. 4:** Ubicación: Bonanza, Alvaro Obregón  
 Superficie construida: 281.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 131.00  
 Precio: \$ 4,300,000.00  
 Valor/m2: \$ 15,302.49 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 30 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: 55 1367 5621 Frida Arana.  
 Observaciones: 7 recámaras, 3 baños, 1 estacionamiento.



#### TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

Ref. No.	Valor Unitario	Edad.	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN*					Homol.	Valor Homologado
			T/C.	Cal.	Est.	Comer.	Homol.		
1	\$ 12,636.36 /m <sup>2</sup>	1.05	1.01	1.00	1.00	0.95	1.01	\$ 12,775.28 /m <sup>2</sup>	
2	\$ 17,491.17 /m <sup>2</sup>	1.00	0.99	1.00	0.96	0.95	0.91	\$ 15,878.28 /m <sup>2</sup>	
3	\$ 16,086.96 /m <sup>2</sup>	0.97	1.09	1.00	0.93	0.95	0.93	\$ 14,989.12 /m <sup>2</sup>	
4	\$ 15,302.49 /m <sup>2</sup>	0.90	1.13	0.95	0.96	0.95	0.89	\$ 13,562.70 /m <sup>2</sup>	

\* Factores menores a 1.00 expresan que la referencia es mejor que el inmueble que se valúa.

**PROMEDIO POR M2. VENDIBLE: \$ 14,301.34 /m<sup>2</sup>**

#### VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

Tipo	Valor unitario		Superficie		Valor de Mercado
1	\$ 14,300.00 /m <sup>2</sup>	x	190.03 m <sup>2</sup>	=	\$ 2,717,429.00
<b>VALOR COMPARATIVO DE MERCADO</b>					<b>\$ 2,717,429.00</b>

## INVESTIGACIÓN DE MERCADO

### 3.-INVESTIGACIÓN DE INMUEBLES EN RENTA

**Ref. No. 1:** Ubicación: Jose Ma. Patoni Sn, Bejero del Pueblo Santa Fe  
 Superficie construida: 220.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 172.0 m<sup>2</sup>  
 Renta mensual: \$ 19,500.00  
 Renta mensual/m2: \$ 88.64 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 40 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: Century 21 Doniz & A. 55 5523 3876  
 Observaciones: 3 recámaras, 1 baño, 1 estacionamiento.



**Ref. No. 2:** Ubicación: Privada De Vereda 6, Lomas De Santa Fe.  
 Superficie construida: 220.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 150.0 m<sup>2</sup>  
 Renta mensual: \$ 22,000.00  
 Renta mensual/m2: \$ 100.00 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 50 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: Alfonso  
 Observaciones: 2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos.



**Ref. No. 3:** Ubicación: 5 de Mayo Sn, Merced Gómez, Alvaro Obregón  
 Superficie construida: 250.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 250.0 m<sup>2</sup>  
 Renta mensual: \$ 28,000.00  
 Renta mensual/m2: \$ 112.00 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 30 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: (55) 5015 0605 Homie.mx  
 Observaciones: 4 recámaras, 1 baño, 2 estacionamientos.



**Ref. No. 4:** Ubicación: Zamora, Olivar de los Padres, Álvaro Obregón.  
 Superficie construida: 213.00 m<sup>2</sup> Sup. terreno: 230.0 m<sup>2</sup>  
 Renta mensual: \$ 22,000.00  
 Renta mensual/m2: \$ 103.29 /m<sup>2</sup>  
 Edad de las const.: 51 años  
 Vida Util Probable: 70 años  
 Información Tel.: (55) 5925 8728 Propiedades.com  
 Observaciones: 5 recámaras, 2 baños, 3 estacionamientos.



### TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

Ref. No.	Renta Unitaria	Edad	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN*					Valor	
			T/C	Calidad	Est.	Comer.	Homol.	Homologado	
1	\$ 88.64 /m <sup>2</sup>	1.00	1.00	0.95	0.96	0.95	0.87	\$ 77.02 /m <sup>2</sup>	
2	\$ 100.00 /m <sup>2</sup>	1.10	1.03	0.95	0.93	0.95	0.95	\$ 94.70 /m <sup>2</sup>	
3	\$ 112.00 /m <sup>2</sup>	0.90	0.95	0.95	0.93	0.95	0.72	\$ 80.72 /m <sup>2</sup>	
4	\$ 103.29 /m <sup>2</sup>	1.11	0.94	0.95	0.89	0.95	0.85	\$ 87.47 /m <sup>2</sup>	

\* Factores menores a 1.00 expresan que la referencia es mejor que el inmueble que se valúa.

**PROMEDIO POR M2. RENTABLE: \$ 84.98 /m<sup>2</sup>**

**RENTA UNITARIA MENSUAL APLICADA PROMEDIO: \$ 85.00 /m<sup>2</sup>**

## VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO.

### a) DEL TERRENO.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 120.00 m<sup>2</sup> REG. 077  
 VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 11,870.00 /m<sup>2</sup> MZA. 686  
 USO DE SUELO: HC 3/30. LOTE 09  
 ÁREA DE VALOR: A-011062 LOC. 000  
 D. V. 0

Fracción	Superficie	Valor Unitario	Coef.	Motivo del	Valor Parcial
Total	145.80 m <sup>2</sup>	\$ 11,870.00 /m <sup>2</sup>	1.00	FRe	\$ 1,730,646.00
Indiviso:			100.00%		\$ 1,730,646.00

**FZo=** 1.00 Con frente o frentes a calles moda o a corredor de valor.  
**FUb=** 1.00 Con frente a una vía de circulación.  
**FFr=** 1.00 Frente igual o mayor a 7.00 mts.  
**FFo=** 1.00 Polígono regular.  
**FSu=** 1.00

SLm; Superficie de lote tipo o moda: 120.00 m<sup>2</sup>  
 SLo; Superficie del lote en estudio: 145.80 m<sup>2</sup>  
 RLm; Relación de lote moda = SLo/SLm = 1.215  
**FRe= FZo x FUb x FFr x FFo x FSu = 1.00**

**Sub-Total (a): \$ 1,730,646.00**

### b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

USO: Tipo 1:  
 RANGO DE NIVEL: H  
 CLASE: 05  
 3

Tipo	Área	V.R.N.	FEd	FCo	V.N.R.	Valor Parcial
1	190.03 m <sup>2</sup>	\$ 7,500.00 /m <sup>2</sup>	0.60	1.00	\$ 4,500.00 /m <sup>2</sup>	\$ 855,135.00
						<b>\$ 855,135.00</b>

Ed= Edad= Tipo 1:  
 Vp= Vida Util Probable= 40 años  
 FEd=(0.100xVp)+(0.900x(Vp-Ed) = 0.486  
 Vp 0.60  
**Sub-Total (b): \$ 855,135.00**

**C).- INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS  
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

$$F = 1 - \left( \frac{E}{E + VUt} \right)$$

Donde: F= Factor de depreciación.  
E = Edad cronológica funcionando.  
VUt = Vida útil.

**PROPIAS**

OC03	Patio a descubierto	m <sup>2</sup> .	28.00	\$	350.00	70 años	40 años	0.64	\$	6,272.00
	Terraza con lámina									
OC08	traslucida	m <sup>2</sup> .	38.00	\$	1,300.00	50 años	20 años	0.72	\$	35,568.00
OC08	Terraza	m <sup>2</sup> .	7.77	\$	300.00	70 años	40 años	0.64	\$	1,491.84

**SUMA**

**Sub-total (c): \$ 43,331.84**

**Valor Físico o directo (a) + (b) + (c) = \$ 2,621,822.84**

**IX.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.**

190.03 m<sup>2</sup>      x      \$      85.00 /m<sup>2</sup>      =      \$      16,152.55

\$      16,152.55

Renta Bruta Total Mensual:      \$      16,200.00

Importe de Deducciones al:      28.42%      \$      4,604.04

**Descripción:**

Predial:	3.64%	Según tarifa del Código Fiscal del D. F. en vigor.
Vacios	5.56%	2 meses vacio cada 3 años
Conservación:	1.14%	2.00% del valor de la const. cada 3 años
Administración:	4.00%	Tarifa convencional.
I. S. R:	11.67%	Según tarifa Ley del Impuesto sobre la Renta.
Agua:	0.93%	Se considera un consumo de 1.00 m3/día.
Seguros:	1.50%	Cobertura de incendio y terremoto.
SUMA:	<u>28.42%</u>	

Renta Neta Mensual (Efectiva o Estimada):      \$      11,595.96

Renta Neta Anual:      \$      139,151.52

**TASA DE CAPITALIZACIÓN**

Renta bruta mensual de mercado promedio:	\$	100.98
Renta bruta anual de mercado promedio:	\$	1,211.77
Menos deducciones:	\$	344.44
Renta neta anual de mercado promedio:	\$	867.32

Valor unitario de mercado: \$      15,379.24 /m<sup>2</sup>

Tasa de capitalización de mercado aplicable al caso:      0.056395737

Capitalizando la Renta Anual a      5.64%

Tasa de Capitalización Aplicable al Caso,

**Resulta un Índice de Capitalización de:**

**\$      2,467,412.01**

AVALÚO:

20211121

### X.- RESUMEN.

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$	2,621,822.84
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	2,467,412.01
VALOR DE MERCADO:	\$	2,717,429.00

### XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Se concluye con el valor obtenido mediante el Enfoque Comparativo de Mercado, ya que éste representa la cantidad que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado en un mercado libre de presiones.

### XII.- CONCLUSIÓN.

VALOR COMERCIAL:	\$	2,717,000.00
( DOS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)		

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA:

21 de octubre del 2021.

### XIII.- VALOR REFERIDO.

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL DÍA:  
No se solicitó.

Valuador:

---

**ARQ. ANGÉLICA GARCÍA GARDUÑO**  
VIGENCIA: 21 DE ABRIL DEL 2022.

**REPORTE FOTOGRÁFICO.**



Entorno



Entorno.



No. Oficial.



Patio.



Escalera.



Estancia.

## REPORTE FOTOGRÁFICO.



Terraza a cubierto.



Recámara.



Pasillo,



Baño.



# USO DE SUELO



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI CiudadMX

Fecha: 11/10/2021 05:35:43 PM | Im

## Información General

**Cuenta Catastral** 077\_686\_30

**Dirección**

**Calle y Número:** GALEANA 228  
**Colonia:** SANTA FE  
**Código Postal:** 01210  
**Superficie del Predio:** 303 m2

## Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi  
 Predio Seleccionado

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	3	-"-	30	0	MB (Una vivienda cada 200.0 m2 de terreno)	638	1

## ESCRITURA.



LIC. ALBERTO PACHECO  
LIC. FELIPE GUZMAN  
NOTARIAS 48 Y 145  
MEXICO, D. F.

VOLUMEN MIL TRESCIENTOS DIECISEIS.

NUMERO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS.

En la Ciudad de México, a los veinticuatro días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y uno, yo, el Licenciado Felipe Guzmán Núñez, Notario número ciento cuarenta y cinco, actuando en el protocolo del Notario número cuarenta y ocho, Licenciado Alberto Pacheco, con quien estoy asociado, hago constar: I. - La subdivisión de predios que otorgan los señores DALALIO ROBERTO, CIPRIANO JAMES, DAVID, JANDA CONCEPCION y FELIX JORGE, todos de apellidos VALDEZ AGUIRRES. II. - La división de copropiedad que otorgan los mismos señores, con la intervención de las señoras JUSTA SILVA HERRERON DE VALDEZ Y ROSAL DE LA LUZ HERMINIA PIERA DE VALDEZ, y TERESA GARCIA TORRES CRUZ DE VALDEZ, cónyuges de CIPRIANO JAMES, DAVID y FELIX JORGE, respectivamente los tres de apellidos VALDEZ AGUIRRES; y III. - El contrato de compra venta que celebran de una parte el señor DAVID VALDEZ AGUIRRES, con el consentimiento de su esposa la señora MARIA DE LA LUZ HERMINIA DE VALDEZ y de otra parte el señor FELIX JORGE VALDEZ AGUIRRES, en los términos siguientes:

**D e c l a r a c i o n e s :**  
I. - Per escritura número veintisiete mil cincuenta y cinco de fecha veintisiete de abril de mil novecientos setenta y tres, extendida ante el Notario número cuarenta y dos, Licenciado Salvador Godínez Viera, inscrita en la Sección Primera del Registro Público, en el tomo ciento treinta y dos, volumen tercero, de la Serie G., fojas ciento cincuenta y uno, bajo el número ciento veinticuatro, se llevó a cabo la adjudicación de los bienes que a su fallecimiento dejó la señora María Aguirre González Viuda de Valdez, adjudicándose pro-indiviso y por partes iguales a los señores Dalalio Roberto, Cipriano James, David, y Janda Concepción, Felix Jorge, todos de apellidos Valdez Aguirre siendo viudo el primero

## ESCRITURA (UBICACIÓN).

de los nombrados, divoreiando el segundo y coltera la cuarta, -  
la casa marcada con el número doscientos veintiocho de la ca-  
lle Galeana, esquina con la Calle Magdalena, y terrenos en que  
está construida, lotes treinta y siete y treinta y nueve -----  
del antiguo terreno Xelalpa actual Colonia                    en el Pue -  
blo de Santa Fé, en la Delegación de Villa Alvaro Obregón, ---  
Distrito Federal, los cuales según la escritura que se rela-  
cionan tienen las siguientes superficies y linderos: - "el  
terreno designado como lote treinta y siete del antiguo terre-  
no Xelalpa actual Colonia Higo, en el Pueblo de Santa Fé, en  
la Delegación de Villa Alvaro Obregón Distrito Federal con ---  
SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS y las si ---  
guientes medidas y linderos: AL NOROCCIDENTE, en cuarenta y un me -  
tro y veintidós centímetros con el lote treinta y nueve del ----  
Fraccionamiento Higo; AL SUR, en igual medida con la calle -  
de su ubicación; AL ORIENTE, en diez metros con propiedad del  
Licenciado Julio Esponda; y AL PONIENTE, en igual medida con  
la calle Magdalena. - El lote de terreno número treinta y -  
nueve del antiguo terreno Xelalpa actual Colonia Higo, en el  
Pueblo de Santa Fé, en la Delegación Villa Alvaro Obregón, ---  
Distrito Federal, con superficie de CUATROCIENTOS DOCE ME-  
TROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y linderos: AL NOR-  
OCCIDENTE, en cuarenta metros cincuenta centímetros, con propiedad -  
de Juan Guzmán; AL SUR, en cuarenta y un metros noventa cen-  
tímetros, con propiedad de Roberto Valdés; AL ORIENTE, en diez  
metros, con propiedad de Fernando Pérez, y AL PONIENTE, ---  
en igual medida que la anterior con la calle de Magdalena. -----  
Constando el terreno una distancia a la esquina más próxima ---  
formada por la calle de su ubicación y la calle Galeana, de --  
diez metros". -----

----- II. - Los apropiatarios obtuvieron de la Dirección ---  
General de Planificación Oficina de adquisición y lotificación  
de Predios, Sección Fraccionamientos del Departamento del -----

**ESCRITURA (CLAUSULAS).**

-----CLAUSULAS RELATIVAS A LA COMPRA VENTA.-----

----- P R I M E R A. -----

El señor David Valdez Aguirre, con el consentimiento de su esposa vende, y el señor Felix Jorge Valdez Aguirre, compra los derechos de propiedad que el vendedor tiene sobre la fracción cuatro producto de la subdivisión de los lotes treinta y siete y treinta y nueve del antiguo terreno Malalpa -----

Escaneado con CamScanner



LIC. ALBERTO PACHECO  
LIC. FELIPE GUZMAN  
NOTARIAS 48 Y 146  
MEXICO, D. F.

-----  
actual Colonia Higo, en el Pueblo de Santa Fé, en la Delegación de Villa Lizar Obregón, Distrito Federal, la cual tiene la superficie, linderos y extensiones determinadas en el número cuatro de la declaración segunda del preámbulo de la presente escritura, las cuales deben tenerse por reproducidas en el presente otorgamiento. Se comprende en la venta cuanto corresponde a los bienes que son su objeto. -----

----- S E G U N D A. -----

El precio de la venta es la cantidad de doscientos un mil quinientos pesos, que con anterioridad a este acto, pagó el señor comprador, al señor vendedor quien con la firma de esta escritura, otorga el recibo correspondiente. -----

## REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL  
DIRECCION DE CATASTRO Y CONTRIBU  
CIONES A LA PROPIEDAD RAIZ Y/O  
A QUIEN CORRESPONDA  
P R E S E N T E .

Por este conducto comparezco ante usted respetuosamente, con el objeto de solicitarle se aclare y rectifique el número de cuenta predial del suscrito.

El predio marcado con el No. 228 de las calles de Galeana, Santa Fé, D.F., - - existió como copropiedad hasta el 28 de septiembre de 1981, fecha en que fue dividido en los predios 4,6 y 8 de la calle citada y 65 de la de Magnolia en la misma localidad.

El No. 65 de la calle de Magnolia fue el que se designó al suscrito, según número oficial dado por la autoridad correspondiente, no obstante se recibió boleta de impuesto predial de la cuenta 077-686-09-000-0 como copropiedad y bajo el No. - de Galeana 228, misma que fue indebidamente pagada por el primer bimestre de 1987 bajo operación de caja 206057 del 13 de marzo de 1987 con importe de --- \$7,532.00 bajo partida 2720 y número de cuenta indicada; ya que la boleta co--- rrespondiente al domicilio de mi propiedad Magnolia No. 65 de la localidad citada corresponde al No. 077-686-26-000-9, que es el correcto, lo que se comprueba -- con la boleta del primer trimestre de 1987 liquidada con operación de caja - - - 206057 del 13 de marzo de 1987 por \$901.00 así como el pago del segundo al --- sexto bimestre liquidados anticipadamente, bajo operación de caja 206057 del 13 - de marzo de 1987 con un importe de \$3,276.00.

En tal virtud, solicito se cancele la boleta predial que por la cuenta No. 077-686 -09-000-0 que amparaba la copropiedad mencionada y se me devuelva el importe - cubierto indebidamente por la cantidad de \$7,532.00.

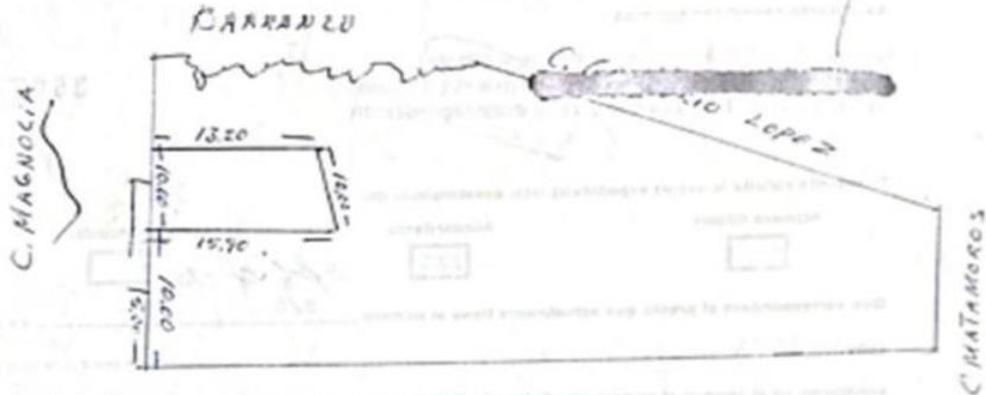
Acompaño a ustedes la siguiente documentación:

- Oficio 29647 de fecha 27 de agosto de 1982.
- Oficio 262 del 27 de mayo de 1980 de Subdivisión.
- Recibo de pagos de derecho de Subdivisión.
- Número oficial y croquis autorizados.
- Croquis de Subdivisión de predio.
- Escritura Pública No. 64,216 (7 hojas) anverso y reverso, debidamente regis--- trada en el Registro Público de la Propiedad.
- Declaración del Impuesto sobre Adquisiciones de Inmuebles y enajenación de --- bienes I.S.R.
- Manifestación de traslado de dominio y declaración del pago del mismo.
- Comprobante de pago de alineamiento y número oficial (2 fojas).

## CROQUIS DE LA ESCRITURA.

### LUGAR PARA EL CROQUIS

IMPORTANTE: TODOS LOS CROQUIS DEBERAN SER A TINTA, ESTE DOCUMENTO NO DEBERA PRECINTAR TACHADURAS NI ENVENDADURAS, NI PREJUZGA SOBRE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL SOLICITANTE RESPECTO DEL PREDIO PARA EL CUAL SE EXPIDE.



65  
*[Handwritten signature]*

### DATOS QUE DEBE CONTENER EL CROQUIS DE LA MANZANA Y EL PREDIO:

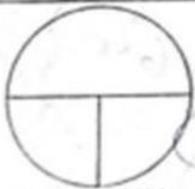
NOMBRE DE LAS CALLES QUE LINDAN LA MANZANA, DISTANCIA DE LAS DOS ESQUINAS A LOS LINDEROS DEL PREDIO, DISTANCIA DE UNA DE LAS ESQUINAS A LA ENTRADA QUE SE PROYECTE DEL PREDIO, MEDIDA DEL FRENTE O FRENTEROS, MEDIDAS DE LOS LINDEROS INTERIORES Y ORIENTACION

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION  
 OFICINA DE AUTORIZACIONES DE USO DEL SUELO

LA SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES ASIGNA SEGUN COMPROBANTE No. 5-193

EL NUMERO OFICIAL 65 AL PREDIO UBICADO EN MAGNOLIA.  
 COLONIA SANTA FE.



México, D. F., a 9 de feb. de 19 81

EL JEFE DE LA SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES

ING. VICTOR MORALES G.

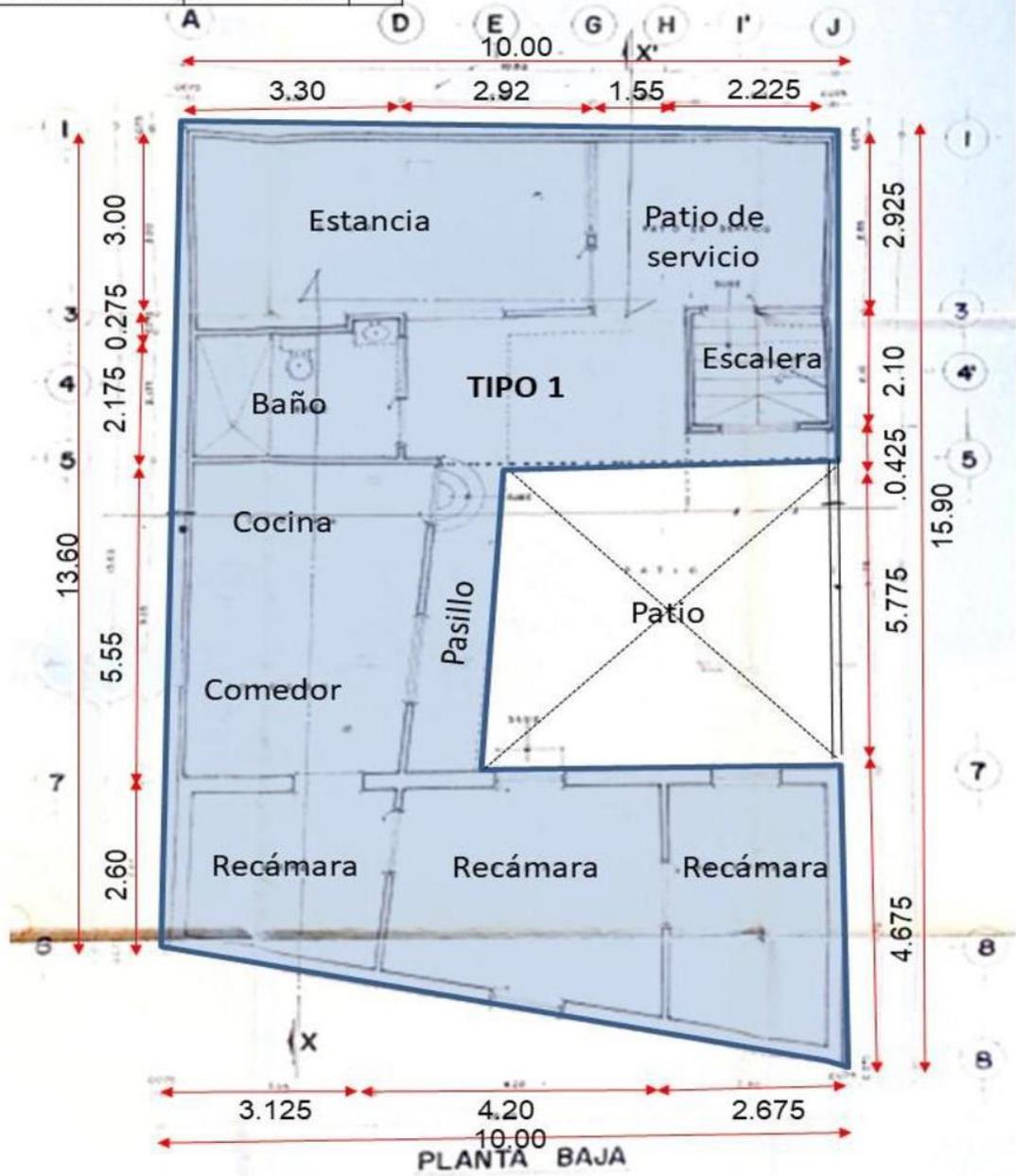
RTR.

*[Handwritten stamp]*  
 SE DEBE PROCEDER A  
 COLOCAR EL NUMERO  
 DESIGNADO

## PLANO ARQUITECTÓNICO (PLANTA BAJA).

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		
NIVEL	SUPERFICIE	m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA T1	112.12	m <sup>2</sup>

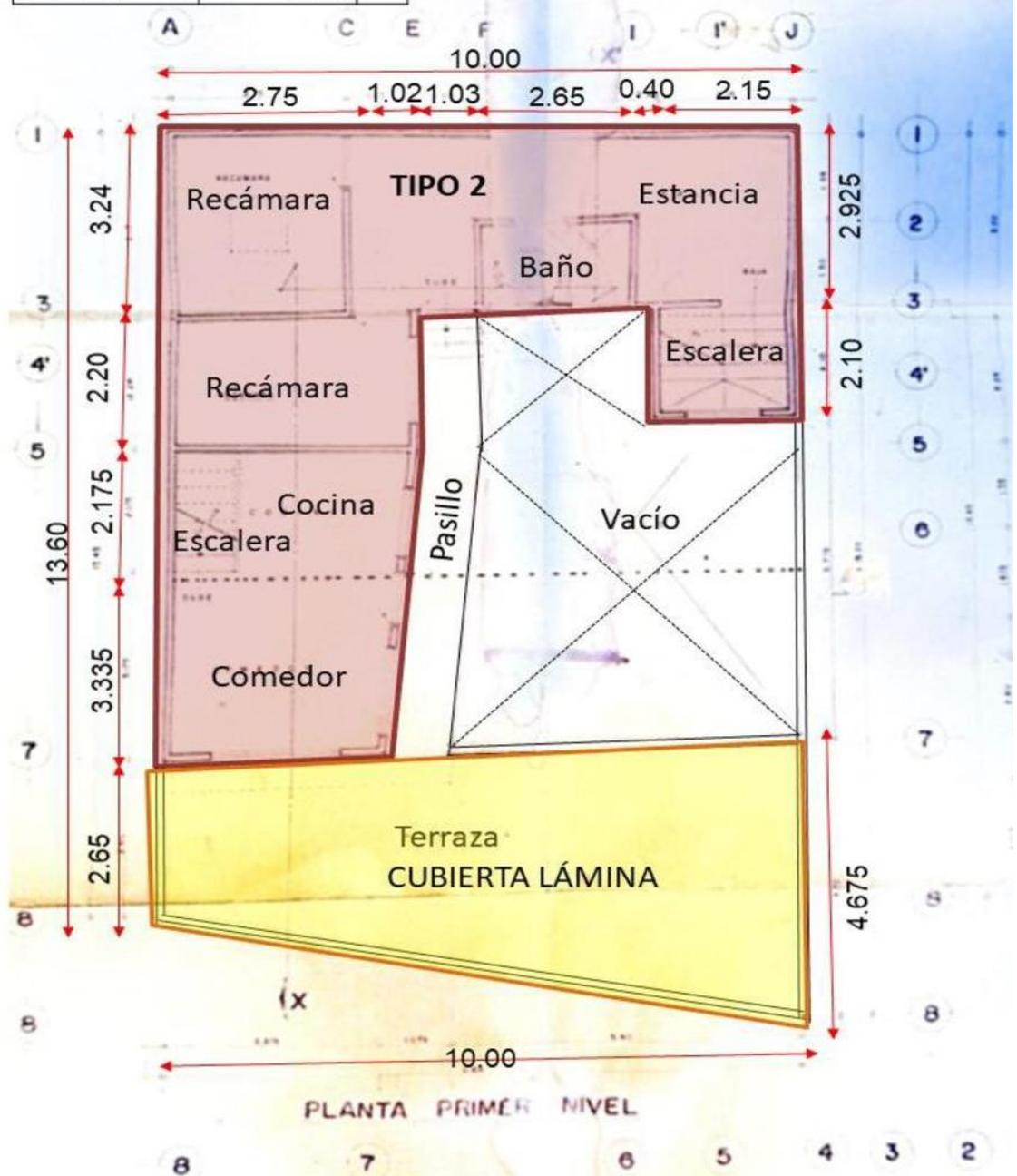
Calle Magnolia



## PLANO ARQUITECTÓNICO (1 ER. NIVEL).

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		
NIVEL	SUPERFICIE	m <sup>2</sup>
1 Er. Nivel	64.01	m <sup>2</sup>

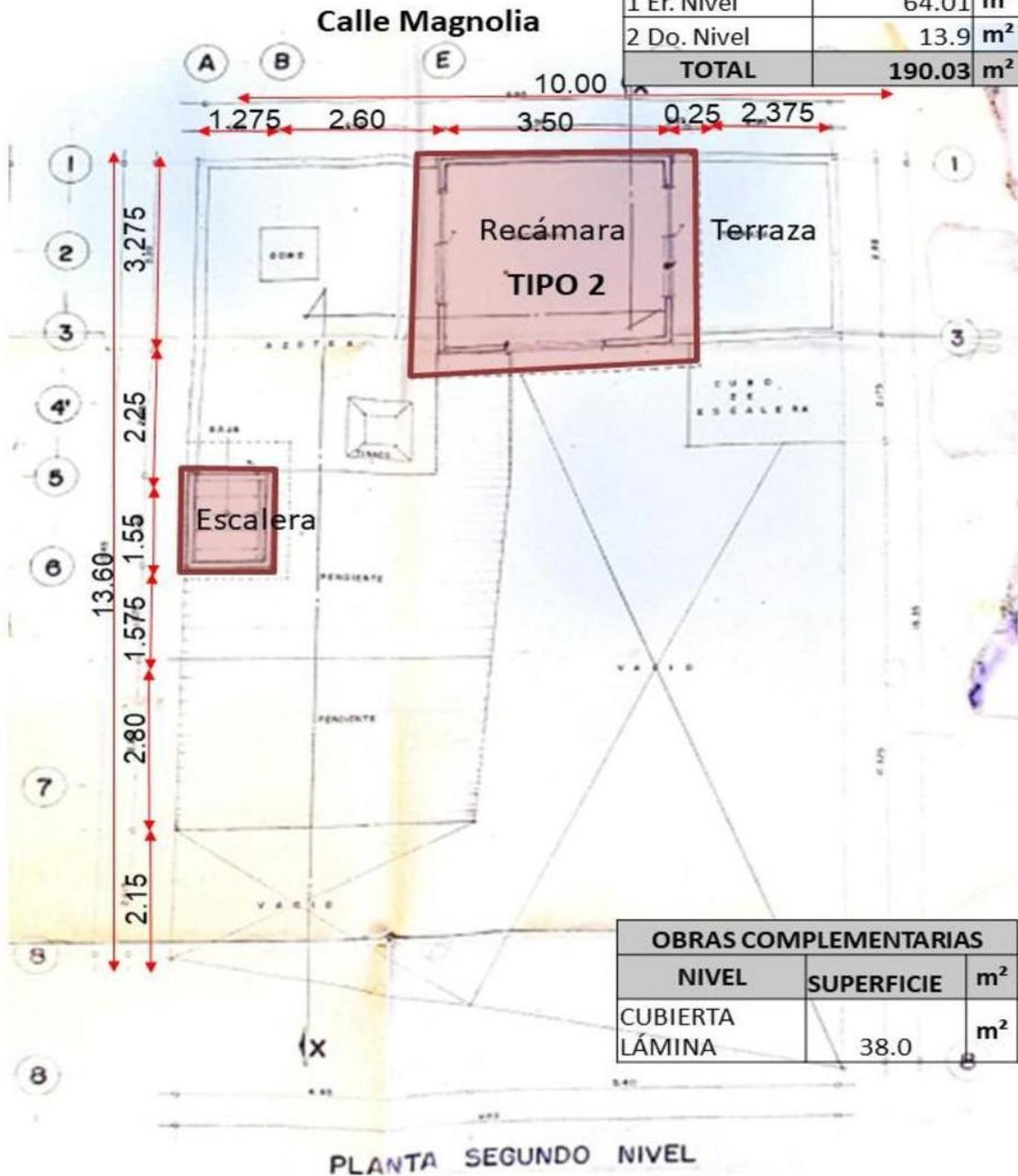
Calle Magnolia



## PLANO ARQUITECTÓNICO (2 DO. NIVEL).

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		
NIVEL	SUPERFICIE	m <sup>2</sup>
2 Do. Nivel	13.9	m <sup>2</sup>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		
NIVEL	SUPERFICIE	m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	112.12	m <sup>2</sup>
1 Er. Nivel	64.01	m <sup>2</sup>
2 Do. Nivel	13.9	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>190.03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



## CONCLUSIONES

De acuerdo con la teoría de localización de Von Thünen; donde su modelo estudia las diferencias sociológicas del ser humano y su comportamiento de vida, la idea central radicaba en tratar de observar cómo se daba la vida dentro de las zonas urbanas y fuera de estas zonas hasta las agrícolas. Estas condiciones, regularmente se enfatizan en el centro de las ciudades y de cómo se ofertan el mercado con base a su ubicación y cercanía a esta. De tal manera podemos comparar así al Pueblo de Santa Fe, pues este modelo se presta para estudiar la misma filosofía, pues al ubicar los terrenos en medio de la nada, parecía un espacio sin valor aparentemente, rodeado de antiguos poblados, bosques y marginación, así surgió y visualizaron años después al pueblo y sus alrededores como un zona capaz de explotar y plasmar el poder económico de la Ciudad de México; ya que, al ser una colonia y/o pueblo que conectaba la cercanía al centro de la ciudad entre Paseo de la Reforma y el centro de la ciudad junto con la conectividad del Estado de México principalmente con la localidad de Toluca, se convirtió en un paso obligado, dándole así un lugar importante al sector secundario y terciario como son los negocios.

Fue de este modo que en los años 90's, se detonó un proyecto para convertirse en una pequeña ciudad dentro de la gran ciudad de México, donde surgió el plan de desarrollo urbano, llamado ZEDEC, este proyecto se desarrolló como, un importante núcleo financiero, con grandes capacidades para albergar diferentes equipamientos urbanos como: Áreas de vivienda, oficinas, universidades, centros comerciales, parques entre otros, que generarían grandes fuentes de trabajo.

Ahora bien, todo esto trajo consigo que el nuevo Santa Fe o bien llamado ZEDEC, trajera como consecuencia el interés de la población por acercarse al núcleo de su fuente de trabajo, porque hasta hace unos pocos años antes de la pandemia, era y es, un lugar con pocas vías de comunicación, difícil de acceder y altamente transitadas, por lo que el Pueblo de Santa Fe, se convirtió para los oficinistas en un espacio demandado en cuanto a vivienda de acuerdo por su ubicación y a su poder

---

adquisitivo, el cual a su vez, se volvió escaso en su oferta de venta, dado el arraigo de su población.

A lo largo de este documento podemos comprobar cómo funcionó este objeto de estudio. Que sirvió para ser analizado a través de todas las disciplinas impartidas por la especialidad y como se pueden aplicar en cualquier inmueble que requiera ser valuado. Como aplicar todos los métodos y teorías, que nos apoyen a respaldar el valor. Esto a través de todos los elementos, características y factores como los ya citados, físicos, económicos, sociales y políticos entre otros que influyen en el bien valuado.

## BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, C. L. (29 de Junio de 2015). *Mix Informativo CDMX*. Obtenido de EL CAMINO REAL DE TOLUCA Y SUS MONUMENTOS EN LA CIUDAD DE MEXICO: <http://mixinformativocdmx.blogspot.com/2015/06/el-camino-real-de-toluca-y-sus.html>
- al, L. R. (2003). *Estudios Agrarios*. Ciudad de México: Revista de la procuraduría Agraria.
- Antonio, G. E. (2020 de Octubre de 12). *es.wikipedia.org*. Obtenido de Bulas Alejandrinas: [https://es.wikipedia.org/wiki/Bulas\\_Alejandrinas](https://es.wikipedia.org/wiki/Bulas_Alejandrinas)
- Arias, A. S. (15 de mayo de 2015). *economipedia.com*. Obtenido de Haciendo Fácil la Economía: <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html#comment-21446>
- Balra C., A. (8 de Abril de 2021). "EL EFECTO 'DEMOSTRACIÓN' Y LAS ECONOMÍAS SUBDESARROLLADAS.". Obtenido de El Trimestre Económico, vol. 30, no. 118(2), 1963, pp. 266–272. JSTOR, : <http://www.jstor.org/stable/20855631>
- Barroso, E. Q. (Noviembre 2011). *Tesis "Tipologías urbano arquitectónicas habitacionales en la Ciudad de México desde 1850"*. Ciudad de México, : U.N.A.M.
- Cabrera., A. M. (noviembre 2012). *Tesina "Factor de Proximidad: como apoyo de la definición de valor en predios en transición de rural a urbano"*. Ciudad de México Distrito Federal : Division de Estudios de Posgrado e Investigación; Facultad de Arquitectura, U.N.A.M.
- CDMX, M. (2015). *Secretaría de Comunicaciones y Transportes* . Obtenido de Tren Interurbano: <http://treninterurbano.cdmx.gob.mx/informacion.html>
- Cera, D. (8 de Junio de 2020). *Local.mx*. Obtenido de Santa Fe: de la Utopía de Tomas Moro a Basurero monumental a pequeño Houston: <https://local.mx/ciudad-de-mexico/historia-santa-fe/>
- Commons, W. (12 de Marzo de 2021). *es.wikipedia.org*. Obtenido de Santa Fe: [https://es.wikipedia.org/wiki/Santa\\_Fe\\_\(Ciudad\\_de\\_M%C3%A9xico\)#cite\\_note-78](https://es.wikipedia.org/wiki/Santa_Fe_(Ciudad_de_M%C3%A9xico)#cite_note-78)
- Commons, W. (8 de Marzo de 2021). *es.wikipedia.org*. Obtenido de Pueblo de Santa Fe: [https://es.wikipedia.org/wiki/Pueblo\\_de\\_Santa\\_Fe\\_\(Ciudad\\_de\\_M%C3%A9xico\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Pueblo_de_Santa_Fe_(Ciudad_de_M%C3%A9xico))
- Córdova, A. (11 de Noviembre de 2007). *Ámbito Jurídico* . Obtenido de La propiedad de los recursos naturales en México.: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/la-propiedad-de-los-recursos-naturales-en-mexico/>

- 
- Corral, A. J. (09 de Julio de 2008). *inperfecto.com.mx*. Obtenido de La Vivienda Social en México:  
<https://inperfecto.com.mx/2018/09/09/unidades-habitacionales-2a-parte-del-funcionalismo-a-la-aglomeracion/>
- es.wikipedia.org*. (15 de Junio de 2013). Obtenido de supevía\_poniente:  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Superv%C3%ADa\\_Poniente](https://es.wikipedia.org/wiki/Superv%C3%ADa_Poniente)
- Fe, C. S. (20 de Noviembre de 2019). *Centrosantafe.com.mx*. Obtenido de Historia y evolución:  
<https://centrosantafe.com.mx/pages/historia-y-evolucion>
- Federación, D. O. (08 de Mayo de 2014). *dof.gob.mx/*. Obtenido de  
[http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5343849&fecha=08/05/2014](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5343849&fecha=08/05/2014)
- Federal, A. P. (12 de Septiembre de 2000). *paot.mx*. Obtenido de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe ZEDEC: [http://paot.mx/centro/programas/zedec/c-santa\\_fe.pdf](http://paot.mx/centro/programas/zedec/c-santa_fe.pdf)
- Flores, R. A. (08 de Abril de 2021). *Desdelafe.mx*. Obtenido de La acción de la Madre Teresa vive en esta casa hogar: <https://desdelafe.mx/arquidiocesis/la-accion-de-la-madre-teresa-vive-en-esta-casa-hogar/>
- Frías, N. H. (Junio de 2015). *Fecoval.org*. Obtenido de Rangos, Formulas y Factores de Ajuste al Momento de Ejecutar la Homologación.: <https://fecoval.org/wp-content/uploads/2016/09/ocho-morelos.pdf>
- García, D. L. (26-29 de Mayo de 2021). *ecopolurb.hypotheses.org*. Obtenido de ECONOMÍA POLÍTICA URBANA' EN AMÉRICA LATINA: AVANCES EN LA VERIFICACIÓN EMPÍRICA DE UNA CATEGORÍA HISTÓRICA:  
<https://ecopolurb.hypotheses.org/>
- Gustavo Ogarrío Badillo, e. a. (2015). *Retratos y murmullos de la Fábrica de Pólvora en Santa Fe*. Ciudad de México: Universidad Iberoamericana e Instituto de Antropología e Historia.
- Gutiérrez, S. A. (07 de Abril de 2021). Las minas de Santa Fe. (A. A. Garduño., Entrevistador)
- Luque, M. P. (20 de Mayo de 2013). *arquine.com*. Obtenido de Unidad Habitacional Santa Fe:  
<https://www.arquine.com/la-santa-fe-de-pani/>
- Mendoza, R. P. (2000). *Origen, Vida y muerte del Acueducto de Santa Fe*. Ciudad de México: UNAM.
- México, B. d. (2007 de Noviembre de 2007). *dof.go.mx*. Obtenido de CIRCULAR 14/2007:  
[http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle\\_popup.php?codigo=5008817](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5008817)
- México, G. d. (03 de Marzo de 2021). <http://sct.gob.mx/>. Obtenido de Tren Interurbano México\_Toluca:  
<http://sct.gob.mx/index.php?id=4119>

- 
- Mora Toscano, Ó. (2006). *Las Teorías del Desarrollo Económico: algunos postulados y enseñanzas*. Colombia: Rvista Apuntes del CENES.
- Morales, F. C. (14 de Junio de 2020). *Economipedia.com*. Obtenido de Teoría del valor subjetivo.: <https://economipedia.com/definiciones/teoria-del-valor-subjetivo.html>
- Noriega, J. L. (06 de Septiembre de 2019). *Milenio.com*. Obtenido de El origen de las vecindades en la Ciudad de México: <https://www.milenio.com/cultura/el-origen-de-las-vecindades-en-la-ciudad-de-mexico>
- Nurkese, R. (1955). *Problemas de formación de capital en los países insuficientemente desarrollados*. Obtenido de Problemas de formación de capital.: [http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/607/8/ce\\_julio\\_1955\\_8.pdf](http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/607/8/ce_julio_1955_8.pdf)
- Oca, J. M. (03 de Junio de 2015). *Economipedia.com*. Obtenido de Plusvalía (economía).: <https://economipedia.com/definiciones/plusvalia-economia.html>
- Parquelamexicana.mx*. (s.f.). Obtenido de Historia: <https://parquelamexicana.mx/historia/>
- Raffino., M. E. (18 de junio de 2018). *Concepto.de*. Obtenido de "Suelo": <https://concepto.de/suelo/#ixzz6kn1MJxD>
- Redolfi, N. M. (06 de Abril de 2020). *elcato.rg*. Obtenido de La teoría del valor subjetivo: <https://www.elcato.org/la-teoria-del-valor-subjetivo>
- Roldán, P. N. (22 de Junio de 2016). *Economipedia.com*. Obtenido de Costes de cambio.: <https://economipedia.com/definiciones/costes-de-cambio.html>
- Sánchez Cabrera, M. V. (2012). *Factor de proximidad como apoyo de la definición de valor en predios en transición de rural a urbano*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura.
- Significado.com*. (06 de 07 de 2020). Obtenido de Población: <https://www.significados.com/poblacion/>
- Unión, C. d. (5 de febrero de 1917). *Ordenjuridico.gob.mx*. Obtenido de Artículo 27: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Constitucion/articulos/27.pdf>
- Unión, C. d. (s.f.). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Mexico.
- Velasco, I. (28 de Mayo de 2018). *Copyright 2018 Instituto de Valuación*. Obtenido de Factores que afectan el valor inmueble: <https://www.institutodevaluacion.com/la-valuacion-cuales-los-factores-afectan-valor-inmueble/>

---

Zárate, N. A. (2010). *La real Fábrica de Pólvora de Santa Fe 1779-1810*. Septiembre: Secretaría de Educación Pública.