



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

Quiero agradecer a todas las personas que en formas muy particulares me apoyaron para poder concluir esta investigación, de manera especial a quienes considero amistades cercanas pues no dudaron en compartir su conocimiento y experiencia para plasmarla en este texto; sobre todo al Maestro Salvador, al Maestro Jorge y al Doctor Ignacio a quienes considero mis tutores no solo durante esta investigación, sino durante todo el posgrado.

Para mis papás y mi hermano por ser la energía y el apoyo constante siempre.

Índice de contenido

Capítulo I. Introducción	1
1.1 Antecedentes del Déficit de Vivienda de Interés Social: el Caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro	2
1.2 Formulación del problema	14
1.2.1 Pregunta Principal	14
1.3 Hipótesis	14
1.4 Justificación	14
1.5 Objetivos	15
1.5.1 Objetivo General	15
1.5.2 Objetivos particulares	15
Capítulo II. Marco teórico	16
2.1 El suelo urbano y sus características	16
2.2 El valor del suelo. Teoría general de la renta de la tierra	17
2.3 ¿Qué es el mercado inmobiliario?	22
2.4 La especulación del suelo en el mercado inmobiliario	23
2.4.1 Clasificación de la especulación del Suelo	24
2.5 Teoría de la localización	25
2.5.1 La teoría del equilibrio general Walrasiano	28
2.6 Derecho a la ciudad y derecho a la vivienda	28
2.7 Contexto social y jurídico	31
2.8 Mecanismos de regulación	33
2.8.1 Captura de plusvalías	33
2.8.2 Derechos de desarrollo	37
Capítulo III. Metodología aplicada	40
3.1 Sobre la investigación	40
3.2 Espacio y tiempo	40
3.3 Unidad de Análisis	41
3.4 Instrumentos de medición y procedimientos	41
3.4.1 Variables	41
3.4.2. Instrumento 1. Entrevista	42
3.4.3 Instrumento 2. Estudio de mercado	45

3.4.4 Instrumento 3. Evaluación post-ocupación	46
3.5 Técnicas de análisis	46
3.6 Aspectos éticos de la investigación	47
Capítulo IV. El caso de la zona metropolitana de la Ciudad de Querétaro	49
Capítulo V. Conclusiones	60
Referencias bibliográficas	65
Bibliografía consultada	69

Índice de figuras

Figura 1. Crecimiento de la mancha urbana de la zona metropolitana de Querétaro	4
Figura 2. La ciudad de Querétaro en el año 1952	6
Figura 3. Porcentaje de créditos otorgados durante el primer bimestre del 2021 según el ingreso en UMA del trabajador	12
Figura 4. Precio en MXN por metro cuadrado del suelo	52
Figura 5. Representación de los métodos financieros para adquirir una vivienda en el fraccionamiento Villalba II	57
Figura 6. Origen de los propietarios en el fraccionamiento Villalba II	58

Índice de tablas

Tabla 1. Crecimiento Poblacional de la zona metropolitana de la Ciudad de Querétaro	3
Tabla 2. Variables	41
Tabla 3. Concepto, porcentaje del total y costo	50
Tabla 4. Factores recurrentes y secundarios	61

Índice de anexos

Anexo 1. Entrevista a agentes privados	71
Anexo 2. Entrevista a funcionarios públicos	79
Anexo 3. Estudio de mercado	84
Anexo 4. Evaluación post-ocupación	89

Capítulo I. Introducción

Las ciudades son el resultado de las acciones de los actores que en ella se desenvuelven. De tal forma que al observar las ciudades y su morfología es posible identificar las políticas públicas que sobre ella rigen y así identificar qué tanta libertad de acción tienen los actores al habitar en ella o, por el contrario, qué tan rígido es el Estado en sus políticas de planeación urbana.

Desde esta comprensión la investigación se enfoca en documentar los procedimientos de los desarrolladores inmobiliarios y de aquellos agentes que se involucran directamente en el crecimiento físico de la ciudad y sus límites, procesos que surgen desde el conocimiento empírico y que son permitidos por la ausencia de regulaciones del Estado, generando consecuencias graves en materia de vivienda y, por consiguiente, en la calidad de vida de los habitantes de la ciudad. Estas prácticas dan a pie a que los actores privados obtengan grandes ganancias económicas limitando los beneficios de vivir en una ciudad próspera sólo a aquellos sectores de la sociedad que puedan permitirse pagar los precios que determinen los promotores de vivienda, excluyendo principalmente a la clase trabajadora de poder adquirir una vivienda digna y asequible.

Se estudia el caso específico de la Zona Metropolitana de la ciudad de Querétaro, por cuanto este presenta elementos suficientes, vastos y disponibles para documentar dichos procedimientos. También presenta un contexto económico y socio jurídico que ha permitido al mercado inmobiliario desarrollarse en dinámicas que otorgan grandes beneficios a los promotores inmobiliarios, posibilitando la especulación del suelo en un mercado inmobiliario formal, fomentando cada vez más el mercado informal del suelo y la cada vez más escasa oferta de viviendas de interés social, aun cuando la segregación es evidente, puesto que existen mecanismos que posibilitarían una mejor inclusión social.

Documentar los procedimientos de los promotores inmobiliarios puede llegar a ser complicado por la hermeticidad con la que estos trabajan, también por lo empíricos que resultan ser. No obstante, se encuentra una oportunidad para reducir la complejidad de la documentación en el hecho de que las metodologías usadas no difieren entre agentes,

en tanto que estas no tienen otra finalidad más que maximizar las utilidades económicas y dar continuidad a las prácticas para que de esa manera el negocio siga siendo rentable. Es así como, con motivo de esta investigación, tomando en cuenta lo antes mencionado se aprovechará, además, la cercanía del investigador con individuos que laboralmente han tenido una relación cercana con estos procedimientos, lo cual posibilita la documentación de las características y las actividades que continuamente se desarrollan sobre la ciudad desde la descripción independiente de quienes han sido entrevistados en el marco de esta investigación.

En el colectivo ciudadano se ha tomado por cierto el supuesto que concluye que la causa de los problemas en las ciudades son los desarrolladores inmobiliarios y sus prácticas carentes de responsabilidad social. En efecto, se reconoce que esta deducción podría ser confirmada de manera intuitiva; sin embargo, la pretensión del trabajo investigativo desarrollado ha sido precisamente dejar de lado el sesgo intuitivo colectivo, para que los resultados obtenidos del estudio que se presentan en este documento permitan identificar con claridad qué acciones son las que producen específicamente la segregación de la vivienda de interés social en el caso particular de la Zona Metropolitana de Querétaro (en adelante ZMQ).

1.1 Antecedentes del Déficit de Vivienda de Interés Social: el Caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro

La ciudad de Querétaro es parte de una de las 74 zonas metropolitanas que han sido identificadas y delimitadas en los Estados Unidos Mexicanos (Grupo Interinstitucional para la delimitación de zonas metropolitanas, 2018), cuya influencia en la región trasciende los límites estatales. De esa manera se ha estimado en el documento que publicó el Grupo Interinstitucional para la vigencia 2018, donde fue incluido el municipio de Apaseo el Alto, perteneciente al estado de Guanajuato, dentro del área de influencia de esta zona metropolitana. No obstante, aunque la mancha urbana se extiende claramente hasta dicho municipio, este es considerado como un municipio exterior.

Es por eso por lo que, con motivos de esta tesis, el análisis que se realizó en el proceso de investigación ha excluido el municipio de Apaseo el Alto, limitándose de forma exclusiva a los municipios que hacen parte del estado de Querétaro. Dicho esto, es conveniente aclarar que al hablar de la ZMQ en este documento se está haciendo referencia a los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y el propio Querétaro.

Estos cuatro municipios que comprende la ZMQ albergan una población total aproximada a los 1 530 820 habitantes, teniendo en cuenta que los datos reportados se encuentran hasta el año 2020 como puede verse en la Tabla 1, lo cual representa el 64.63 % de la población total del estado (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática [INEGI], 2020).

Tabla 1. *Crecimiento poblacional de la Zona Metropolitana de la ciudad de Querétaro*

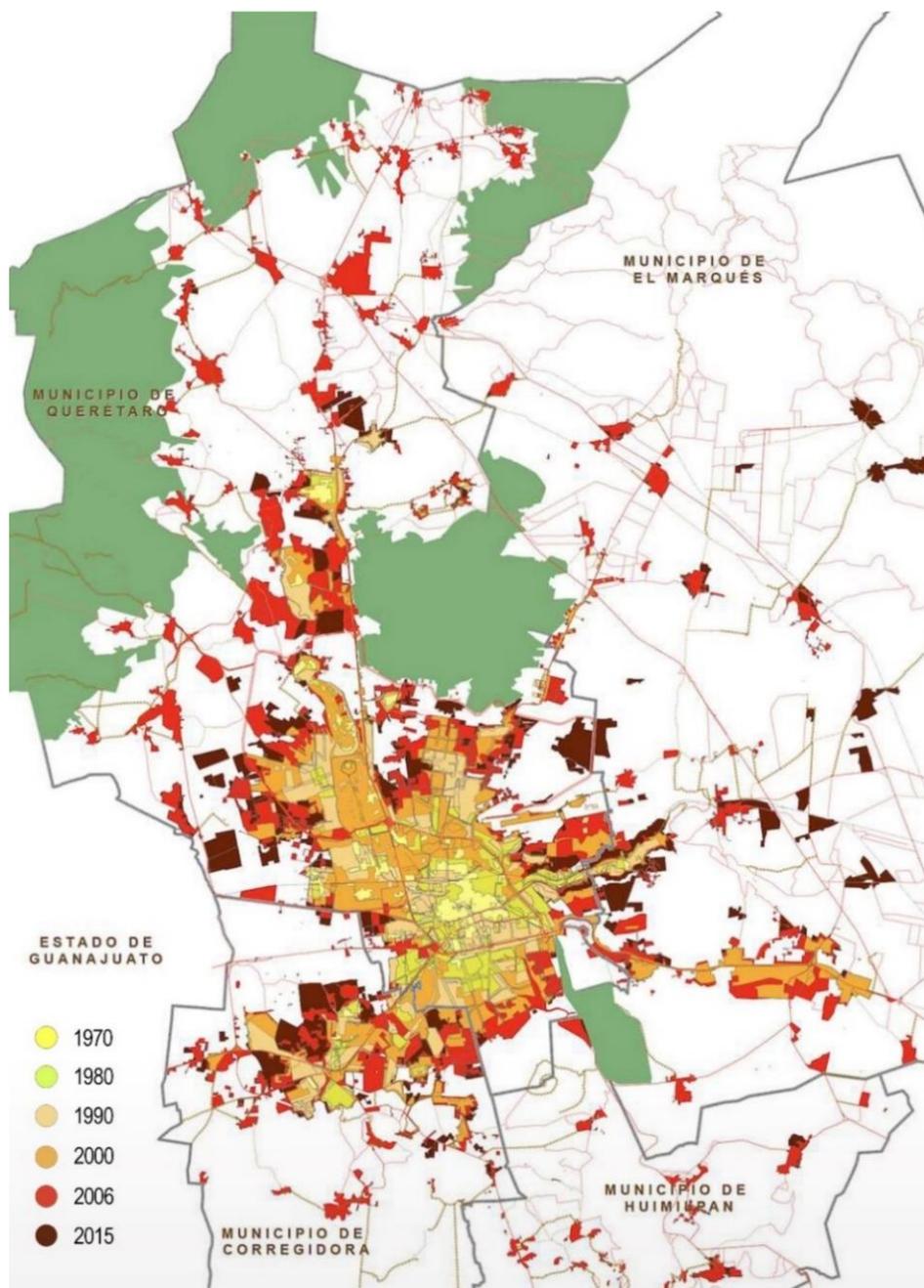
Municipio	Año					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Corregidora	16,950	29,689	43,775	74,558	143,073	212,567
El Marques	27,228	40,160	55,258	71,397	116,458	231,668
Huimilpan	14,237	17,113	24,106	29,140	35,554	36,808
Querétaro	163,063	293,586	456,458	641,386	801,940	1'049,777
Total	221,478	380,548	579,597	816,481	1,097,025	1'530,820

Fuente: Elaboración propia con base en Angulo & Otros 2015 e INEGI 2020.

El súbito crecimiento demográfico y migratorio que ha experimentado Querétaro, y que el conocimiento popular le atribuye al sismo ocurrido en el año 1985 en el entonces Distrito Federal, se dio algunos años antes, específicamente durante la década de los 70, debido a la vocación industrial que adquirió la región (Kunz, 2009). Fue así por cuanto esta vocación propició una serie de condiciones para que el crecimiento demográfico se diera de manera súbita y desordenada, movimiento que muestran las cifras oficiales del INEGI (2020) que reportan que la ZMQ pasó de albergar 154 037 habitantes en el año 1970 a tener un total de 1 530 820 pobladores en el año 2020. A este crecimiento demográfico se adiciona el hecho de que de manera paralela se fue dando una expansión territorial, de acuerdo con los datos reportados por ONU-Hábitat, entre los años 1970 y 2017, periodo en que la superficie de la ciudad mostró un crecimiento de un 1762 % (Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos, ONU-

hábitat, 2018), lo que significa que el territorio de la ZMQ ha crecido 3.7 veces más que la población que habita en la zona, lo que puede interpretarse también como una reducción de la densidad en un 2.5 % anual.

Figura 1. *Crecimiento de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro*



Fuente: Instituto Mexicano para la Competitividad A.C., 2021.

Por otro lado, la ciudad de Querétaro es también un referente nacional en materia de crecimiento económico. De acuerdo con las cifras reportadas por el Centro de Estudios de Finanzas Públicas de la Cámara de Diputados entre los años 2003 y 2017 el estado reportó un crecimiento promedio del PIB per cápita del 3.02 %, una cifra que se encuentra muy por encima del promedio nacional que fue de 1.29 % para el mismo período (Centro de Estudios de Finanzas Públicas, 2017), pero que es contrario al comportamiento que se ha registrado en las demás entidades federadas del país con crecimientos similares.

Este crecimiento no se debe precisamente a la industria turística, como podría pensarse, pues para el crecimiento de la ciudad de Querétaro el sector industrial y las actividades secundarias aportan el 40 % del PIB estatal, según el documento Información Económica y Estatal publicado por el INEGI para el año 2016. Y esta dinámica se ha visto reflejada en la mancha urbana de la ciudad y su constante crecimiento en áreas industriales, dado que tan solo en los cuatro municipios que conforman la zona metropolitana de la capital se encuentran 16 parques industriales de los 21 existentes en todo el estado, los cuales se ubican principalmente en los municipios de Querétaro y El Marqués (INEGI, 2016).

En el mismo informe se refiere que existen otros sectores iguales o casi tan prósperos como el industrial, por poner un ejemplo, el sector de la construcción, el cual representa el 12.3 % de las actividades económicas. No obstante, en cuanto a los servicios se refiere, la situación no es muy diferente a la constante que muestran las demás ciudades mexicanas, puesto que existe una carencia en la calidad de los servicios públicos ofrecidos a la ciudadanía y la mancha urbana solo crece de manera no planificada por la oferta de los desarrolladores inmobiliarios, la cual se hace sin considerar el equipamiento mínimo recomendado ni la infraestructura necesaria para satisfacer los requisitos mínimos de las viviendas. Por supuesto, existen también carencias en cuanto a la movilidad, incluso cuando se trata de temas en los que participa el sector privado, como es el tema de los servicios, con respecto al cual se advierte la existencia de las mismas deficiencias para asegurar una calidad de vida integral para todos los habitantes de la ciudad de manera equitativa.

Con relación al tema inmobiliario, la expansión territorial de la ciudad de Querétaro se puede abordar desde las libertades con las que han contado los agentes inmobiliarios, libertades que han podido ejercer debido a la ausencia de políticas públicas que previeran el crecimiento súbito de la ciudad y, en algunos casos, a la omisión de estas normas ya existentes. Los primeros indicios de la existencia de un mercado formal de tierra y vivienda urbana aparecieron en la década de los 50, pues hasta el año 1949 no se había registrado la creación de ningún fraccionamiento en la ciudad (García, 1986); sin embargo, en los siguientes 10 años aparecieron fraccionamientos como Niños Héroes, Casa Blanca, Cimatario, Jardines de Querétaro y Club Campestre, todos los cuales surgieron como asentamientos en lo que a principios de siglo XX dejaron de ser tierras agrícolas de haciendas.

De tal modo, comentaba García (1986), los primeros desarrollos en la ciudad fueron ejecutados por terratenientes que no contaban con experiencia previa en el negocio inmobiliario. Con todo ello, lograron esta dinámica sin requerir la aportación de capitales o agentes externos a la localidad, solo lotificando grandes propiedades en aquellos predios que eran lo suficientemente pequeños para su comercialización. Fue así como estos propietarios se convirtieron en los primeros desarrolladores inmobiliarios en la ciudad de Querétaro, actividad que emprendieron como respuesta ante las perspectivas que ofrecía el desarrollo industrial de la localidad y la necesidad de vivienda de sus nuevos habitantes.



Figura 2. *La ciudad de Querétaro en el año 1952.*

Fuente: Fundación ICA, 1952.

Como muchas de las ciudades mexicanas, el origen de las reservas territoriales radica en la tierra ejidal, puesto que para el año 1980 al menos el 58 % de la superficie del municipio de Querétaro era tierra ejidal (García, 1986). Uno de los actos significativos que modificó la morfología de la ciudad fue la creación en el año 1960 de un desarrollo inmobiliario con actividades industriales llamado Benito Juárez, que aún se encuentra ubicado al norte de la ciudad, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, parque industrial que hasta la fecha alberga actividades industriales al interior de la mancha urbana y para cuya creación la administración estatal expropió por lo menos 250 hectáreas al ejido El Salitre y enajenó a la empresa ICA.

Por otro lado, la tierra de origen ejidal vio en su interior el origen de asentamientos irregulares desde los núcleos familiares o pequeños grupos de colonos como lo fueron las colonias Lomas de Casa Blanca, San Pablo, Menchaca y Bolaños, todas estas próximas a la mancha urbana. Si bien en las zonas en las que se conformaron estas colonias ya existían viviendas relativamente aisladas, no fue sino hasta después de 1967 que, por la necesidad de mano de obra que tenían las nuevas industrias que se instalaron en la ciudad, se comenzó a registrar la ocupación en estos ejidos (García, 1986). Fue así como las actividades industriales de una ciudad fueron creando una lógica de necesidad de acceder al suelo urbano para la clase obrera, dinámica que se repitió en Latinoamérica a lo largo de todo el siglo XX y ha sido documentado en el ejemplar de *La producción de las ciudades latinoamericanas: Mercado inmobiliario y estructura urbana*, donde el autor sostuvo que *“durante los años cincuenta esta ocupación es la principal forma de acceso de los pobres al suelo”* (Abramo, 2011, p. 240).

En la ciudad de Querétaro existe un ejemplo de lo descrito por el Dr. Pedro Abramo en su libro *“La producción de las ciudades latinoamericanas”*; el cual se ubica en la periferia del parque industrial Benito Juárez. Y es que durante la década de los 60, al sur de este asentamiento fabril se conformó la colonia La Obrera que hasta la actualidad mantiene en sus predios viviendas de interés social para la clase trabajadora. Con un poco más de distancia, al norte del parque industrial se creó el fraccionamiento Jurica con evidentes características campestres, al que solo los directivos y los altos mandos que laboraban en la zona industrial podían acceder, incluso la única opción para desplazarse entre el parque Benito Juárez y el fraccionamiento Jurica era en automóvil;

mientras la cercanía de la colonia obrera permitía su acceso de manera peatonal, fue así hasta que finalmente se dio la conformación de un sistema de transporte público algunos años después.

Dicho esto, el origen de la problemática que se evidencia hoy en día puede ser identificado a partir del contexto sociohistórico de la ciudad de Querétaro y su zona metropolitana. Habría que preguntarse ¿qué sucedió en las últimas décadas del siglo XX y en las primeras décadas del siglo XXI que propició este crecimiento exponencial? Pues bien, fueron las mismas políticas públicas que se diseñaron las que fueron propiciado este fenómeno al ser permisivas desde el aspecto de la transformación de los suelos agrícolas y su incorporación a las zonas urbanas hasta lo relacionado con los programas de vivienda, los cuales mediante subsidios, si bien es cierto que permitían a un sector de la población acceder a una vivienda privada, de manera paralela incentivaban al promotor a buscar lagunas legales para adquirir tierra no urbanizable y modificar su uso o destino, con el fin de abaratar los costos del suelo a intervenir cuyo valor, como se estudia más adelante en este documento, reside en el potencial que tiene para producir.

Específicamente, sobre el acceso a la vivienda de los sectores marginados, o que contaban con menos posibilidades económicas, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) es, sin duda, el organismo de vivienda más importante en el país (Aldrete, 1983) y del cual se desprende la información vital para esta investigación. Lo anterior, en tanto que su objetivo específico no es otro más que proporcionar vivienda de bajo costo para los sectores de la población de bajos ingresos, no solo por los recursos económicos de los que esta dispone, sino también por los mecanismos financieros creados que le posibilitan la apropiación y el manejo de estos. En la actualidad, a partir de las reformas que se introdujeron en el 1992 modificando las leyes del instituto, el Infonavit dejó de participar de manera directa en la edificación de viviendas y se limitó a la administración de los recursos financieros, delegando la tarea de la edificación y el desarrollo a los agentes privados como, por ejemplo, a los desarrolladores inmobiliarios, a los promotores de vivienda, a los constructores, entre otros agentes del sector.

La manera como el instituto administra los recursos financieros es mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios a cualquier trabajador que se encuentre registrado ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y que así lo solicite. Esto significa que para que una persona tenga acceso a un crédito hipotecario con el Infonavit debe estar laborando y el empleador debe cubrir las cuotas obrero-patronales de prestaciones como lo es, en primer lugar, la seguridad social y, en segundo lugar, las aportaciones al fondo de ahorro para la vivienda que maneja el INFONAVIT. De esa forma cuando el individuo, quien en este caso es denominado por el instituto como “el trabajador”, desea acceder al crédito, el instituto conoce sus percepciones salariales y de las cuales puede disponer de un porcentaje para aportar al crédito, además de formar un fondo de ahorro que reduce el monto a financiar. Cabe mencionar que estos financiamientos, al ser otorgados por el Gobierno, cuentan con ciertos beneficios como una mejor tasa de interés de las que ofrecen las hipotecas bancarias.

Para otorgar un crédito más apto para el trabajador el instituto utiliza la unidad de medida y actualización UMA, comúnmente conocida por sus siglas, como parámetro del ingreso de los trabajadores y en proporción al crédito del que será susceptible. Al año 2021 el valor asignado de la UMA era de \$89.62 diarios o \$2,724.45 mensuales. De acuerdo con lo mencionado por el INFONAVIT (Intelimétrica, 2017) la vivienda de interés social tiene una superficie de construcción que oscila entre los 42 m² y los 90 m² y se clasifica de la siguiente forma:

- Vivienda económica: Son aquellas viviendas cuyo valor no supera los \$321.485.10/100 M.N. que representa hasta 118 UMA mensuales.
- Vivienda popular: Son viviendas cuyo valor oscila entre los \$321.485.10/100 M.N. y puede alcanzar hasta los \$544.890.00/100 M.N. que representa entre 118 UMA y 200 UMA mensuales.
- Vivienda tradicional: Estas son viviendas cuyo valor se encuentra entre los \$544.890.00/100 M.N. y puede alcanzar hasta los \$953.557.50/100 M.N., lo que representa entre 200 UMA y 350 UMA mensuales.

- Vivienda media: En esta categoría se clasifican aquellas viviendas cuyo valor está entre los \$953.557.50/100 M.N. y los \$2.043.337.50/100 M.N., lo cual puede representar desde 350 UMA hasta 750 UMA mensuales.

- Vivienda residencial: Son viviendas cuyo valor oscila entre los \$2.043.337.50/100 M.N. y los \$4.086.675.00/100 M.N., lo que representa entre 750 UMA y 1500 UMA mensuales.

- Vivienda residencial plus: Estas viviendas son aquellas cuyo valor supera los \$4.086.675.00/100 M.N., es decir, que puede alcanzar desde 1500 UMA en adelante.

Cabe mencionar que ni la vivienda media, ni la vivienda residencial, ni la vivienda de interés plus son consideradas de interés social, por lo que no tienen mayor relevancia en el estudio más que como referencia de la oferta del mercado. Es importante mencionar, no obstante, que el Infonavit puede otorgar en casos específicos créditos para viviendas de este valor a trabajadores con ingresos altos, casos en los cuales el tipo de crédito otorgado representará tan solo el 15.5 % del valor que el instituto otorga normalmente (Intelimétrica, 2017).

Según los criterios que maneja el INFONAVIT, para acceder a un crédito hipotecario los trabajadores que perciban hasta 2.7 UMA mensuales sólo podrán acceder a financiamientos para viviendas económicas. De manera subsecuente, los trabajadores que perciben entre 2.7 UMA y 4.1 UMA mensuales podrán obtener créditos para viviendas económicas y populares, y aquellos trabajadores que perciban más de 4.2 UMA mensuales podrán acceder a créditos para vivienda clasificada como tradicional.

Con relación a la demanda potencial existente en la ZMQ, de acuerdo con las estadísticas de demanda publicada por el INFONAVIT, al primer bimestre del año 2021 el número de trabajadores con acceso potencial a créditos que percibían menos de 2.7 UMA o, lo que es lo mismo, ingresos mensuales menores a los \$7.356.01, fueron los siguientes por municipio: 5,124 en Corregidora, 7,508 en El Marqués, 250 en Huimilpan y 36,871 en Querétaro para un total de 49,753 créditos potenciales para vivienda de interés social en la zona metropolitana (INFONAVIT, 2021). En el caso de los trabajadores que perciben desde 2.7 UMA hasta 4.1 UMA la misma publicación informó que el número de créditos potenciales fue de 44,433 en total, cantidad que desagregada

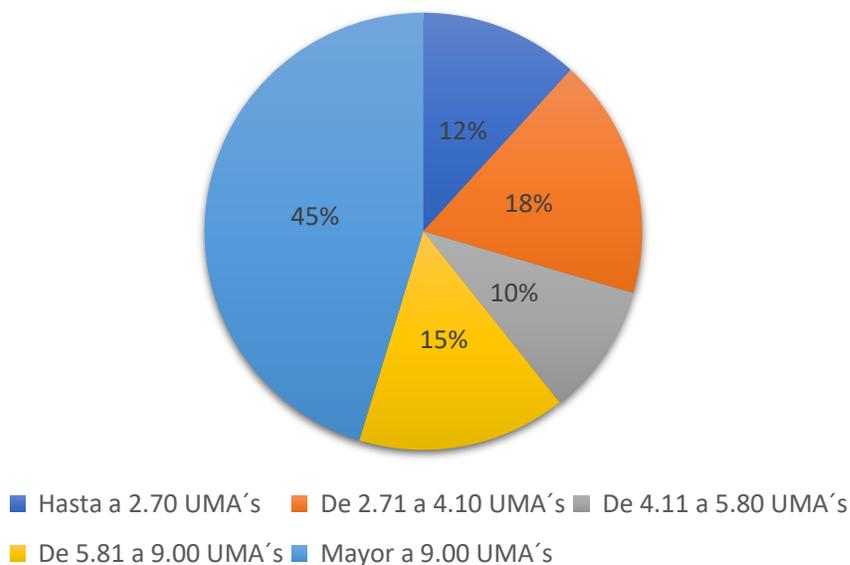
entre los municipios mencionados se distribuye de la siguiente manera: 2,406 en Corregidora, 12,799 en El Marqués, 145 en Huimilpan y 29,083 en Querétaro.

Durante este mismo periodo, en el primer bimestre del año 2021, según los indicadores operativos de cartera (INFONAVIT, 2021) solo fueron otorgados 209 créditos para el mercado potencial de los trabajadores que perciben menos de 2.7 UMA; mientras que para los trabajadores que perciben ingresos entre los 2.7 UMA y los 4.1 UMA se otorgaron en total 237 créditos.

Por otra parte, el inventario de vivienda para el mes de febrero del 2021, publicado por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), reportó que para la fecha existía una oferta de solo 7 viviendas económicas y 2,886 viviendas populares en todo el estado de Querétaro (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU], 2021), lo que hace evidente el déficit de vivienda para las clases sociales de menor capacidad económica en la ZMQ.

Para el mismo periodo del primer bimestre del 2021 el Infonavit otorgó en los cuatro municipios de la ZMQ un total de 1,776 créditos de los cuales 1,078 fueron enfocados a un mercado residencial y residencial plus, mientras que solo 698 se destinaron a los sectores que percibían ingresos menores a las 5.8 UMA mensuales, categoría que el mismo instituto clasifica como créditos para vivienda de interés social, como ya se mencionó. Esto quiere decir, en términos porcentuales, que el 60% de las viviendas vendidas mediante este sistema de financiamiento durante este periodo fueron para trabajadores con un alto poder adquisitivo, específicamente para la adquisición de viviendas residencial y residencial plus. Es claro entonces que, aunque la intención del INFONAVIT no pretende segregar a una clase trabajadora priorizando a los trabajadores que tienen mejores posibilidades adquisitivas, el mismo instituto no enfoca todo su esfuerzo en la vivienda de interés social para los sectores que poseen una menor capacidad adquisitiva, pues el crédito destinado para este sector contrasta con la demanda potencial reportada por el mismo organismo para el mismo periodo.

Figura 3. *Porcentaje de créditos otorgados durante el primer bimestre del 2021 según el ingreso en UMA del trabajador.*



Esta situación pone sobre la mesa cuestionamientos relativos a la situación del mercado inmobiliario actual en la ZMQ, siendo uno de los grandes interrogantes el ¿por qué los desarrolladores y promotores de vivienda, al existir tal cantidad de demanda de vivienda de interés social, solo se interesan por las viviendas de tipos residencial y residencial plus? Es cierto que este cuestionamiento parece ser relativamente sencillo de resolver, sin embargo, su planteamiento es importante en la medida en que las respuestas que pueden darse abren grandes posibilidades de estudio para identificar las causas del déficit de la vivienda de interés social. Así, a partir de estas ideas se puede analizar e incluso pensar en proponer soluciones a las consecuencias sociales de la especulación del suelo en el mercado inmobiliario de la ZMQ como la mancha urbana, el cual es un claro ejemplo de los resultados de las libertades otorgadas a los promotores de vivienda.

Como resultado de las circunstancias analizadas, la mancha urbana de la ZMQ ha transformado súbitamente su morfología en un polígono de difícil delimitación y contención. Inicialmente esta configuración fue fomentada por la incorporación del suelo que antes era de uso rural, la cual siguió encontrando impulso al no hallar obstáculo alguno para que este suelo fuese incorporado en el mercado inmobiliario, principalmente

en el mercado de la vivienda. Esta situación es incentivada ahora por los criterios que, por desconocimiento, los individuos emplean al momento de incorporarse al mercado inmobiliario mediante la compra de viviendas, ya sea para habitarlas o para destinarlas a la renta constante.

Dichos criterios hacen referencia a los aspectos que están involucrados en la decisión de compra de bienes inmuebles, los cuales tienen que ver con el hecho que, debido a las circunstancias actuales en materia de seguridad, la demanda se ha vuelto exigente sobre el equipamiento y las amenidades que desea encontrar en la vivienda, e incluso sobre aquello que espera hallar en el barrio en que esta se encuentre ubicada. Esto comprende desde los claustros bardeados que generan falsas sensaciones de seguridad, la iluminación de las áreas públicas, el transporte público, entre muchas otras características que desde la preocupación de los compradores es indispensable que tenga la vivienda o el lugar donde se ubica. Es así como, para lograr dotar las viviendas de todos estos servicios, al no encontrar suelo con un precio accesible en las zonas urbanas, el promotor inmobiliario termina llevado su desarrollo a zonas aisladas con la intención de convertirlas en suburbios de la ciudad, etapa del ejercicio de las actividades económicas en materia de construcción para la cual es prácticamente imposible no caer en la especulación del suelo y sus aptitudes.

1.2 Formulación del problema

La formulación del problema que se ha abordado en esta investigación se hace desde la siguiente pregunta:

1.2.1 Pregunta Principal

¿A qué se debe que la especulación del suelo sea una constante en el mercado inmobiliario de Querétaro y cómo las políticas públicas pueden contrarrestar su práctica y sus efectos?

1.3 Hipótesis

Con el propósito de dar respuesta a la formulación del problema se ha planteado como hipótesis principal y alternativa las siguientes:

- Hipótesis principal: La segregación de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Querétaro es consecuencia directa de la especulación del suelo por parte de los terratenientes.

- Hipótesis alternativa: Es posible reducir de manera considerable el déficit de vivienda de interés social en la ciudad de Querétaro y su área conurbada si las políticas públicas, además de regular a los terratenientes a partir de los instrumentos de regulación del suelo, fomentan al desarrollador de vivienda para la edificación de viviendas en este nicho.

1.4 Justificación

El crecimiento de las actividades económicas en Querétaro, en gran parte las actividades industriales, han convertido a la ZMQ en una ciudad muy atractiva para vivir. De acuerdo con el Instituto Mexicano para la Competitividad A. C. (IMCO) una ciudad competitiva cuando maximiza la productividad y el bienestar de sus habitantes, y para el año 2021 la ciudad de Querétaro se posicionó como la tercera más competitiva en la categoría de ciudades con más de un millón de habitantes (IMCO, 2021), lo que genera dinámicas migratorias desde muchas ciudades del país. Este crecimiento también conlleva una serie de efectos económicos, siendo el más notable de ellos el aumento

que la ciudad ha visto en los precios de todos los bienes y servicios debido a la demanda creada, lo cual ha impactado en mayor medida a los sectores de la población con menores ingresos, por cuanto ven mermado su poder adquisitivo, incluso para obtener bienes de primera necesidad como la vivienda.

En el caso específico de la ciudad de Querétaro las dinámicas del mercado de suelo han limitado el acceso al suelo urbano para la construcción de viviendas de interés social. La poca oferta de esta categoría de viviendas ocurre actos antes de que estas sean ofertadas en el mercado inmobiliario, esto es, cuando el desarrollador de vivienda busca adquirir o cuando busca asociarse con el propietario de la tierra donde se pretenden edificar las viviendas

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo General

Conocer cuáles son los componentes y el procedimiento de la especulación del suelo en el mercado inmobiliario, y si este fenómeno es la causa de la carencia de vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Querétaro.

1.5.2 Objetivos Particulares

Identificar cuáles serían los instrumentos de regulación del suelo más adecuados para incentivar la integración de la vivienda de interés social en Querétaro.

Capítulo II. Marco Teórico

2.1 El Suelo Urbano y sus Características

El suelo es por definición el espacio terrestre o las partes concretas de la superficie de un territorio que generalmente es afectado por regímenes de apropiación y explotación, por lo tanto, es un recurso imprescindible en todas las actividades cotidianas de las sociedades (Zoido et al., 2013). Es, además, considerado un recurso no renovable, en tanto que su consumo y aprovechamiento es mucho mayor a su capacidad de renovación.

En este recurso se encuentra un abanico de posibilidades y actividades tanto de estudio y análisis como de desarrollo, para el caso en estudio: las actividades económicas que han requerido del suelo como materia prima para desarrollarse desde la historia antigua. Esto pone en evidencia una característica más del suelo y es que es irrepetible. Lo anterior apunta a que, de acuerdo con sus características extrínsecas, existen factores que afectan directamente al suelo y las actividades que en él pueden realizarse, así, mientras para algunas actividades como la agricultura o la minería el suelo es aprovechable por las características con las que él mismo cuenta, para otras actividades las bondades del suelo dependen únicamente de factores externos como su ubicación.

Como consecuencia de la ubicación geográfica del suelo, en referencia a los asentamientos humanos y su administración municipal, este puede ser clasificado en tres tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Esta clasificación, cabe mencionar, tiene su origen en la Ley española del 12 de mayo de 1956 sobre el régimen de suelo (Zoido et al., 2013), donde se describe que el suelo urbano es el suelo que está ocupado en su mayor parte por edificaciones y al que se le da usos urbanos, o aquel que está dotado de las infraestructuras básicas de la urbanización tales como el acceso rodado, la electricidad, el abastecimiento de agua potable y alcantarillado, y que a su vez está subclasificado por un plan urbanístico municipal.

Desde una aproximación de análisis económico el suelo puede ser abordado de manera aislada como una fuente de ingresos, incluso como un bien en sí con un valor

adquirido. Esa concepción de la tierra como un bien mercantil tuvo su origen en el siglo XVIII cuando el denominado padre de la economía política (Costa et al., 2003), Adam Smith, escribió La riqueza de las naciones, documento en el que expuso la transición de las actividades económicas que se dio entre la época feudal y el acontecimiento de la Revolución Industrial de ese siglo, periodo en el que los modelos de producción significaron un revolucionario hábito de consumo que se traduciría en una necesidad de optimización del proceso de elaboración de dichos bienes.

2.2 El Valor del Suelo. Teoría General de la Renta de la Tierra

El suelo es la materia prima del mercado inmobiliario como tal, cuyo valor se estima con base en las variables que sobre él afectan, por consiguiente, el valor del suelo también es el resultado de la capacidad de desarrollo de la cual puede ser dotado. De acuerdo con el Dr. Kunz (2009) esta es la variable que mayor relevancia tiene en términos sociales, lo que significa que por sí mismo el suelo no cuenta con un precio que le permita incorporarse al mercado, sino que su precio se fija a partir de la suma de tres características extrínsecas descritas por el mismo autor que son: 1) la localización del predio (comúnmente referida al asentamiento humano contiguo), 2) el nivel de oferta homóloga o de características similares que exista en el medio y 3) el acondicionamiento del predio para recibir inversión de capital.

Lo anterior quiere decir que las inversiones que habilitan al suelo como un espacio utilizable, ya sea para uso habitacional o de producción, y que por definición lo califican como suelo urbano provocan que su precio en el mercado se defina a partir de las actividades que puedan realizarse en él por sus condiciones inducidas, por cuanto estas inversiones repercuten en el rendimiento de la productividad del suelo, así propician un valor propio que es incalculable y meramente especulativo. Esto sucedió a principios de los años 80 cuando la flexibilización urbana predominó sobre el urbanismo regulador y la caída del financiamiento por parte del Estado dio pie a la llamada “crisis del fordismo urbano” (Abramo, 2012), momento en el cual el mercado adquirió la función de producir la ciudad y el predominio del capital privado en la producción de la ciudad y en la decisión de los usos del suelo, caracterizando así a la ciudad neoliberal; contrario a lo que fuera

entonces el periodo fordista donde el mercado estaba regulado por el Estado, por ello la denominada crisis del fordismo urbano implicó el retorno de la ciudad neoliberal.

La teoría general de la renta de la tierra, comúnmente conocida como TGRT, es un antecedente teórico de importancia decisivo para abordar el tópico de la propiedad del suelo urbano en la tradición marxista, a decir del Dr. Jaramillo (Jaramillo, 2008). Ello, por cuanto, inicialmente, el filósofo alemán Karl Marx desarrolló la teoría desde un punto de vista rural donde el valor de la tierra se podía medir desde la producción agrícola que permitía el suelo. Por lo tanto, según el autor, para desarrollar una teoría adecuada a la renta del suelo urbano es necesario comenzar por desglosar, definir y acotar los conceptos de la TGRT que desarrolló Marx a partir del cuestionamiento de los postulados de David Ricardo y Adam Smith, cuyos planteamientos son considerados por Samuel Jaramillo como los puntos de partida para cualquiera que desee estudiar los valores del suelo.

En una economía capitalista la valoración del suelo se da en función de lo que el mercado está dispuesto a ofertar (Abramo, 2011). De acuerdo con Jaramillo, la teoría marxista sobre la renta del suelo resuelve cuál es la naturaleza de la renta que no es otra distinta a *capturar la plusvalía extraída por los capitalistas a los asalariados*, es decir, un excedente social (Jaramillo, 2008), sin embargo, este excedente no queda en manos de los capitalistas, sino de los terratenientes, quienes identifican el excedente de la utilidad y lo capturan como renta.

Es importante aquí distinguir con claridad a qué sujeto hace referencia cada una de las nominaciones usadas, siendo el *terrateniente* aquel individuo que posee tierra y que a la vez puede desarrollar actividades económicas sobre ellas, maximizando su ganancia; mientras que el *capitalista* es aquel individuo que, si bien realiza actividades económicas empleando personal bajo salario, no posee una superficie de suelo donde realizar sus actividades, por lo que debe acordar con un terrateniente la ocupación de su propiedad a cambio de una renta periódica. Es así como, en la instancia de la generación del acuerdo entre el capitalista y el terrateniente, este último establece la cuota monetaria de la ocupación de la propiedad por parte del primero a partir de las características que posee su propiedad como las mencionadas en párrafos anteriores, y de esa manera el análisis que hace el terrateniente da pie a la especulación.

Para el terrateniente el hecho de que la propiedad que tiene sobre su terreno le permita percibir una renta periódica no es ningún misterio, pues sabe que ello sucede porque la tierra tiene un precio y que la recepción de la renta obedece al hecho de que él ha pagado un precio por la tierra. No obstante, Marx pensaba lo contrario y es que la tierra en sí misma no posee valor, sino que adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta. Desde los postulados marxistas cuando se habla del valor de la tierra se trata, pues, de la construcción imaginaria de un precio, la cual se hace a través de un mecanismo que él denominó capitalización de la renta y que puede interpretarse de la siguiente manera:

$$PS = \frac{r}{i}$$

Donde:

PS = precio del suelo

r = renta

i = interés

Esta expresión quiere decir que el valor de una propiedad puede deducirse a partir del conocimiento de la renta percibida, o bien, por el contrario, por la manera como está formulada la expresión, que puede conocerse el valor de renta a partir de la estimación del valor del suelo. Sin embargo, este método encuentra sus límites en la teoría, pues es más común que los precios sean fijados desde la oferta y la demanda disponible.

Con el propósito de mostrar de una mejor forma y más clara los beneficios de la tierra como capital, Jaramillo (2008) puso como ejemplo el escenario en el que hay dos propiedades de igual dimensión y sólo una de ellas cuenta con una caída de agua que beneficia la producción de cultivo que puede llegar a generar ese capital. De esa forma Jaramillo mostraba las bondades que el suelo le aporta a los capitalistas, pues en el caso que puso como ejemplo de la tierra que cuenta con una fuente de agua, al ser el recurso otorgado por la naturaleza, no existe forma de que este beneficio sea replicado por algún competidor, siendo que en el caso de una innovación tecnológica sucede lo contrario y, como bien explicaba el autor, un capitalista no tendría objeción en que la ganancia

extraordinaria sea destinada a pagarse en renta si sus costos de producción se ven disminuidos.

Puede entonces deducirse que la renta como captura del valor excedente de la productividad no es consecuencia directa de los beneficios que produce la tierra por sí sola, sino de las características extrínsecas que se mencionaron líneas atrás, las cuales son incentivadas por la sociedad, de tal manera que terminan convirtiendo la tierra con mejores beneficios en un suelo limitado. En palabras de David Ricardo, esto puede traducirse de la siguiente forma: *“La renta surge porque la tierra es mezquina con el grueso de los hombres, no porque sea generosa con solo algunos de ellos”* (Jaramillo, 2008, p. 36).

Esta definición de la renta y la descripción de los conceptos propuestos por Marx, posteriormente descritos por Samuel Jaramillo, son prácticos como punto de partida para comprender de una manera más clara y sencilla la renta urbana propuesta por el Dr. Jaramillo en las siguientes tres categorías: la renta diferencial, la renta absoluta y la renta monopolio.

1. Renta diferencial: Es concebida de dos formas. La primera forma de renta diferencial concibe la renta como una situación en la cual las características del suelo permiten rentas distintas ante inversiones similares, y está fundamentada en la producción posible y la localización del suelo. La segunda forma es la renta generada por una inversión mayor bajo las mismas características que se presentan en la renta diferencial tipo 1, inversión que permitiría la generación de un mayor rendimiento del suelo, por lo que esta debe interpretarse como un mayor capital que induce una mayor productividad (Jaramillo, 2003).
2. Renta absoluta: Resuelve la paradoja creada por las rentas diferenciales de tipo 1 y 2, a saber, que si una superficie carece de externalidades que favorezcan la producción en ella entonces la tierra no tendría un valor. Para resolver esta paradoja la teoría marxista propone una modalidad de renta distinta a la diferencial que no cimienta su valor en la heterogeneidad, sino en la existencia de la propiedad, así, bajo ciertas condiciones los propietarios podrían ejercer la posibilidad de la retención sobre la tierra y la renta denominada absoluta aparece

como el monto mínimo que se paga por el suelo sin considerar las características que benefician su producción. De esa manera surge una estructura de rentas donde todas las propiedades comparten un mínimo idéntico y sobre él.

3. Renta monopolio: La noción central en este tipo de renta es la escasez, concepto que se desarrolla bajo la premisa de que hay ciertos bienes que para su producción requieren de una tierra muy limitada por sus características, como es el caso de la producción vinícola, puesto como ejemplo por Jaramillo (2003), donde la demanda del bien excede la capacidad de producción. En esta situación el mercado está dispuesto a pagar un excedente al precio de producción y, dado que ese excedente está condicionado a las características del suelo, ese mismo excedente se convierte en renta y quien lo disfruta es el propietario de la tierra.

En el mismo documento en cita Jaramillo (2003) transformó los conceptos desde su origen en la renta agrícola y los llevó a la renta urbana. En esta conceptualización el valor del suelo urbano es determinado desde el procedimiento de capitalización de la renta y, de acuerdo con sus características extrínsecas, puede soportar una renta diferencial tipo 1 acorde con sus ventajas constructivas y de equipamiento y según las posibilidades de inversión de capital, e incluso en algunos casos puede soportar una renta diferencial tipo 2 cuando existan posibilidades de aumentar los niveles construidos.

Para el caso en estudio que ha motivado la investigación aquí documentada, la renta monopolística juega un papel fundamental en la identidad de las ciudades, debido a que el suelo con posibilidades de incorporarse a la mancha urbana con las características suficientes para proveer a los habitantes del municipio de una ciudad digna es sumamente carente, pero es común que los terratenientes acaparen el suelo con estas características. De ese modo, las rentas obtenidas de este suelo terminan siendo fijadas por los acaparadores que retienen este suelo hasta que exista la oferta que ellos esperan y, aunque el uso final de este suelo sea habitacional, entre el usuario final y el terrateniente existe una dinámica comercial sumamente capitalista: la de los desarrolladores inmobiliarios.

2.3 ¿Qué es el Mercado Inmobiliario?

Se puede definir el mercado inmobiliario como una dinámica comercial que sucede inicialmente con el suelo de un asentamiento humano como mercancía de intercambio, y que luego continúa con la construcción de espacios sobre ese recurso que forma parte del mercado.

Durante el periodo denominado por Abramo (2012) como fordismo urbano, aludiendo a las temporalidades en que la producción en serie y las clases sociales contrastaban, el mercado estaba regulado por las normas de uso del suelo y las características extrínsecas de este. No obstante, la reducción del financiamiento estatal en materia urbana, esto es, en vivienda e infraestructura, dio paso a la ciudad neoliberal, modelo de planificación de las ciudades bajo el cual el mercado funge como el principal mecanismo de las decisiones que se toman sobre los usos del suelo en las áreas urbanas y sus periferias. En la actualidad los precios se fijan de acuerdo con la oferta y la demanda, bajo la primicia de que la información es perfecta y las decisiones económicas son totalmente racionales; sin embargo, las desviaciones de esta información propician estrategias monopólicas que orillan al Estado a la vía de la regulación del mercado de suelo.

El modelo de planeación urbana actual incentiva que el precio del suelo sea un reflejo de la dinámica de la ciudad, puesto que un predio en específico puede reunir todas las características que la demanda requiere, las cuales solo pueden serles otorgadas por los múltiples sistemas que se originan en la ciudad. Así pues, los economistas enfatizan que el precio se forma a partir del tirón de la demanda del suelo, toda vez que el costo de crear las distintas localizaciones es un costo compartido colectivamente y no asumido por el predio individualmente, es decir, que no lo puede controlar el oferente ni tampoco le cuesta la creación de las ventajas de localización que ofrece el predio. (Morales, 2005, p. 4).

Entonces, considerando que el terrateniente tiene un carácter privado y que su principal fin es la optimización de recursos, aquel comprador que esté dispuesto a ofertar un mayor valor por el total del suelo o por una fracción de este será el que finalmente obtenga el beneficio de la propiedad.

Es a partir de las políticas públicas que se diseñan en materia urbana que los agentes del mercado inmobiliario buscan las posibilidades permitidas y las permisibles al margen de dichas políticas para poder producir vivienda como un bien mercantil y, consecuentemente, producir las ciudades. Esta es la razón por la cual los agentes inmobiliarios y su actividad son reconocidos como un agente y eje central en la producción de las ciudades.

Ahora, para poder describir cómo son producidas las ciudades es indispensable entender el mercado inmobiliario. Lo anterior en la medida en que, como lo explicaba Abramo (2011), en los países latinoamericanos las ciudades, o al menos sus zonas modernas, son el resultado de tres lógicas: el mercado, el Estado y, en el mismo nivel de relevancia, pero comúnmente olvidada, la lógica de la necesidad que promueve la producción de asentamientos populares informales, denominada por el mismo autor mercado informal de suelo.

2.4 La Especulación del Suelo en el Mercado Inmobiliario

La especulación del suelo es una lógica de maximización de la ganancia donde el terrateniente suele colocarse en el mercado con un valor que se encuentra por encima del precio lógico, con la expectativa de recibir un incentivo externo que aumente la ganancia. Esa misma especulación lleva al promotor inmobiliario a buscar suelo donde las expectativas de ganancia sean máximas, bajo la consideración de que el precio estimado está fijado por el uso permitido o permisible (Topalov, 1984, citado por Fernández y García, 2014).

En el ámbito urbano se generan plusvalías que son producidas socialmente, por lo que el valor del suelo no depende plenamente de las decisiones individuales de los inversionistas ni de los propietarios. La existencia de plusvalías está asociada, entre otros factores, a la dotación de infraestructura y servicios, la regulación de los usos que se le dan al suelo y el cuidado del entorno y la imagen urbana. Por ello mismo la apropiación de plusvalías por parte del Estado se configura en una fuerza motriz que permite explicar el proceso de desarrollo urbano y la localización de actividades económicas en el entorno construido.

2.4.1 Clasificación de la Especulación del Suelo

El cambio de los precios del suelo que sucede de manera incidental con el tiempo y que regularmente se expresa como un incremento precede a un comportamiento predecible de los agentes privados que es apoderarse de estos incrementos. Esta práctica que se basa en la realización de transacciones de compra y venta de tierra, con el propósito de capturar los incrementos, comúnmente consiste en comprar tierra a precios bajos y esperar a que los precios aumenten para poder vender a precios más elevados. De ahí que esta sea una práctica que no presenta homogeneidad en su proceso, puesto que en ella se involucran distintos agentes que poseen lógicas diferentes, siendo estas catalogadas en tres tipologías descritas de la manera en que se expone a continuación por Jaramillo (2008):

- La protoespeculación:

La mayoría de los propietarios de suelo urbano son usuarios finales del bien inmueble, para quienes la propiedad está catalogada como una “propiedad de uso” (Jaramillo, 2008) debido a que su intención es fundamentalmente acceder al uso del inmueble, que comúnmente puede tratarse de viviendas, pequeños comercios o talleres para artesanos, entre otros. Es necesario considerar aquí que los inmuebles son bienes con una vida útil de largo periodo, y que esa característica es la que precisamente hace que muchos de los propietarios se planteen vender su única propiedad después de transcurrido un periodo de tiempo que le permita apropiarse de un incremento de valor sucedido en el lapso que tiene lugar desde el momento en que adquirió la propiedad hasta el momento en que se produjo su enajenación.

- La especulación pasiva:

Según lo explicó Jaramillo (2003) en el funcionamiento de las ciudades modernas es común que existan las condiciones necesarias para que surjan agentes capitalistas especializados en las operaciones de compraventa de tierra, cuyo fin es obtener rendimientos comparables o mayores a los que se generan con la tasa de ganancia general. En estas operaciones el especulador se limita a identificar aquellos terrenos que a su juicio están en trance de experimentar un incremento por causas de diversa naturaleza, o a elegir el momento que considera previo a darse el aumento del precio;

por lo que sus acciones se mantienen sin la presencia de ningún proceso productivo sobre la tierra.

A decir del autor, en este tipo de operaciones tiene especial importancia el conocimiento, generalmente intuitivo, de las leyes de transformación y de funcionamiento del código de utilización del espacio en la ciudad (Jaramillo, 2003). Esta es una referencia básica para seleccionar los puntos críticos en los cuales tienen lugar los cambios relevantes para el especulador. También es clave el acceso a cierta información como pueden ser las acciones del Estado en cuanto a la inversión pública y a la reglamentación, por mencionar algunos aspectos, puesto que conocer de antemano estas acciones es una herramienta que resulta ser bastante útil para guiar las prácticas del agente.

- La especulación inductiva:

En la especulación inductiva el negocio inmobiliario otorga una acumulación del capital a los promotores de distintas magnitudes, lo cual les da un posicionamiento en la operación del sistema y provoca que los grandes promotores, sin llegar a ser autónomos en lo que respecta al marco legal de los usos del suelo, amplíen su margen de manipulación a los textos legales urbanos, lo que les permite modular los precios del suelo, por supuesto, en su propio beneficio. De esa manera los promotores pueden permitirse la compra de predios a precios que corresponden a usos que limitan su incorporación al negocio inmobiliario, y mediante el uso de sus recursos pueden modificar las cartas urbanas para su aprovechamiento con construcciones que arrojan sobrepuestos durante su comercialización.

2.5 Teoría de la Localización

Existe una fundamentación que permite conocer cómo fue que se ubicaron los usos residenciales en referencia a la mancha urbana y las demás actividades que suceden en la ciudad. Esta es aportada, en parte, en documentos como el intitulado La producción de las ciudades latinoamericanas: Mercado inmobiliario y estructura urbana donde Abramo (2011) describió cómo antiguamente las ciudades fueron conformadas por dos elementos: la clase obrera y las viviendas ofrecidas a esta por la clase capitalista

que habilitaba esas viviendas para asegurar la continuidad de la línea de producción y, al mismo tiempo, mantener bajo control las revueltas del proletariado.

Al respecto, el autor explicaba que el factor que prácticamente determinó la ubicación de las viviendas fue la accesibilidad de sus ocupantes a los espacios fabriles, término que hoy podría actualizarse como parques industriales. Esta accesibilidad se entendía en los términos de garantizar el suministro de mano de obra, pues, debido a las largas jornadas laborales, era indispensable que físicamente la clase trabajadora pudiera desplazarse de un lugar a otro en el menor tiempo posible, así, si esta recorría una menor distancia desde su lugar de trabajo hasta su casa podría mantener jornadas laborales más largas y, por lo tanto, aumentar la producción. Cuando la mano de obra sufrió de una transformación en sus capacidades y las herramientas que empleaba para el trabajo a inicios del siglo XX, entonces comenzaron a identificarse nuevos patrones de localización para ambas clases sociales: la burguesía se mudaría a las ciudades jardín de Howard en Inglaterra, y la clase trabajadora se refugiaría en los banlieues (Ragón, 1986, citado por Abramo, 2011).

Transcurrido el siglo XX, en la actualidad, bajo el mecanismo de la oferta y demanda del mercado, la lógica de la localización para la vivienda es determinada por los factores descritos por Kunz (2003) y para el uso del suelo residencial. Estos son algunos de los factores de localización:

- Nivel socioeconómico: Implica elegir la zona que se va a habitar buscando población con niveles similares de ingreso, e incluso con el mismo nivel educativo u ocupacional o con niveles similares. No obstante, ello no hace que este factor sea totalmente asertivo, para que lo sea se sugiere que deben existir dos condicionantes: 1) que en la sociedad exista un sistema efectivo de clases donde esta sea clasificada de acuerdo con el estatus o el prestigio y 2) que el mercado inmobiliario sea un reflejo de este sistema de grupos sociales (Kunz, 2003).
- Estatus familiar o ciclo de vida: Este factor depende directamente de la estructura demográfica de la familia cuyas necesidades residenciales están marcadas por el número de integrantes de la familia, la edad y el estado civil de los miembros de esta, lo que incide en que algunas áreas de las ciudades cuenten con diferentes

densidades poblacionales y habitacionales. Este factor, de acuerdo con lo mencionado por Kunz (2003), ha sido nombrado recientemente “estilo de vida”.

- Estatus étnico: Este factor es relevante para poder entender la diferenciación residencial que se produce en zonas urbanas con alto porcentaje de inmigración como sucede en los Estados Unidos y en Inglaterra, pues, de manera similar a como ocurre con el factor socioeconómico, las personas eligen vivir en las áreas donde residen habitantes que tienen su mismo origen étnico o un origen similar.
- Acceso al lugar de trabajo: La localización residencial está determinada por la ubicación de la vivienda con respecto al centro laboral, principalmente del jefe de familia, debido a los gastos que genera el transporte de la casa al trabajo y los tiempos de desplazamiento, los cuales alteran tanto los ingresos del hogar como la calidad de vida del trabajador y la familia. Este factor adquiere mayor relevancia al describir que la clase trabajadora tiende a vivir lo más cerca posible de los puestos de trabajo; mientras que los trabajadores de mayor jerarquía pueden permitirse mayor libertad al elegir dónde quieren vivir debido a que perciben mayores ingresos.

De acuerdo con Kunz (2003) existen, además, factores secundarios asociados a los anteriores que también pueden influir en los factores residenciales, entre los cuales se encuentran: el prestigio del vecindario, la calidad de los servicios, las amenidades, la seguridad, la privacidad y la tenencia.

También es necesario mencionar que es común que estos factores interactúen entre sí en la determinación del lugar de residencia de los individuos y no influyan en esta decisión de manera independiente, por lo que es esencial que los desarrolladores inmobiliarios realicen estudios que al menos incluyan algunos elementos macro sociológicos para considerar la estructura global de la sociedad y, asimismo, elementos de la psicología social para comprender la toma de decisiones de los individuos que se encuentran en busca de una vivienda (Knox, 1995, citado por Kunz, 2003). De tal manera todos estos factores o lógicas de localización establecen un punto de partida referencial para que los individuos decidan en cuanto al acceso al suelo con uso residencial y definen, entre otros aspectos, las infraestructuras y los bienes colectivos de las

administraciones públicas, lo cual quiere decir que las lógicas sociales de acceso a la tierra condicionan la evolución futura de las ciudades latinoamericanas (Abramo, 2011).

2.5.1 La Teoría del Equilibrio General Walrasiano

El origen de la teoría general del equilibrio walrasiano se remonta al año 1874 cuando el matemático y economista francés León Walras describió cómo la oferta del mercado se produce como resultado del nivel de demanda existente. Lo que quiere decir que el precio de los bienes o los servicios comercializados se regulará de manera natural (Lugon, 1995).

Esta teoría fue la contribución que retomó Pedro Abramo en La producción de las ciudades latinoamericanas: Mercado inmobiliario y estructura urbana, al describir que por la vía de los distintos universos microeconómicos o por los individuos que se mueven por intereses diversos es cómo se alcanza el equilibrio macroeconómico que involucra a toda la comunidad, el cual permite resolver el problema central de la asignación y la distribución de recursos (Abramo, 2011). Este fenómeno fue denominado por el mismo autor como la “mano invisible urbana”, con lo cual se confirma la hipótesis de la racionalidad económica paramétrica donde los individuos toman las decisiones buscando la maximización de sus recursos en situaciones bajo presión. A esta simplificación de la teoría walraso-thüneniana el mismo autor la denominó “síntesis espacial neoclásica”, la cual concluye que el mercado parece haber consolidado el principio de libertad de las elecciones individuales en equilibrio con la neutralidad del proceso mercantil, según los criterios de maximización del raciocinio neoclásico. De ese modo la economía ortodoxa ofrece un discurso sobre la coordinación mercantil o “la mano invisible” que equilibra el mercado inmobiliario.

2.6 Derecho a la Ciudad y Derecho a la Vivienda

En el marco teórico de esta tesis se encuentran dos elementos clave que fundamentan en los derechos humanos la justificación de la investigación y también la intención de análisis. Se trata del derecho a la vivienda y del derecho a la ciudad. El primero de ellos, el derecho a la vivienda digna, es fácilmente identificable en antecedentes tanto legales como teóricos, puesto que la vivienda es trascendental para

el desarrollo social y urbano de las ciudades y está garantizada como derecho para todos los mexicanos desde el marco jurídico nacional e internacional vigente, por eso, a pesar de estar ya plenamente identificado este derecho, durante años ha sido un tema de la agenda gubernamental debido a que aún existen carencias en la ejecución de su cumplimiento.

El derecho a la vivienda está garantizado como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (Asamblea General de las Naciones Unidas [AGNU], 1948), en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (AGNU, 1966) y en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, 1917).

Dentro del marco normativo que regula el derecho a la vivienda se encuentra la Ley de Vivienda que fue promulgada en junio del 2006 (Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, 2006). En esta norma se reconoce que la vivienda es un derecho del que son titulares todos los mexicanos, el cual debe ser cubierto mediante la acción de los sectores público, privado y social. También se resalta en ella la importancia de la vivienda como motor del desarrollo económico del país que derivó en la creación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) cuya función es formular, ejecutar, conducir, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda. Si bien el argumento inicial de cualquier administración para el cumplimiento cabal de este derecho es la falta de recursos económicos, en palabras de Morales (2005), la paradoja reside en que la ciudad carece de los recursos suficientes para operar adecuadamente y no tiene por qué ser así (Lincoln Land Policy, 2016), puesto que si la Administración pública de la ciudad es el órgano encargado de administrar los bienes de esta, incluyendo el erario, es irónico que no se pueda acceder a una mejor recaudación para financiar los programas de vivienda pública.

El segundo elemento referido es el derecho a la ciudad, el cual es sumamente difícil de justificar desde una aproximación jurídica, considerando que es un concepto abstracto emanado de un pensamiento casi filosófico. De ahí que teóricos como David Harvey y Henri Lefebvre sostengan que el derecho a la ciudad es un combate tanto

teórico como práctico por desarrollarse contra la urbanización capitalista y el modelo de producción de las ciudades que el capitalismo contribuye a perpetuar (Vélez, 2020).

Con fines sociológicos, una ciudad puede definirse como un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos, socialmente heterogéneos. Sobre la base de los postulados que sugiere esta mínima definición, puede formularse una teoría del urbanismo a la luz del conocimiento existente que concierne a los grupos sociales. (Castells et al., 1988, p. 7).

Sin profundizar más en las múltiples perspectivas de diversos autores que pretenden definir la ciudad esta puede ser sintetizada como el espacio de múltiples actividades cotidianas. Así pues, la aproximación teórica de la cotidianidad y la apropiación de estas actividades se plantean como el surgimiento del individuo y parte del camino del ser humano consiste en separarse de esta cotidianidad para apropiarse de las actividades, en busca de la identidad como individuo (Heller, 1987). Es así como se entiende entonces que la ciudad es el espacio donde el individuo busca esta identidad, pero para la apropiada búsqueda de dicha identidad es necesario que la ciudad le permita al individuo su desenvolvimiento con la integridad necesaria.

No obstante, existen condiciones de distracción para los habitantes que son señaladas por la teoría de consumo, partiendo de que el trabajo como actividad productiva tiene un aspecto cotidiano y que el sumergirse en este ciclo de consumo ha llevado al sujeto a enfrascarse en una cotidianeidad consumista que lo vincula a la interpretación marxista del trabajo (Heller e Ivars, 1986). Esta variable pone en evidencia que la misma ciudad, no como espacio, sino como experiencia, ha sido severamente intervenida por la condición del consumo, generando una distracción continua en el individuo que busca su desarrollo íntegro sesgando su pensamiento hacia actividades de consumo y no de crecimiento personal, por lo que la ciudad acaba involucrándose en su derecho a la libre creencia. Es aquí donde reside la importancia creciente de un sector que antes era secundario: la construcción, la urbanización, las inversiones en el terreno, la venta y la compra del espacio como totalidad y, por supuesto, la especulación del suelo.

El capital que se invierte sobre este sector es desigual, puesto que se inyecta en función de las restricciones o permisiones del Estado. Bajo ciertas condiciones de la economía el capital privado suele ser mayormente invertido en el sector de la construcción, debido a que los capitalistas identifican esta como una actividad de bajo riesgo, tanto así que incluso durante periodos en los que la economía muestra un crecimiento excesivo se retiran capitales de los otros sectores y se destinan al sector inmobiliario en actividades como bienes raíces, construcción de urbanización, entre otras. Sin embargo, hay que decir que, aunque para los capitalistas esta dinámica es ideal debido a que por medio de ella buscan reproducir y retener utilidades, se trata de un concepto alejado del derecho a la ciudad porque es un bien público del cual no puede obtenerse utilidad privada (Lefebvre, 2020).

2.7 Contexto Social y Jurídico

La propiedad privada de la tierra urbana es, en parte, un concepto antiguo que surge prácticamente con las ciudades capitalistas, es decir, con el nacimiento del mismo capital; pero también es en cierto sentido una noción nueva. Se habla de novedad debido a la importancia sin precedentes que ha adquirido este tipo de propiedad en los desarrollos sociales y económicos contemporáneos, la cual es concomitante con el aumento decisivo del peso específico que han tenido las ciudades durante las fases recientes del capitalismo; y porque detrás de la homogeneidad jurídica de la propiedad territorial urbana ha surgido en su interior una multitud de relaciones sociales inéditas cuya diversificación está conectada con la incesante transformación del contenido social de las ciudades capitalistas que ha tenido lugar en los últimos tiempos.

En el año 1972 el Gobierno de México estipuló una serie de políticas que apoyaron el desarrollo de viviendas y se crearon las instituciones públicas nacionales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) cuya función consiste en la planeación, la construcción y el financiamiento de viviendas de interés social en áreas urbanas. Llegados los años 80, por medio de estas instituciones se desarrollaron unidades multifamiliares en régimen de condominio, no obstante, el procedimiento de construcción por parte del Gobierno sólo funcionó hasta

el año 1992, pues la política de vivienda se alteró a tal punto que el sector público dejó de ser el principal desarrollador de vivienda y comenzó a funcionar solo como una institución financiera que otorgaba créditos hipotecarios a los trabajadores, comúnmente llamados derechohabientes.

Fue así como la construcción de la vivienda social en México pasó en su totalidad a ser competencia del sector privado y social, lo cual fomentó el control de este mercado en manos de los agentes privados. Como respaldo a esta intención en el año 1992 se reformó el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, modificación al texto constitucional que consistió en permitir la privatización del suelo de propiedad social, posibilitando su incorporación, principalmente del suelo ejidal, al desarrollo inmobiliario (Olivera, 2005).

La ausencia total del Estado implicó el aumento de la promoción privada de la vivienda y fue así como finalmente los agentes privados comenzaron a controlar la producción de esta a su entera discreción, puesto que contaban con la libre determinación para acceder al suelo, ya sea en terrenos de propiedad privada o social, y determinar las características de la vivienda y su localización a partir del precio del suelo y el principio de maximización de recursos. Desde entonces, la ausencia del Estado en el mercado inmobiliario, concretamente en la regulación de los errores de este como la localización de la vivienda, ha derivado situaciones de carencia para el sector de la población que por su situación económica no puede permitirse pagar los precios de la actual oferta de vivienda, lo que a su vez ha fomentado el “mercado informal de suelo” (Abramo, 2003). Cabe acotar que debido a que el marco jurídico y normativo de este mercado informal de suelo no se encuentra del todo regulado en el Estado mexicano, ello deja abierta una posibilidad para que los usuarios presenten problemas relacionados con la tenencia de la superficie sobre la cual se asientan, lo que perjudica su derecho a una vivienda digna, en contraste con aquellos que sí pueden costear el valor de estas viviendas de manera autónoma o con ayuda de alguna asistencia financiera.

Fue años más tarde que, con la promulgación de la Ley de Vivienda del 2006 (Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, 2006), surgió el antecedente jurídico y la insistencia por satisfacer el derecho de los ciudadanos mexicanos a cubrirse

mediante la acción del sector público, privado y social, así como la importancia de esta como motor del desarrollo económico del país. En el artículo 1 esta ley dicta que “la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional [y que] el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado” (Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, 2006, p. 1).

Bajo los incentivos de esta ley se creó la CONAVI con el objetivo de que “formulara, ejecutara, condujera, evaluara y diera seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia” (SEDATU, s.f., p. 3). Todo este marco jurídico tenía como fundamento la concepción de la vivienda como un elemento trascendental para el desarrollo social y urbano de las ciudades, un derecho que por ley tienen todos los mexicanos, por ello este tema ha sido parte de la agenda gubernamental durante años, aun cuando recae en la paradoja mencionada por Morales (2005).

2.8 Mecanismos de Regulación

El suelo urbano dentro del mercado inmobiliario se constituye en una mercancía particular por sus características irrepetibles previamente revisadas, y los mecanismos que capturan la renta del suelo por parte del Estado, los cuales permiten aumentar los ingresos del erario y al mismo tiempo regulan el mercado en sus dinámicas capitalistas (Raymundo, 2018). Con la recaudación fiscal las administraciones públicas obtienen ingresos que pueden destinarse a la implementación de programas o políticas que regulan el mercado de suelo urbano, ya sea en su oferta o en sus precios, o incluso pueden dotar de servicios al suelo que carece de ellos, así, las ganancias retenidas pueden utilizarse para crear mejores condiciones de accesibilidad para los distintos usos de suelo.

2.8.1 Captura de Plusvalías

En el ámbito urbano se generan plusvalías que son producidas socialmente, por ello el valor del suelo no depende de manera exclusiva de las decisiones individuales de los inversionistas ni de los propietarios. La existencia de plusvalías, como se dijo líneas atrás, se asocia con factores como la dotación de infraestructura y servicios, la regulación

de usos de suelo y el cuidado del entorno y la imagen urbana, la apropiación de plusvalías por parte del Estado es una fuerza motriz que permite explicar el proceso de desarrollo urbano y la localización de actividades económicas en el entorno construido.

Este mecanismo ha sido reconocido como una oportunidad para mejorar y aumentar los ingresos públicos, los cuales están destinados a financiar la infraestructura de la ciudad con miras a un crecimiento urbano más ordenado. Ese concepto de captura de plusvalías es ampliamente conocido en el campo de estudio de la economía urbana, y fue formalizado por Joseph Stiglitz a partir de las bases propuestas por Henry George y David Ricardo al demostrar que en ciertos casos el aumento de la renta del suelo es igual al costo de un bien público (Blanco et al., 2016). En los últimos años, la popularidad y el conocimiento de este tipo de mecanismos aumentó en la medida que la Administración pública lo reconoció como una herramienta útil para resolver los tres principales problemas que enfrentan las ciudades, a saber: la debilidad fiscal a nivel subnacional, el crecimiento urbano desordenado y el déficit habitacional (Blanco-Blanco et al., 2016).

De esa manera la urbanización genera valor, no solo porque está asociada al desarrollo de las naciones con ingresos más altos, sino también porque las ciudades cuentan con mejores oportunidades para desarrollar diferentes actividades como las industriales, las académicas o las comerciales, por mencionar algunas. De acuerdo con lo propuesto por Martim O. Smolka y David Amborski, la transformación de la tierra de usos rurales a urbanos puede multiplicar su valor hasta cuatro veces en promedio y la dotación de infraestructura, que representa un costo de veinticinco dólares por metro cuadrado, puede aumentar el valor del suelo hasta setenta dólares por metro cuadrado (Blanco-Blanco et al., 2016).

En los países desarrollados los Gobiernos usan instrumentos de captura de plusvalía para financiar el desarrollo urbano y dirigirlo hacia objetivos socialmente deseables como combatir la pobreza, disminuir los índices de desigualdad, mejorar la infraestructura mediante pagos en efectivo o aportaciones en especie, o financiar obras de transporte en zonas metropolitanas. Este procedimiento puede usarse, aunque con ciertas reservas, para inducir la formación de aglomeraciones de negocios, entendidas

como mezclas de unidades económicas que se benefician de su proximidad, en distritos centrales, las cuales pueden comprender desde hoteles hasta otro tipo de empresas; o bien, pueden usarse para financiar el transporte masivo aeropuerto-centro de la ciudad; impulsar equipamientos deportivos, distritos culturales o apoyar distritos urbanos, entendidos como polígonos de la ciudad con algún reconocimiento o delimitación para fines administrativos, de mercadotecnia o de política pública, y proyectos de renovación urbana demandados por turistas en busca de experiencias (Verduzco y Basilia, 2018).

Contrasta con lo anterior, una característica que se presenta como constante y que se evidencia en los países en vías de desarrollo y es el carente acceso al suelo a precios accesibles que cuentan con características que facilitan su integración a la mancha urbana, como la ubicación y los servicios, lo que naturalmente imposibilita a la población de menor capacidad económica la adquisición de un suelo que posee una ubicación accesible. Cabe anotar, además, que esto no se limita únicamente a los usos habitacionales, sino que comprende cualquier otro uso con recursos limitados como los usos públicos o aquellos con funciones ecológicas. De acuerdo con Soto (2017):

Los instrumentos de captura de plusvalías han cobrado en los últimos años gran popularidad en los países latinoamericanos como una medida para enfrentar problemas endémicos que afectan a las grandes ciudades de la región como: el explosivo crecimiento urbano, la segregación urbana, la creciente desigualdad económica, la falta de servicios públicos y transporte público, la falta de acceso al suelo y la vivienda, y la ocupación irregular del suelo. Impulsada por la necesidad de densificación y de “renovación urbana” de la ciudad. (p. 3)

En la región de América Latina y el Caribe (LAC) se ha identificado que a partir de la creación de los Gobiernos subnacionales, ya sean de orden regional o local, se administran de una mejor forma los recursos de las zonas urbanas, como la infraestructura y el control del crecimiento urbano; sin embargo, la recaudación fiscal es limitada, por lo que los recursos se complementan con las transferencias intergubernamentales. Esto posiciona a la región de LAC junto con la región de África subsahariana como el conjunto de países del mundo con el más elevado grado de dependencia del Gobierno central (Blanco-Blanco et al., 2016). De ahí surge una

necesidad crónica de los Gobiernos subnacionales de la región de LAC por obtener financiamiento para cubrir sus necesidades de equipamiento, servicios e infraestructura urbana.

Es esta una razón suficiente para que surjan mecanismos como la captura de plusvalías, de las cuales podría obtenerse el recurso monetario necesario para la cobertura de las necesidades mencionadas. Una evidencia de la existencia de estas carencias ha sido aportada por ONU-Hábitat que reportó que al menos el 80 % de la población en América Latina vive en ciudades y que estos niveles de urbanización fueron alcanzados rápidamente en un proceso de desarrollo, pues el incremento fue de una tasa del 25 % en el año 1925 a un 75 % en el año 2000, apenas una tercera parte de los niveles alcanzados por Europa y Estados Unidos.

De otra parte, en la región norte del continente americano, concretamente en Estados Unidos y Canadá, el impuesto a la propiedad se encuentra entre los más altos del mundo, lo que permite a los Gobiernos locales participar como “socios silenciosos” del mercado y, en ocasiones, posibilita que participen incluso de una intervención mayoritaria de las rentas del suelo. Eso les otorga amplias fortalezas financieras a los Gobiernos para devolverle a la ciudad la renta de estas inversiones a través de servicios e infraestructura de calidad.

Y de manera similar sucede en el sudeste asiático, en países como Singapur y Hong Kong, los cuales se desarrollan desde una economía de mercado con un capitalismo agresivo en transición desde el socialismo. En estas ciudades nación el Estado es propietario absoluto del suelo, lo que le permite controlar directamente la distribución de los usos del suelo y recuperar en su totalidad la renta derivada de los precios del suelo, coloquialmente denominadas plusvalías. Lo anterior es contrario a lo que sucede en países en vías de desarrollo como los que pertenecen a la región de Latinoamérica, donde las políticas públicas han permitido liberar los precios del suelo mediante la no regularización de los límites urbanos o la privatización de suelo público para su incorporación al mercado inmobiliario.

2.8.2 Derechos de Desarrollo Inmobiliario

La transferencia de derechos refiere la capacidad de transmitir los derechos de desarrollo asignados por un plan o programa de desarrollo urbano de la zona emisora – la cual, por sus características físicas, históricas o ambientales, no puede usar su potencial– a otro plan o programa diferente ubicado en una zona receptora (CONAVI, 2010). En sus diferentes modalidades el objetivo de este mecanismo es siempre preservar y dirigir el crecimiento de la ciudad de formas eficientes, densificándola en zonas donde existe la infraestructura adecuada y restringiendo un crecimiento desordenado y periférico. De manera simultánea los propietarios de los inmuebles que se preservan reciben por la mercantilización de estos derechos una renta extra por los derechos del predio del cual seguirán siendo propietarios, pero se privan del aprovechamiento con el que contaban inicialmente.

Este mecanismo fiscal surgió durante el siglo XX en diferentes países, bajo diferentes nombres y atendiendo diversas finalidades. Como un instrumento de gestión urbanística, se trata de una técnica que permite trasladar los derechos de construir como el potencial constructivo, la edificabilidad o el coeficiente de utilización de un inmueble a otro (González, 2021). Esos derechos de desarrollo inmobiliario, además de ser transferibles, son un instrumento de regulación del uso del suelo que puede utilizarse para preservar el patrimonio arquitectónico de una comunidad, sus suelos agrícolas y las áreas ambientalmente sensibles, sin que ello se traduzca en expropiaciones indebidas a los propietarios de estos recursos o en un desembolso extraordinario de los fondos públicos (Moore, 1999).

El bono de derecho de desarrollo se convierte en un bien del que puede disponer el ciudadano y propietario, para el cual existe la demanda en el mercado inmobiliario de la ciudad. Esos bonos generan un mercado secundario y alterno al comercio del suelo en el mercado inmobiliario (Abramo, 2011) y fomentan, entre otras cosas, la redensificación de zonas limitadas por los planes de uso de suelo que son obsoletos y, por otra parte, evitan los cambios de uso de suelo en zonas de reserva ecológica de la ciudad, mismas que contarían con derechos de desarrollo, pero no con los permisos para

ser desarrollados, reduciendo así los cambios de uso de suelo y los acuerdos opacos entre los desarrolladores y los funcionarios en turno.

En Estados Unidos este mecanismo es conocido como transferencia de derechos de desarrollo (TDR por sus siglas en inglés: transferable development rights), en él las transferencias tienen la característica de indemnizar y/o compensar al propietario de un predio debido a las restricciones que existan sobre este. La modalidad surge al reconocer dos aspectos relevantes en el derecho de la propiedad que son: el derecho al desarrollo propio del inmueble o la potestad de construir y el derecho de propiedad en sí mismo. Su origen se remonta al año 1916 en la ciudad de Nueva York, donde una ordenanza de zonificación permitió que los dueños de predios vendieran sus derechos de espacio aéreo no usados a los propietarios vecinos, quienes requerían de estos derechos para exceder los límites de altura y retallo. Más tarde el programa de la ciudad fue ampliado permitiendo la venta de estos derechos a terrenos no contiguos, con el fin de proteger el distrito costero y conservar hitos históricos (Giordano, 1988, citado por Moore 1999).

Existen antecedentes de este mecanismo en Latinoamérica desde los años 80, específicamente en Brasil surgió años después en el 2001 con las “transferência do direito de construir”, las cuales sirven para la obtención de equipamiento urbano y al mismo tiempo como un carácter compensatorio en caso de que el inmueble sea declarado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural. Este mecanismo difiere del existente en los Estados Unidos y en algunos países de Europa por el aprovechamiento de inmuebles con interés sociocultural y la posibilidad de su aprovechamiento en una propiedad distinta (González, 2021).

A ello se suma el hecho de que surge una economía en el presupuesto de la Administración pública local, pues serán los propietarios privados quienes induzcan el mercado de derechos, generando ahorros a la Administración local y a sus contribuyentes los costos de otorgar estos derechos mediante la expropiación. En el caso contrario puede ocurrir que la recaudación fiscal aumente desde la enajenación de estos derechos que se obtienen de propiedades públicas, y en algunas administraciones se crean bancos públicos que son administrados por los ayuntamientos para involucrarse

como intermediarios en la compraventa de estos derechos, con un papel regulador y ofreciendo garantías en estos derechos.

De acuerdo con Abramo (2003) el ejemplo de la ciudad de São Paulo es clave en la captura de los derechos de desarrollo, puesto que son una herramienta óptima para las ciudades latinoamericanas (Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2017). En este caso las zonas urbanas de la ciudad serían dotadas de origen con un coeficiente de utilización de una unidad y todo aquel agente o promotor que desee aumentar su coeficiente podría adquirir los bonos de desarrollo, ya sea de forma directa de la Administración municipal o por parte de algún tercero que no desee ocuparlos, o bien puede que su finalidad no sea el desarrollo de su propiedad si es el caso de un propietario individual cuya vivienda ya ha sido construida y por alguna situación pasajera requiere de un bien para comercializar.

Capítulo III. Metodología aplicada

3.1 Sobre la investigación

Debido a que el tema analizado ha sido apropiadamente documentado, como puede concluirse, con un marco teórico sólido y de fuentes variables, el estado del arte ha permitido contrastar la teoría documentada con los procedimientos empíricos de la práctica, por tanto, esta investigación se enmarca en un enfoque descriptivo. La información recabada y los resultados obtenidos han permitido, además, definir la investigación como un estudio de metodología mixta, debido a que se obtuvo información de carácter cualitativo en la fase del procedimiento del promotor inmobiliario, mientras que la información recabada mediante los estudios de mercado ofreció datos medibles mediante el uso de la metodología cuantitativa.

En lo que respecta al diseño de la investigación, esta ha adquirido un perfil fenomenológico y descriptivo de acuerdo con la forma como fue definido este tipo de diseño en la Metodología de la investigación de Hernández et al. (2014), esto es, como “un estudio que selecciona una serie de cuestiones y mide cada una de ellas independientemente, para así –valga la redundancia– describir lo que se investiga” (p. 37). Esta definición es concordante con el objetivo precisado en esta investigación, para cuyo cumplimiento ha sido necesario describir y medir el fenómeno de la especulación del suelo en el mercado inmobiliario.

3.2 Espacio y Tiempo

La investigación documentada en estas líneas se enfocó en la Zona Metropolitana de la ciudad de Querétaro, la cual ha sido delimitada y descrita en el apartado introductorio de este documento. Para el caso aplicado, la información se recabó mediante diferentes métodos, se encuentra actualizada al primer trimestre del año 2021 y fue compilada durante el tiempo inmediato y hasta la versión final de la investigación.

3.3 Unidad de Análisis

Debido a que el estudio es de enfoque mixto y diseño fenomenológico se procedió a entrevistar a informantes clave para recolectar los datos diagnósticos sobre la especulación del suelo y su impacto en la planeación urbana. En total fueron 5 participantes los que conformaron la muestra, de los cuales 3 eran agentes privados y 2 eran funcionarios públicos.

Con respecto al estudio de mercado se hizo una revisión de diferentes sitios web especializados en el tema para obtener la información financiera que se explica y describe líneas más adelante, así como para obtener la disponibilidad y la oferta existente en la zona de estudio, la cual se ha presentado en la investigación de forma gráfica. Y para la evaluación post-ocupación se accedió a una muestra conformada por 175 propietarios del fraccionamiento Villalba II, de la muestra se derivó información que fue proporcionada por el desarrollador y se recopilaron datos que permitieron el perfilamiento estadístico sociodemográfico de los individuos que se incorporan al mercado inmobiliario como propietarios de nuevas viviendas.

3.4 Instrumentos de Medición y Procedimientos

3.4.1 Variables

Debido al desarrollo descriptivo de la investigación, las variables fueron estudiadas de manera independiente entre sí. Estas variables se clasificaron de acuerdo con el subtema y los resultados se presentan de acuerdo con las categorías que se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 2. *Variables*

Tema principal	Subtema	Categoría	Clasificación
Especulación del suelo en el mercado inmobiliario	Procedimientos del actor	Marco jurídico	MJ
		Análisis financiero	AF
		Proyectos de viviendas de interés social	PV
		Conocimiento del tema	CT
	Oferta y demanda del mercado	Oferta	OM
		Demanda	DM
		Factores externos	FEM

Esta clasificación ha permitido identificar las variables y los datos obtenidos de cada una de ellas mediante el análisis de la información recabada, para poder determinar la influencia de la variable en el problema de la segregación y el déficit de vivienda de interés social.

3.4.2 Instrumento 1. Entrevista.

Se realizaron dos entrevistas. La entrevista AP se aplicó a tres individuos identificados como agentes privados que cuentan con conocimiento y experiencia desde la perspectiva del negocio inmobiliario. La entrevista FP se les aplicó a dos servidores públicos que, debido a su cargo en la Administración pública, están involucrados directamente con las decisiones gubernamentales sobre la ciudad.

Al momento de diseñar el primer modelo de entrevista (AP) se consideró como primer paso otorgarles a las personas que serían entrevistadas los motivos de su aplicación. Con este propósito se brindó información contextual sobre el fenómeno de la vivienda de interés social, y se les dio a conocer que las respuestas obtenidas tenían como única finalidad documentar y respaldar la hipótesis planteada en la investigación. Los agentes entrevistados durante la aplicación de este primer instrumento fueron:

- Carlos Gallegos Ortega: licenciado y maestro en Finanzas y director adjunto del Grupo San Cristóbal, una empresa desarrolladora de vivienda que tiene presencia en las ciudades de Aguascalientes y Querétaro. Sus respuestas fueron anteceditas con el acrónimo CGO.
- Carlos Alberto Cerda Ayala: ingeniero civil, maestro en Finanzas y, director de la Unidad Estratégica de Negocios de León, Guanajuato, para el Grupo Emporium, una empresa desarrolladora. Sus respuestas fueron anteceditas con el acrónimo CAC.
- Rafael Alcantar López: licenciado en Urbanismo, anteriormente fue director de Desarrollo Urbano del municipio de San Francisco de los Romo del estado de Aguascalientes. En la actualidad se desempeña como consultor independiente para desarrolladores de vivienda en Querétaro. Sus respuestas fueron anteceditas con el acrónimo RAL.

Las preguntas planteadas durante la entrevista se enfocaron en identificar y comprender las acciones que los promotores inmobiliarios ejecutan en la planeación de la ciudad. A continuación, se presentan los interrogantes formulados:

Primera Entrevista

Presentación. Por favor, indica si es posible utilizar tu nombre completo en la entrevista o si prefieres un seudónimo. Describe tu experiencia en el mercado inmobiliario y tu rol en las decisiones que reflejan el crecimiento de la ciudad, ya sea como terrateniente, desarrollador, promotor de vivienda, planificador, diseñador, entre otros.

1. Desde tu experiencia, ¿cómo se prospecta el precio del suelo en el mercado de suelo de Querétaro? Es decir, si asumes el rol de terrateniente, ¿cuáles serían tus fundamentos para ponerle un precio de salida a tu propiedad? O, por el contrario, ¿cuáles son las características que consideras antes de asignarle un precio adecuado al suelo pensando en adquirirlo?
2. Para el caso de la Zona Metropolitana de Querétaro, ¿cuál consideras que es el rango de precios del suelo con potencial de ser desarrollado o incorporado al mercado inmobiliario habitacional?, ¿crees que este rango de precios está justificado por el valor del suelo o es meramente especulativo?
3. Desde tus criterios, describe cuál es el procedimiento para establecer el precio de la vivienda a partir del precio del suelo y explica por qué es así.
4. A partir de este ejercicio, ¿qué tendencia identificas para la construcción de vivienda social con las características que sugiere el Infonavit?, ¿Existen oportunidades o complicaciones para la construcción de vivienda para los sectores sociales más rezagados?
5. ¿Concluirías que el déficit de vivienda de interés social que se encuentre por debajo de los \$544,890.00, al menos en la mancha urbana de la ciudad, es debido a los precios del suelo con potencial de desarrollo?, o ¿se lo atribuyes a algunos factores más? Si es así, menciona cuáles.

6. La lógica o metodología para tus respuestas y desde la que se propone que los agentes privados generan la ciudad, ¿tiene algún fundamento teórico?, o ¿es un conocimiento empírico adquirido desde tu experiencia?
7. ¿Consideras que el grueso de los desarrolladores de vivienda actúan desde las mismas conclusiones que tú?, o ¿conoces algún otro método para proyectar los futuros desarrollos habitacionales?

El segundo modelo de entrevista (FP) fue desarrollado con un procedimiento similar al que se siguió en la entrevista previa (AP). En este caso los entrevistados también fueron notificados de los motivos por los cuáles se realizaba la investigación y para ser cuestionados, así como también se les informó de la finalidad de los datos que serían recabados por medio de la entrevista. Las personas entrevistadas fueron:

- Ruth Mondragón Sanabria: actualmente soy directora de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Corregidora, soy arquitecta por el Instituto Tecnológico de Querétaro y cuento con una maestría en Valuación por el Instituto Tecnológico de la Construcción. (Comunicación personal, 2023)
- Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda: abogado con maestría en Administración Pública, fui secretario de Ayuntamiento en el municipio de El Marqués, secretario del Ayuntamiento en el municipio de Querétaro, entre otros cargos. Mediante las sesiones de cabildo fui responsable de autorizar bajo consenso las decisiones de la ciudad y el secretario del ayuntamiento coordina dichas sesiones de cabildo. (Comunicación personal, 2023)

En el caso de esta segunda entrevista (AP) tanto la información proporcionada a los entrevistados como antecedente como las preguntas estuvieron enfocadas al actuar de la agenda gubernamental mediante el marco jurídico. Las preguntas formuladas en esta entrevista fueron las siguientes:

Segunda Entrevista

Presentación. Por favor, indica si es posible utilizar tu nombre completo en el documento de investigación o si prefieres un seudónimo. Describe tu experiencia en la Administración pública y tu rol en las decisiones que reflejan el crecimiento de la ciudad,

ya sea como consultor de la Administración pública, en la última decisión o como ejecutor de la ley.

1. ¿Cuál consideras que es la principal razón o razones por las que en México el Estado no asume la responsabilidad de la vivienda de interés social y existe tanta libertad para los promotores en las decisiones sobre la ciudad?
2. ¿Cuál es el motivo principal para que la Administración pública no haya decidido migrar la planeación urbana y los planes de desarrollo y sustituir las cartas urbanas de zonificación a mecanismos más actuales como la transmisión de derechos de desarrollo o la captura de plusvalías? ¿Consideras que es una restricción de políticas públicas, de desconocimiento de los mecanismos o de alguna otra índole?
3. Respecto al antecedente de lo que representa en términos económicos el negocio inmobiliario, si la Administración pública comprendiera esta dinámica económica de manera teórica, ¿podría reducir al mínimo el procedimiento burocrático previo a la construcción concentrando la recaudación, para así poder optimizar el uso del recurso en la planeación urbana? O, por el contrario, ¿el Estado conoce bien estas cifras y es por intereses del mismo sector privado que el cohecho limita el actuar de las instancias gubernamentales?
4. Desde tu experiencia en la Administración pública, ¿qué tendría mayor viabilidad tanto jurídica como financiera, política y social: regular los valores del suelo o regular la ejecución de obra limitando la tipología de la vivienda?

Las dos entrevistas completas pueden encontrarse al final de este documento, respectivamente, como Anexo AP y Anexo FP.

3.4.3 Instrumento 2. Estudio de Mercado

La elaboración de un estudio de mercado de suelo para la ZMQ ha permitido identificar la oferta existente de suelo en el área de análisis. Los predios seleccionados para ser considerados como muestra debían contar con las características necesarias para que un promotor de vivienda muestre interés por adquirirlos y desarrollar un proyecto habitacional sobre él, o al menos debía contar con el potencial debido a su ubicación para incorporarse a la mancha urbana.

Las muestras fueron seleccionadas mediante tres métodos: inspección física, conocimiento de primera mano y promoción del inmueble a través de los portales de internet más frecuentados (MercadoLibre, Inmuebles24, Facebook Marketplace, entre otros). En los tres casos se encontró disponible la información de contacto para respaldar su veracidad. Y en total se identificaron 70 muestras, las cuales fueron clasificadas de acuerdo con su ubicación, precio neto, precio por metro cuadrado y superficie. El estudio completo puede consultarse en el Anexo 3 al final de este documento.

3.4.4 Instrumento 3. Evaluación Post-ocupación

Con la finalidad de conocer quiénes eran los individuos que se incorporaban al mercado inmobiliario como usuarios finales de las viviendas disponibles en la oferta, se obtuvo información de 175 compradores del desarrollo habitacional denominado Villalba II, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Corregidora en el estado de Querétaro. Esta información fue proporcionada por el promotor de vivienda y con base en ella se pretendió, a través de la estadística de los compradores, poder identificar el perfil y las peculiaridades de la demanda en el mercado, puesto que la muestra no era representativa de todo el mercado inmobiliario en la zona metropolitana, aunque, aun así, permitió identificar información relativa a la procedencia de los compradores, el mecanismo de financiación empleado para adquirir la vivienda y en su caso, datos sociodemográficos como la edad y el género.

3.5 Técnicas de Análisis

Para describir y analizar los datos obtenidos de las entrevistas se procedió a identificar los códigos de respuesta de los entrevistados de acuerdo con la tabla de instrumentos, con la finalidad de identificar las similitudes en los conceptos asociados al fenómeno de estudio; resultados que se han presentado en tablas para facilitar su identificación y validación entre sí. En la fase del análisis del estudio de mercado, a partir del precio de venta por metro cuadrado y de acuerdo con lo referenciado por los agentes privados en las entrevistas, se identificó cuáles serían los predios más apropiados para el desarrollo de vivienda de interés social o, en su caso, evidenciar la carencia de predios con las características necesarias para esta tipología de vivienda. Y, finalmente, en el

caso de la evaluación post-ocupación, los datos obtenidos se procesaron de tal manera que se pudo visualizar en porcentajes el perfil sociodemográfico de los individuos recién incorporados al mercado inmobiliario.

3.6 Aspectos Éticos de la Investigación

En el estudio se consideraron los principios éticos de autonomía, privacidad y confidencialidad de la información. En el caso de la entrevista la información se obtuvo considerando la importancia del correcto manejo de las respuestas. En primer lugar, se les hizo saber a los entrevistados que la información se manejaría única y exclusivamente para los fines de la investigación y que el proporcionarla no comprometería o evidenciaría su postura y conocimiento respecto al tema. También se hizo saber que la información proporcionada de manera previa a la formulación de las preguntas no buscaba encausar sus respuestas, sino dotar de un antecedente de la situación actual del contexto de la vivienda de interés social. Cabe anotar que, además de aportar conocimiento a la investigación, de una forma secundaria se consideró que el entrevistado pudiera investigar por su cuenta sobre las posibilidades que su experiencia otorga al caso.

Con respecto al estudio de mercado la información se encontró disponible de manera pública en los portales mencionados. Por ello, a pesar de que se dispuso de la información de manera sencilla, la discreción y el manejo de los datos fue publicada por el interesado en vender la propiedad y la veracidad de esta puede ser consultada en los datos de contacto adjuntos en el Anexo 3, así como mediante una consulta pública respaldada por las disposiciones preliminares de la Ley Registral para el Estado de Querétaro (Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, 2021).

La base de datos proporcionada por el desarrollador del fraccionamiento Villalba II, utilizada como evaluación post-ocupación, fue obtenida mediante el compromiso expreso de emplear la información con la única finalidad de enriquecer esta investigación. Por lo tanto, el estudio no ha pretendido en ningún momento exhibir los datos personales de los participantes, esta información sólo se utilizó como una

herramienta que facilitaría la recopilación de los datos, para evitar el tener que aplicar la encuesta de puerta en puerta.

Capítulo IV. El Caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro

La vida contemporánea y la dinámica de las ciudades mexicanas es el resultado de las políticas públicas urbanas que surgieron a finales del siglo XX. Más concretamente, la investigación muestra que surgen como resultado de las políticas de vivienda que se vieron modificadas por las reformas neoliberales y que hacen referencia a la adopción de estrategias dictadas por instituciones internacionales de financiamiento como el Banco Mundial, las cuales pretendían “crear más fuertes y grandes mercados financieros basados en la vivienda, para incluir a consumidores de ingreso mediano y bajos ingresos” (Rolnik, 2014, citado por Salinas y Pardo, 2018, p. 114).

En esta dinámica es común que el negocio inmobiliario esté formado por dos vertientes diferentes: la del mercado del suelo y la de la construcción, por supuesto, la segunda no puede realizarse sin el precedente que marca la primera. La dinámica mercantil de una vivienda como producto final de incorporación al mercado implica la necesidad de cubrir los costos de producción, además de la renta que esperan obtener los terratenientes a cambio de incorporar su tierra al negocio, aunque cada vez es más común que el mismo promotor de vivienda sea el propietario del suelo.

Los desarrolladores emplean una metodología empírica para el análisis financiero de un negocio inmobiliario, la cual se refleja en el precio de salida de la vivienda en el mercado. Con motivo de esta tesis se entrevistó y documentaron las respuestas de tres agentes privados (ver Anexo 1) en las cuales fue posible identificar algunos conceptos y consideraciones que de manera repetitiva los desarrolladores de vivienda consideran son necesarios para ingresar al mercado, estos son: la adquisición de tierras, la disponibilidad de servicios y el proceso interno de gastos y costos al edificar cualquier tipo de vivienda, con ligeras variaciones de acuerdo con el producto, pero con una constante que es el valor de la tierra.

Del precio de venta de una vivienda de interés social en el mercado el 55 % representa el costo directo de construcción, el cual fue para el mes de octubre de 2021 de \$8.185.81 00/100 M.N. por metro cuadrado para la vivienda de interés social, según

lo indicó Varela (2021) en *Costo por metro cuadrado de construcción*. De acuerdo con la entrevista realizada a los agentes privados, un 5 % se asigna a gastos de comercialización y publicidad, del 8 % de los gastos indirectos un 2 % representan los derechos y permisos de cualquier índole, el 3 % representan los gastos financieros debido a que es común construir bajo el financiamiento bancario y no con capital propio y, además, se considera hasta un 18 % de utilidad antes de impuestos y retenciones; de tal forma que al suelo se le asigna entre un 10 % como mínimo y un 11 % como máximo del precio de la vivienda en el mercado.

Siendo así, según el INFONAVIT, para una vivienda catalogada como de interés social de 53.00 m² que cumpla, además, con las características mínimas de habitabilidad, el precio de construcción de acuerdo con los parámetros establecidos en el libro de Varela (2021) a octubre del 2021 sería de $53.00 \times \$8.185.81 = \$433.847.93$. Este valor sólo representa el costo directo de la edificación que para los parámetros del desarrollador sería del 55 % del precio de venta. Por lo tanto, partiendo de la conclusión de este costo de edificación es posible concluir el restante de los costos y el precio de venta de la forma como se muestra en la siguiente tabla

Tabla 3. *Concepto, porcentaje del total y costo*

Concepto	Porcentaje del Total	Costo
Edificación	55%	\$ 433,847.93
Gastos indirectos de Administración	8%	\$ 63,105.15
Comercialización	6%	\$ 47,328.87
Gastos de financiamiento	3%	\$ 23,664.43
Utilidad	18%	\$ 141,986.60
Reposición de la tierra	10%	\$ 78,881.44
Precio de venta de la vivienda:	100%	\$ 788,814.42

De acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Querétaro (Gobierno del Estado de Querétaro, 2019) las dimensiones mínimas permitidas para los lotes individuales donde se permitiría la edificación de viviendas de este tipo serán regulada por los planes de desarrollo urbano de cada municipio, que para el caso de los municipios de la ZMQ es de 90 m² (Municipio de Corregidora, 2015; Municipio de Querétaro, 2012). Por lo tanto, considerando que en el precio de venta analizado existe un presupuesto de \$78.881.44 netos para el lote que debe ser de una superficie mínima de 90 m², el valor por metro cuadrado de esta tierra en el mercado debe ser de \$876.46. Al conocer esta metodología es posible concluir el precio del suelo que se requiere

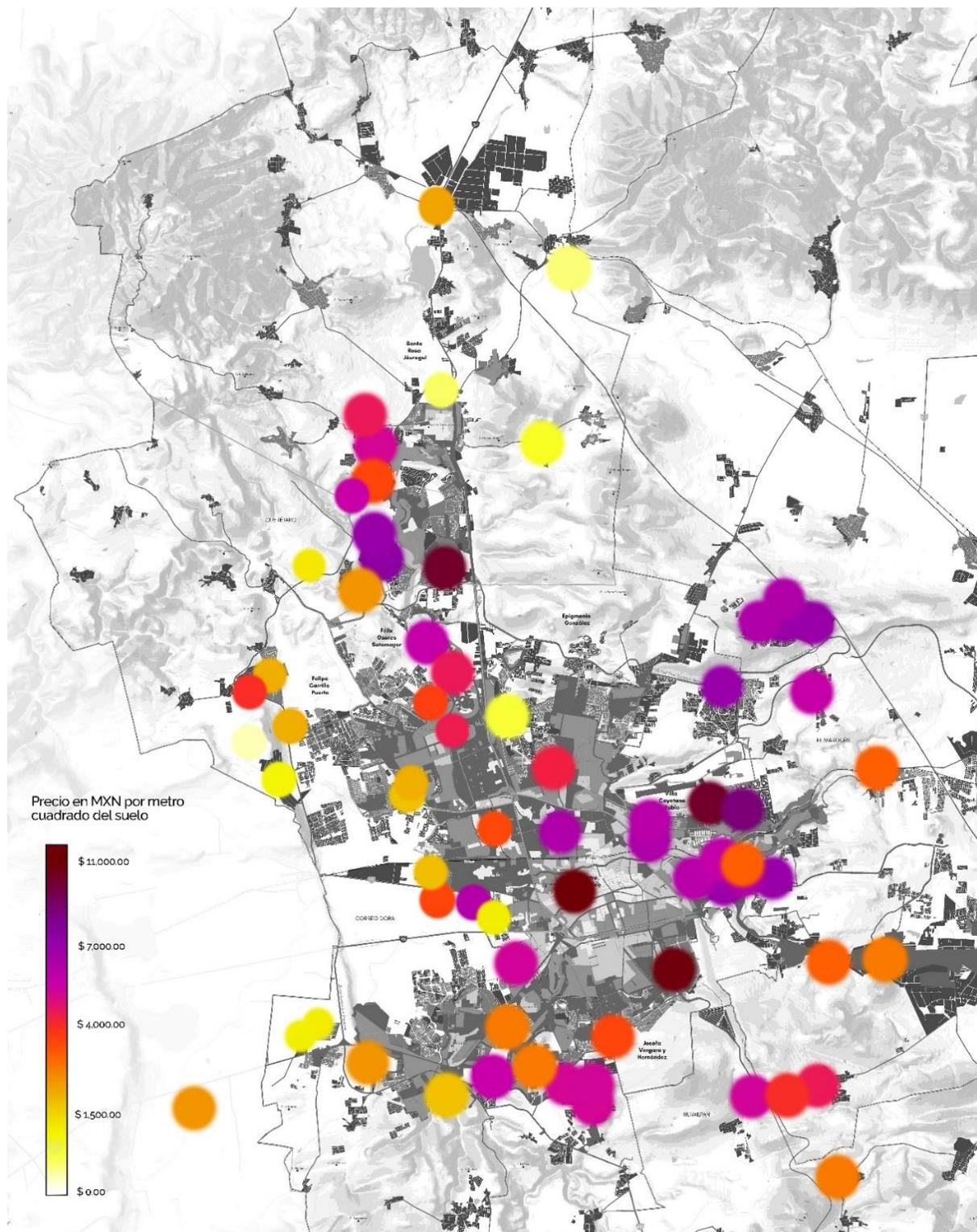
para que, de manera natural y sin alterar la dinámica actual, los promotores inmobiliarios se interesen por desarrollar vivienda que se clasifique dentro de los parámetros de interés social por los que se rige el Infonavit (Intelimétrica, 2017).

Ejecutando el mismo ejercicio donde se analizan los precios unitarios de los insumos de una vivienda se tiene que para poder desarrollar una vivienda cuyo precio de mercado sea igual o menor que \$544.890.00 (precio de la vivienda popular que se analizó en el capítulo I de este documento) el 10 % de este valor debe ser \$54.489.00 entre 90 m² de superficie, así el precio por metro cuadrado del suelo que se requiere disponible no debe ser mayor a \$605.43 en función de mantener la utilidad en el 18 % del precio de la vivienda.

Ahora bien, para contrastar la existencia de esta oferta en el mercado de suelo se realizó un estudio de mercado para la ZMQ (ver Anexo 3), en el cual se pudo identificar cuáles eran las zonas donde se podía acceder al suelo con estos valores, y si esta misma zona presentaba el potencial para incorporarse a la mancha urbana. A este respecto, cabe destacar que la información proporcionada en este estudio se encuentra vigente al mes de abril del año 2022 y que en él se identificó que es prácticamente nula la oferta de suelo por debajo de los \$500.00 por metro cuadrado.

En la muestra obtenida del estudio de mercado se identificaron cinco predios que cumplen con la característica del valor requerido, sin embargo, solo dos de estos predios se encuentran dentro de la mancha urbana. De otra parte, fue posible reconocer que mediante la modificación de los planes actuales de desarrollo urbano sería posible incorporar los tres predios que no hacen parte de la mancha urbana al catálogo de predios con uso de suelo habitacional, aunque esta modificación en el uso permisible de dichos predios no resuelve las deficiencias de equipamiento e infraestructura que existe en ellos debido a su ubicación con respecto a la mancha urbana de la ZMQ, por lo que, a pesar de ser posible, no es recomendable considerar estos tres predios. Las opciones restantes, si bien se encuentran en ubicaciones inmersas en la ciudad, presentan un uso de suelo restrictivo justificándose en la protección ecológica, lo que pone en evidencia la carencia de respaldo ecológico e incluso irónico del sustento en los planes de desarrollo actuales.

Figura 4. Precio en MXN por metro cuadrado del suelo



Existe una consideración más a tomar en cuenta previo a concluir el valor de la tierra con potencial para desarrollar vivienda, esta es: el aprovechamiento del predio, el cual se refiere a el porcentaje del total de la superficie de un predio adquirido que podrá ser incorporado al mercado inmobiliario. Al adquirir un predio el desarrollador considera un aprovechamiento promedio del 50% de la superficie total, el resto de la superficie tiene otros destinos como las áreas de donación, las vialidades, áreas de equipamiento e infraestructura entre otras que no pueden ser susceptibles de enajenación; de tal forma que al adquirir un predio con potencial para desarrollar de, por ejemplo, un total de 10 000 m², el desarrollador solo podrá construir en 5,000 m² de esa propiedad, lo que indica que al proyectar el diseño de lotes vendibles de 90 m², como lo indica la normatividad local, solo podrá pretender venderse entre 55 y 56 viviendas en una superficie de una hectárea

Sin embargo, estos rendimientos no son considerados por el terrateniente al fijar el precio de venta por lo que el costo de esta merma es comúnmente transferido al usuario final dentro del precio de venta de la vivienda; el terrateniente cobra el 100% de la superficie del terreno, aunque su aprovechamiento sea limitado. Ejemplificando este análisis, para que una vivienda pueda construirse en una superficie de 90 m², se requieren que el desarrollador adquiera 90 m² adicionales que corresponden en proporción a esa infraestructura, vialidades, equipamiento entre otros conceptos, y el costo total de los 180 m² será impactado en el valor de la vivienda en el mercado; por lo tanto, para mantener el costo de la reposición de la tierra por debajo de \$ 54,489.00 pesos correspondientes al 10% del valor de una vivienda de interés social, el precio por metro cuadrado de suelo en el mercado no debe superar \$ 302.72 pesos.

De manera opuesta, la Administración pública fija su postura desde la recaudación y la administración del erario. Ahora, para contextualizar las consideraciones y la operación de la Administración pública es necesario remitirse a lo planificado por los propios municipios y a la siguiente información:

- Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora para el Ejercicio Fiscal 2022: Según esta ley el monto de recaudación por impuestos sobre el patrimonio, incluyendo el predial, el traslado de dominio, los fraccionamientos, los condominios, la fusión

y la relotificación será de \$649.152.127.00/100 M.N.; esto representa el 43.49 % del total de los ingresos municipales que asciende a \$1.492.524.633.00/100 M.N. (Municipio de Corregidora, 2021).

- Ley de Ingresos del Municipio El Marqués para el Ejercicio Fiscal 2022: Según esta ley el monto de recaudación por impuestos sobre el patrimonio, incluyendo el predial, el traslado de dominio, el impuesto sobre fraccionamientos, los condominios, la fusión, la subdivisión [sic] y la relotificación de predios será de \$912.910.286.00/100 M.N.; esto representa el 51.34 % del total de los ingresos municipales que asciende a \$1.778.208.155.00/100 M.N. (Municipio de El Marqués, 2021).
- Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2022: Según esta ley el monto de recaudación por impuestos sobre el patrimonio, incluyendo el predial, el traslado de dominio, el impuesto sobre fraccionamientos, los condominios, la fusión, la subdivisión y la relotificación de predios será de \$52.459.363.00/100 M.N.; esto representa el 20.63 % del total de los ingresos municipales que asciende a \$254.328.364.00/100 M.N. (Municipio de Huimilpan, 2021).
- Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022: Según esta ley el monto de recaudación por impuestos sobre el patrimonio, incluyendo el predial, el traslado de dominio, los fraccionamientos, los condominios, la fusión, la relotificación y el uso de inmuebles al hospedaje será de \$2.302.000.000.00/100 M.N.; esto representa el 43.03 % del total de los ingresos municipales que asciende a \$5.350.000.000.00/100 M.N. (Municipio de Querétaro, 2021).

Es decir, de los municipios que conforman la ZMQ, a excepción de Huimilpan donde la mayoría de los ingresos provienen de incentivos y aportaciones externas (Municipio de Huimilpan, 2021), el ingreso para los municipios derivado de los impuestos al patrimonio promedia un 45.51 % del ingreso total del erario. Incluso si el municipio de Huimilpan no recibiera incentivos externos que sumaran \$173.112.776.00/100 M.N., el ingreso por impuestos al patrimonio de este municipio representaría un 64.59 % de su total de ingresos y el ingreso al erario de la ZMQ por esta partida promediaría en un 50.61 %. De lo anterior se puede concluir que sin los impuestos al patrimonio las

administraciones municipales serían prácticamente inoperables debido a la ausencia de recursos.

Contrastan con estas cifras las emitidas en un documento de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda, en su capítulo Aguascalientes (Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda [CANADEVI], 2021), sobre el valor de una vivienda en el mercado que aproximadamente es de un 2.5 %, porcentaje que se le asigna al pago de impuestos, derechos y gastos de manera directa a la Administración municipal. A este porcentaje se le adiciona un 4 % aproximadamente de manera indirecta, lo cual hace referencia a los derechos de explotación, fianzas y garantías por ejecución de la obra, derechos de conexión a redes e infraestructura, e impuesto al traslado de dominio. Incluso, derivado del ejercicio que se llevó a cabo con los agentes privados que han aportado a esta investigación, se ha documentado que existe un 0.5 % que es considerado para gratificaciones burocráticas no documentadas, lo que representa aproximadamente un 7 % del valor de la vivienda destinado al pago de trámites, derechos y permisos.

De igual forma, así como se entrevistó a agentes privados con motivo de esta investigación, se realizó una entrevista a dos individuos que cuentan con experiencia en la administración pública y en la toma de decisiones sobre la ciudad (ver Anexo 2). En sus respuestas hay dos situaciones que son constantes y evidentes: primero, el desconocimiento de mecanismos alternos a los planes de desarrollo actuales y del negocio inmobiliario en sus proyecciones financieras; segundo, el influyentismo y la excesiva corrupción en la Administración pública que se renueva con cada administración, principalmente de la gobernanza municipal.

Sin embargo, para el caso del municipio de Corregidora también fue posible identificar que dentro de los planes parciales de desarrollo urbano vigentes existe en concepto la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano (TPD) como un método adicional de regulación al crecimiento urbano, además, se consideran como parte de los mecanismos de planeación a la homologación por derechos adquiridos y el bono de intervención urbanístico (Municipio de Corregidora, 2015). El primer concepto refiere al acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una

persona, este hecho no puede afectarse ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto ni por disposición legal en contrario, y el bono de intervención urbanístico se define como un instrumento mediante el cual, a cambio de desarrollar ciertas actividades, se autoriza el incremento de coeficiente de utilización de suelo (CUS).

Lo anterior puede ser considerado un antecedente de la migración y evolución de los mecanismos de planeación en la zona urbana, a reserva de que, según lo comentó la arquitecta Ruth Mondragón Sanabria en entrevista, dichos mecanismos se incorporen a la práctica cotidiana del proceso administrativo. Esto, en tanto que actualmente la Administración pública no cuenta con el procedimiento dentro de la ley orgánica municipal ni la ley de ingresos para administrar, regular y recaudar estos mecanismos.

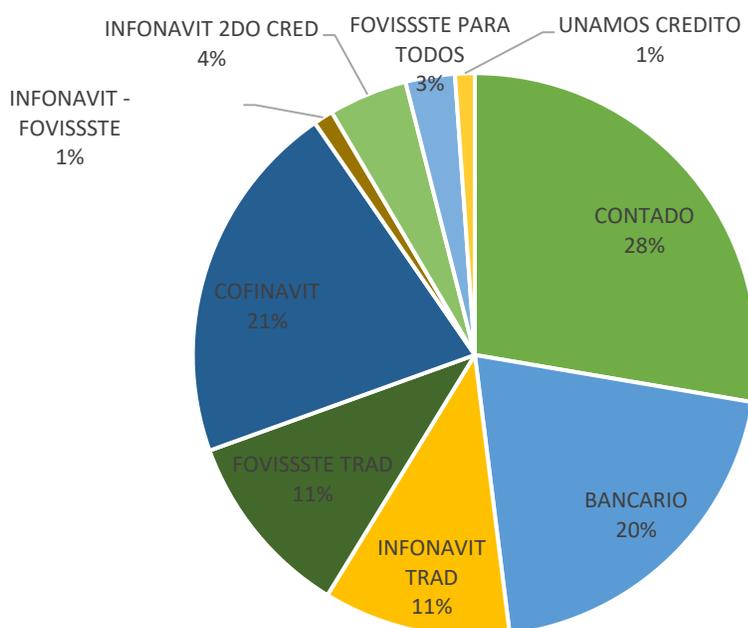
De manera complementaria, el otro entrevistado manifestó que desde su perspectiva la regulación del suelo consiste en tener mayores facilidades para concretarse desde los planes de desarrollo, teniendo aún la visión de que los usos permitidos en los predios de manera individual pueden contener el precio que se pretende de los predios si se decide incorporarlos a la oferta. No obstante, esta idealización suele ser opacada por el relativamente sencillo procedimiento que se debe seguir para modificar el uso permitido, solo basta realizar una solicitud al ayuntamiento y contar con el influyentismo suficiente para saber de antemano que el cambio será autorizado. Incluso si esta dinámica representa costos no considerados en el ejercicio de los insumos de la vivienda, las gratificaciones ilegales a los funcionarios públicos serán transferidas al precio final de la vivienda continuando con la inflación desmedida de los precios.

Evidenciar la obsolescencia de los planes de desarrollo actuales como mecanismo de regulación de la ciudad ha sido una constante de estudio para la ZMQ y, en general, de todo el país. Desde las instancias federales no existe ni incentivo ni exhorto de modernizar los mecanismos por los cuales las administraciones locales han omitido en gran medida estas actualizaciones tan necesarias, aunque hay que destacar que tal vez ello no se deba al desentendimiento de estas, sino a la carencia de recursos humanos y económicos; lo que termina fomentando en ciudades como Querétaro la existencia de un oasis legal para el negocio inmobiliario y la especulación inductiva del suelo.

A modo de cierre del análisis de la dinámica del mercado inmobiliario en la ZMQ es pertinente mencionar que el tercer instrumento de esta investigación permite contar con una perspectiva general de quiénes son los individuos que se incorporan al mercado inmobiliario como propietarios y usuarios finales de las viviendas disponibles en la oferta.

De las 177 muestras recolectadas se pudo concluir la siguiente información: del total de las operaciones sólo un 11 % se adquiere mediante crédito Infonavit tradicional, pues el método más utilizado para adquirir vivienda es en pago de contado, y el segundo método más utilizado es mediante el financiamiento conjunto entre el Infonavit y las instituciones bancarias (ver Figura 5).

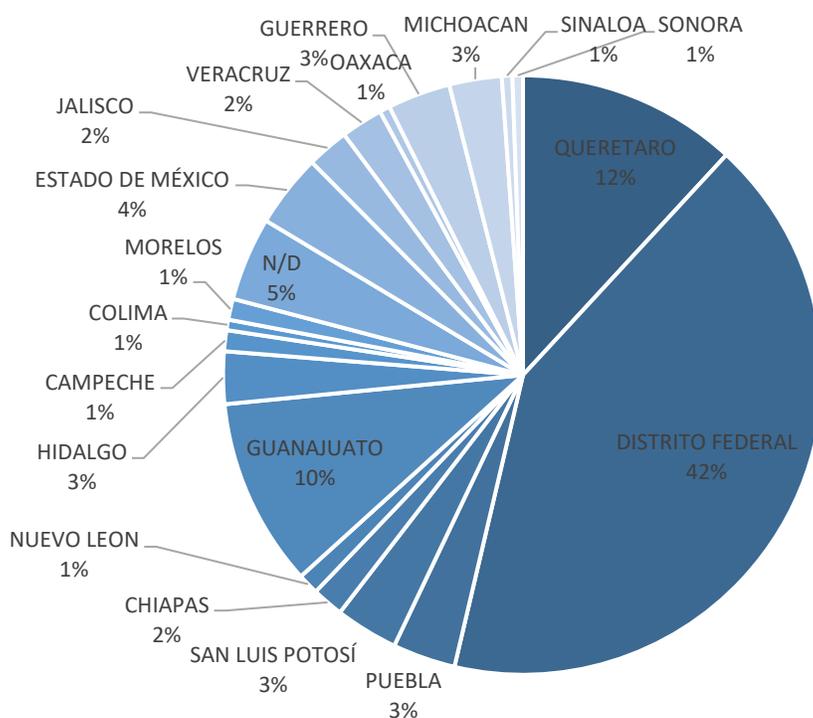
Figura 5. Representación de los métodos financieros para adquirir una vivienda en el fraccionamiento Villalba II.



En el caso en estudio la disponibilidad permite identificar que el Infonavit no es el principal método de financiamiento para adquirir una vivienda. De hecho, en el orden de prioridad, el Infonavit se utiliza junto con instituciones bancarias, lo que pone en evidencia que los mecanismos del instituto no son apropiados para el mercado actual, pues tan solo para una onceava parte de los compradores el financiamiento del instituto es suficiente.

Otro dato relevante que se encuentra en el estudio es la información disponible por la entidad federativa de origen de los habitantes de este fraccionamiento, la cual, con motivo de contrastar el conocimiento popular que se tiene sobre la inmigración constante a la ciudad de Querétaro, permite verificar los siguientes datos: el 42 % de los propietarios del fraccionamiento son originarios del Distrito Federal, seguidos del vecino estado de Guanajuato con un 10 %. Estos datos también ponen en evidencia que en la ZMQ es común encontrar habitantes de prácticamente todos los estados de la república mexicana, incluso propietarios extranjeros.

Figura 6. Origen de los propietarios en el fraccionamiento Villalba II.



Esta dinámica migratoria es relevante porque cualquier mecanismo de financiamiento permite contraer una deuda a largo plazo en función de los ingresos comprobables. Tomando como referencia la información publicada por el IMSS (Gobierno de México, 2017), la Ciudad de México es la entidad con mayor salario base, por lo que sus habitantes son quienes frecuentemente adquieren propiedades en otras entidades federadas distintas a su entidad de origen, permitiéndose pagar precios mayores a los que pagan los habitantes de otras entidades como los originarios de Querétaro. Al existir una demanda suficiente para las viviendas los desarrolladores

inmobiliarios pueden permitirse aumentar los precios de estas, incentivando un efecto inflacionario que perjudica a quienes aspiran acceder a una vivienda con una menor cantidad de recursos, por ello en la evaluación post-ocupación se puede identificar que solo el 10 % de los propietarios son originarios del estado de Querétaro, lo que convierte a la ZMQ en un mercado idóneo para el crecimiento de los desarrollos inmobiliarios, pero en una zona de segregación para la vivienda económica.

Capítulo V. Conclusiones

En esta temática de la vivienda en México convergen múltiples factores que se procuraron abarcar en esta investigación, los cuales comprenden desde el negocio inmobiliario hasta la gestión de políticas públicas en materia de gestión de suelo y construcción, la dinámica de financiamiento e inversiones y, por supuesto, el comúnmente rezagado derecho a la vivienda digna. Siendo el Estado de México un país en vías de desarrollo se considera es fundamental tomar el derecho a la vivienda como punto de partida para desarrollar las nuevas prácticas en materia de desarrollo habitacional desde un marco normativo y, en general, de políticas públicas que, por un lado, permitan las bondades de la creación de negocios inmobiliarios y, por otro lado, cumplan con acciones de vigilancia constante para asegurar la satisfacción y el acceso a la vivienda a todos los sectores de la sociedad, sobre todo a los grupos sociales más marginados.

La ciudad de Querétaro es un ejemplo vivo del crecimiento y de las posibilidades que ofrece el sector de la construcción a los promotores inmobiliarios dentro de un mercado con suficiente oferta y demanda para viviendas de interés medio. Muestra de ello es la información que se presenta en el Anexo 4 de este documento, donde la evaluación post-ocupación pone en evidencia que hay personas de prácticamente todas las zonas de la república mexicana que aspiran vivir e invertir en inmuebles en esta demarcación. Sin embargo, son estas mismas bondades las que acentúan la segregación de la vivienda de interés social. De ahí la relevancia de tomar a la ZMQ como caso de estudio.

Cabe mencionar que la entrevista realizada a los agentes privados y a los funcionarios públicos permitió un acercamiento a la perspectiva que cada uno de ellos tiene desde su contexto de acción en el desarrollo de la ciudad. El análisis de las variables que se ha planteado en la metodología permite identificar de manera sencilla cuáles son los aspectos que cada uno de estos individuos tiene más presente a la hora de analizar el problema de la vivienda de interés social en la ZMQ (ver Tabla 4).

Tabla 4. *Factores recurrentes y secundarios*

Factor	Agente Privado 1 – CAC	Agente Privado 2 – CGO	Agente Privado 3 – RAL	Funcionario Público 1 – RMS	Funcionario Público 2 – RFCC
Factor recurrente 1	OM/DM	AF	FEM	MJ	MJ
Factor recurrente 2	AF	FEM	AF	FEM	FEM
Factores secundarios	MJ	MJ	CT	-	-

Es sencillo percatarse que para los agentes privados la principal variable es lo considerado dentro de los análisis financieros, mientras que para los funcionarios públicos el marco jurídico es la principal variable que influye en la carencia de la vivienda de interés social. De este mismo análisis se pueden interpretar como factores externos la corrupción y el tráfico de influencias que los actores de ambos sectores insistieron en mencionar durante la entrevista, aunque discrepan en el orden de prioridad de esta. En cuanto a la forma como se puede disminuir la segregación en la vivienda de interés social, los actores entrevistados consideraron el factor recurrente 1 como el punto de partida para regular y lograr la edificación de una vivienda digna para todos los sectores de la sociedad.

De acuerdo con las políticas públicas en materia urbana que se aplican en la zona a desarrollar es que los agentes del mercado inmobiliario buscan las posibilidades permitidas para, de manera colateral, producir ciudades, por ello, los agentes inmobiliarios son reconocidos como un eje central en la producción de las ciudades. Por supuesto, la intención no es dejar el camino fácil para los futuros invasores y nuevos asentamientos irregulares que, conociendo las nuevas políticas que aquí se proponen para su regularización, vean un beneficio mayor al de integrarse al mercado inmobiliario.

Es necesario que para ello el Estado, en una primera instancia, regule los asentamientos existentes. Luego, en una segunda etapa, que sucederá cuando al menos el 90 % de los asentamientos estén regularizados, será necesario que las políticas de

vivienda tomen una personalidad opuesta a la inicial, es decir, deben tener un carácter preventivo y progresivo, de tal forma que siguiendo el ejemplo de las políticas de vivienda en otros países sea el mismo Estado el que dote de vivienda de interés social con el costo económico a cargo de los actores privados del mercado. Así, se podrá garantizar, por una parte, el derecho a la vivienda y, por otro, el aprovechamiento de los recursos obtenidos por los mecanismos que hacen parte de este análisis.

Uno de los incentivos de este documento es propiciar la utilización de mecanismos como el de la captación de plusvalía o los derechos de desarrollo y el aprovechamiento de los recursos económicos obtenidos de estos conceptos. De esa manera la Administración pública podrá obtener los recursos económicos y disminuir la segregación de las zonas urbanas de la ciudad, sobre todo en los asentamientos irregulares y todos aquellos sectores de la sociedad que se encuentran rezagados de la ciudad. Sin embargo, uno de los impedimentos que se han encontrado en esta investigación para ello es que no existe una base de datos oficial y completa de los asentamientos irregulares y la ocupación del territorio.

Respecto a esta falta de información, el 18 de junio del 2020 la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación le ordenó al INEGI realizar las acciones necesarias para generar información estadística sobre las personas que habitan en asentamientos irregulares en el país. Además, se consideró que la ausencia de esa información es violatoria de los derechos humanos al impedir que se diseñen políticas públicas que abarquen a toda la población. La decisión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación surge tras un amparo que la organización no gubernamental Un Techo para mi País realizó al INEGI por no censar los asentamientos irregulares (Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2020), pues este paso es elemental para comenzar la inclusión de los asentamientos irregulares a la ciudad como parte del derecho a la vivienda digna y, en consecuencia, del derecho a la ciudad (Harvey & Gonzalez, 1979).

Por supuesto, existe el antecedente de que, para la implementación de mecanismos de regulación, además de la existencia de complicaciones legales para su aplicación en el marco jurídico de las administraciones gubernamentales, existe también

una resistencia social que juega un papel esencial. Tómese como ejemplo el caso de la Ciudad de México, la cual se volvió un tema de discusión pública por la captura de plusvalía propuesta por la nueva Asamblea Constituyente en el año 2016, pues el grueso de la población vio con mala intención la aplicación de este mecanismo por un temor infundado y de mera percepción con respecto a los derechos individuales sobre la propiedad privada, y por asumir que tiene una personalidad opuesta al mercado actual. Además, el rechazo se produjo porque se consideraba que este mecanismo no parecía ser ideal para los pequeños propietarios, pues, por una parte, podía representar tasas muy altas para los pequeños propietarios, como aquellos que están en el mercado de interés social, y es que, aunque México se beneficia con tasas muy bajas por conceptos de recaudación del derecho a la propiedad, estas parecen apenas justas a los ingresos medios de los propietarios individuales que no influyen en la planeación de la ciudad y meramente son usuarios finales del mercado inmobiliario.

Una de las propuestas de este documento para la implementación de capturas de plusvalía en el municipio de Querétaro, es que este mecanismo sólo pueda ejercerse en propiedades que se incorporen al uso de suelo urbano, es decir, aquellos agentes urbanos que promueven los cambios de uso de suelo. De acuerdo con un nuevo concepto que ha introducido la ley de recaudación municipal, podría agregarse una tasa de único pago al modificar su uso según lo establecido previamente en el plan de desarrollo que aplique, después de todo, este mismo cambio de uso aumenta considerablemente el valor de la propiedad y esta proyección de valor que es previsible desde la solicitud que el agente realiza al ayuntamiento para modificar el uso previamente asignado. Así, la captura de plusvalía por parte del Estado no representa un impacto recurrente en la economía del propietario final, pues el agente inmobiliario considera este impuesto en su proyección financiera del proyecto a desarrollar y el Estado tiene una recaudación de un monto considerable en una sola exhibición que, mediante otros mecanismos internos, puede asegurarse su asignación a la infraestructura urbana o, en el caso de que el promotor inmobiliario dote al predio de esta infraestructura, que el costo de estas obras sea considerado a cuenta de los derechos por cubrir.

Dicho lo anterior se puede concluir que por ahora no existe una invención novedosa respecto a la planeación de las ciudades. La recaudación de impuestos existe y, si bien no es excesiva en montos, sí lo es en conceptos, pues año con año cada municipio a través de su ayuntamiento tiene la posibilidad de agregar o eliminar conceptos de impuestos a su entera discreción, y cada que detectan movimientos ajenos a la ley hacendaria en el mercado el año inmediato surgen mecanismos para capturar impuestos derivados de estas operaciones. La planeación que necesitan las ciudades para satisfacer las necesidades de todos sus habitantes, sobre todo de aquellos que no pueden acceder a la ciudad digna por sus propios medios, sin duda, está en gran parte en el mercado inmobiliario. Por ello, la urgencia de que existan los mecanismos de captura adecuados y de que la regulación sea más estricta, puesto que, si los mecanismos son correctamente aplicados a los actores de la ciudad y no a todos sus individuos, el recurso podrá ser correctamente canalizado en beneficio del bien común y no ser desviado por funcionarios que carezcan de ética profesional ni sea del todo retenido por los terratenientes, especuladores ni desarrolladores.

Referencias Bibliográficas

- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y territorios: Estudios territoriales*, 35, 136-137.
- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades Latinoamericanas*. Quito: OLACCHI.
- Abramo, P. (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas* (114 ed., Vol. 38). Santiago: EURE.
- Aldrete, J. A. (1983). Hacia un nuevo enfoque para el estudio de la acción burocrática estatal: la política de vivienda del INFONAVIT. *Estudios Sociológicos*, 317-356.
- Angulo Carrera, A., Cortinas de Nava, C., De la LLata Gómez, R., Kunz Bolaños, I., & Mitre Salazar, L. M. (2015). *El reto Metropolitano de Querétaro*. Querétaro: Punto Cero para el Desarrollo S.C. .
- Asamblea General de las Naciones Unidas ONU. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Paris: ONU.
- Asamblea General de las Naciones Unidas ONU. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Nueva York: ONU.
- Blanco Blanco, A., Carrión, D., Fretes Cibils, V., Hurtado Tarazona, A., Mendive, C., Muñoz Miranda, A., . . . Sandroni, P. (2016). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo: La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo .
- Blanco, A. G., Moreno, N., Vetter, D. M., & Vetter, M. F. (2016). *El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos: consideraciones metodológicas y casos prácticos*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Cámara de Diputados. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Querétaro: México.
- Cámara de diputados del H. Congreso de la Unión. (27 de junio de 2006). Ley de Vivienda. *Diario Oficial de la Federeación*. México.
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda CANADEVI. (2021). *Propuesta de Integración Comisión Mixta de Municipalización*. Aguascalientes: CANADEVI.
- Castells, M., Bassols, M., Donosso, R., Massolo, A., & Méndez, A. (1988). *Antología de sociología urbana*. México D.F. : UNAM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales.
- Centro de Estudios de las Finanzas Públicas. (2017). *Producto Interno Bruto per Cápita por entidad federativa 2013-2016*. Ciudad de México: Cámara de Diputados.
- Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI. (2010). *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior*. SEDESOL.
- Costa, A., Langer, A., & Rodriguez, J. (2003). *Fundamentos de la Economía*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.

- Fernández Ramírez, C., & García Pérez, E. (2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Fundación ICA. (1952). *CODIFICA Colecciones Digitalizadas*. Recuperado el Abril de 2022, de http://www.fundacion-ica.org.mx/coleccion_digitalizadas
- García Peralta, B. (1986). La lógica de las grandes acciones inmobiliarias en la ciudad de Querétaro. *Estudios demográficos y urbanos*, 375-397.
- Gobierno de México. (2017). *Estadísticas por Entidad Federativa - Salario base de cotización de asegurados trabajadores en el IMSS por entidad federativa*. Ciudad de México: Presidencia.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (2019). *Código urbano del Estado de Querétaro*. Querétaro: La Sombra de Arteaga.
- González, A. B. (2021). La transferencia de derechos de construir. Origen, experiencias internacionales y propuestas para su reutilización. *Anuario Jurídico Secciones del ICAM 2021*, 523-535.
- Grupo Interinstitucional para la delimitación de zonas metropolitanas. (2018). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015*. México: CONAPO, INEGI, SEDATU.
- Harvey, D., & Gonzalez Arenas, M. (1979). *Urbanismo y Desigualdad Social*.
- Heller, Á. (1987). *Sociología de la vida cotidiana*.
- Heller, Á., & Ivars, J. F. (1986). *Teoría de las necesidades en Marx*. Barcelona : Península.
- Hernández-Sampieri, R., & Torres, C. P. (2018). *Metodología de la investigación* (Vol. 4). México, D.F.: McGraw-Hill Interamericana.
- INFONAVIT. (2021). *Demanda potencial al primer bimestre de 2021*. Recuperado el Abril de 2022, de Estadísticas sobre oferta y demanda: <https://portal.mx.infonavit.org.mx/portal/estadisticas>
- Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. . (2021). *Índice de Competitividad Urbana 2021*. CDMX: IMCO.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI. (2016). *Información Económica y Estatal*. Querétaro: Secretaría de Economía.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI. (2020). *Panorama sociodemográfico de Querétaro, Censo de población y vivienda 2020*. Aguascalientes.
- Intelimétrica. (2017). *Índice de precios de la vivienda INFONAVIT. documento metodológico*. México, D.F.: Intelimétrica.
- Jaramillo González, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá A.C. : CIDE Universidad de los Andes.
- Jaramillo Gonzalez, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, Facultad de Economía.

- Kunz Bolaños, I. (2003). *Usos de suelo y territorio: tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. Ciudad de México: Plaza y Valdes.
- Kunz Bolaños, I. (2009). *Procesos actuales de restructuración urbana en la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro*. Querétaro: Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro.
- Lefebvre, H. (2020). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros.
- Lincoln Land Policy. (mayo de 2016). *Plusvalías del suelo para el beneficio de la ciudad*. Recuperado el 2020, de Serie de Tutoriales Sobre Políticas de Suelo Urbano: <https://www.youtube.com/watch?v=o2-gqVSuKZE&t=1s>
- Lugon, A. (1995). Sobre la ley de la demanda generalizada y la unicidad del equilibrio walrasiano. *Pro Mathematica*, 9(17-18), 73--86.
- Moore, T. (1999). Transferencia de derechos inmobiliarios en los Estados Unidos: La experiencia de dos jurisdicciones. *Estudios Públicos*, 74.
- Morales-Schechinger, C. (2005). Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías. *La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano*, 4.
- Municipio de Corregidora . (2021). *Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2022*. Querétaro: La Sombra de Arteaga.
- Municipio de Corregidora. (2015). *Cartas Urbanas - Lineamientos de operación y Aplicación*. Corregidora.
- Municipio de El Marqués. (2021). *Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el ejercicio fiscal 2022*. Querétaro: La Sombra de Arteaga.
- Municipio de Huimilpan. (2021). *Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el ejercicio fiscal 2022*. Querétaro: La Sombra de Arteaga.
- Municipio de Querétaro. (2012). *Normativa de Zonificación*. Querétaro: Ayuntamiento del municipio de Querétaro .
- Municipio de Querétaro. (2021). *Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2022*. Querétaro: La Sombra de Arteaga.
- Olivera Lozano, G. (2005). La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9.
- Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2020). *Sentencia recaída al Amparo en Revisión 635/2019*. México: Ponente: Ministra Norma Lucía Piña Hernández.
- Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos, ONU-Habitat. (2018). *Estrategia de Territorialización del Índice de prosperidad urbana en Querétaro*. Queretaro: ONU-Habitat.
- Programa Universitario de estudios sobre la Ciudad. (Octubre de 2017). *El mercado Inmobiliario primera parte*. Recuperado el 2020, de <https://www.youtube.com/watch?v=vXLThG5yKtA>

- Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro. (2021). *Ley registral del estado de Querétaro*. Querétaro: Poder Ejecutivo del estado de Querétaro.
- Raymundo, P. (2018). Políticas públicas y mercado de suelo: una aproximación a los instrumentos de captura de plusvalías urbanas. *Cuestión Urbana*, 2(4), 107-117.
- Salinas-Arreortua, L. A., & Pardo-Montaña, A. M. (2018). Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(1), 113-119.
- Secretaría de desarrollo agrario, territorial y urbano SEDATU. (2021). *Inventario de vivienda*. Ciudad de México: Gobierno de México. Recuperado el abril de 2022, de <https://sniiv.sedatu.gob.mx/Dashboard/Oferita>
- Soto Irineo, K. (2017). *Instrumentos de captura de plusvalía del suelo urbano en el municipio de Guadalajara, México*. Barcelona: Universidad Politécnica de Catalunya.
- Varela Alonso, L. (2021). *Costos por metro cuadrado de construcción* (21-10 ed., Vols. Volumen II Modelos, parametros y presupuestos.). México D.F.: Varela Ingeniería de Costos.
- Vélez, F. (2020). *Sobre el Derecho a la Ciudad. Textos esenciales*. Ciudad de México: Equipo editorial Facultad de Arquitectura UNAM; Senado de la República. Instituto Belisario Domínguez.
- Verduzco-Chavez, B., & Basilia-Valenzuela, M. (2018). Captura de plusvalías, regularización de edificios y aglomeraciones turísticas en Guadalajara. *Economía, Sociedad y Territorio*, 18, 397-427.
- Zoido, F., de la Vega, S., Piñeiro, Á., Morales, G., Mas, R., C. Lois, R., & Gonzalez, J. M. (2013). *Diccionario de Urbanismo, Geografía urbana y ordenación del territorio*. España: Ediciones Cátedra.

Bibliografía consultada

Asamblea general de las Naciones Unidas, ONU. (1972). Declaración de la conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano. Declaración de Estocolmo, 5-16.

Asamblea General de las Naciones Unidas, ONU. (1992). Declaración de Río sobre el medio ambiente y el desarrollo, división de desarrollo sostenible. Río de Janeiro. Obtenido de <https://www.un.org/spanish/esa/sustdev/agenda21/riodeclaration.html>

Ayala Espino, J. (1999). Instituciones y Economía. Una introducción al neoinstitucionalismo económico. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.

Capel, H. (Barcelona). La morfología de las ciudades (Vol. III). 2013: Ediciones del Serbal

Centro de estudios para el desarrollo rural sustentable y la soberanía alimentaria. (2019). El suelo, un recurso no renovable. Ciudad de México: Cámara de diputados

Delgado, A., & Perló, M. (2000). El estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México. Zinacantepec: El Colegio Mexiquense AC; Lincoln Institute of Land Policy.

Delgado, J. (1993). Querétaro: Hacia la ciudad región. Estudios demográficos y urbanos, 655-699.

Díaz, O. G. M. (2002). La teoría de la renta en el contexto de la economía clásica: las contribuciones de Petty, Smith, Malthus, Ricardo y Marx. Ensayos de Economía, 12(20-21), 177-208.

Ely, R. T. (1920). Land speculation. Journal of Farm Economics, 2(3), 121-135.

Engels, F. (2020). La situación de la clase obrera en Inglaterra (Vol. 113). Ediciones Akal.

García Bellido, J. (1982). La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 53, 45-72. Obtenido de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/81686>

García, R. F. (2010). Desarrollo urbano sostenible: una aproximación teórica y una propuesta operativa. Paideia XXI, 45-58.

Gledhill, J. (2010). El derecho a una vivienda. Revista de Antropología social, 19, 103-129.

Handl, G. (2012). Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano (Declaración de Estocolmo), de 1972, y Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, de 1992. United Nations Audiovisual Library of International Law. Recuperado en mayo de 2021, de United Nations Audiovisual Library of International Law: http://legal.un.org/avl/pdf/ha/dunche/dunche_s.pdf.

Harvey, D. (1987). The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization. Science and Society, 51(1).

Harvey, D. (2018). The limits to capital. Verso Books.

Harvey, D., & Madariaga, J. (2013). Ciudades rebeldes Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Ediciones Akal.

Instituto Municipal de la Planeación Querétaro IMPLAN. (2018). Crecimiento del Área Urbana. Querétaro: Municipio de Querétaro. Recuperado el 2020, de <https://implanqueretaro.gob.mx/27-infoteca/cartografia/cartografia-municipal/142-crecimiento-del-area-urbana>

Kunz Bolaños, I. (2009). Mercado del Suelo en la Zona Conurbada. Querétaro: Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro.

López Fernández, M., & Pazos, L. (1998). Historia del pensamiento económico. Buenos Aires: AZ Editores.

Meadows, D. H. (1972). The Limits to Growth. New York: Universe Books.

Merelo Abela, J. M. (1993). Medidas contra la especulación del suelo en la legislación urbanística. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 1(95-96), 223-230. Obtenido de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/83873>

Moralejo, I. A., & Miguel, C. E. (2003). La planificación urbana sostenible. Zainak. Cuadernos de Antropología Etnografía(24), 643-660.

Olivera Lozano, G. (2005). La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 9.

Rodríguez Moro, N. (1956). Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Revista de administración pública, 183-190.

Trivelli, P. (1982). Accesibilidad al suelo urbano y la vivienda por parte de los sectores de menores ingresos en América Latina. Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales, 9(26). Obtenido de <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/918>

Urquidi, V. L. (1999). Dimensiones del desarrollo sustentable y el caso de México. estudios demográficos y urbanos, 525-544.

Anexos

1.1 Anexo 1. Entrevista a agentes privados

Especulación del mercado de suelo en la ciudad de Querétaro.

Entrevista a agentes privados

Cómo proyecto de investigación para titularme como Maestro en Urbanismo mediante tesis, he decidido estudiar la especulación del suelo como una de las causas de la segregación y escases de vivienda de interés social en la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro. Si bien este fenómeno es fácilmente identificable de manera empírica, pretendo documentar el conocimiento popular para que en un futuro se evite señalar al desarrollador inmobiliario como único responsable, y sea más sencillo identificar las áreas de oportunidad entre los agentes que producen la ciudad como el estado, la legislación local y nacional, los promotores de vivienda, los terratenientes y la sociedad en general.

Para contextualizar, te comparto algunos datos:

Al 2021, la UMA ha sustituido al SMV, su valor es de \$89.62 pesos diarios o \$2,724.45 pesos mensuales.

Según Infonavit, (INFONAVIT, 2018) la vivienda de interés social tiene una superficie de construcción entre 42 y 90 metros cuadrados y se clasifica en tres tipos:

- i. Vivienda económica cuyo valor será menor a 118 UMA's mensuales, es decir \$321,485.10 pesos.
- ii. Vivienda popular cuyo valor será entre 118 a 200 UMA's mensuales, entre \$321,485.10 pesos y \$544,890.00 pesos, y
- iii. Vivienda tradicional, cuyo valor será entre 200 y 350 UMA's mensuales, esto es entre 544,890.00 pesos hasta 953,557.50 pesos.

Según los criterios de INFONAVIT para acceder a un crédito hipotecario, los trabajadores que perciban hasta 2.7 UMA's mensuales solo podrán acceder a financiamientos para viviendas económicas, y de manera subsecuente, los trabajadores que perciben entre 2.7 y 4.1 UMA's mensuales podrán obtener créditos para viviendas económicas y populares.

Aunque existen diferentes criterios para delimitar la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro, la más apropiada para este caso de estudio es la publicada en 2010 por la Secretaría de Desarrollo Social, el Consejo Nacional de Población y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (SEDESOL / CONAPO / INEGI, 2010) en donde se identifica que la zona metropolitana de Querétaro está conformada por cuatro municipios: Querétaro, Corregidora, El Marqués y Huimilpan.

Al primer bimestre del 2021, según las estadísticas de demanda publicada por Infonavit (INFONAVIT, 2021) el número de trabajadores con acceso potencial a créditos que perciben menos de 2.7 UMA's o lo que es lo mismo, ingresos mensuales menores a \$ 7,356.01 pesos, son los siguientes por municipio: Corregidora: 5,124; El Marqués: 7,508;

Huimilpan: 250 y Querétaro 36,871; siendo un total de 49,753 créditos potenciales para vivienda de interés social en la zona metropolitana.

Para el caso de trabajadores que perciben entre 2.7 y 4.1 UMA´s, según la misma publicación, el número de créditos potenciales es de 44,433 divididos entre los municipios mencionados de la siguiente manera: Corregidora: 2,406; El Marqués: 12,799; Huimilpan 145 y Querétaro 29,083.

Durante este mismo periodo, primer bimestre del 2021, según los indicadores operativos de cartera (INFONAVIT 2021), solo fueron otorgados 209 créditos para el mercado potencial de los trabajadores que perciben menos de 2.7 UMA´s; mientras que para trabajadores con ingresos entre 2.7 y 4.1 UMA´s se otorgaron 237 créditos.

Por otra parte, el inventario de vivienda para el mes de febrero del 2021 publicado por el sistema nacional de información e indicadores de vivienda (SEDATU, 2021) reportó que existe una oferta de solo 7 viviendas económicas y 2,886 viviendas populares en todo el estado de Querétaro, lo que hace evidente el déficit de vivienda para las clases sociales de menor capacidad económica en la ZMCQ.

Los entrevistados fueron las siguientes personas:

Carlos Gallegos Ortega, Licenciado y Maestro en Finanzas, director adjunto de Grupo San Cristóbal, una empresa desarrolladora de vivienda con presencia en Aguascalientes y Querétaro. Sus respuestas serán anteceditas por el acrónimo CGO.

Carlos Alberto Cerda Ayala, Ingeniero Civil y Maestro en Finanzas, director de la Unidad estratégica de Negocios de León, Guanajuato para grupo Emporium, una empresa desarrolladora. Sus respuestas serán anteceditas por el acrónimo CAC.

Rafael Alcantar López, licenciado en urbanismo, anteriormente fue director de Desarrollo Urbano del municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes. Actualmente es consultor independiente para desarrolladores de vivienda en Querétaro. Sus respuestas serán anteceditas por el acrónimo RAL.

Habiendo revisado estos datos, comencemos con las preguntas. Ten presente que tus respuestas serán utilizadas solo como evidencia de un documento académico y no tienen ninguna otra finalidad.

1.- Presentación. Por favor indica si es posible utilizar tu nombre completo en la entrevista o si prefieres un seudónimo, describe tu experiencia en el mercado inmobiliario y

tu rol en las decisiones que reflejan el crecimiento de la ciudad, ya sea como terrateniente, desarrollador, promotor de vivienda, planificador o diseñador, entre otros.

CAC: Carlos Cerda, planificador de la ciudad.

CGO: mi nombre es Carlos Gallegos. como desarrollador el objetivo es colocar vivienda dentro de los diferentes nichos, el nicho importante está dispuesto a dar créditos a la gente que gana menos, los dueños de la tierra especulan y la venden cara lo que vuelve imposible hacer valor. Algo que la administración debe regular y una manera es poner un impuesto a la plusvalía. Los terratenientes estarían obligados a vender y no especular permitiendo construir casas económicas, la inflación en el sector de la construcción estuvo por encima del 25% lo que sumado a la especulación lo vuelve imposible. En comparación con Aguascalientes. El costo de la tierra permite construir viviendas de este tipo.

RAL: Rafael Alcantar López, soy consultor y asesor para desarrollar vivienda

2.- Desde tu experiencia ¿Cómo se prospecta el precio del suelo en el mercado de suelo de Querétaro? Es decir, si asumes el rol de terrateniente ¿cuáles serían tus fundamentos para ponerle un precio de salida a tu propiedad? o por el contrario ¿cuáles son las características que consideras antes de asignarle un precio adecuado al suelo pensando en adquirirlo?

CAC: El tema como terrateniente hay que dividirlo en dos rubros, el enfoque desde el pequeño propietario de la propiedad privada que cuenta con escritura pública y la otra al fuero ejidal, lo que comúnmente identificamos como parcelas y en este sentido hay dos criterios, aunque similares tienen diferencias relevantes. En ese sentido el terrateniente ejidal la referencia para constituir el precio se considera en lo que vendió mi vecino, mi primo, mi tío, en lo que vendió el ejido y la base de comparación es pobre en cuanto a información técnica sustentable, es con un criterio de usos y costumbres para fijar un precio de la tierra, el ejidatario rara vez tiene una referencia sustentada, usa recomendaciones de familiares en línea directa o las autoridades del ejido.

Por el contrario, para el pequeño propietario hay muchos más controles, por ejemplo, hablando de un rancho de hace 20 años con orientación agrícola y está en la mancha urbana recientemente es susceptible a obtener el uso de suelo de manera sencilla, sumándole infraestructura forma parte de un criterio de venta. Muchas veces el dueño de la tierra

considera estas infraestructuras como proyección por conocimiento de sus amistades, lo que se conoce como el tráfico de influencias.

Cuando hay una economía positiva los precios de la tierra tienden a estabilizarse, es decir si existe movimiento el precio se estabiliza sobre precios competentes. La tierra vale tanto como lo que le vayas a poner encima, de acuerdo al potencial a construirse en ello.

CGO: Principalmente la ubicación, entre más céntrica a la ciudad tendrá mayor valor, habrá que considerar también conexiones de vialidades y la oferta que se de alrededor del terreno, que tipo de vivienda existe. Interés social medial, residencial etc. En cuestión de servicios la comisión federal de electricidad siempre dará factibilidad, y respecto al agua, por políticas de la empresa siempre se genera un pozo y una infraestructura hidrosanitaria. La infraestructura no es relevante pues el desarrollador asume el compromiso de generarlo. Antes de comprar el terreno se hacen estudios para la posibilidad de perforar un pozo y se revisan los planes de desarrollo para saber si es posible incorporar el suelo al mercado inmobiliario.

RAL: Siempre tiene que venir apegado con lo que tienes en el entorno, ya sean vialidades, infraestructura o equipamiento que le dé una plusvalía a la propiedad, a parte de los programas de desarrollo que consideren esa zona como potencial de habitacional o industrial que eso siempre va a definir si tiene potencial o no.

3.- Para el caso de la zona metropolitana de Querétaro, ¿cuál consideras que es el rango de precios del suelo con el potencial de ser desarrollado o incorporado al mercado inmobiliario habitacional? ¿crees que este rango de precios está justificado por el valor del suelo o es meramente especulativo?

CAC: Creo que es una mezcla de los dos, si hay una justificación de la oferta y demanda, y en cuanto a la especulación se da por muchos motivos, los rangos de precio de la tierra desarrollable en la ciudad de Querétaro oscilan desde los 300 pesos hasta los 6,000 pesos por metro cuadrado sobre terrenos ya urbanizados. Para el caso de la vivienda horizontal, y en el caso de vivienda vertical desde los 12 a 16 mil pesos.

CGO: Para entrar al mercado de interés social se debe comprar tierra de 100 pesos o 150 pesos máximo para ser competitivos, esos son los costos que se necesitan para poder desarrollar vivienda. Los terratenientes piensan que su tierra vale muchísimo por comparar y desconocer, pero después falta equipar, desarrollar, además de que otros gastos como los

impuestos son muy caros en Querétaro por ejemplo el ISABI es el más caro del país. Entre la especulación y los costos se elevan mucho los precios de la tierra.

RAL: No está justificado, es completamente especulativo y está mayor a 1,000 pesos el metro sin uso de suelo siempre y cuando dentro de la zona metropolitana. Ahora la zona metropolitana al igual que otras ciudades está concentrada por anillos y a mayor distancia del centro de la ciudad o al primer anillo, el costo de la tierra será menor. Por lo mismo de la especulación siempre encuentras espacios vacíos que los terratenientes retienen al último hasta que la tierra se puede vender muy cara, pero esa la compran comúnmente promotores de centros comerciales o zonas de edificios corporativos porque tiene el mismo potencial para desarrollar vivienda o un centro comercial pero lógicamente el uso comercial es más rentable.

4.- Desde tus criterios, describe cual es el procedimiento para establecer el precio de la vivienda a partir del precio del suelo y explica por qué es así.

CAC: Mucho tiene que ver la ubicación en función de lo que el mercado ofrece en la zona, si tengo una tierra en una zona de tipo residencial medio o alto no voy a ofrecer vivienda de interés social, es decir dependiendo del producto de la zona es que se determina el valor a pagar por el terreno. Dentro del argot inmobiliario para los mercados de vivienda en serie desde económica, residencial popular, los porcentajes oscilan entre el 8% y el 11% del valor comercial que se le destinará a la adquisición de la tierra en breña.

CGO: A partir del mercado objetivo de vivienda de interés social que en este caso es de 550 mil pesos, el costo de la tierra más impuestos no pueden exceder el 10% del precio de venta. Dentro del precio de venta se incluyen el costo de la tierra más el costo de urbanización que es un 8% y tienes un 55% de costo de edificación, a esto hay que sumarle indirectos y otros gastos. Buscando una utilidad del 10% en vivienda de interés social, el costo financiero ha encarecido, pues los desarrolladores no es común que construyan con capital propio, por lo tanto, los bancos también cobran un interés, la suma de todos estos costos es lo que provoca el menor interés en la vivienda de interés social.

RAL: Número uno su situación legal o jurídica de la propiedad. Número dos el acceso a vialidades de primer nivel infraestructura, equipamiento. Número tres sería la cercanía o cobertura de usos comerciales tanto como básicos como especializados. Número cuatro las

distancias cercanas a zonas de trabajo o zonas industriales, esta última para mi es la mejor zona para desarrollar vivienda y el factor que va a afectar mayormente el precio.

5.- A partir de este ejercicio, ¿Qué tendencia identificas para la construcción de vivienda social con las características que sugiere el Infonavit? ¿Existen oportunidades o complicaciones para la construcción de vivienda para los sectores sociales más rezagados?

CAC: Si hay oportunidades sin embargo el mercado puntualmente en Querétaro está permitiendo poner productos de mayor valor, la masa económica de consumo de la vivienda de los 700 mil pesos está siendo muy amplia, entonces el desarrollador no quiere incurrir en costos cercanos al medio millón de pesos. Haciendo un ejercicio queriendo comercializar la vivienda de 550 pesos y destinando al 8% a la tierra, con 280 pesos se buscaría adquirir tierra para llegar a la vivienda de este precio, sin embargo, la gestión en Querétaro es cara, la factibilidad de agua es de las más caras del país, cerca de 22 mil pesos por vivienda sin diferenciar el tipo de vivienda, en realidad Querétaro es una plaza con precios elevados, esto reduce los márgenes del desarrollador quien opta por no desarrollar viviendas de interés social salvo casos excepcionales. El lote debería ser de 75 metros cuadrados difícil de autorizar y terrenos de 175 o 200 pesos por metro cuadrado que no se encuentran o están muy alejados de la ciudad con carencias de infraestructura y carencias en cuanto a la propiedad jurídica de la tierra.

CGO: Hay muchas complicaciones porque los terratenientes quieren mucho por su tierra y prefieren dejarla ahí por muchos años sin desarrollar, es por eso que hay muchos lunares dentro de las urbes.

RAL: Esta muy complicado, no hay posibilidad por dos situaciones la especulación y la cercanía con la CDMX que mucho de lo que tenemos viene anclado con el valor que tiene la propiedad en la ciudad de México y su zona metropolitana y esos valores se trasladan a los precios en Querétaro. En la zona de interés social en la CDMX un departamento cuesta 1.5 millones cuando con ese mismo recurso llegas a niveles de vivienda media en Querétaro. Eso por inercia hace que el valor de la propiedad tenga mayores rendimientos en Querétaro. En la zona de Querétaro, entre el 30% y el 24% de ventas de un desarrollador es de gente de la ciudad de México. Este incremento se dio desde el sismo del 2017. Antes del 2017 traíamos un 17%-18% y subió hasta 34% aproximadamente. Quiere decir que por cada 10 ventas que

se realizan, 3 son de la ciudad de México, además en Querétaro el 70% de ventas son de estados colindantes. El otro 30% es gente originaria de Querétaro.

6.- Concluirías que el déficit de vivienda de interés social que se encuentre por debajo de los \$ 544,890.00 pesos, al menos en la mancha urbana de la ciudad, es debido a los precios del suelo con potencial de desarrollo? o, ¿se lo atribuyes a algunos factores más? Si es así, menciona cuales.

CAC: Más que el precio del suelo por sí mismo es la oportunidad de poder comprar terrenos económicamente viables y cercanos a los servicios en precios competitivos.

CGO: Totalmente al precio del suelo, para la ciudad de Querétaro es imposible construir por la especulación de los terratenientes y hacer vivienda muy afuera de la mancha urbana donde podría conseguir no existe uso de suelo, al municipio le costaría mucho cubrir las necesidad y servicios.

RAL: El potencial del terreno y los impuestos agregados para desarrollar vivienda están muy altos, viene combinado, compras un terreno barato y los impuestos son caros entonces no puedes entrar al mercado de interés social por que la combinación te genera un incremento de nivel social y tienes que subirlo a nivel medio. Por eso el 80% de la vivienda en oferta es tipo medio. La oferta de la vivienda no se genera desde la demanda real sino a la demanda de lo que se oferta. No existe competencia en este sector.

7.- La lógica o metodología para tus respuestas y desde la que se propone que los agentes privados generan la ciudad, ¿tiene algún fundamento teórico? o ¿es un conocimiento empírico adquirido desde tú experiencia?

CAC: Lo que pasa es que estas conclusiones para valorar la tierra se derivan desde un análisis que se hace al recibir una oferta de servicio, mismo que se debe saber cuánto va a costar tramitar los servicios, incorporarlo al uso de suelo, todos estos gastos suman y convergen en un proyecto de inversión. Debe evaluarse la viabilidad jurídica de la tierra, incluyendo financieros, abogados, ingenieros, arquitectos, especialistas hidráulicos, al gestor. Son muchas especialidades las que convergen para poder llegar a la viabilidad del proyecto, no es empírico más bien es la suma de muchas especialidades.

CGO: -

RAL: Parte de estudios de mercado realizados en los desarrollos y parte de la experiencia propia del mercado de Querétaro de ocho años de desarrollo.

8.- ¿Consideras que el grueso de los desarrolladores de vivienda actúan desde las mismas conclusiones que tú? o ¿conoces algún otro método para proyectar los futuros desarrollos habitacionales?

CAC: Hay una cuestión para desarrollos futuros sobre todo de gran tamaño, que involucran mucho las cuestiones políticas de la ciudad, como por ejemplo los planes de desarrollo, las inversiones a llevarse al interior de la ciudad, pueden llevar inversiones inmobiliarias de mediano y largo plazo.

CGO: La mayoría nos basamos en eso, hay un código urbano donde te limita al lote tipo, y tampoco Infonavit financia viviendas menores de construcción.

RAL: La mayoría vamos a estar muy enfocados dentro de los puntos que se comentaron, pero si va a haber criterios diferentes por el perfil. Yo soy más enfocado a la planeación y el desarrollo y el estado que un ingeniero o un arquitecto que seguramente estarán más enfocados a la cuestión mercantil, ellos se enfocan más en el mercado y no analizan la planeación y el desarrollo con el mercado y el desarrollo de vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

INFONAVIT (2021), Demanda potencial al primer bimestre de 2021. Estadísticas sobre oferta y demanda. Ciudad de México. Recuperado de: <https://portalmx.infonavit.org.mx/>

INFONAVIT y Fundación IDEA (2018) ¿Qué funciona y qué no en vivienda?: Identificación y documentación de buenas y malas prácticas en el desarrollo de vivienda. Ciudad de México: CIDS, Infonavit. 278 páginas.

SEDATU (2021), Registro de vivienda, Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda. Ciudad de México. Recuperado de: <https://sniiv.sedatu.gob.mx/Dashboard/Oferta>

SEDESOL/CONAPO/INEGI (2010); Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010 Secretaría de Desarrollo Social, Consejo Nacional de Población, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México, 2010, consultado en <https://www.gob.mx/conapo/documentos/delimitacion-de-las-zonas-metropolitanas-de-mexico-2015>, 11-11-2019

1.2 Anexo 2. Entrevista a funcionarios públicos

Especulación del mercado de suelo en la ciudad de Querétaro.

Entrevista a funcionarios públicos.

Cómo proyecto de investigación para titularme como Maestro en Urbanismo mediante tesis, he decidido estudiar la especulación del suelo como una de las causas de la segregación y escases de vivienda de interés social en la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro. Si bien este fenómeno es fácilmente identificable de manera empírica, pretendo documentar el conocimiento popular para que en un futuro se evite señalar al desarrollador inmobiliario como único responsable, y sea más sencillo identificar las áreas de oportunidad entre los agentes que producen la ciudad como el estado, la legislación local y nacional, los promotores de vivienda, los terratenientes y la sociedad en general.

Para contextualizar, te comparto algunos datos:

- El derecho a la vivienda está garantizado como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, (art. 17), el artículo cuarto de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanan. En junio de 2006 se promulgó la Ley de Vivienda a través de la cual se hace hincapié en que ésta es un derecho de los mexicanos que debe ser cubierto mediante la acción del sector público, privado y social, así como de la importancia de ésta como motor del desarrollo económico del país lo cual derivó en la creación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) cuya función es formular, ejecutar, conducir, evaluar, y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda, y aunque el argumento inicial de cualquier administración para el cumplimiento cabal de este derecho es la falta de recurso económico, la paradoja reside, como dice Carlos Morales Schechinger: “que la ciudad carece de los recursos suficientes para operar adecuadamente... y no tiene por qué ser así” (Carlos Morales Schechinger en (Lincoln Land Policy, 2016).
- De acuerdo con datos de la CANADEVI (Cámara nacional de desarrolladores de vivienda sede Aguascalientes, 2020), del valor de una vivienda en el mercado aproximadamente un 2.5% se asigna al pago de impuestos, derechos y gastos de manera directa a la administración municipal, más un 4% aproximadamente de manera indirecta (derechos de explotación, fianzas, derechos de conexión, traslado de dominio) e incluso, derivado del ejercicio con los agentes privados que han aportado a esta investigación se puede documentar que existe un .5% considerado para gratificaciones burocráticas no documentadas. Esto representa aproximadamente un 7% del valor de la vivienda.
- Según la ley de ingresos del municipio de Querétaro para el 2022, el monto de recaudación por impuestos sobre el patrimonio, incluyendo predial, traslado de dominio,

fraccionamientos, condominios, fusión, relotificación y uso de inmuebles al hospedaje será de \$ 2'302'000,000.00/100 M.N. lo que representa el 43.03% del total de los ingresos municipales que asciende a \$5'350'000,000.00/100 M.N.

- Según la ley de ingresos del municipio de Corregidora para el 2022, el monto de recaudación por impuestos sobre el patrimonio, incluyendo predial, traslado de dominio, fraccionamientos, condominios, fusión y relotificación será de \$649'152,127.00/100 M.N lo que representa el 43.49 % del total de los ingresos municipales que asciende a 1'492'524,633.00/100 M.N.
- Los programas de vivienda pública en países desarrollados, como Alemania o Canadá, las leyes contemplan que los promotores y desarrolladores de vivienda no aporten capital al erario mediante la recaudación, sino que sea mediante la exhortación de la ley que satisfagan la necesidad de vivienda de interés social que posteriormente pase a ser administrada por el estado, siendo conscientes que este último no tiene la capacidad económica ni técnica de ejecutar y satisfacer esta necesidad. En casos como Singapur o Hong Kong, estados con una marcada libertad financiera, el estado construye y administre dichas viviendas; y por mencionar algunos más, España y Finlandia tienen desde principios del siglo XX leyes que regulan el precio de la vivienda.

Habiendo revisado estos datos, comencemos con las preguntas. Ten presente que tus respuestas serán utilizadas solo como evidencia de un documento académico y no tienen ninguna otra finalidad.

1. Presentación. Por favor indica si es posible utilizar tu nombre completo en el documento de investigación o si prefieres un seudónimo, describe tu experiencia en la administración pública y tu rol en las decisiones que reflejan el crecimiento de la ciudad, ya sea consultor de la administración pública, última decisión o ejecutor de la ley.

RMS: Sí claro, soy la arquitecta Ruth Mondragón Sanabria, actualmente soy directora de la dirección de desarrollo urbano del municipio de Corregidora, soy arquitecta por el instituto tecnológico de Querétaro y cuento con una maestría en valuación por el Instituto Tecnológico de la construcción.

RFCC: Sí, mi nombre es Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, fui secretario de ayuntamiento en el municipio del Marqués, secretario del ayuntamiento en municipio de Querétaro entre otros cargos; mediante las sesiones de cabildo fui responsable de autorizar bajo consenso las decisiones de la ciudad y el secretario del ayuntamiento coordina dichas sesiones de cabildo.

2. ¿Cuál consideras que sea la principal razón o razones por las que en México el estado no asuma la responsabilidad de la vivienda de interés social y exista tanta libertad para los promotores en las decisiones sobre la ciudad?

RMS: En general, la corrupción es un gran impedimento para que los funcionarios técnicos de un municipio puedan trabajar en la planeación urbana, es muy común que al haber cambios en la administración cada tres años, los dirigentes lleguen con nuevas instrucciones y cambian por completo la estrategia de planeación del municipio, comúnmente por los compromisos con los desarrolladores.

RFCC: Considero que es prioritariamente el mal manejo de los recursos públicos, México se caracteriza como un país con un pésimo manejo de los recursos y el tema de la gratificación en el tema de vivienda es un tema con peso importante sobre todo en los municipios que son quienes tienen la mayor decisión en la planeación como se los confiere la Constitución, es por eso que las autorizaciones en materia de desarrollos inmobiliarios llevan mucha gratificación, así que podríamos decir que es un pésimo manejo de los recursos financieros.

3. ¿Cuál es el motivo principal para que la administración pública no haya decidido migrar la planeación urbana y los planes de desarrollo y sustituir las cartas urbanas de zonificación a mecanismos más actuales como la transmisión de derechos de desarrollo o la captura de plusvalías? ¿Consideras que es una restricción de políticas públicas, de desconocimiento de los mecanismos o de alguna otra índole?

RMS: El municipio y los planes de desarrollo tienen que apegarse a lo permitido por la ley general de planeación además de alinearse con el programa estatal de desarrollo y el programa municipal, nuevamente modificándose cada 3 años en su estructura por la visión que tenga el presidente municipal. En Corregidora existe la figura de los derechos de desarrollo, solo que bajo el nombre de potencialidades, así están en la última actualización del plan de desarrollo, solo que no se utilizan porque el municipio y en sí la dirección de desarrollo aún no tiene los mecanismos para regular este mercado, ya sean certificados que comprueben estos derechos o como regular el precio de los mismos, inicialmente se consideró para edificios protegidos como la pirámide o el santuario pero podría extenderse a otros predios. Sin embargo, en el caso del Estado de Querétaro no ha existido una actualización de las leyes y normas que rigen la planeación urbana, el código urbano del 2012 solo fue una actualización del código previo redactado en 1992, por lo que a las leyes y normas de menor jerarquía no es posible actualizarlas sin el sustento jurídico de leyes con mayor jerarquía.

RFCC: Pues el desconocimiento de los mecanismos, en el municipio de Querétaro los planes de desarrollo convencionales como se conocen con los mapas de zonificación están vigentes desde el 2007 y actualmente se pretende actualizarlos este mismo año, sin embargo, será en la misma modalidad de planes de zonificación, y esto es porque Querétaro ha crecido mucho en estos diez años, por eso la necesidad de actualizarlos, además de que esta actualización y el área misma se presta para la gratificación.

4. Respecto al antecedente de lo que representa en términos económicos el negocio inmobiliario, si la administración pública comprendiera esta dinámica económica de manera teórica ¿podría reducir al mínimo el procedimiento burocrático previo a la construcción concentrando la recaudación y así poder optimizar el uso del recurso en la planeación urbana? O, por el contrario, ¿el estado conoce bien estas cifras y es por intereses del mismo sector privado que el cohecho limita el actuar de las instancias gubernamentales?

RMS: Tal vez no es tanto el desconocimiento del negocio inmobiliario, sino la ley orgánica del municipio que no permite reducir los procedimientos burocráticos, en efecto sería lo ideal optimizar procesos al interior de los municipios pero que la recaudación esté diferida en diferentes trámites facilita la administración de los ingresos al erario. Aunque sí desconocemos las entrañas del negocio, pienso también que no existe una coordinación con otras instancias gubernamentales, en concreto INFONAVIT, al grado de que el municipio no conoce el precio de las viviendas que se autorizan, y por lo tanto no conocemos que podría facilitar el procedimiento a los desarrolladores, que comúnmente es la fricción que existe entre desarrolladores y municipio, más que los costos, el tiempo que les toma a las autorizaciones.

RFCC: Sí existe un amplio desconocimiento del negocio inmobiliario porque los servidores públicos tienen diferentes perfiles, si lo conociera, podría reducir los tiempos, la burocracia. Los múltiples trámites, el modelo de negocio en cuanto a la tramitación y así minimizar los trámites, pero a su vez los mismos intereses particulares han hecho que no sea así, los funcionarios que son elegidos y en contubernio con los promotores de la ciudad arreglan los permisos a base de “billetazos”.

5. Desde tu experiencia en la administración pública, ¿qué tendría mayor viabilidad tanto jurídica, financiera, política y social: regular los valores del suelo o regular la ejecución de obra limitando la tipología de la vivienda?

RMS: La ejecución de la obra, el municipio no tiene facultad para regular los precios de la tierra, eso se lo asigna el propietario desde la especulación y como consecuencia, los desarrolladores que compran la tierra dictan al gobierno hacia dónde va a crecer la ciudad, porque el municipio puede planear la ciudad y su crecimiento hacia una zona, pero si los desarrolladores comienzan a comprar en la dirección opuesta no podemos decirles que ahí no deben comprar. Me parece que desde una coordinación con el INFONAVIT podríamos tener una regulación de las casas a construirse mediante densidades o restricciones al suelo.

RFCC: En definitiva, regular el precio del suelo es más fácil. Resulta más sencillo regular el suelo que las construcciones pues a la construcción hay que darle seguimiento y no existe recurso para esas tareas; en general, zonificar el suelo de acuerdo a lo que se pretende en sus valores parece ser más sencillo. En el municipio de Querétaro se implementó la captura de plusvalías, lo puedes encontrar en la ley de ingresos del 2016 artículo 25 me

parece, bajo el concepto de aprovechamiento, donde según el caso de uso de suelo se cobraba diferente e incorporar suelo agrícola o el conocido como protección ambiental, era más caro convertirlo a urbano que simples cambios de uso de suelo dentro de los usos urbanos.

BIBLIOGRAFÍA

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). Pacto internacional de Derechos Civiles y Políticos. Nueva York: ONU.

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Nueva York: ONU.

Asamblea General de las Naciones Unidas ONU. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Paris: ONU.

Cámara de Diputados. (1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Querétaro: México.

Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda. (2021). Propuesta de Integración Comisión Mixta de Municipalización. Aguascalientes: CANADEVI.

Lincoln Land Policy. (mayo de 2016). Plusvalías del suelo para el beneficio de la ciudad. Recuperado el 2020, de Serie de Tutoriales Sobre Políticas de Suelo Urbano: <https://www.youtube.com/watch?v=o2-gqVSuKZE&t=1s/>

Municipio de Corregidora. (2021). Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2022. Querétaro: La Sombra de Arteaga.

Municipio de Corregidora. (2012). Cartas Urbanas - Lineamientos de operación y Aplicación. Corregidora.

Municipio de El Marqués. (2021). Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el ejercicio fiscal 2022. Querétaro: La Sombra de Arteaga.

Municipio de Huimilpan. (2021). Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el ejercicio fiscal 2022. Querétaro: La Sombra de Arteaga.

Municipio de Querétaro. (2021). Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2022. Querétaro: La Sombra de Arteaga.

1.3 Anexo 3. Estudio de mercado de Suelo

No.	Nombre	Ubicación	Superficie	precio por m2	precio neto	Uso de suelo	Contacto
1	El Zapote	Ejido el zapote, detrás del Fracc. Huertas la joya	100,000.00	\$250.00	\$25,000,000.00	preservación ecológica	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-tlacote-el-bajo-queretaro-2748830#area=tlacote-el-bajo-queretaro&tipos=terrenos-habitacionales-venta&orden=&pagina=1&paginas=1&pos=1
2	Ejido Tierra Blanca	Terreno en aportación sobre la carretera estatal 500, El Marqués	100,000.00	\$300.00	\$30,000,000.00	Habitacional H3	Contacto privado
3	Santa Rosa Jaureguí	Ejido La Solana, Santa Rosa Jauregui	10,256.44	\$350.02	\$3,590,000.00	Habitacional	(442)670-0337
4	San José Buenavista	Terreno cerca de la Solana	25,640.00	\$400.00	\$10,256,000.00	N/D	https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-1392540084-terreno-en-venta-en-san-jose-buenavista-d512-JM#position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=30f3880e-22f6-4f2a-97b2-ffd66e92f4bf
5	El Salitre	Francisco Villa casi con boulevard de la nación	62,524.00	\$500.00	\$31,262,000.00	Protección Ecológica	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-en-el-salitre-cerca-de-pie-de-la-51812761.html
6	Ejido El Romeral	Parcela 6 ejido el Romeral	53,761.00	\$650.00	\$34,944,650.00	Uso agrícola	Señora Sol. 442 7836512
7	áurica	Ejido Mompani - fraccionamiento áurica	N/D	\$750.00	N/D	Habitacional H3	Contacto privado
8	Ejido Los ángeles	Fracción de la parcela 14	15,000.00	\$850.00	\$12,750,000.00	Uso agrícola	Carmen Sánchez 442 408 3613
9	Residencial La Gloria	Terreno colindante con fraccionamiento La Gloria	14,700.00	\$1,200.00	\$17,640,000.00	Habitacional	442-579-55-11
10	Huertas la Joya	Fraccionamiento Huertas la Joya	2,596.00	\$1,200.00	\$3,115,200.00	Habitacional H1	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-en-queretaro-huertas-la-joya-mt-22-63222638.html
11	San Pedro mártir	Prolongación Bernardo Quintana esquina camino a san pedro mártir	43,000.00	\$1,716.98	\$73,830,000.00	Comercial	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-san-pedro-martir-queretaro-14127338#area=san-pedro-martir-queretaro&tipos=terrenos-habitacionales-venta&orden=&pagina=1&paginas=1&pos=1&final=1
12	Santa Barbara	Calle la Joya, Santa Barbara, Corregidora.	682.00	\$1,759.53	\$1,200,000.00	N/D	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/colon/hermoso-terreno-habitacional-zona-correhidora-en-queretaro/1003617858950910864676909
13	Santa María Magdalena	Terreno en el ejido santa maría magdalena	8,000.00	\$1,800.00	\$14,400,000.00	Uso agrícola	(442)521-4103
14	Tlacote el bajo	Ejido Tlacote el Bajo	1,414.00	\$1,867.04	\$2,640,000.00	Habitacional H3	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-tlacote-el-bajo-queretaro-13973082#order_similar_property=1&source_type_page=2

15	Parque Industrial Querétaro	Terreno sobre la carretera 57	18,927.00	\$2,007.71	\$38,000,000.00	Comercial	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1373333979-oportunidad-terreno-comercial-en-venta-a-pie-de-carretera-sobre-la-carretera-a-san-luis-potosi-queretaro-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=29fd7879-b358-4ffe-b030-e5a038785a40
16	Ampliación Los Ángeles	Detrás del club Balvanera	1,679.00	\$2,500.30	\$4,198,000.00	Habitacional	https://www.lamudi.com.mx/terreno-en-venta-en-ampliacion-los-angeles-corregidora-qro.html
17	Libramiento Nor-Poniente	Libramiento Nor-poniente esquina boulevard Peñaflo	8,254.00	\$2,600.00	\$21,460,400.00	Comercial	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1355971672-magnifico-lote-en-venta-lib-sur-poniente-atencion-inversionistas-_JM#position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=29fd7879-b358-4ffe-b030-e5a038785a40
18	Geoplazas	Camino a san pedro mártir casi B. Quintana	860.00	\$2,674.42	\$2,300,000.00	Habitacional H4	442 520 45 68
19	Misión Juriquilla	Camino Acequia blanca frente a jardín de fiestas la finca	10,800.00	\$2,800.00	\$30,240,000.00	Habitacional H1	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1373297191-gran-oportunidad-excelenteterreno-plano-en-juriquilla-queretaro-_JM#position=13&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9d3c1dae-4171-45bc-9839-f6b056558888
20	Colinas de Balvanera	Parque Grand Bajío	560.00	\$2,900.00	\$1,624,000.00	N/D	https://www.lamudi.com.mx/terrenos-en-venta-parque-grand-bajio.html
21	Colinas del Parque	Bosque de Chapultepec, sin número colinas del parque	2,170.00	\$3,000.00	\$6,510,000.00	Habitacional H1	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/queretaro-qro/terreno-venta-colinas-del-parque-6-510-000/1003780523790911323380309
22	Tejeda	Paseo de Berna equina paseo de Bucarest	297	\$3,131.31	\$930,000.00	habitacional h2	https://www.facebook.com/marketplace/item/539208417623186/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking_g=browse_serp%3A5a138444-665e-4e34-b2f0-37bf1cf21352
23	Campestre del Lago	Carretera estatal 430, Los Cues, El Marqués	128	\$3,359.38	\$430,000.00	Habitacional H3	http://campestredellago.com/
24	Portto Blanco Cimatario	Carretera estatal 400, hacienda Tres Marías, Huimilpan	128	\$3,387.50	\$433,600.00	Habitacional H3	https://grupoccima.com/#!/Portto_Blanco-Lomas
25	Loma Bonita	Loma bonita, calle monte Alban	346	\$3,468.21	\$1,200,000.00	Comercial	https://www.inmuebles24.com/propiedades/venta-de-terreno-en-loma-bonita-queretaro.-56467341.html
26	Milenio III - Macro lote	Senda del Misterio	2,297.00	\$3,499.50	\$8,038,345.00	Habitacional H4	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/milenio-iii/macrolote-habitacional-milenio-iii-queretaro-vista-panoramica/1003726006560910861140109
27	Villas del Rio	Camino Cerro Prieto s/n, Los Héroes (Saldarriaga) El Marqués	120	\$3,500.00	\$420,000.00	Habitacional H3	https://www.segundamano.mx/anuncios/queretaro/el-marques/venta-inmuebles/villas-del-rio-comercia-935089384
28	Ciudad Maderas Montaña	Ciudad Madera montañas - por capital sur	815	\$3,500.00	\$2,852,500.00	Comercial	442 327 0839
29	Real de Juriquilla	Cascada de Tamasopo Lote 42	344	\$3,633.72	\$1,250,000.00	Habitacional H2	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-real-de-juriquilla-queretaro-60084150.html

30	Felipe Carrillo Puerto	Calle libertad, colonia Carrillo Puerto	1,800.00	\$3,730.56	\$6,715,000.00	Habitacional H4	https://www.lamudi.com.mx/gran-terreno-en-venta-en-felipe-carrillo-puerto.html
31	Santa Fe	Fraccionamiento Santa Fe - camino a Tlacote	840	\$3,732.00	\$3,134,880.00	Habitacional H2	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-calle-sucura-n1-fraccionamiento-santa-fe-tlacote-n1-tlacote-el-bajo-queretaro-25003780#area=tlacote-el-bajo-queretaro&tipos=terrenos-habitacionales-venta&orden=&pagina=1&paginas=1&pos=1
32	Misión Mariana	Macrolote detrás del colegio harvest	589	\$3,799.66	\$2,238,000.00	Habitacional H4	https://www.lamudi.com.mx/terreno-en-venta-en-candiles-corregidora-qro.html
33	Mallorca Residence	fraccionamiento mallorca, huimilpan	245	\$4,023.67	\$985,800.00	Habitacional H2	https://www.lamudi.com.mx/terreno-de-oportunidad-queretaro-cimatario-4-000-00mt2.html
34	Ejido Tlacote	Sobre el libramiento Nor-poniente a un lado del astillero	5,809.00	\$4,043.90	\$23,491,000.00	N/D	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1408890474-venta-terreno-libramiento-nor-poniente-a-pie-de-carretera-_JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=29fd7879-b358-4ffe-b030-e5a038785a40
35	Zona Industrial Loma Bonita	Vesubio esquina Pirineos	346	\$4,190.75	\$1,450,000.00	Comercial	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-de-uso-mixto-en-venta-loma-bonita-queretaro-56505193.html
36	Boulevard de la Nación	Boulevard de la nación contra esquina de la mega soriana	1,850.00	\$4,200.00	\$7,770,000.00	Comercial	Grupo Villanueva 442 228 0183
37	Valle del Cimatario	Carretera estatal 420 a los cues, el Marqués (junto al duraznito)	120	\$4,300.00	\$516,000.00	Habitacional H3	https://www.valledelcimatarioresidencial.com/
38	Biogrand Juriquilla	Grand Reserve Juriquilla	279	\$4,301.08	\$1,200,000.00	Habitacional H2	www.allinclusiveinmobiliaria.com
39	Jurica Campestre	Paseo Jurica 514	2,220.00	\$4,729.73	\$10,500,000.00	Habitacional H1	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-de-oportunidad-sobre-paseo-jurica-queretaro-62667012.html
40	Vista Real	Privada Tolmo - calle golbi lote 3	528	\$4,963.39	\$2,620,670.00	Habitacional H1	https://www.lamudi.com.mx/terreno-residencial-premium-con-vista-panoramica-dentro-de-vista-real-tolmo.html
41	Real de Juriquilla	Grand Reserve Juriquilla	300	\$5,000.00	\$1,500,000.00	Habitacional H2	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/real-de-juriquilla/terreno-en-venta-en-grand-juriquilla-queretaro-mexico/1003779970780911198132109
42	Vista Real	Sección real del milagro - Vista Real, Corregidora	1,136.00	\$5,001.80	\$5,682,050.00	Habitacional H1	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/corregidora/excelente-terreno-para-construir-la-residencia-de-tus-suenos/1003779281150911164040409
43	Vista Real	Sección real del milagro - Vista Real, Corregidora	1,300.00	\$5,002.46	\$6,503,200.00	Habitacional H1	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/corregidora/atencion-inversionistas-increible-terreno-en-vista-real/1003781276510911164040409
44	Colonia Unión Magisterial	Detrás de la deportiva de la UAQ, Colonia Magisterial, Querétaro.	143	\$5,244.76	\$750,000.00	Habitacional H3	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/queretaro-qro/terreno-en-venta-magisterial-paseo-constituyentes-deportiva-uaq-plano-t+143m2-100-centrico-t3/1003781600040910877340609

45	Mayant Cimatarío	Carretera estatal 400, El rosario (frente al cimacuatico)	160	\$5,500.00	\$880,000.00	N/D	https://www.vivanuncios.com.mx/d-desarrollo-mayant-terrenos/6047d70ecb0e928c3db70e95
46	Punta Esmeralda	Punta Acuarina	144	\$5,520.83	\$795,000.00	Habitacional H2	https://www.lamudi.com.mx/terreno-en-punta-esmeralda-listo-para-construir.html
47	Jurica Campestre	Olivos	1,000.00	\$5,555.00	\$5,555,000.00	Habitacional H1	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-jurica-queretaro-te297-63500002.html
48	Milenio III	Macrolote con vista panorámica	1,487.00	\$5,716.21	\$8,500,000.00	Habitacional H4	https://www.lamudi.com.mx/terreno-en-milenio-con-una-vista-espectacular.html
49	Zakia	Riscos III, Zakia. El Marqués	108	\$5,719.39	\$617,694.00	Habitacional H3	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/el-marques/venta-terreno-en-zakia-queretaro-gran-inversion-por-su-ubicacion/1003782204520911173920609
50	Loma Dorada	Loma de pinal de amoles - hasta arriba de la Cuauhtémoc	305	\$6,065.57	\$1,850,000.00	Habitacional H2	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-en-loma-dorada-61781013.html
51	Balcones Coloniales	Balcones de la Loma	296.25	\$6,075.95	\$1,800,000.00	Habitacional H2	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1396913697-venta-de-terreno-habitacional-en-balcones-coloniales-en-queretaro-_JM#position=16&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9d3c1dae-4171-45bc-9839-f6b056558888
52	Balcones del Acueducto	Balcón francés - balcones del acueducto	394	\$6,218.27	\$2,450,000.00	Habitacional H2	https://www.inmuebles24.com/propiedades/venta-terreno-centrico-con-hermosa-vista-de-la-ciudad-62519954.html
53	La Querencia	Fraccionamiento La Querencia	144	\$6,375.00	\$918,000.00	Habitacional H3	https://www.querenciaresidencial.com.mx/
54	Epigmenio González	Terreno de 1 hectárea frente a Gerber - Prados del Tecnológico	10,108.00	\$6,500.00	\$65,702,000.00	Mixto	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-esquina-en-venta-sobre-epigmenio-gonzalez-63120740.html
55	Zibatá - Maguey	lote 19 manzana III, condominio Maguey, Zibatá, El Marqués	330	\$6,610.00	\$2,181,300.00	Habitacional H2	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/zibata/terreno-maguey-lote-19/1003781159660911298451509
56	Real de Juriquilla	Real de Juriquilla sobre el libramiento Nor-Poniente	740	\$6,621.62	\$4,900,000.00	N/D	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1354791155-terreno-a-pie-de-carretera-en-venta-libramiento-norponiente-_JM#position=35&search_layout=grid&type=item&tracking_id=29fd7879-b358-4ffe-b030-e5a038785a40
57	Zibatá - pitayas	Pitayas 3, Zibatá, El Marqués	153	\$6,666.67	\$1,020,000.00	Habitacional H2	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-agricolas/zibata/terreno-en-venta-zibata-junto-universidad-anahuac-y-zona-comercial/1003780220840911325110209
58	Milenio III	Milenio III	160.33	\$6,860.85	\$1,100,000.00	Hab. Con Com	www.allinclusiveinmobiliaria.com
59	Milenio III	Senda del Carruaje	402	\$6,907.11	\$2,776,660.00	Habitacional H3	https://www.inmuebles24.com/propiedades/oportunidad-de-inversion-terreno-en-milenio-iii-63113109.html
60	Zibatá - Cactus	Lote condominio Cactus - Zibatá, El Marqués	299	\$7,000.00	\$2,093,000.00	Habitacional H2	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/zibata/terreno-en-privada-cactus-299-mts-2-en-zibata/1003781603120911298451509

61	Cumbres del Lago - Juriquilla	Lago Saquila	1,000.00	\$7,000.00	\$7,000,000.00	Habitacional H2	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1404509910-terreno-de-1000-m2-frente-al-lago-de-juriquilla-_JM#position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9d3c1dae-4171-45bc-9839-f6b056558888
62	Macrolote El Refugio	Libramiento surponiente frente al colegio canadiense	13,822.00	\$7,199.97	\$99,518,000.00	Habitacional H2	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1373308166-excelente-macro-lote-en-fray-junipero-serra-el-refugio-_JM#position=14&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9d3c1dae-4171-45bc-9839-f6b056558888
63	El Mirador	Fraccionamiento El mirador	180	\$7,222.22	\$1,300,000.00	Habitacional H2	https://www.lamudi.com.mx/venta-de-terreno-180m2-el-mirador-queretaro.html
64	Zibatá - Turquesa	Lote 56 condominio Turquesa, Zibatá, El Marqués	200	\$7,250.00	\$1,450,000.00	Habitacional H2	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/zibata/nuevo-turquesa-lote-56/1003781169220911298451509
65	Cumbres del Lago - Juriquilla	Avenida Cumbres de Juriquilla, Cumbres del Lago	185	\$7,567.57	\$1,400,000.00	Habitacional H2	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/juriquilla/excelente-terreno-en-esquina-plano-y-listo-para-construir/1003775634120911164040409
66	El Campanario	Campanario del espíritu santo.	1,265.00	\$8,695.65	\$11,000,000.00	Habitacional H1	https://www.lamudi.com.mx/terreno-en-venta-calle-campanario-del-espiritu-santo-excelente-oportunidad.html
67	Juriquilla Santa Fe	Santa Teresa 350 - Juriquilla Santa Fe	183	\$10,382.51	\$1,900,000.00	Habitacional H2	https://www.inmuebles24.com/propiedades/vendo-lote-residencial-en-juriquilla-sta-fe-zona-59221989.html
68	El Campanario	Lote 56, hacienda el campanario - campanario de la inmaculada	1,001.83	\$10,500.08	\$10,519,300.00	Habitacional H1	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-fracc.-el-campanario-queretaro.-63214088.html
69	Centro	Av. Tecnológico esquina Pino Suarez	2,323.00	\$11,622.90	\$27,000,000.00	Comercial	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-comercial-en-venta-av-tecnologico-col-centro-59184582.html
70	Colinas del Cimatarío	Esquina de Fray Luis de León y BLVD Centro Sur	4,535.90	\$13,007.34	\$59,000,000.00	Comercial	https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-1349445180-terreno-venta-queretaro-uso-suelo-amplio-y-mixto--_JM#position=36&search_layout=grid&type=item&tracking_id=30f3880e-22f6-4f2a-97b2-ffd66e92f4bf

1.4 Anexo 4. Evaluación Post Ocupación

No. Interior	Edad	sexo	Municipio de Procedencia	Estado de Procedencia	Estado de Origen	Nacionalidad	Tipo de Compra
0	46	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	RECURSOS PROPIOS
1	52	M	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	INFONAVIT 2DO CRED
2	71	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
3	41	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
4	41	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE PARA TODOS
5	30	H	N/D	MORELOS	MOR	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
6	41	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	COFINAVIT
7	37	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
8	51	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
9	37	M	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	BANCARIO
10	58	H	CUAUTITLAN IZCALLI	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	CONTADO
11	36	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
12	43	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
13	36	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	COFINAVIT
14	49	M	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	BANCARIO
15	33	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
16	58	H	CUAUTITLAN IZCALLI	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	CONTADO
17	37	M	APASEO EL ALTO	GUANAJUATO	GTO	N/D	INFONAVIT - FOVISSSTE
18	32	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
19	50	M	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHI	MEXICANA	INFONAVIT 2DO CRED
20	38	H	CUAUTITLAN IZCALLI	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	CONTADO
21	31	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
22	43	M	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
23	29	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
24	38	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
25	52	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
26	42	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
27	59	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
28	37	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	COFINAVIT
29	60	M	NAUCALPAN DE JUAREZ	EDO DE MEX	N/D	MEXICANA	CONTADO
30	62	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
31	39	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	UNAMOS CREDITO
32	64	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
33	36	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD

34	42	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	N/D	CONTADO
35	53	M	AZCAPOTZALCO	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
36	34	M	CHALCO DE DIAZ COVAR	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
37	40	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
38	47	M	TARIMORO	GUANAJUATO	GTO	MEXICANA	INFONAVIT - FOVISSSTE
39	56	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
40	36	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
41	32	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
42	50	M	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	BANCARIO
43	62	M	VENUSTIANO CARRANZA	CDMX	CDMX	MEXICANA	CONTADO
44	44	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
45	0		CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
46	71	M	BENITO JUAREZ	CDMX	CDMX	MEXICANA	CONTADO
47	63	M	NEZAHUALCOYOTL	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	BANCARIO
48	0		QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	RECURSOS PROPIOS
49	71	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	RECURSOS PROPIOS
50	62	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
51	32	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
52	43	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	INFONAVIT TRAD
53	69	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
54	41	H	N/D	CDMX	CDMX	MEXICANA	COFINAVIT
55	0		QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
57	35	M	APASEO EL ALTO	GUANAJUATO	GTO	MEXICANA	BANCARIO
58	39	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
59	37	M	N/D	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	COFINAVIT
60	33	M	AZCAPOTZALCO	CDMX	CDMX	MEXICANA	BANCARIO
61	49	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	INFONAVIT 2DO CRED
62	42	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
63	39	M	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
64	54		N/D	N/D	N/D	N/D	RECURSOS PROPIOS
65	28	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
66	33	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
67	39	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
68	31	H	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
69	45	M	N/D	CDMX	CDMX	MEXICANA	COFINAVIT
70	57	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
71	33	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
72	48	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
73	89	H	NAUCALPAN DE JUAREZ	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	CONTADO
74	65	M	TLAJOMULCO DE ZUÑIGA	JALISCO	JAL	MEXICANA	CONTADO
75	40	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO

76	58	h	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	INFONAVIT 2DO CRED
77	38	H	CUAUHTÉMOC	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
78	36	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
79	38	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	UNAMOS CREDITO
80	49	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
81	42	M	CHIAPA DE CORZO	CHIAPAS	CHIS	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
82	66	M	GUSTAVO A. MADERO	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
83	34	M	CELAYA	GUANAJUATO	GTO	MEXICANA	FOVISSSTE PARA TODOS
84	38	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
85	48	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
86	32	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
87	86	M	VENUSTIANO CARRANZA	CDMX	CDMX	MEXICANA	CONTADO
88	43	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
89	41	H	SAN LUIS DE LA PAZ	GUANAJUATO	GTO	MEXICANA	CONTADO
90	41	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
91	57	H	COYOACAN	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
92	76	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
93	54	H	IRAPUATO	GUANAJUATO	GTO	N/D	INFONAVIT 2DO CRED
94	62	M	GUSTAVO A. MADERO	CDMX	CDMX	MEXICANA	INFONAVIT 2DO CRED
95	31	H	VENUSTIANO CARRANZA	CDMX	CDMX	N/D	CONTADO
96	70	M	GUSTAVO A. MADERO	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
97	31	H	AZCAPOTZALCO	CDMX	CDMX	MEXICANA	BANCARIO
98	68	H	SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS	GUANAJUATO	GTO	N/D	CONTADO
99	51	M	IZTACALCO	CDMX	CDMX	N/D	INFONAVIT 2DO CRED
100	69	M	N/D	N/D	N/D	MEXICANA	CONTADO
101	32	M	TLALPAN	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
102	47	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	N/D	CANADIENSE	BANCARIO
103	60	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
104	35	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
105	64	H	ATLATLAHUACAN	MORELOS	MOR	N/D	CONTADO
106	88	M	CDMX	CDMX	CDMX	N/D	CONTADO
107	39	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	BANCARIO
108	37	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
109	41	H	SAN LUIS DE LA PAZ	GUANAJUATO	GTO	MEXICANA	CONTADO
110	39	M	AMEALCO DE BONFIL	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
111	41	M	ECATEPEC DE MORELOS	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	BANCARIO
112	59	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT 2DO CRED
113	53	M	AZCAPOTZALCO	CDMX	CDMX	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
114	53	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
115	57	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO

116	41	H	SAN LUIS DE LA PAZ	GUANAJUATO	GTO	MEXICANA	CONTADO
117	49	M	CUAUHTÉMOC	CDMX	CDMX	MEXICANA	BANCARIO
118	62	H	ECATEPEC DE MORELOS	EDO DE MEX	EDO DE MEX	MEXICANA	BANCARIO
119	34	H	PROGRESO DE OBREGON	HIDALGO	HGO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
120	40	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
121	62	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	N/D	JAPONESA	COFINAVIT
122	31	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
123	36	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	INFONAVIT TRAD
124	73	M	REYNOSA	TAMAULIPAS	TAM	MEXICANA	CONTADO
125	57	M	CDMX	CDMX	CDMX	MEXICANA	CONTADO
126	32	H	CELAYA	GUANAJUATO	GTO	N/D	COFINAVIT
127	38	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE PARA TODOS
128	36	H	COYOACAN	CDMX	CDMX	N/D	COFINAVIT
129	32	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
130	34	M	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	BANCARIO
131	31	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
132	74	M	ACAPULCO	GUERRERO	GRO	N/D	CONTADO
133	35	H	AZCAPOTZALCO	CDMX	CDMX	MEXICANA	COFINAVIT
134	63	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
135	31	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
136	35	M	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
137	42	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
138	33	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	BANCARIO
139	60	M	TULANCINGO DE BRAVO	HIDALGO	HGO	MEXICANA	CONTADO
140	33	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
141	28	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	INFONAVIT TRAD
142	33	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE TRAD
143	38	M	CELAYA	GUANAJUATO	GTO	N/D	COFINAVIT
144	62	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	CONTADO
145	46	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	COFINAVIT
146	62	H	QUERÉTARO	QUERÉTARO	QRO	N/D	CONTADO
147	44	M	AMEALCO DE BONFIL	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	FOVISSSTE PARA TODOS
148	53	H	CORREGIDORA	QUERÉTARO	QRO	MEXICANA	CONTADO
149	65	M	CUAUTLANANGO	PUEBLA	PUE	MEXICANA	CONTADO
150	60	M	APATZINGAN	MICHOACÁN	MICH	N/D	BANCARIO