



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

*MODELO DE INMUEBLES ASEQUIBLES EN LA ZONA CENTRAL DE LA CDMX.*  
*CASO DE ESTUDIO: COLONIA GUERRERO*

**TESIS**  
**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO**  
**DE MAESTRA EN URBANISMO**

**PRESENTA**  
**DAFNE ROSALES JUÁREZ**

**TUTORA**  
**DRA. ANA MELISA PARDO MONTAÑO**  
**INSTITUTO DE GEOGRAFÍA**

**MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR**  
**MTRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM**  
**DR. LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA**  
**INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM**  
**MTRO. JORGE IGNACIO BERMEO VEGA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM**  
**MTRA. GUADALUPE CENTENO DURÁN**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM**

**CIUDAD DE MÉXICO, JUNIO, 2021**



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.

## **AGRADECIMIENTOS**

*A todos y cada uno de ustedes: mi madre,  
mi hermana, mis abuelos, mi familia,  
mi directora de tesis,  
mi comité tutor,  
mis universidades y todas las personas  
que me han brindado su conocimiento e inspiración.*

# ÍNDICE

## Contenido

<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>10</b>
<b>Mercado inmobiliario y su relación con inmuebles asequibles.</b> .....	<b>10</b>
<b>1.2.1 Tipos de producción de vivienda</b> .....	<b>14</b>
<b>1.2.2 Antecedentes de la producción de vivienda en México</b> .....	<b>16</b>
<b>1.2.3 Modelos existentes</b> .....	<b>22</b>
<b>1.2.3.1 Modelos internacionales</b> .....	<b>22</b>
<b>1.2.3.2 Modelos nacionales</b> .....	<b>24</b>
<b>1.4 Procesos de transformación urbana en las zonas centrales</b> .....	<b>28</b>
<b>1.4.1 Transformación urbana en la zona central de la Ciudad de México</b> .....	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	<b>32</b>
<b>La ciudad de México y su zona central. Contexto de la investigación.</b> .....	<b>32</b>
<b>2.1 Instrumentos y políticas públicas aplicables en la Zona Central</b> .....	<b>33</b>
<b>2.2 Antecedentes de la alcaldía Cuauhtémoc</b> .....	<b>39</b>
<b>2.3 Características de la colonia Guerrero</b> .....	<b>42</b>
<b>2.3.1 Antecedentes históricos</b> .....	<b>42</b>
<b>2.3.2 Índice de niveles socioeconómicos</b> .....	<b>45</b>
<b>2.3.3 SAC Alameda-Reforma como instrumento aplicable a la colonia Guerrero.</b> .....	<b>48</b>
<b>2.3.4 Localización de los usos de suelo</b> .....	<b>50</b>
<b>2.3.5 Comercio regional y local</b> .....	<b>51</b>
<b>2.3.6 Número de niveles de lotes</b> .....	<b>53</b>
<b>2.3.7 Inmuebles con deterioro y viviendas deshabitadas</b> .....	<b>55</b>
<b>2.3.8 Renta y precio del suelo</b> .....	<b>57</b>
<b>Propuesta de modelo de inmuebles asequibles</b> .....	<b>61</b>
<b>3.1 Elementos del modelo de inmuebles asequibles</b> .....	<b>61</b>
<b>3.2 Procedimiento de aplicación</b> .....	<b>65</b>
<b>3.3 Caso de aplicación</b> .....	<b>68</b>
<b>3.4 El papel de los desarrolladores inmobiliarios</b> .....	<b>80</b>
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>84</b>
<b>Bibliografía</b> .....	<b>89</b>
<b>Anexo A</b> .....	<b>94</b>
<b>Anexo B</b> .....	<b>94</b>



## Índice de tablas

<b>TABLA 1.</b> Matriz metodológica (Elaboración propia).....	9
<b>TABLA 2.</b> Uso de suelo es zona de estudio (Elaboración propia).....	51
<b>TABLA 3.</b> Niveles en lotes (Elaboración propia).....	55
<b>TABLA 4.</b> Comparativa del predio (Elaboración propia).....	77
<b>TABLA 5.</b> Desarrollo de análisis financiero del escenario 1 (Elaboración propia).....	78
<b>TABLA 6.</b> Desarrollo de análisis financiero del escenario 2 (Elaboración propia).....	80

## Índice de figuras

<b>FIGURA 1.</b> Modelos existentes de dotación de vivienda. (Elaboración propia).....	26
<b>FIGURA 2.</b> Instrumentos y políticas aplicables.....	34
<b>FIGURA 3.</b> Instrumentos y políticas aplicables.....	35
<b>FIGURA 4.</b> Instrumentos y políticas aplicables Instrumentos y políticas aplicables...	37
<b>FIGURA 5.</b> Ubicación Colonia Guerrero con base en información de alcaldía Cuauhtémoc.....	43
<b>FIGURA 6.</b> Niveles socioeconómicos.....	47
<b>FIGURA 7.</b> Delimitación de Colonia Guerrero y SAC ALAMEDA.....	50
<b>FIGURA 8.</b> Localización uso de suelo es zona de estudio.....	52
<b>FIGURA 9.</b> Localización comercio regional.....	53
<b>FIGURA 10.</b> Localización comercio local.....	54
<b>FIGURA 11.</b> Localización de Niveles en lotes.....	55
<b>FIGURA 12.</b> Inmuebles con deterioro.....	57
<b>FIGURA 13.</b> Viviendas deshabitadas.....	58
<b>FIGURA 14.</b> Localización desarrollos habitacionales.....	59
<b>FIGURA 15.</b> Localización desarrollos habitacionales por precio/m2. Tercer trimestre 2019.....	60
<b>FIGURA 16.</b> Localización desarrollos habitacionales por precio/m2. Cuarto trimestre 2019.....	61
<b>FIGURA 17.</b> Imagen aérea del Inmueble receptor.....	64
<b>FIGURA 18.</b> Vista del predio desde Avenida Guerrero.....	67
<b>FIGURA 19.</b> Imagen aérea del Inmueble emisor.....	68
<b>FIGURA 20.</b> Vista del predio emisor desde Avenida Mosqueta.....	71
<b>FIGURA 21.</b> Vista del predio emisor desde Calle Héroe.....	71
<b>FIGURA 22.</b> Diagramas de potencial y uso de suelo en cada inmueble.....	74
<b>FIGURA 23.</b> Diagramas de distribución de uso de suelo aplicando el polígono de actuación.....	74
<b>FIGURA 24.</b> Desarrollo de análisis financiero Opción 1.....	74
<b>FIGURA 25.</b> Desarrollo de análisis financiero Opción 2.....	76

<b>FIGURA 26.</b> Diagramas de potencias y uso de suelo en cada inmueble.....	76
<b>FIGURA 27.</b> Diagramas de distribución de uso de suelo, aplicando el polígono de actuación. Escenario 1.....	78
<b>FIGURA 28.</b> Diagramas de distribución de uso de suelo, aplicando el polígono de actuación. Escenario 2.....	79

## INTRODUCCIÓN

De acuerdo al informe *Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*, realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), más de la mitad de las familias residentes en las 41 principales ciudades latinoamericanas, carecen de medios para comprar una vivienda adecuada; la población se encuentra marginada del mercado de vivienda por diferentes causas: bajos ingresos, insuficiente oferta de vivienda asequible o ausencia de créditos hipotecarios para los diferentes perfiles de ingresos. Dicho informe también afirma: “Hay una tremenda demanda de viviendas formales y asequibles para familias en la base de la pirámide, un sector mal atendido por el mercado de la vivienda y los programas de gobierno.” (BID, 2012:18).

En México, la adquisición de vivienda asequible, definida como la vivienda que consume treinta por ciento o menos de los ingresos familiares, también se encuentra marginada; como menciona (Negrete, 2016:311) “Durante gran parte del siglo XX la división social del espacio residencial de la Ciudad de México evolucionó de acuerdo con tendencias generales semejantes a las observadas para otras metrópolis latinoamericanas: relativa concentración de los hogares de mayores ingresos en la ciudad interior o central y producción de sucesivas periferias que, básicamente mediante modalidades de urbanización informal, funcionaban como áreas de recepción masiva de hogares pertenecientes a las clases trabajadoras, en gran medida en condición de pobreza”. Lo anterior ha detonado, hasta la actualidad, una serie de problemáticas, por ejemplo: viviendas asequibles alejadas de zonas de empleo e infraestructura, largos tiempos de traslado, rezago habitacional, segregación urbana, expulsión de la población local, así como crecimiento desproporcionado y desordenado de la ciudad.

Sin embargo, la división social no solo se refleja en el tema de vivienda, la oferta comercial se ve transformada por empresas corporativas, comercios monopólicos o agentes privados. Para (Giglia, 2017:30) “los procesos de sustitución de vivienda vetusta por nuevos edificios de mucho más valor, el encarecimiento de los inmuebles y de los

alquileres, la transformación de la oferta comercial, que ahora va dirigida a un público de mayores recursos y con capital cultural cosmopolita, y la mejora selectiva de las infraestructuras y de los servicios públicos en ciertas zonas promueve las condiciones desiguales en la ciudad”, esto significa que en la zona central de la Ciudad de México, donde se construyen continuamente desarrollos inmobiliarios nuevos, es ocupada predominantemente por las clases media y media baja, dejando a la clase baja excluida por no poder cubrir los costos de adquisición o alquiler de los nuevos inmuebles. De acuerdo al informe del mercado inmobiliario 2018 de la inmobiliaria Lamudi, los precios del mercado inmobiliario han tenido un crecimiento del 18.7% en la Ciudad de México, esto significa que la adquisición de vivienda no está disponible para la totalidad de la población.

Incluso Salinas (2013:566) afirma que “... se han propiciado condiciones para redensificar las áreas centrales, principalmente con un sector de población de ingresos medios, mientras que al mismo tiempo, se aprecia un proceso de desconcentración hacia los municipios conurbados de la Ciudad de México de un sector de la población de bajos ingresos, lo que contribuye al crecimiento urbano metropolitano y regional”, siendo una contradicción con el objetivo del gobierno de crear ciudades compactas, equitativas, inclusivas y policéntricas.

En términos generales, los desarrolladores inmobiliarios dominan la producción de vivienda y su comportamiento incide sobre el mercado del suelo urbano y sobre la localización de los asentamientos, esto presupone, que la vivienda se considere mercancía con el objetivo de aumentar la tasa de ganancia y la acumulación de capital sin considerar la rentabilidad social. El diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018 realizado por el CONEVAL, menciona que “A la luz del ingreso promedio mensual por hogar estimado a partir de la ENIGH 2016:83, resulta que aproximadamente 73.6 millones de mexicanos, se encuentran prácticamente excluidos

del mercado formal de vivienda al no percibir ingresos por hogar equivalentes a más cinco salarios mínimos<sup>1</sup>”

Por lo tanto, la creación de desarrollos inmobiliarios asequibles que incluyan vivienda, comercio y oficinas, es decir, mezcla de usos de suelo, al alcance de diferentes estratos socioeconómicos, transformando las condiciones actuales de algunas zonas centrales de la Ciudad de México que se encuentran en un proceso de deterioro, podría ayudar a revertir algunas de las problemáticas antes mencionadas, siempre y cuando consideren aspectos sociales, espaciales, económicos y urbanos.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

En la Ciudad de México, la oferta de desarrollos inmobiliarios no brinda a la población igualdad de condiciones para acceder a la vivienda formal, no obstante, favorece a unos a expensas de otros. De acuerdo a (Giglia, 2017:29) “las políticas urbanas sirven para ofrecer oportunidades al mercado inmobiliario, suelen favorecer la llegada o el regreso a la ciudad central y al Centro Histórico de una población que posee recursos más altos que la población ya establecida en la ciudad central, y de esta manera provoca el paulatino desplazamiento de esta última en formas directas o indirectas; es decir, mediante desalojo o el aumento de las rentas, o bien de manera indirecta, mediante el aumento general de los costos de los bienes y servicios en las áreas recuperadas” que no es costable para la población primaria o para otros estratos socioeconómicos.

Asimismo, parece haber una brecha entre los promotores inmobiliarios y el desarrollo urbano equitativo, donde no existe un modelo o instrumento que integre lo espacial, lo social y lo económico. El acceso a la vivienda y a otros servicios en la zona central se ve afectado por las diferentes políticas que se han implementado en los últimos años; sin embargo, el papel que juegan los actores privados en el mercado de rentas está

---

<sup>1</sup> El salario mínimo en el área denominada Resto del País, es de 123.22 pesos, mientras en la Zona Libre de la Frontera Norte es de 176.22 a 185.56 pesos diarios. (Secretaría del Trabajo y Previsión Social, 2019)

relacionado con la creación de instrumentos de actuación que buscan la evaluación y el análisis de las condiciones existentes en la zona central de la Ciudad de México, mismas que muestran fenómenos de deterioro, que no solo propician la subutilización de la infraestructura urbana instalada, sino también, el desaprovechamiento de las mejores localizaciones de la ciudad y una fuerte desvalorización del suelo.

Por tal motivo, considerando las actuales políticas e instrumentos relacionados con el tema de vivienda, esta investigación pretende responder a la pregunta ¿qué elementos deberían ser considerados por los desarrolladores inmobiliarios para la construcción de inmuebles asequibles en zonas centrales de la Ciudad de México? Para responder a esta pregunta, se tomará como caso de estudio la colonia Guerrero de la CDMX.

## **JUSTIFICACIÓN**

Al inicio del siglo XXI, se comenzó la producción masiva de vivienda social en México, resolviendo el acceso a la vivienda de manera cuantitativa; sin embargo, las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y dotación de infraestructura y servicios, no fue realmente solventada. A pesar de que en la última década se ha construido mucha vivienda, por lo general no se han incluido a familias que poseen menores recursos, incluso el mercado de vivienda ha obtenido elevadas tasas de ganancia.

A pesar de que el Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2018:51) menciona “...Es necesario impulsar el desarrollo de ciudades más compactas con mayor densidad de población y actividad económica. Alternativas como los mercados de vivienda usada y en renta aún son incipientes, lo que dificulta que se pueda utilizar la oferta disponible para solucionar las necesidades habitacionales existentes. El mercado secundario de vivienda en México tiene un peso pequeño, aunque hay signos de que ha incrementado su participación”, se observa que no hace mención sobre el mercado de inmuebles asequibles o de algún modelo que permita la adquisición de vivienda o inmuebles de uso mixto a costos alcanzables para la población de menores recursos.

Por demás, ningún agente privado contempla modelos o instrumentos que permitan acceder a la vivienda, enfocando la oferta mercantil para atender a los sectores con base en su ingreso y no en las necesidades de la población, lo que conlleva a no desarrollar inmuebles asequibles dentro de la zona central de la Ciudad de México.

Por lo tanto, se requiere una participación real e integral de los desarrolladores inmobiliarios y del gobierno, para proponer soluciones habitacionales adecuadas destinadas a la población de ingresos bajos, que reduzcan el sesgo en el mercado de vivienda.

## **HIPÓTESIS**

Como supuesto de esta investigación, se parte del hecho de que la creación de un modelo para el desarrollo de inmuebles asequibles en la zona central de la Ciudad de México, permitirá promover y fomentar la inclusión de la población de bajos ingresos. Esto implica que los inmuebles involucren a los residentes, dueños de negocios locales, inversionistas, planificadores y gobierno, considerando la asequibilidad para ampliar las opciones en la dotación de vivienda.

El modelo de inmuebles asequibles, considera integrar diferentes rubros como la mezcla de usos de suelo, aumento de intensidad de construcción, reutilización y reactivación de predios en deterioro, porcentaje destinado para viviendas de bajos ingresos y la captación de contribuciones especiales por parte de los desarrolladores inmobiliarios.

Además, como resultado de la inclusión de estos actores, se pretende modificar la visión crítica de que el desarrollador inmobiliario, únicamente, busca el beneficio financiero propio y deja de lado el beneficio social.



## **OBJETIVO GENERAL**

Analizar los elementos que deberían ser considerados por los desarrolladores inmobiliarios para la construcción de inmuebles asequibles, a partir de los cuales se pueda proponer un modelo en la zona central de la Ciudad de México.

## **OBJETIVOS PARTICULARES**

- Examinar los instrumentos o modelos que existen para ofertar vivienda asequible.
- Analizar el papel de los desarrolladores inmobiliarios en la producción de vivienda en la Ciudad de México.
- Revisar las políticas públicas y normatividad en materia de vivienda.
- Debatir de qué manera el papel de los desarrolladores inmobiliarios, contribuye también, a la dotación de vivienda asequible.

## **METODOLOGÍA**

La estrategia metodológica en esta investigación es el modelo mixto o de triangulación, que ofrece tener una posición integral al realizar un proceso de recolecta, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos. De acuerdo con algunos autores, en el modelo mixto, los enfoques “se entremezclan o combinan en todo el proceso de investigación, o al menos, en la mayoría de sus etapas. Requiere de un manejo completo de los dos enfoques y una mentalidad abierta. Agrega complejidad al diseño de estudio; pero contempla todas las ventajas de cada uno de los enfoques” (Hernández, et. al., 2003: 21).

Como mencionan Alzás, et. al., (2016) “... cada metodología permite conocer, a través de diferentes dimensiones de observación, el comportamiento de los diversos factores

políticos, económicos, sociales, culturales y personales que ayudan a explicar en profundidad una realidad social concreta”. En esta investigación, ambos enfoques permitirán desarrollar, como premisa del modelo propuesto, el ámbito social, espacial y financiero. Asimismo, busca promover un modelo de inmueble asequible en la zona central de la Ciudad de México, con el fin de impulsar y fomentar la inclusión de la población de diferentes niveles socioeconómicos y analizar la imagen del promotor inmobiliario en el desarrollo y construcción de ciudad.

Se realizó un estudio de mercado, que, en términos generales, es un análisis de las características socioeconómicas de una zona para identificar sus necesidades. También se llevó a cabo un análisis del sitio, la estructura urbana y el contexto, así como la normatividad aplicable. Se estudiará, social y económicamente, a la población residente con base en el índice de Niveles Socioeconómicos, 2016 (NSE).

Igualmente, se hizo un trabajo de campo mediante recorridos de la zona de estudio para llevar a cabo un levantamiento de:

- Usos de suelo existentes.
- Comercio regional.
- Inmuebles con deterioro.
- Alturas de inmuebles.

La recolección de datos, sobre la oferta inmobiliaria, arrojará el precio del suelo, metros cuadrados promedio y características de dichos predios.

Se llevó a cabo una revisión de la normativa aplicable: programa delegacional de desarrollo urbano, los reglamentos, los planos de divulgación y normas generales de ordenación, con el fin de estudiar la normatividad aplicable en la zona de estudio.

Se efectuó un levantamiento del mercado de vivienda y de comercio para estimar el comportamiento de la oferta. Una vez identificados los comercios locales y analizar los

datos, arrojará el porcentaje de ocupación, patrones del mercado, interacción y sus características físicas para poder catalogarlos.

Los datos obtenidos del levantamiento se analizaron en un sistema de información geográfica para obtener información estadística, con la cual se elabora la cartografía que permite visualizar su localización en la zona de estudio, concentración de inmuebles, de terrenos en venta y comercio local.

Con la información obtenida sobre los inmuebles en deterioro, se seleccionó una zona para la propuesta del modelo de inmueble asequible, por lo tanto, se analizó:

- Certificado de zonificación. Documento en el cual se especifican los usos permitidos o prohibiciones del predio.
- Alineación y número oficial.
- Delimitación del predio respecto a la vía pública marcando las restricciones o afectaciones.
- Uso de suelo.
- Derechos de desarrollo del predio.
- Instrumentos aplicables.

Con base en el análisis, se obtuvieron las características de localización adecuadas para desarrollar la estrategia de un inmueble asequible.

Como menciona (Navarro, Pasadas, y Ruiz, 2010) “El uso de técnicas cualitativas proporciona información detallada y no mediada acerca de la realidad estudiada tal y como es vivida por los distintos grupos” (p. 9); por lo tanto, se realizaron entrevistas semiestructuradas a desarrolladores inmobiliarios, para recolectar información, sus puntos de vista y necesidades.

Al analizar ambos enfoques y desarrollar una propuesta integral, el modelo de inmueble asequible no solo estará en función de la rentabilidad del desarrollador inmobiliario, sino que considerará las necesidades de la población estudiada para responder a las problemáticas mencionadas en la presente investigación.

A continuación, se desglosan las variables que integran la tabla metodológica usada en la presente investigación. Se describe el método realizado y los indicadores que denotará la investigación a lo largo del proceso.

VARIABLE	TIPO	FUENTES	MÉTODO	INDICADOR
Oferta inmobiliaria	Cuantitativa	Levantamiento de campo	Estudio de mercado	\$/m2 m2 Edad Tipo de operación
Uso de suelo	Categoría	Levantamiento de campo	Análisis geoestadístico	porcentaje
Comercio	Cuantitativa	Levantamiento de campo	Análisis geoestadístico	porcentaje número de unidades
Nivel socioeconómico	Categoría	AMAI	Análisis geoestadístico	porcentaje
Inmuebles con deterioro	Categoría	Levantamiento de campo	Análisis geoestadístico	porcentaje
Vivienda deshabitada	Categoría	Inventario Nacional de vivienda	Análisis geoestadístico	porcentaje
Número de niveles	Categoría	Levantamiento de campo	Análisis geoestadístico	porcentaje
Perfil desarrolladores inmobiliarios	Cualitativa		Entrevistas semi-estructuradas	

TABLA 1. Matriz metodológica (Elaboración propia)

Considerando los aspectos mencionados, esta investigación se organiza de la siguiente manera: el primer capítulo, dedicado al mercado inmobiliario y a su relación con los inmuebles asequibles, en el cual se aborda el concepto de vivienda asequible, la producción de vivienda, los modelos existentes de dotación de vivienda, así como los procesos de transformación urbana en las zonas centrales.

El segundo capítulo, se enfoca en la Ciudad de México y su zona central, donde se examinan los instrumentos y políticas públicas aplicables, los antecedentes de la alcaldía Cuauhtémoc y las características de la colonia Guerrero.

En el tercer apartado, se propone el modelo de inmuebles asequibles, describiendo los elementos y su proceso de aplicación. Por último, en el apartado de conclusiones, se recogen los principales resultados de la investigación.

## **CAPÍTULO 1**

### **Mercado inmobiliario y su relación con inmuebles asequibles.**

El sector privado juega un papel importante en la planeación de la ciudad y en la producción de vivienda, además de transformar la ciudad, también se consideran como los actores que gestionan el mercado inmobiliario; esto presupone que la vivienda sea estimada como mercancía, lo que su intercambio privilegia a los sectores socioeconómicos más favorecidos, siendo esta, cada vez menos accesible para la población de bajos ingresos y generando, en ocasiones, el desplazamiento de estos sectores económicos, particularmente a zonas que pueden ser consideradas con menor plusvalía y por ende, menos costosas. Pareciera que los procesos de urbanización están dirigidos, únicamente, a la producción de inmuebles con objetivos de mercado y no hacia inmuebles verdaderamente factibles.

Esta investigación se centra en el caso mexicano, por lo que en este capítulo se revisarán los tipos de producción y los antecedentes de la producción de vivienda en nuestro país para entender el proceso en la Ciudad de México y cómo han intervenido los diferentes agentes en la dotación de vivienda. Adicionalmente, se analizarán algunas estrategias existentes, que le permitan a personas de bajos ingresos, obtener una vivienda; lo anterior posibilitará la identificación de los factores de éxito o soluciones de cada ejemplo, para analizar si se pueden aplicar o no en el modelo propuesto de esta investigación.

Por otro lado, se revisarán los ciclos urbanos, con el objetivo de comprender cómo la inversión inmobiliaria puede ser un detonante en la transformación urbana de las ciudades. Asimismo, se tomará la actuación de los desarrolladores inmobiliarios en relación con la provisión de inmuebles asequibles en la Ciudad de México, misma que puede contribuir para tener ciudades más equitativas.

### **1.1 ¿Qué es vivienda asequible?**

Desde hace varios años, la Ciudad de México, al igual que en otros contextos del país y de la región, no cuenta con una política y regulación de vivienda asequible, que atienda a las necesidades de la población, por lo tanto, el mercado inmobiliario en la Ciudad de México no está dirigido a todos los sectores socioeconómicos, favoreciendo a los niveles con mayor capacidad financiera.

De acuerdo con la estimación de demanda de vivienda para 2018, realizado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la reducción de los subsidios disponibles para vivienda en 2017 fue de (-) 48.2 % y el componente más importante de la demanda de vivienda es el rezago habitacional<sup>2</sup> que, sin el subsidio, pierde asequibilidad a las soluciones disponibles en el mercado.

De acuerdo a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OECD) (2015), “el acceso a una vivienda asequible de buena calidad es una necesidad fundamental para lograr varios objetivos de política social, incluida la reducción de la pobreza y la mejora de igualdad de oportunidades, la inclusión social y la movilidad”, pero, ¿qué se entiende por vivienda asequible?

Para el Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP, por sus siglas en inglés) (2017), la vivienda asequible es la vivienda que se vende por debajo del precio del

---

<sup>2</sup> De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal, el rezago habitacional se entiende como un indicador que “caracteriza y cuantifica a las viviendas en situación de precariedad tanto en su construcción como en su condición de habitabilidad”

mercado o para poblaciones de bajos ingresos. Esta definición se enfoca en el valor comercial de la vivienda en particular, no necesariamente en las características de calidad de la misma.

Para *The Center for Urban Pedagogy* (CUP) (2009), enfocado también en el aspecto económico, refieren a la vivienda asequible como aquella, por la cual, las familias de ciertas categorías de ingresos, pueden pagar el 30% de sus ingresos o menos. Adicionalmente, hacen mención a los beneficios que puede tener para los distintos actores la dotación de la vivienda, entre los que destacan que la vivienda asequible bien planificada, administrada y desarrollada, ayuda a todos en la comunidad, incluyendo a los residentes de diferentes niveles socioeconómicos, los pequeños comerciantes y dueños de negocios locales, los inversionistas, planificadores y otros profesionales de la comunidad.

Sin embargo, para el caso de México, de manera oficial, no existe una definición sobre vivienda asequible, aunque es común que algunas dependencias, instituciones u organizaciones, ocupen dicho concepto. Por ejemplo, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), que es la institución de la Administración Pública Federal, cuyo propósito es planificar, coordinar, administrar, generar y ejecutar las políticas públicas de ordenamiento territorial, además de asegurar una vivienda digna para mejorar la calidad de la vida de los mexicanos, ha referido a este concepto; aunque utilizándolo como sinónimo de otros, tales como vivienda adecuada o social.

Para efectos de esta investigación, es importante resaltar, que la vivienda asequible no implica que sea vivienda social o pública. Para algunos autores, como (Maragall, 1991:27) “la vivienda asequible es vivienda privada o cooperativa, que cuenta con sistemas varios de financiación -más o menos ayudada por el sector público- que permiten situar sus precios en la banda baja de los del mercado”.

Por lo tanto, en este documento, entenderá cómo inmueble asequible, aquel al que la población de bajos ingresos pueda acceder no solo para vivienda, sino en los diferentes usos de suelo, que además se encuentre localizado en zonas dotadas de infraestructura y equipamiento, que permita la creación de nuevos barrios que contemplen la diversidad cultural y socioeconómica de usuarios y residentes y que forjen ciudades con mezcla social, funcional y financiera.

Más adelante se analizan diferentes modelos que no solo incluyen estrategias financieras para lograr la dotación de vivienda asequible. Lo anterior, con el objetivo de comprender sus propias características y reflejarlas en la propuesta de modelo que podría ser usado como un mecanismo viable para la provisión de inmuebles asequibles, que presupone un cambio en los procesos de producción y en las transformaciones urbanas existentes en la Ciudad de México, que conllevarán a concebir, de manera diferente, el acceso a los inmuebles.

## **1.2 Producción de vivienda**

De acuerdo a Díaz y Acosta, (2011)

La producción de vivienda es el principal elemento urbano causante del crecimiento y la expansión de las ciudades. Durante este proceso, la ciudad experimenta una gran cantidad de complejas problemáticas, relacionadas entre sí, como los servicios básicos (agua, drenaje, electricidad), recolección de desechos sólidos urbanos, transporte público, dotación de equipamientos e infraestructura, valor y uso del suelo, la vivienda, entre muchas más. (P. 01)

Sin embargo, en esta investigación, se considera que la producción de vivienda no solo advierte problemáticas urbanas, también es una forma para dar solución al crecimiento de población en las ciudades y contribuir a nuevos modelos que den acceso a la vivienda a la población, por lo tanto, es imprescindible analizar los diversos tipos de producción de vivienda.



### **1.2.1 Tipos de producción de vivienda**

Los tipos de producción de vivienda presuponen diferentes formas de proveerla. Los diversos modos expuestos, conllevan a diferentes escenarios provistos por algunos autores con diferentes enfoques para acceder a la vivienda ya sea por modo de producción, de financiarización o incluso por estatus jurídico.

De acuerdo con Conolly (2006) hay diferentes modos de clasificación de la vivienda, pero el más usado en México identifica tres tipos:

- **Vivienda Autoproducida**

La vivienda autoproducida de manera progresiva, es construida por el usuario mismo o él mismo la manda construir, generalmente por etapas y sin la intervención de mecanismos de crédito hipotecario formales por lo que puede llamarse *vivienda informal*. Estas viviendas, que constituyen aproximadamente el 60% del acervo habitacional urbano, y prácticamente el total de la vivienda rural, son de muy variada calidad. La clave para esta forma de producción de la vivienda está en el acceso al suelo.

- **Vivienda formal**

La vivienda formal es la producida por empresas constructoras, inmobiliarias o desarrolladores, de acuerdo con la normatividad vigente, y adquirida por familias de ingresos medios y medios bajos, mediante sistemas de crédito subsidiado.

- **Vivienda Residencial**

Este modo se refiere a la vivienda residencial y residencial plus de alta calidad y precio, producida individualmente por encargo o en conjuntos por empresas inmobiliarias, destinada a la población con ingresos mayores a los diez salarios mínimos medios (smm), además, puede o no involucrar mecanismos crediticios de la Sociedad Hipotecaria Federal o de los Bancos.

Por otro lado, para Ortiz-Flores (2012) existen otras formas de producción, entre las que se encuentran:

- **Producción pública.**

La producción pública provee el acceso a la vivienda a sectores sociales de bajos ingresos, mismo que se obtiene por un organismo público, a través de créditos o subsidios para sus derechohabientes o beneficiarios. Este tipo de producción tendió a desaparecer en la última década del siglo XX.

- **Producción privada mercantil**

La producción privada mercantil fue impulsada a inicios del siglo XXI. Da acceso a la vivienda a través de empresas promotoras privadas con fines de lucro, en la cual, la vivienda se vende en el mercado a demandantes individuales que son sujetos a crédito.

- **Producción sin fines de lucro.**

Este tipo de producción se da por iniciativa y por un esquema de autoproducción, ya sea de grupos, personas individuales o empresas sociales que participan, activamente, desde las primeras fases de construcción.

Para el autor Ortiz-Flores (2012), no existe como tal una producción de vivienda mixta, ya que si se considera que una forma de producción se distingue de las otras por el tipo de agente promotor que ejerce el control sobre la integralidad del proceso de producción y distribución de la vivienda y que esto implica la toma de decisiones, el manejo de los recursos y el establecimiento del precio que deberá pagar el usuario por su vivienda, se puede afirmar que no existen formas mixtas de producción habitacional.

Sin embargo, la producción de vivienda mixta podría albergar la producción de vivienda asequible, permitiendo que el agente promotor desarrolle proyectos con fines lucrativos y que dé acceso a la vivienda a los sectores sociales de bajo ingreso, es decir, producción privada mercantil de la mano con la producción pública.

Es importante mencionar otra forma de producción que ninguno de los autores anteriores clasifica y que ha dado solución a la provisión de vivienda, principalmente, en países Latinoamericanos. La producción social, como lo menciona Kunz-Bolaños y Espinoza-Flores (2017:683) “...En países como México ha producido más de la mitad de

las viviendas” Al igual que Conolly, P. (2006) este tipo de producción se refiere a la vivienda autoconstruida o autoproducida; sin embargo, para Kunz-Bolaños y Espinoza-Flores, (2017) presenta dos divergencias: producción social informal y formal. Este tipo de producción, es representativa, ya que en México la mayor parte de la producción social se ha realizado de manera informal, sin asistencia técnica y sin la intervención de mecanismos de crédito hipotecario formales.

### **1.2.2 Antecedentes de la producción de vivienda en México**

Para comprender los antecedentes de producción de vivienda en nuestro país, se revisó la clasificación de Villavicencio y Durán (2003). En dicha clasificación, se incluyen las dependencias y organizaciones gubernamentales involucradas; con los textos de Pérez (2014) y Schteingart (1979) se encuentran los inicios y desarrollo de la producción privada, mismos que representaron en México, un giro con respecto al papel que jugaba el Estado en relación con la dotación de vivienda y denotaron un modelo de vivienda orientado al valor de cambio y a los procesos de mercantilización de la vivienda.

De acuerdo con Esquivel, et. al., (2005), la historia de la producción de vivienda, por parte del gobierno, se remonta a la década de los años cuarenta. Las primeras viviendas que se construyeron en la Ciudad de México, para personas de bajos ingresos, fueron fraccionamientos de vivienda unifamiliar destinados a obreros y a maestros. Posteriormente, como respuesta al aumento de la demanda habitacional, empezaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social.

Con base en la información obtenida de Villavicencio, J. y Durán, A (2003), a principios de los años setenta, la oferta de vivienda social pasaba por un momento de crisis. Por un lado, la cantidad que se podía ofrecer era insuficiente para la demanda existente; por otro lado, los organismos promotores y encargados de estas viviendas habían demostrado su incapacidad para administrarlas y, sobre todo, para mantenerlas habitables para los inquilinos. Por eso, en una coyuntura en la que el gobierno de ese

momento requería fortalecer sus relaciones con los sectores de trabajadores, se destinaron importantes recursos para la construcción de nueva vivienda social y se establecieron nuevos mecanismos para la acción del Estado.

En primer lugar, se crearon fondos públicos especiales para ser destinados a la vivienda social, así como organismos específicos, de alcance nacional, para administrar esos fondos. Entre ellos, destaca el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Como menciona Villavicencio y Durán (2003):

En segundo término, se estableció que la nueva vivienda social debía ser ofrecida en propiedad a los derechohabientes y las que hasta ese momento se rentaban fueron vendidas generalmente a sus ocupantes. Sin embargo, dentro de la tradición corporativista que caracterizó, las relaciones del Estado mexicano con la sociedad, la postulación a una vivienda no podía hacerse individualmente, sino que debía efectuarse en un grupo de demandantes representado por un líder social. Esto permitió que muchas familias de muy bajos recursos pudieran obtener vivienda, apoyadas por el grupo, pero también facilitó y promovió la corrupción y la especulación por parte de los líderes y otros agentes involucrados en el proceso. (p. 7)

En estas condiciones, por las características de la demanda y el tipo de suelo disponible, la vivienda social que se ofreció en todo este período en la Ciudad de México fue, fundamentalmente, vivienda nueva en conjuntos habitacionales y, en menor medida, ya que no aprovechaban intensamente el suelo, programas de vivienda progresiva, de autoconstrucción o terrenos con servicios. En un principio, los conjuntos con vivienda terminada se ubicaron, en lo que entonces era la periferia urbana del DF, hacia el sur y el oriente y en la medida en que el suelo de las reservas del Estado se agotó o se vendió, empezaron a ubicarse hacia el norte, en los municipios conurbados y en torno a las principales vías de comunicación que salían de la ciudad. Entre 1985 y 1987, sin embargo, hubo una importante ocupación de predios centrales que fueron expropiados para ejecutar vivienda social; pero esto fue el resultado de un programa especial de

reconstrucción a raíz de los sismos del año 85 y, no ha vuelto a repetirse la experiencia. (Villavicencio y Durán, 2003)

A finales de los años ochenta, se produjeron cambios importantes en el país que modificaron las condiciones en que se había venido produciendo la vivienda social y esto, tuvo efectos substanciales para la población demandante. En 1947-1948, el Banco Hipotecario Nacional destinó recursos para la construcción del primer conjunto de uso mixto que incluía vivienda social en la Ciudad de México, llamado Centro Urbano Presidente Miguel Alemán (CUPA) localizado en la alcaldía Benito Juárez. (Canales, 2017)

Los conjuntos de esta época en la Ciudad de México, tenían edificios de varios pisos, viviendas con superficies que variaron entre 60 y 120 metros cuadrados, un importante equipamiento social y áreas verdes en su interior. Como vivienda social, fueron promovidos por las instituciones públicas de seguro social para los trabajadores, especialmente los burócratas y aquellos que se desempeñaban en empresas públicas y privadas. (Villavicencio y Durán, 2003)

A la par, se comienza a producir la vivienda basada en el sistema capitalista de la promoción inmobiliaria. Su desarrollo comienza en el año 1960 aproximadamente, gracias a los cambios ocurridos en las modalidades operativas del crédito hipotecario, a la expansión del mismo y la intervención del Estado en el financiamiento de la vivienda. (Schteingart, 1979)

Evidentemente, no toda la vivienda social del período se concentró en conjuntos habitacionales. Hubo también vivienda colectiva de menor tamaño, especialmente las que se hicieron en el centro con el programa de reconstrucción, y también las que promovieron durante los ochentas los organismos de vivienda del Gobierno del Distrito Federal. Como es de suponer, en algunas eliminaron el equipamiento y las áreas de uso social dejando solamente algunos jardines y circulaciones internas para peatones y estacionamientos. De igual manera, la vivienda, propiamente, fue haciéndose

progresivamente más pequeña que la que se ofrecía en el período anterior, hasta llegar a superficies no mayores de 45-50 m<sup>2</sup>. (Villavicencio y Durán, 2003)

Entre 1988 y 1995 se aplicaron en el país, numerosas medidas de ajuste y cambio estructural orientadas, principalmente, a modificar el papel del Estado en la producción de bienes y servicios y a ampliar la participación del sector privado en lo que, hasta entonces, habían sido atribuciones y responsabilidades públicas. En relación con la vivienda social, esto tuvo efectos importantes, pues se produjeron profundas modificaciones en los objetivos, contenidos y alcances de los programas habitacionales que se empezaron a ejecutar desde entonces; en síntesis, en este período la dotación habitacional del Estado perdió poco a poco el carácter social y de apoyo a los sectores más pobres que, en mayor o menor medida, la había distinguido en las décadas anteriores. (Villavicencio, J. y Durán, A, 2003:9)

En este periodo, la adquisición del suelo quedó en manos de los desarrolladores privados, quienes, particularmente los grupos de mayor tamaño, comenzaron a producir vivienda en la periferia de la ciudad, generando que la distancia respecto de la ciudad existente se volviera un problema urbano. (Pérez, 2014)

Uno de los cambios importantes en los programas de vivienda social efectuados desde 1995, tiene que ver con los aspectos económicos. Por un lado, el Estado ha reducido su participación en la dotación de recursos y, en la actualidad, estos provienen, fundamentalmente, del capital privado, algunos créditos externos, el aporte patronal para sus trabajadores y, por supuesto, el aporte de los demandantes. Sucede, entonces, que si bien, algunos de los antiguos organismos públicos siguen existiendo, su papel, en este momento (como en el caso de INFONAVIT), es proporcionar créditos con tasas de interés preferenciales (muy cercanas a la de la banca hipotecaria), pero que deben ser complementados con créditos de la banca o de sociedades de financiamiento de objeto

barato (Sofoles<sup>3</sup>) para poder comprar el tipo de vivienda social que se ofrece en el mercado. (Villavicencio y Durán, 2003)

En consecuencia, quienes tuvieron un papel protagónico en la oferta de vivienda social fueron algunas empresas constructoras e inmobiliarias, las cuales se encargaron de todo el proceso: compra de suelo, construcción, obtención de crédito a la demanda y venta de la vivienda. Por lo tanto, el precio de la vivienda social aumentó y el crédito para adquirir esta vivienda, también.

Otro de los cambios que se han producido en este período tiene que ver con la forma de postular a los beneficiarios. La compra de una vivienda fue un trámite individual y, prácticamente, desaparecieron las demandas grupales. Esto, si bien ayudó a disminuir la corrupción y los abusos que se daban en el período anterior, dificultó, enormemente, la postulación de demandantes con pocos ingresos ya que estos no alcanzaban a cumplir con los requisitos que exige la banca para proporcionar crédito.

A partir de 1995, el tipo de vivienda que se ofrecía cambió radicalmente. A pesar de conocerse más a fondo los problemas que se daban en los grandes conjuntos habitacionales, la apertura de una nueva oferta de suelo hacia el norte de la ciudad (periferias) y la intervención de promotores privados que han logrado comprar grandes extensiones de terrenos, ha posibilitado nuevamente la formación y producción de enormes fraccionamientos con vivienda social. (Villavicencio y Durán, 2003)

A mediados de los años 2000, la oferta de vivienda producida por desarrolladores privados alcanzó las cifras más altas, considerando una propuesta de solución parcial al rezago de vivienda del país ya que no resolvió la integración de la población de menores

---

<sup>3</sup> Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) eran entidades financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que tenían por objeto captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

recursos. (Pírez, 2014)

Es importante enfatizar que en toda la producción de vivienda en México descrita anteriormente, no se promueve ni construye vivienda asequible. Sabemos que el acceso a la vivienda es uno de los problemas más complejos, incluso, las diferentes formas de producción expuestas, no cubren el total de las necesidades de la población.

Como lo menciona Kunz-Bolaños y Espinoza-Flores (2017):

En México, en las últimas dos décadas, se incrementó significativamente la producción de viviendas, llegando el inventario nacional a 35,000,000 de acuerdo al censo del 2010 (INEGI, 2010), sin embargo, la quinta parte de esa cifra se refería a viviendas desocupadas. Se trata de un problema de política pública en la que se confundieron las metas (número de viviendas) con los objetivos (condición de habitación). (Pág. 2)

Hasta el año 2017, se habla de vivienda asequible en la nueva Ley de Vivienda para la Ciudad de México, decretada por Miguel Ángel Mancera (entonces jefe de gobierno de la Ciudad de México), donde menciona en su Artículo 53:

El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, dentro de los Programas de Vivienda, deberán promover condiciones de igualdad y equidad que garanticen el derecho a una vivienda a los diferentes sectores de la población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente a la población de bajos recursos económicos. (p. 14).

Sin embargo, en los programas de vivienda solo se consideró el otorgamiento de créditos, esquemas de financiamiento para la autoconstrucción e incentivos para el aprovechamiento de recursos naturales en cualquier zona de la ciudad, esto podría recrudescer la obtención de vivienda en la periferia.

Esta misma ley de vivienda fue replanteada por la polémica generada por la captación de plusvalías que se establecía en el Artículo 94, ya que se consideró que tenía como



objetivo la creación de un nuevo impuesto para los propietarios de los inmuebles. La última versión fue modificada señalando lo siguiente:

El Gobierno de la Ciudad de México destinará los recursos recabados por concepto de mejoras, medidas de mitigación e incrementos a la densidad por parte de empresas desarrolladoras, al mejoramiento del espacio público, infraestructura urbana y en general al entorno de la zona donde se llevó a cabo el desarrollo. (p. 18)

A pesar de que estos recursos buscaban contribuir al ordenamiento territorial con mayores condiciones de equidad, la Secretaría de Finanzas sería la responsable de asignar un porcentaje para la adquisición de reservas territoriales para la construcción de vivienda de interés social y popular, que como hemos revisado anteriormente, no es lo mismo que la vivienda asequible descrita en esta investigación.

### **1.2.3 Modelos existentes**

Existen diferentes modelos que han permitido atender a población desprotegida, ofreciendo diferentes soluciones de dotación de vivienda. En este apartado de la investigación, se explorarán las diferentes estrategias y se analizarán los principales ejemplos promovidos por el gobierno y por agentes privados, con el fin de identificar factores de éxito y limitantes.

En los modelos revisados, se analizó la implementación de diferentes estrategias que se pueden categorizar dependiendo de las características de cada uno de ellos: políticas de vivienda, incentivos para el sector privado y herramientas de planeación colaborativa.

#### **1.2.3.1 Modelos internacionales**

En Barcelona, España, se estipuló una norma en la cual se obligará a los promotores de vivienda a destinar un porcentaje de nueva construcción o gran rehabilitación a pisos

protegidos. De acuerdo con Angulo (2018), se modificará el Plan General Metropolitano (MPGM) para reservar a vivienda de protección oficial (VPO) el 30% de promociones residenciales de 600 metros cuadrados de nueva construcción o reforma.

En la ciudad de Nueva York, se han desarrollado diferentes programas de vivienda asequible. De acuerdo con el informe elaborado por el CUP (2009), antes mencionado, algunos programas ofrecen subsidios directamente a las familias para que puedan pagar su vivienda, otros ofrecen subsidios a la empresa constructora o al propietario del terreno para que proporcionen viviendas que puedan pagar la personas con bajos ingresos. En este caso, el gobierno utiliza incentivos tributarios o préstamos con intereses bajos u otras formas de subsidios. Dependiendo de los ingresos familiares, los programas se dividen en:

- a. Vivienda pública *Ingresos bajos* o menos
- b. Sección 8 *Ingresos muy bajos* o menos
- c. 80/20 *Ingresos muy bajos*.

Otro ejemplo, es Vancouver, Canadá. El Mundo (2018) menciona que la nueva estrategia nacional de vivienda incluye la construcción de 100,000 viviendas asequibles, la reparación de otras 300,000 unidades sociales que ya existen y la reducción del número de personas sin techo en un 50%. Además, se menciona que el estado proporcionará subsidios para el pago del alquiler a cientos de miles de familias necesitadas.

En Colombia, algunas empresas privadas, tales como LafargeHolcim han desarrollado un proyecto junto a la Caja de Compensación Familiar de Antioquia, en el cual buscan acceso a vivienda a las personas que no cuentan con vida crediticia ni acceso a subsidios del gobierno. De acuerdo a *World Business Council for Sustainable Development* (WBCSD) (2017), este programa ofrece una gama de soluciones de vivienda asequible que incluyen microfinanzas, soluciones de construcción, renovación de barrios marginales y viviendas sociales colectivas.

En Chile, el Subsidio Fondo Solidario de Elección de Vivienda, permite a familias vulnerables que no son dueñas de una vivienda, acceder a un apoyo estatal para la compra de una casa o departamento sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales. Sin embargo, el postulante debe de ser un grupo familiar y debe de tener un ahorro base para que sea acreedor del subsidio. (Decreto supremo, 2012).

### **1.2.3.2 Modelos nacionales**

Dentro de las políticas urbanas que se han desarrollado en la Ciudad de México, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), se formuló la Norma General de Ordenación 26, la cual buscaba impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano. (SEDUVI, 2015)

Por otro lado, las Normas Generales de Ordenación 30 y 31, que quedaron únicamente como una propuesta, pretendían entrelazar necesidades económicas y sociales para incentivar producción de vivienda asequible en las delegaciones de la zona central.

La norma 30 se definía como la norma para incentivar la producción de vivienda que resulte accesible para las familias de menores ingresos y la norma 31 para promover la densificación habitacional incluyente y sustentable, mediante un sistema donde la vivienda media-alta financiara la vivienda social. Estas dos normas dieron un tratamiento diferenciado a los productores inmobiliarios, quienes tuvieron mayores ventajas que los desarrolladores de vivienda social. Aunado a esto, también se estipulaba el concepto de captación de valor público, para soportar la producción de vivienda social y la mejora de vecindarios en el área donde las normas estarían aplicadas.

En los modelos descritos anteriormente, ya sean nacionales o internacionales, se han identificado tres líneas principales:

- Políticas públicas

- Planeación colaborativa
- Incentivos al sector privado

A continuación, se realiza un resumen de cada una de ellas:

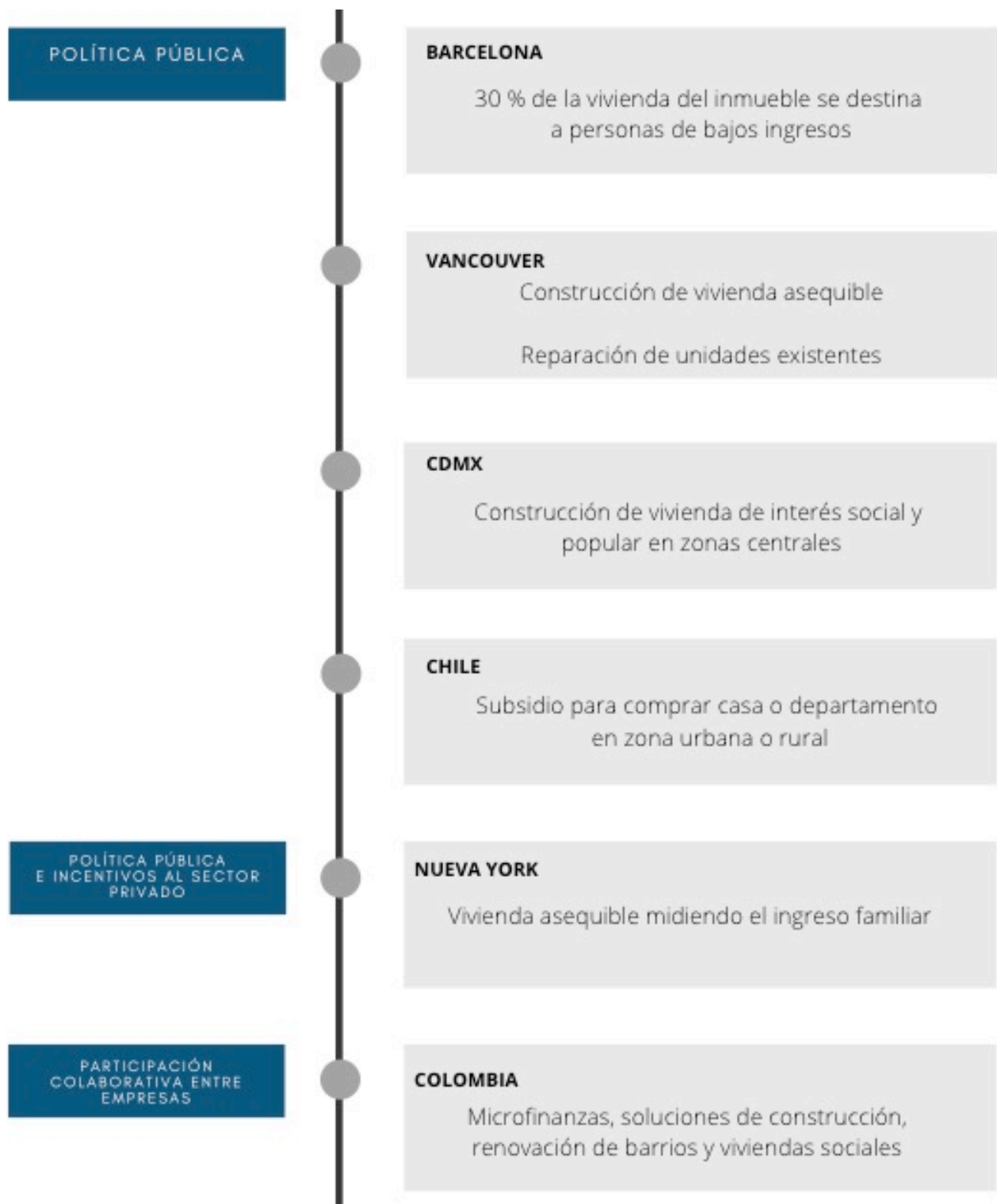


FIGURA 1. Modelos existentes de dotación de vivienda. (Elaboración propia)

### **1.3 Ciclos urbanos**

Los ciclos y los procesos de transformación urbana van ligados, directamente, con diferentes fenómenos que ocurren a lo largo de una línea de tiempo en las ciudades. Se identifican periodos de auge y decadencia, los cuales se reflejan en la estructura del paisaje existente. Para el objeto de esta investigación, los ciclos urbanos también se pueden detonar con inversiones inmobiliarias que promuevan diferentes transformaciones urbanas en ciertas zonas de la ciudad.

De acuerdo con Lichfield (1988) los ciclos de vida urbana tienen tres fases: *Incorporación, intensificación y refuncionalización.*

#### **a. Incorporación**

La incorporación es el periodo inicial de un desarrollo urbano, en el cual aparecen las primeras intervenciones en el territorio. Este proceso incluye todo territorio que es incorporado a la ciudad.

La parte física-espacial de la ciudad surge en este periodo, donde se fracciona el suelo y da paso a la expansión de la ciudad, misma que desencadena el incremento en el valor del suelo.

#### **b. Intensificación**

La intensificación se presenta cuando cambian las actividades y necesidades económicas de los habitantes y, como consecuencia, modifican los usos de suelos. En este proceso se dan los cambios físicos, tratando de conservar el inmueble original, pero con una inyección de inversiones buscando el mayor beneficio económico. También se caracteriza por la mezcla de usos en un mismo territorio.

#### **c. Refuncionalización**

En este proceso intervienen dos factores: *el tiempo y las condiciones económicas.* El primero, afecta a los elementos físicos y provoca envejecimiento de los inmuebles; el segundo, al variar con el tiempo, se modifican las cualidades funcionales del tejido

urbano y no solo de un inmueble. La refuncionalización busca revitalizar el espacio con la inyección de nuevas inversiones.

Con lo anterior, podemos entender que los ciclos urbanos son procesos de transformación que experimenta un inmueble, un barrio o una ciudad.

#### **1.4 Procesos de transformación urbana en las zonas centrales**

Actualmente, las ciudades pasan por diferentes procesos de transformación que modifican su estructura urbana, ya sea en sus zonas centrales o en sus periferias, esto como resultado de diferentes fenómenos económicos, culturales, sociales y tecnológicos.

Según Reveló (2014):

La transformación urbana es el cambio físico de la forma de la ciudad, el cambio de la calidad del espacio urbano por medio de la planeación posiblemente mediante el uso estratégico del territorio, y donde este hace gran referencia a los temas de planeación local que buscan la solución de problemas de la población. (P. 58)

Sin embargo, las transformaciones urbanas centrales, en comparación a las que se generan en el resto de la ciudad, tienen otras características. En el caso de las zonas centrales, la transformación urbana comprende diferentes atributos, mismos que pueden ser una ventaja o desventaja, dependiendo de la intervención que se realice, incluso del grado de deterioro urbano o de la cantidad de inmuebles que poseen un gran valor histórico y artístico. Como menciona Rojas (2001) las zonas centrales “...debidamente restauradas, tienen capacidad de generar significativas rentas inmobiliarias que reflejan las ventajas económicas de las localizaciones centrales”. (p.16)

El efectivo aprovechamiento de este potencial, requiere de una acción decisiva de conservación y rehabilitación con la participación de todos los actores interesados (el gobierno, los grupos culturales, los propietarios y los inversionistas). De lo anterior,

también reside la importancia de que los mismos procesos de transformación, no pongan en riesgo la permanencia de la población de bajos ingresos en las zonas centrales.

Como menciona la Comisión Nacional de Vivienda, (CONAVI, 2010): “Las áreas centrales de las ciudades muestran fenómenos de declinación y deterioro que no sólo propician la subutilización de la infraestructura urbana instalada, sino también el desaprovechamiento de las mejores localizaciones de la ciudad y una fuerte desvalorización del suelo”. (p.7)

Para Sánchez (2012), los procesos de reestructuración urbana son las transformaciones que se presentan en la estructura de una zona, barrio o área delimitada y es producto de la redistribución de las actividades económicas y de consumo en la ciudad. Para él, una vez que se detecta que el barrio entra en un ciclo de decadencia y se decide realizar acciones para que se revalorice, se comienza un proceso de reestructuración urbana dirigida, para lo cual es necesario:

- Identificar cuáles son los factores que la determinan.
- Comprender los mecanismos de funcionamiento entre los diversos elementos que intervienen.
- Plantear las posibles tendencias futuras del proceso de reestructuración.

A partir de estos tres elementos se pueden diseñar políticas y aplicar instrumentos para controlar e impulsar los procesos de reestructuración. Con esto, se pueden conducir los procesos hacia estructuras más deseables, eficientes y sustentables para el crecimiento inteligente de la ciudad.

También menciona que los factores determinantes de la reestructuración urbana son:

- a) *Cambios demográficos*: Generan presiones que llevan a la reestructuración del espacio urbano, siendo el más común el crecimiento de la población, que supone nuevas demandas de espacios, tanto residenciales como productivos. Si la



población decrece, hay un cambio en la demanda y habrá menor presión por los espacios urbanos, entrando en fase de declinación y/o de deterioro.

- b) *Cambios económicos*: El crecimiento en la economía, también implica nuevas demandas de espacios para albergar a las actividades en expansión. A su vez, el crecimiento en el empleo puede promover la inmigración y el crecimiento demográfico diferenciado.
- c) *Cambios tecnológicos*: Los cambios en las tecnologías del transporte, de la comunicación, del acceso a los servicios, de la construcción y de muchos otros factores, influyen y modifican los patrones de ocupación de la ciudad.
- d) *Cambios normativos*: La normatividad establecida en los planes o programas de desarrollo urbano, puede acelerar o retardar los cambios de localización y transformación de la estructura urbana.

Todas estas transformaciones constituyen un nicho de oportunidad para los inversionistas, sin embargo, puede conducir a procesos de gentrificación<sup>4</sup>.

Las causas del desdoblamiento tienen que ver con diferentes factores como lo señala Paquette y Delaunay (2009:98) “...los cambios de uso de suelo; el costo y la disponibilidad de suelo; el nivel de rentas; las características del parque habitacional disponible; la demanda habitacional existente; así como ciertos cambios demográficos y también sociales”. El modelo que se propone en esta investigación, podría coadyuvar en la atención a problemáticas de desplazamiento dentro de la zona de estudio y, de alguna manera, contrarrestar las consecuencias de las dinámicas sociales y espaciales que podrían generar dichos desplazamientos, revisando algunos de los factores antes mencionados.

---

<sup>4</sup> Existen muchas definiciones de los procesos de gentrificación. Para Sobrino (2016), por mencionar un ejemplo, la gentrificación es un proceso que estimula el cambio de la población según sus niveles socioeconómicos.

### **1.4.1 Transformación urbana en la zona central de la Ciudad de México**

En muchas de las ciudades latinoamericanas, las transformaciones urbanas forman parte de diferentes factores que surgieron como consecuencia de la expansión y el crecimiento exponencial. Para Delgadillo (2008), en muchas de las ciudades de Latinoamérica, se ha realizado una serie de iniciativas y políticas urbanas, que se han aplicado en las zonas centrales, cuyo objetivo ha sido revalorizar, regresar y reapropiarse de estas. Sin embargo, este discurso, cerca de beneficiar a toda la sociedad, termina favoreciendo directamente al sector privado.

En el caso de las transformaciones urbanas de la zona central de la Ciudad de México, se debe tomar en cuenta que en las últimas décadas, se han orientado en: refuncionalizar espacios, redensificar zonas con tendencia al despoblamiento, realizar grandes inversiones inmobiliarias en alcaldías con urbanización muy consolidada, llevar a cabo macro proyectos urbanos de tipo corporativo, comercial e inmobiliario, así como obras de vialidad y transporte, mismos que, se supone, deben ayudar a revertir el proceso de deterioro de la zona central, pero que, como ya se hizo mención, terminan favoreciendo a las empresas que tienen los recursos económicos para invertir en mejorar estos espacios.

De acuerdo con Coulomb (2011), a principios del siglo XX, esta área, que podría ser llamada más correctamente 'Antigua Ciudad de México', fue perdiendo su importancia relativa en relación con la dinámica urbana de la metrópoli y convirtiéndose en 'el centro' de una ciudad en constante expansión. Al ir cediendo, poco a poco, distintos atributos de la centralidad, terminó reduciéndose, por lo menos, en la percepción de amplios sectores urbanos a su función simbólica patrimonial, y se identificó, en la actualidad, como 'el centro histórico' de una metrópoli. Adicionalmente, una de las principales características de la Ciudad de México es que en la zona central conviven, simultáneamente, épocas y órdenes prehispánicas, coloniales, republicanas y modernas, cada una de las cuales, se integra al todo urbano.

Como lo menciona este mismo autor, concebir al 'centro histórico' como la 'Antigua ciudad de México', permite alejarse de un proyecto de regeneración que sería excesivamente centrado en su carácter patrimonial. Recordar que 'el centro' fue alguna vez ciudad, obliga a pensar su recuperación sobre la base de la heterogeneidad, tanto de los usos del suelo, como de su estructura social, atributo sustantivo de la urbanidad pasada y futura. Por otra parte, el futuro del 'centro histórico' de la ciudad de México, debe sustentarse sobre el desarrollo económico y social de sus propios habitantes. De lo contrario, difícilmente podrá revertirse el proceso de abandono y deterioro que está sufriendo su patrimonio desde hace varias décadas.

Al analizar estos procesos, se busca encausar los cambios para mejorar las ciudades contemplando a todos los actores, principalmente a los desarrolladores inmobiliarios, los cuales han sido los principales beneficiados. Para Delgadillo (2008), como ya se mencionó, las políticas e iniciativas provistas en la zona central de la Ciudad de México, ha privilegiado al sector privado por encima de la población de bajos ingresos y de la misma ciudad; los beneficios y plusvalías son apropiados por los particulares. En el siguiente capítulo se expondrán algunas de las políticas e iniciativas de las que dispone la Ciudad de México.

## **CAPÍTULO 2**

### **La ciudad de México y su zona central. Contexto de la investigación.**

En este capítulo, se abordan las características, instrumentos y políticas públicas de la zona central de la Ciudad de México, el objetivo es identificar cuáles se pueden aplicar en la propuesta del modelo de inmuebles asequibles en la zona central de la CDMX y analizando las condiciones que promueven para la dotación de inmuebles asequibles.

Además, se presentan los antecedentes generales y sociodemográficos de la alcaldía Cuauhtémoc y los antecedentes históricos de la colonia Guerrero que perfilan el contexto en que se origina y desarrolla el modelo. Se analizan diferentes características

urbanas de dicha colonia las cuales, nos indicarán las ventajas y desventajas de una de las zonas centrales en la Ciudad de México.

## **2.1 Instrumentos y políticas públicas aplicables en la Zona Central**

En la ciudad de México, específicamente en la zona central, existen diferentes políticas e instrumentos urbanos a nivel federal, estatal y local; que, en el discurso, pueden ser aplicados para crear modelos que ayuden a una mejor planeación urbana o de vivienda; sin embargo, en la práctica tienen diferentes vacíos jurídicos que permiten interpretarlos de diversas formas.

A nivel federal, el Plan de Desarrollo Nacional 2019, menciona como uno de sus objetivos: “promover y apoyar el acceso a una vivienda adecuada y accesible, en un entorno ordenado y sostenible”. No obstante, un gran porcentaje de las viviendas en nuestra ciudad, no cumple con las características para ser consideradas como *bien ubicadas*. De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación Política de Desarrollo Social (CONEVAL), la Ciudad de México, Tlaxcala y Durango concentran el mayor porcentaje de vivienda que no cuenta con *buena ubicación*. (CONEVAL, 2018), lo que implica distintas problemáticas para la población, que, como única forma de acceso a la vivienda, se ven obligados a adquirirlas.

## Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

### Eje General de bienestar



Garantizar el ejercicio efectivo de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, con énfasis en la reducción de brechas de desigualdad y condiciones de vulnerabilidad y discriminación en poblaciones y territorios.



**Objetivo 2.7.** Es necesario que en México la vivienda se atienda impulsando y fortaleciendo mecanismos que faciliten el acceso a vivienda. A través del impulso de las diferentes formas de producción de vivienda, principalmente de la producción social; de instrumentos que faciliten la certidumbre jurídica, la calidad, la accesibilidad, habitabilidad y el acceso a los servicios e infraestructura, se garantizará el derecho a una vivienda digna y adecuada enfocando la atención en la población de menores ingresos, sin acceso al crédito y ubicada en zonas en rezago.

FIGURA 2. Instrumentos y políticas aplicables (Elaboración propia con información de PND, 2019)

Respecto al PND (2019), en sus objetivos buscan conseguir que las ciudades implementen factores sociales, económicos y ambientales, fomentar ciudades densas e incentivar la ocupación de los baldíos intraurbanos, administrarlos eficientemente y procurar el acceso de toda la población, especialmente el suelo requerido por los grupos sociales de menor ingreso.

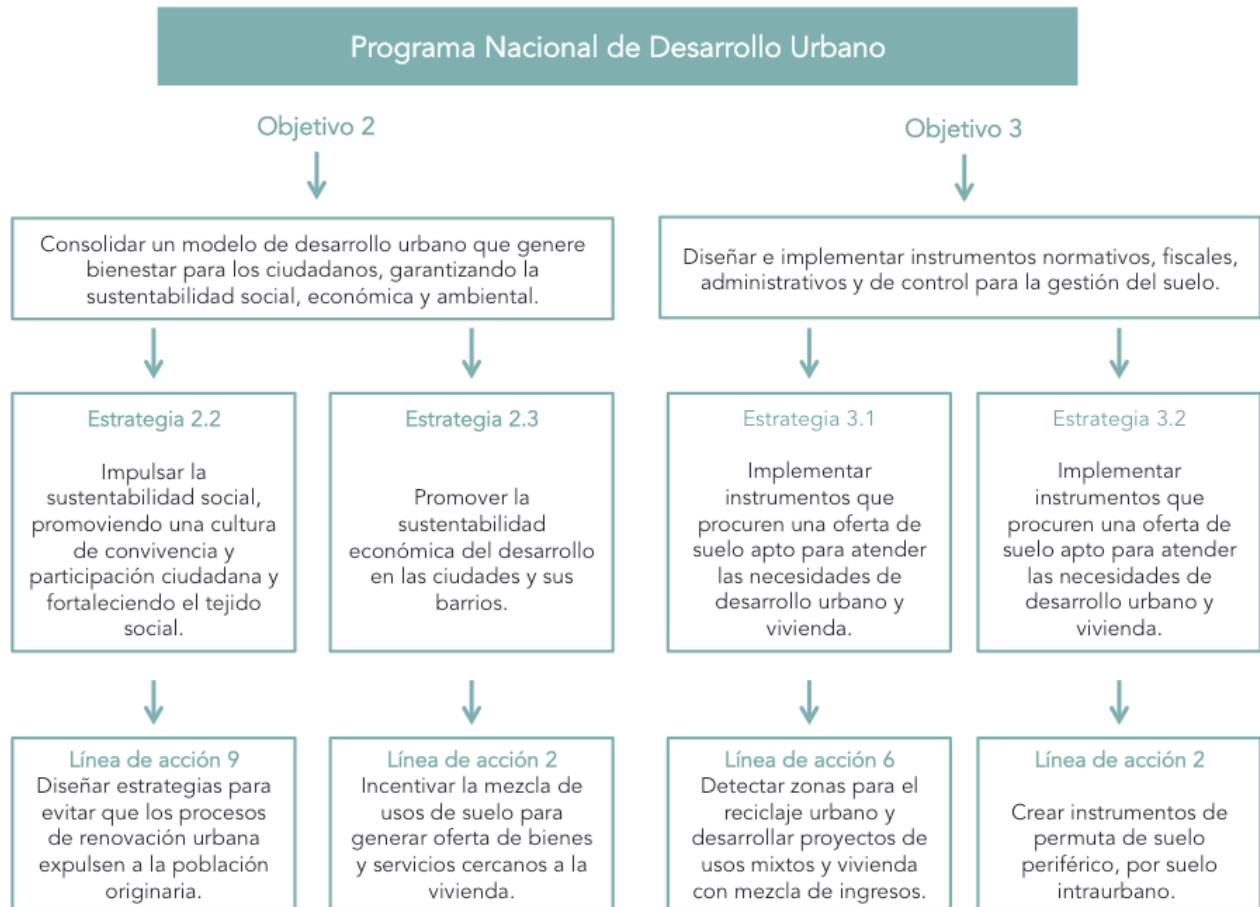


FIGURA 3. Instrumentos y políticas aplicables (Elaboración propia con información de PNDU-2014).

De acuerdo con el Artículo 50 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (2010), dentro de las *áreas de actuación*<sup>5</sup>, podrán establecerse *polígonos de actuación*<sup>6</sup>, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública, mismas que sirven para promover nuevos proyectos, mecanismos, modelos o esquemas urbanos que incentiven los objetivos estipulados.

5 Normas de actuación: Son las Áreas de

Actuación que definen la orientación prioritaria que, con base en las políticas de desarrollo, se dará a diversas zonas de la Ciudad de México que sean objeto de un tratamiento urbano específico.

6 Polígonos de actuación: De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010) los polígonos de actuación son entendidos como la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, a solicitud de la Administración Pública o de particulares, para realizar proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo.

Dentro de las *áreas de actuación* de suelo urbano, se establecen las siguientes:

- *Áreas con potencial de desarrollo*: Áreas con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, que cuenten con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura, determinados por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.
- *Áreas con potencial de mejoramiento*: Áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos.
- *Áreas con potencial de reciclamiento*: Áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial y con importante deterioro estructural. Estas buscan estimular la construcción de vivienda.
- *Áreas de conservación patrimonial*: Áreas con valor arqueológico, artístico o cultural, que requieren de atención para mantener y potenciar sus valores. Conservar, proteger y mejorar las zonas de valor patrimonial.
- *Áreas de integración metropolitana*: Áreas ubicadas en ambos lados de la línea que delimita el DF con el Estado de México. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes para llevar a cabo proyectos de desarrollo urbano que permitan mejorar las condiciones de integración. Los predios con frente a vialidades primarias que colinden con el estado, podrán optar por la zonificación habitacional mixto (HM) o equipamiento (E).

Como menciona el instrumento, las áreas con potencial de reciclamiento, han pretendido renovar y redensificar algunos espacios de la CDMX; sin embargo, el perfil sociodemográfico a quienes han sido destinadas, principalmente, ha sido al medio, generando una división social y mostrando que la dotación de vivienda, para todos los sectores, es una necesidad no resuelta. Uno de los principales objetivos del instrumento es realizar un mejoramiento de una zona determinada, mediante la promoción, el apoyo de infraestructura y equipamiento, además del desarrollo de los servicios públicos, vivienda, comercio, recreación y turismo. No obstante, no todas las zonas con este potencial han sido atendidas, siendo el deterioro, parte de las consecuencias.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, se pueden aplicar otros instrumentos, descritos a continuación:

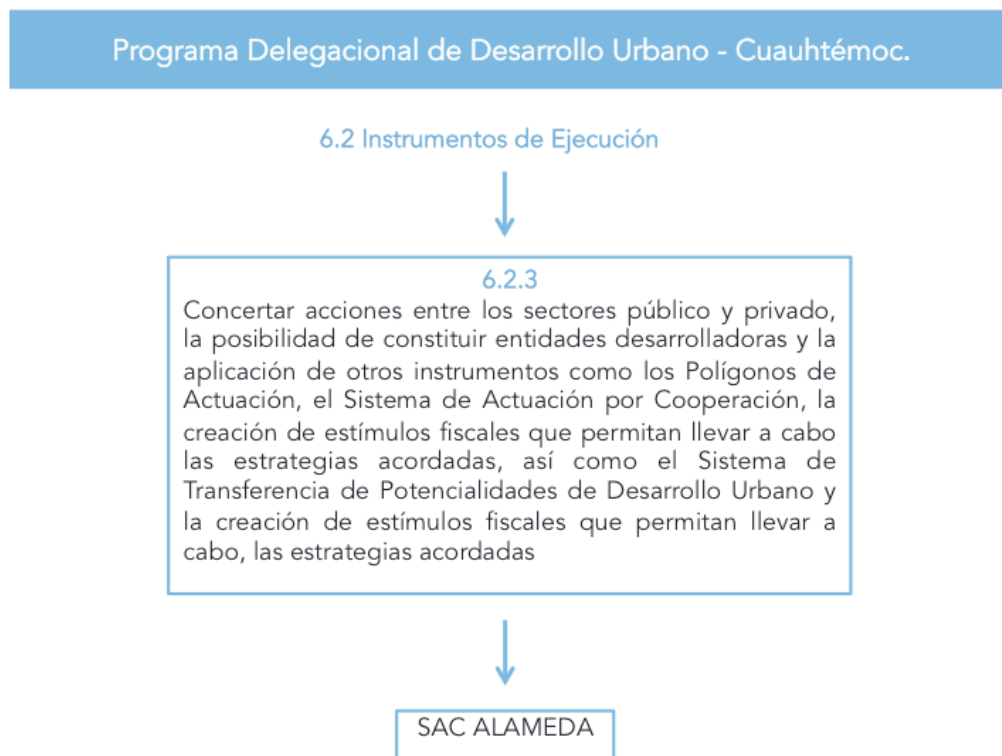


FIGURA 4. Instrumentos y políticas aplicables (Elaboración propia con información de PDDU).

Con base en estos instrumentos, hasta el 2016, han sido publicados, en la Gaceta Oficial, diversos acuerdos por los que se constituyen los SAC Granadas, Tacubaya, Alameda-Reforma, Distrito San Pablo, La Mexicana y Álvaro Obregón. (SEDUVI, 2016). De acuerdo con este informe, las características de estos sistemas son:

#### *SAC Tacubaya*

Este sistema de actuación por cooperación, se ha enfatizado en el ordenamiento del transporte público y en el rescate de inmuebles que son considerados como patrimonio cultural arquitectónico. Este SAC propone la renovación de 140 hectáreas ocupadas por cuatro colonias, cuya población residente estimada es de 19 mil habitantes. (Informe de



gobierno de la Ciudad de México, 2016).

#### *SAC Distrito San Pablo*

El SAC Distrito San Pablo, se enfoca a rescatar y renovar un área de actividad comercial con una superficie de 100 hectáreas con una población residente de 12 mil habitantes, que en el mediano plazo podrá incrementar a 42 mil. (Informe de gobierno de la Ciudad de México, 2016).

#### *SAC La Mexicana*

El SAC La Mexicana, se realizó para dotar de espacio público e infraestructura al poniente de la Ciudad de México, fue un proceso participativo de la asociación de colonos de Santa Fe y la administración del gobierno en turno. (Informe de gobierno de la Ciudad de México, 2016:37)

#### *SAC Alameda-Reforma*

Como menciona el instrumento, este SAC aprovecha la centralidad de la zona para mejorar la seguridad y reactivar el empleo, para atender los desequilibrios existentes entre la oferta de vivienda accesible en la zona y las necesidades de la población flotante. (Informe de gobierno de la Ciudad de México, 2016). Contemplando las características de este SAC y como se explica más adelante, el caso de estudio de esta investigación, se desarrolla en este.

Como podemos observar, los instrumentos y políticas de planeación urbana de la Ciudad de México, no se encuentran alineados a una estrategia general y coordinada. Derivado de lo anterior, no existe un organismo que evalúe su total cumplimiento, desprotegiendo las condiciones de igualdad para acceder a la vivienda asequible, lo que de manera directa afecta, entre otros, al comercio local, siendo, ambos usos, expulsados de la zona.

## **2.2 Antecedentes de la alcaldía Cuauhtémoc**

El territorio que ocupa actualmente la alcaldía Cuauhtémoc, pertenece a la zona central de la Ciudad de México una de las áreas con mayor intensidad económica no solo de la Ciudad, sino del Área Metropolitana de la Ciudad de México y está localizada en el centro del área urbana de la CDMX, colinda al norte, con la alcaldía Azcapotzalco y Gustavo A. Madero; al oriente, con la Alcaldía Venustiano Carranza; al sur, con las Alcaldías Benito Juárez e Iztacalco y; al poniente, con la Alcaldía Miguel Hidalgo.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc 2016-2018, la alcaldía tiene una superficie de 32.44 Km<sup>2</sup> que representa el 2.2% de la superficie total del Distrito Federal; de 1,495.0 Km<sup>2</sup> y el 4.98% del área urbanizada total de la entidad, con una población estimada en 2015 de 532,553 habitantes, que representa el 5.97% de la población total de la Ciudad de México, estimada en 8,918,653 habitantes (INEGI. Encuesta Intercensal, 2015).

Existe, además, una diversidad socio-económico-territorial, con colonias habitadas, principalmente, por personas con alto y mediano nivel socio-económico, como la Condesa, ubicada al sur-poniente de la alcaldía Juárez y la Cuauhtémoc, hasta colonias con bajo y muy bajo nivel de ingreso como la Morelos, Guerrero, Peralvillo, Obrera, Atlampa y Buenos Aires.

La alcaldía Cuauhtémoc se organiza, territorialmente, en seis coordinaciones, en donde se integran 33 colonias:

- I. Santa María-Tlatelolco (en el extremo nor-poniente), con las siguientes colonias: Santa María la Ribera, Santa María Insurgentes, Atlampa, Nonoalco-Tlatelolco, Buenavista y, San Simón Tolnahuac.
  
- II. Juárez-San Rafael (en la zona centro-poniente de la alcaldía): Juárez (de la cual forma parte la Zona Rosa), San Rafael, Cuauhtémoc y, Tabacalera.

III. Centro Histórico (en la zona centro-oriente de la alcaldía): Colonia Centro.

IV. Roma-Condesa (en la parte sur-poniente de la alcaldía): Hipódromo, Hipódromo-Condesa, Condesa, Roma Norte, Roma Sur.

V. Doctores-Obrera (en la zona sur-oriente de la alcaldía): Doctores, Obrera, Tránsito, Buenos Aires, Algarín, Paulino Navarro, Asturias, Ampliación Asturias, Esperanza y Vista Alegre.

VI. Tepito-Guerrero (en la zona nor-poniente): Ex Hipódromo de Peralvillo, Felipe Pescador, Guerrero, Maza, Morelos, Peralvillo y Valle Gómez.

Debido a su condición, como una de las alcaldías más céntricas del Área Metropolitana de la Ciudad de México, la alcaldía Cuauhtémoc sufrió, durante la segunda mitad del siglo XX, un importante descenso poblacional, debido al recambio de uso de suelo de habitacional a comercial y oficinas, es decir, las familias habitantes de la alcaldía o los caseros poseedores de inmuebles, prefirieron, en un determinado momento, abandonar sus viviendas para utilizarlas como comercios debido a la demanda. (PDDU Cuauhtémoc, 2016)

Como consecuencia, la población de la alcaldía Cuauhtémoc se redujo 44.1% en el periodo que va de 1970 a 2000, pasando de 923,100 habitantes a 516,255, con una baja especialmente importante en 1985, debido a los terremotos del 19 de septiembre de ese año que afectaron, en la zona (PDDU Cuauhtémoc, 2016). A partir del año 2000, se inició un repoblamiento en la alcaldía, particularmente en las colonias periféricas al Centro Histórico. De acuerdo con los datos de la Encuesta Intercensal 2015, la alcaldía Cuauhtémoc, registró una población de 532,553 habitantes en 2015.

De acuerdo con la misma fuente, se calcula que la población flotante en la alcaldía alcanza aproximadamente 4.5 millones de personas, es decir, casi diez veces más que la

población que habita la alcaldía, lo que significa un alto costo para esta. La estructura social y económica que tiene actualmente, destaca la vocación productiva de su población, lo que implica involucrarse, necesariamente, en las raíces de los establecimientos y oficios centenarios que le han dado vida y que han llevado a esta pequeña demarcación territorial, a ser actualmente la séptima economía del país, aportando casi una cuarta parte de la riqueza total que se genera en la Ciudad de México y casi el 5% de la riqueza que se genera en todo el país. (PDDU Cuauhtémoc, 2016-2018: 79)

A pesar de ser la tercera alcaldía más pequeña de la capital, tiene aproximadamente el 10% del comercio ambulante de la Ciudad, el cual se ha venido reubicando al prohibirse dichas actividades en el perímetro A del Centro Histórico, desplazándose a la periferia de dicha zona considerada perímetro B. La transformación de la alcaldía Cuauhtémoc se refleja de manera más clara en el Centro Histórico de la Ciudad que actualmente está sufriendo un aburguesamiento<sup>7</sup> mediante el cual se están intercalando las familias tradicionales, de bajos recursos del centro con las familias de un nivel económico más alto que llegan a vivir en él después de su modernización. (Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc, 2016-2018: 19)

La actividad económica en la alcaldía Cuauhtémoc se concentra, básicamente, en el sector terciario, en actividades como el comercio al mayoreo y menudeo, restaurantes, bares y centros nocturnos, hotelería, banca, servicios financieros e inmobiliarios.

Dentro de la alcaldía existen zonas en procesos de obsolescencia en inmuebles y en el territorio, muy avanzados, serios problemas sociales y el predominio de unidades económicas pequeñas dedicadas al comercio y a la manufactura en pequeña escala. Debido a ello, la alcaldía registra altos niveles de cobertura de equipamiento casi en

---

<sup>7</sup> Aburguesamiento:

Adopción de las costumbres de la burguesía, en especial el gusto por las comodidades y por la vida ordenada y tranquila. Kernerman English Multilingual Dictionary (2013) K Dictionaries Ltd.

todos los rubros, especialmente, en los de: abasto, educación, cultura, gobierno y salud. Esta situación se vuelve otro factor de atracción hacia la demarcación, generando la visita de una gran cantidad de usuarios durante los siete días de la semana que, en promedio, asciende a casi 4.5 millones, por lo que se registra un mayor número de población flotante que local.

Un tema que tiene relación con la ubicación de la población, es la *marginación social*. Esta se entiende como un fenómeno estructural que excluye del proceso de desarrollo y sus beneficios (el acceso a la educación, la salud, la alimentación adecuada y una vivienda digna, entre otros), a los grupos sociales que están en esa condición, por lo que los gobiernos, en sus respectivos ámbitos de competencia, procuran, a través de políticas públicas sociales, garantizar esos derechos a la población marginada para mejorar su calidad de vida y su entorno social.

En la Ciudad de México, se estima que en 2015 la población marginada en pobreza extrema, con carencia alimentaria, alcanza más de 185 mil 297 personas y casi 2.5 millones se encuentran en condición de pobreza, es decir, casi una tercera parte de la población total de la Ciudad de México vive en pobreza. (PDD-Cuauhtémoc, 2016-2018). Dicha población, dada sus condiciones económicas, cuenta con mayores problemas para acceder a la vivienda y, por lo tanto, queda relegada a ubicarse en las zonas periféricas de la ciudad.

## **2.3 Características de la colonia Guerrero**

### **2.3.1 Antecedentes históricos**

La colonia Guerrero pertenece a uno de los barrios antiguos de la traza hispánica, por lo tanto, posee un valor histórico, cultural y urbano.

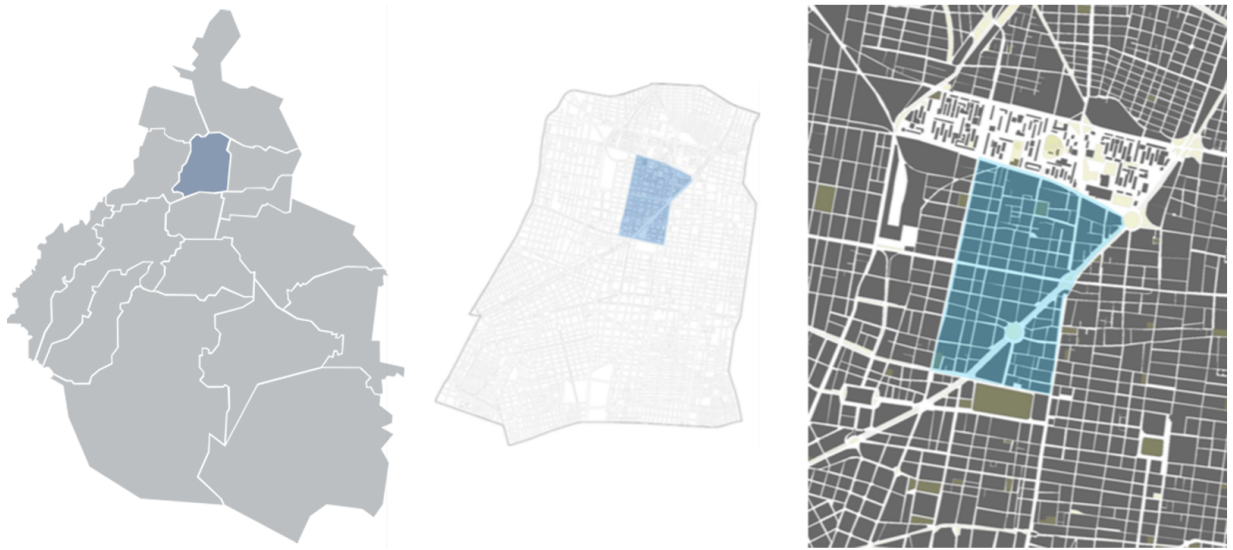


FIGURA 5. Ubicación Colonia Guerrero con base en información de alcaldía Cuauhtémoc. (Elaboración propia)

La ciudad se dividía en cuatro barrios: Cuepopan, Teopan, Atzacolco y Moyotlan. (Radio INAH, 2019). La colonia Guerrero se encuentra, en el que fuera, el barrio de Cuepopan. De acuerdo con Pintos (2007), después de la conquista, la ciudad tuvo un crecimiento hacia el norte y oriente que obedeció a la cantidad de tierra existente y a la comunicación con el resto del país.

De acuerdo con esta estructura, en 1860 se crearon, por el norte y el este, barriadas pobres y; siguiendo la orientación oeste y suroeste, se trazaron nuevos barrios o colonias para la clase media sobre terrenos dedicados al cultivo, o en zonas pantanosas que solo servían como potreros. Estos suburbios empezaron a ser considerados, desde entonces, como el *rumbo hermoso* de la ciudad, por su favorable situación y por las características sociales de los grupos que empezaron a fincar en ellos. (Pintos, 2007).

Durante los siglos XVII y XVIII fueron integrándose al crecimiento urbano nuevas edificaciones, como iglesias, colegios, comercios, conventos, hospitales y panteones, que se complementaron con espacios abiertos como las plazas. La aparición de estos elementos contribuyó a la definición de la traza, al constituirse como hitos y puntos de referencia: El

ejemplo más significativo es la Alameda, que constituyó el primer espacio recreativo. Los últimos años del siglo XIX y los primeros del XX marcaron un cambio trascendental en la estructura física y social de la Ciudad de México. Tres siglos y medio de tradición española, reflejados en su trazado reticular y sus plazas centrales, se rompieron bruscamente para incorporar los conceptos urbanos afrancesados. El área ocupada por la ciudad colonial, que no había registrado expansión significativa, se cuadruplicó absorbiendo municipios aledaños, haciendas y ranchos periféricos, e invadiendo los antiguos barrios indígenas. (p.50)

Este proceso de desarrollo acelerado, ocasionó que los usos de la tierra sufrieran cambios violentos que sustituyeron y desplazaron todo un sistema de unidades espaciales que había permanecido casi estático. Esta expansión no se redujo a un cambio ecológico-demográfico, sino que reflejó, también, un cambio social que originó un fenómeno de segregación de la población en barrios, de acuerdo con sus ingresos, más asociados a una estructura de clases sociales.

La colonia Guerrero es una de las que presenta mayor deterioro de la zona. Esta formó parte de los primeros cuadrantes que se trazaron para delimitar a la Ciudad de México. Fue creada en el año 1873 y se le conoció como colonia Bellavista y San Fernando, nació para brindar hogar a los trabajadores, sobre todo mineros. Una de las edificaciones más antiguas es la iglesia Santa María la Redonda, que fue construida por los indígenas después de la conquista; para 1836 fue declarado como cementerio general, ya que los panteones vecinos comenzaban a saturarse. (Sosa, 2017).

Una de las obras públicas más importantes del México independiente, fue el ferrocarril en la estación, el cual conllevó a fraccionar los alrededores para la adquisición por parte de los trabajadores del ferrocarril. Algunas familias adquirieron lotes donde se construyeron grandes mansiones, pero a la par, muchas familias humildes llegaron a habitar la colonia para poder trabajar cerca de la capital, esto nos indica que muchos de los lotes fueron edificados para niveles socioeconómicos bajos.

Muchas de las antiguas casonas de la colonia Guerrero han quedado abandonadas, convertidas en vecindades o afectadas por los terremotos de 1957 y 1985. En los años 40 y 50, se deterioró la colonia porque se fue edificando por autoconstrucción. En las siguientes dos décadas, se demolieron inmuebles que resultaron ejes viales o terrenos baldíos. (Pintos, 2007). Los antecedentes históricos, presentados en este apartado de manera resumida, permiten entender algunas de las dinámicas actuales de la zona y que, aunados a las condiciones económicas de la población y los instrumentos y políticas, entre otras características que se examinan en los siguientes apartados, permitieron elegir esta zona para el modelo que se presenta en esta investigación.

### **2.3.2 Índice de niveles socioeconómicos**

El análisis de las diferentes características socio demográficas de la colonia Guerrero, como el nivel socioeconómico de la población, brindará un margen para la implementación del modelo de vivienda asequible, proponiendo la oferta mercantil para atender a los sectores con base en su ingreso.

Para determinar el nivel socioeconómico de la zona de estudio, se recurrió al índice de Niveles Socioeconómicos (NSE), el cual es creado por la Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión (AMAI), basado en un modelo estadístico que permite agrupar y clasificar a los hogares mexicanos en diferentes niveles, de acuerdo con su capacidad para satisfacer las necesidades de sus integrantes.

El índice clasifica a los hogares en siete niveles, considerando las siguientes características del hogar: escolaridad del jefe del hogar, número de dormitorio, número de baños completos, número de personas ocupadas de 14 años y más, número de autos y tenencia de internet. Los resultados se plantean como A/B, C+, C, C-, D+, D, E, donde, el nivel socioeconómico A/B, está conformado en su mayoría por hogares en los que el jefe de la familia tiene estudios profesionales o de posgrado (82%). El 98% de los hogares cuenta con internet fijo en la vivienda y como el nivel que más invierte en educación (10% del gasto) y el que menos dedica al gasto en alimentos (28%).



En el nivel C+ donde el 87% de los hogares cuentan con al menos un vehículo de transporte y el 93% tiene acceso a internet fijo en la vivienda. En relación con el gasto, poco menos de la tercera parte (32%) lo dedica a la compra de alimentos y un 28% a transporte y comunicación.

El nivel C, en el cual el 83% de los hogares de este nivel están encabezados por un jefe de hogar con estudios mayores primaria y un 77% cuentan con conexión a internet fijo en la vivienda. Del total del gasto en estos hogares el 35% se dedica a la alimentación y un 7% a educación.

El nivel C-, el 74% de este nivel tiene un jefe de hogar con estudios mayores a primaria. Poco más de la mitad (52%) tienen conexión a internet fijo en la vivienda. En relación con el gasto, un 38% se dedica a la alimentación y el gasto en transporte y comunicación alcanza el 24%.

En el nivel D+, el 62% el jefe del hogar tiene estudios mayores a primaria. Solamente el 22% de los hogares cuenta con conexión fija a internet en la vivienda. El gasto en alimentación se incrementa a 42% y el gasto en educación es del 7%.

El nivel D se caracteriza por el 56% de los hogares de este nivel el jefe del hogar tiene estudios hasta primaria. El acceso a internet en la vivienda en estos hogares es muy bajo, de solamente 4%. Cerca de la mitad del gasto (46%) se dedica a la alimentación y solamente el 16% al transporte y comunicación.

Y, por último, el nivel E donde la gran mayoría de los hogares que se encuentran en este nivel (95%) están dirigidos por un jefe de familia con estudios de hasta primaria. La tenencia de internet fijo en la vivienda es prácticamente nula (0.2%). Poco más de la mitad del gasto del hogar (52%) se destina a alimentación y solamente el 11% se utiliza para transporte y comunicación, porcentaje similar al que se destina a vivienda.

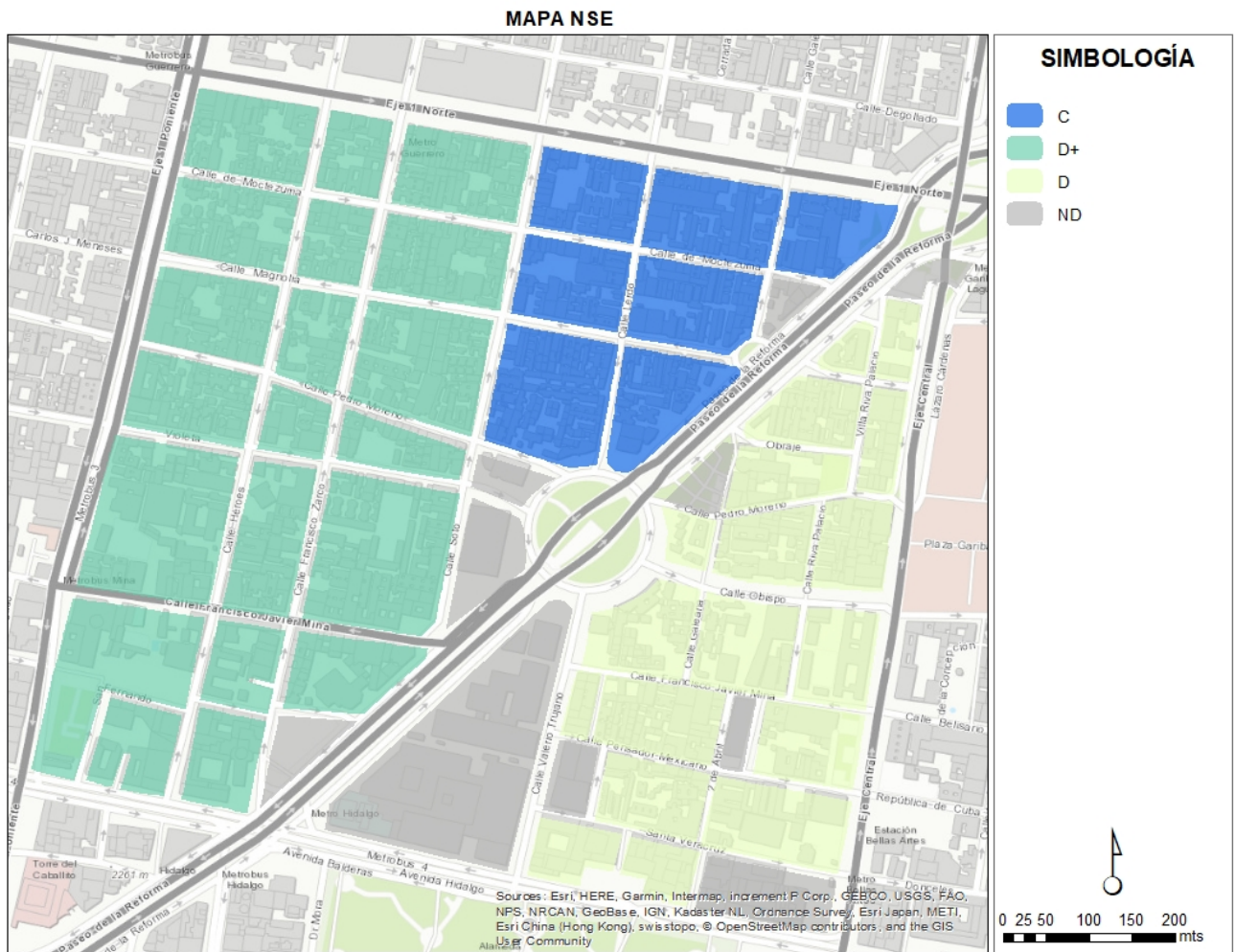


FIGURA 6. Niveles socioeconómicos, 2016. (Elaboración propia con base en AMAI)

En la zona de estudio, la población corresponde a los niveles socioeconómicos C, D+ y D, en el cual el 12.06% pertenece al nivel C, el 34.48% al D+ y el 31.03% al D.

Esto quiere decir que en la mayoría de los hogares entre el 56 y 62%, el jefe de hogar tiene estudios mayores a primaria. Entre 4 y 19% cuenta con conexión a internet fijo en la vivienda. Entre 41 y 46% de su gasto se destina a la alimentación. Este índice nos señala que la mayoría de la población que actualmente reside en la zona, pertenecen al grupo que tienen menores niveles socioeconómicos y, por lo tanto, se trata de la población con menores posibilidades de adquirir viviendas de altos costos, lo que hace necesario

proponer estrategias para que dicha población pueda permanecer en la zona, como la estrategia que se plantea en esta investigación.

### **2.3.3 SAC Alameda-Reforma como instrumento aplicable a la colonia Guerrero.**

Como parte de la normativa mencionada anteriormente, en este capítulo y, para contrarrestar parte de las problemáticas existentes en la zona, se creó un sistema de actuación por cooperación llamado *SAC Alameda-Reforma*, mismo que tiene los siguientes objetivos:

- Promover el fortalecimiento de la centralidad de manera incluyente y sustentable, a través de la realización de proyectos y obras tendientes a la renovación y reordenación del territorio, a partir de un modelo incluyente y equitativo para todos los actores involucrados.
- Promover el desarrollo de proyectos públicos y privados para propiciar el repoblamiento plural, equitativo e incluyente, al elevar la densidad promedio de residentes y priorizando los usos habitacionales, evitando el desplazamiento de sus habitantes mediante la promoción de acciones que generen su permanencia y pertenencia, asegurando el equilibrio en la distribución de los usos del suelo, promoviendo el desarrollo de vivienda en sus distintas modalidades.
- Llevar a cabo proyectos y obras para el mejoramiento de los equipamientos existentes en la zona como son: de la administración pública, de educación y cultura, de comercio, de salud y asistencia, de deporte y recreación, de traslado y de transporte. Realizar proyectos, obras, acciones e inversiones para promover la conservación, restauración y puesta en valor de los inmuebles y zonas con valor artístico o patrimonial.



A pesar de que este instrumento hace referencia, al menos en el discurso, al fortalecimiento de la centralidad de manera incluyente y sustentable y realizar distintos proyectos de equipamiento e infraestructura, el problema es que no incorpora las particularidades de la población y permite, incluso, que se pueda construir vivienda y otro tipo de infraestructura, sin considerar la población actual que ahí reside. De tal manera que, se puede prestar a distintas interpretaciones que han permitido, aun, expulsar a población ahí residente.

### 2.3.4 Localización de los usos de suelo

Como se mencionó en el capítulo anterior, la mezcla de usos de suelo promueve diferentes actividades en una zona determinada. Para identificar los usos de suelo residenciales y no residenciales y la proporción de cada categoría, se realizó un levantamiento y se calculó el porcentaje de usos predominantes en la zona.

En cuanto a los usos localizados en la zona de estudio se encuentran los siguientes:

USO DE SUELO		LOTES	PORCENTAJE
BALDÍO	B	10	1.25%
COMERCIO	C	21	2.63%
EQUIPAMIENTO	E	53	6.65%
HABITACIONAL	H	415	52.13%
HABITACIONAL CON COMERCIO	HC	171	21.48%
INDUSTRIA	I	6	0.75%
MIXTO	M	6	0.75%
OFICINA	O	40	5.02%
OBRA	OR	4	0.50%
SERVICIO	S	70	8.79%
TOTAL		796	100

TABLA 2. Uso de suelo es zona de estudio (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado en 2019)

El uso de suelo que predomina en la zona es el habitacional y habitacional con comercio. El uso con menor porcentaje es el de industria, mixto y obra. El equipamiento se encuentra concentrado en la región suroeste de la zona de estudio. Para efectos de esta

investigación, los lotes baldíos no son lo mismo que inmuebles con deterioro, debido a las características de estos últimos.

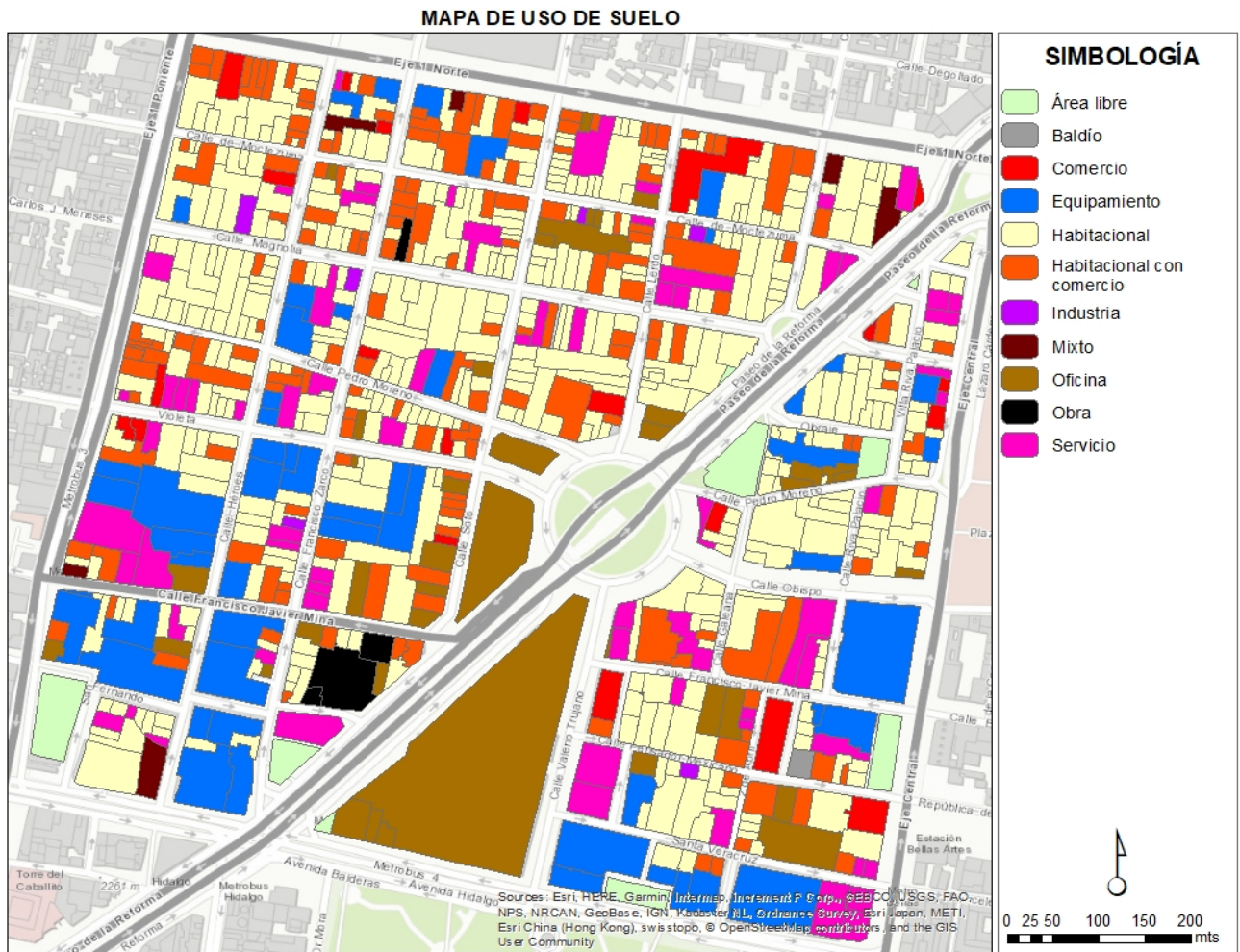


FIGURA 8. Localización uso de suelo es zona de estudio con base en levantamiento de campo. (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado en 2019)

### 2.3.5 Comercio regional y local

En relación con el comercio localizado en la zona de estudio, se observa que el comercio regional se concentra, en su mayoría, en las principales avenidas y ejes viales.





inmobiliarios más recientes. Por lo tanto, para evitar su desaparición, es importante rescatarlo en las estrategias que consideren inmuebles asequibles.

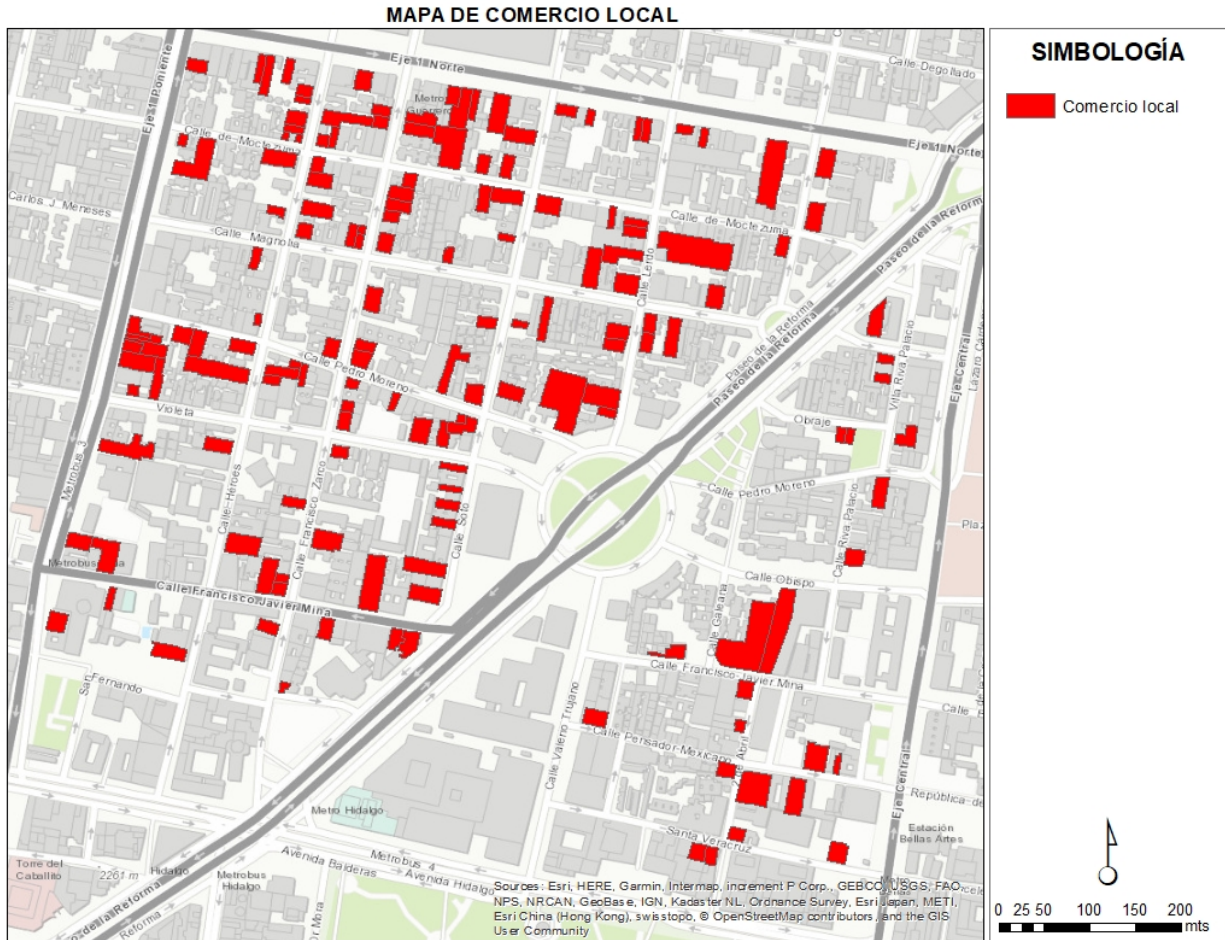


FIGURA 10. Localización comercio local (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado en 2019)

### 2.3.6 Número de niveles de lotes

Con respecto al comportamiento de los niveles, el mayor porcentaje corresponde a los lotes con 2 y 3 niveles, mientras que los de menor porcentaje se encuentran entre 6, 7 y 10 niveles. Al examinar el número de niveles, podemos identificar la densificación de la



zona, contemplando en el modelo la intensificación de niveles como solución al problema de dispersión de la ciudad.

NIVELES	LOTES	PORCENTAJE
0	48	6.03%
1	87	10.92%
2	340	42.83%
3	170	21.35%
4	70	8.79%
5	57	7.16%
6	21	2.63%
7	1	0.12%
10	2	0.25%
<b>TOTAL</b>	<b>796</b>	<b>100</b>

TABLA 3. Niveles en lotes (Elaboración propia)

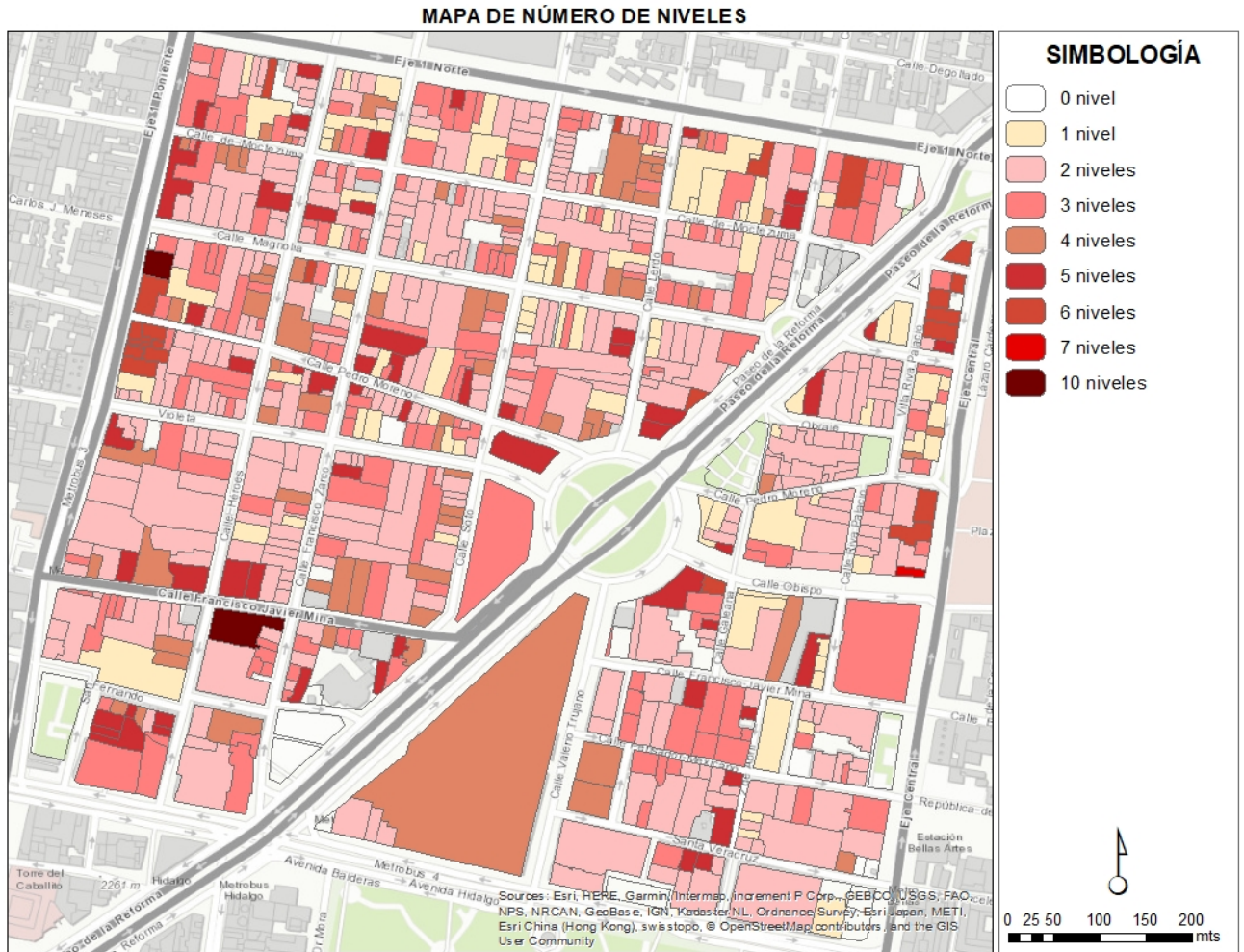


FIGURA 11. Localización de Niveles en lotes (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado en 2019)

### 2.3.7 Inmuebles con deterioro y viviendas deshabitadas

El PDDU Cuauhtémoc define el deterioro urbano como "Decadencia física que se presenta en las construcciones y dispositivos urbanos, por uso excesivo o inadecuado, mal estado de conservación y obsolescencia de una o más áreas de la ciudad." (PDDU Cuauhtémoc, 2008, p. 99).

Una de las colonias que presenta un grado de deterioro es la colonia Guerrero. Esta formó parte de los primeros cuadrantes que se trazaron para delimitar

ar a la Ciudad de México, fue creada en el año 1873 y se le conoció como colonia Bellavista y San Fernando, nació para brindar hogar a los trabajadores, sobre todo mineros (Pintos, 2007).

Algunos de los inmuebles existentes en la zona de estudio, actualmente se encuentran en estado de deterioro. Con base en el levantamiento de campo, se identificaron 107 Inmuebles de 796 lotes, que corresponden al 13.44%. Estos inmuebles son espacios propensos para ser parte del modelo de inmuebles asequibles en la zona central de la CDMX, mismos que presentan decadencia física.

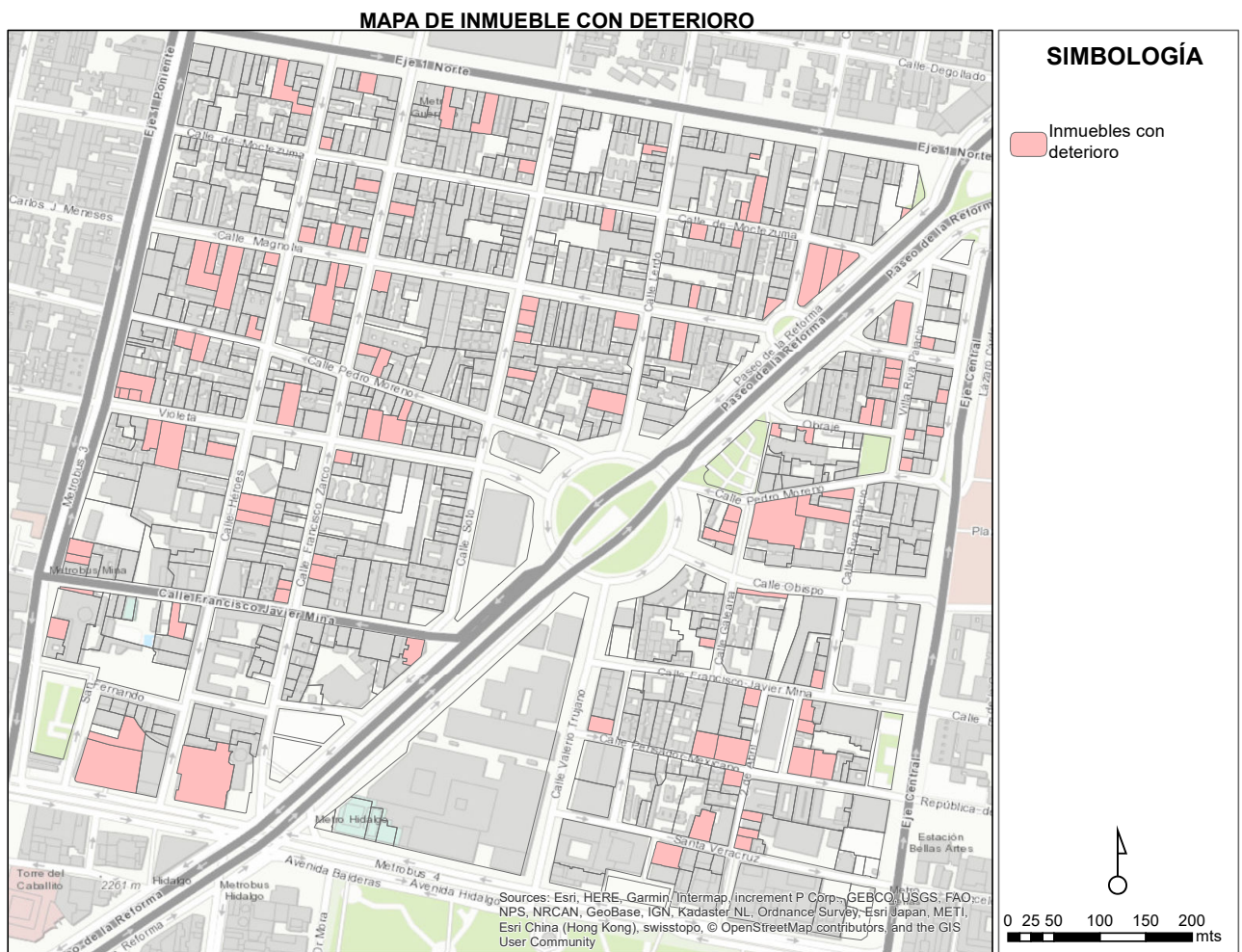


FIGURA 12. Inmuebles con deterioro (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado en 2019)



Además, en el siguiente mapa se representa la vivienda deshabitada dividida en 5 rangos que muestran la cantidad de viviendas deshabitadas por manzana.

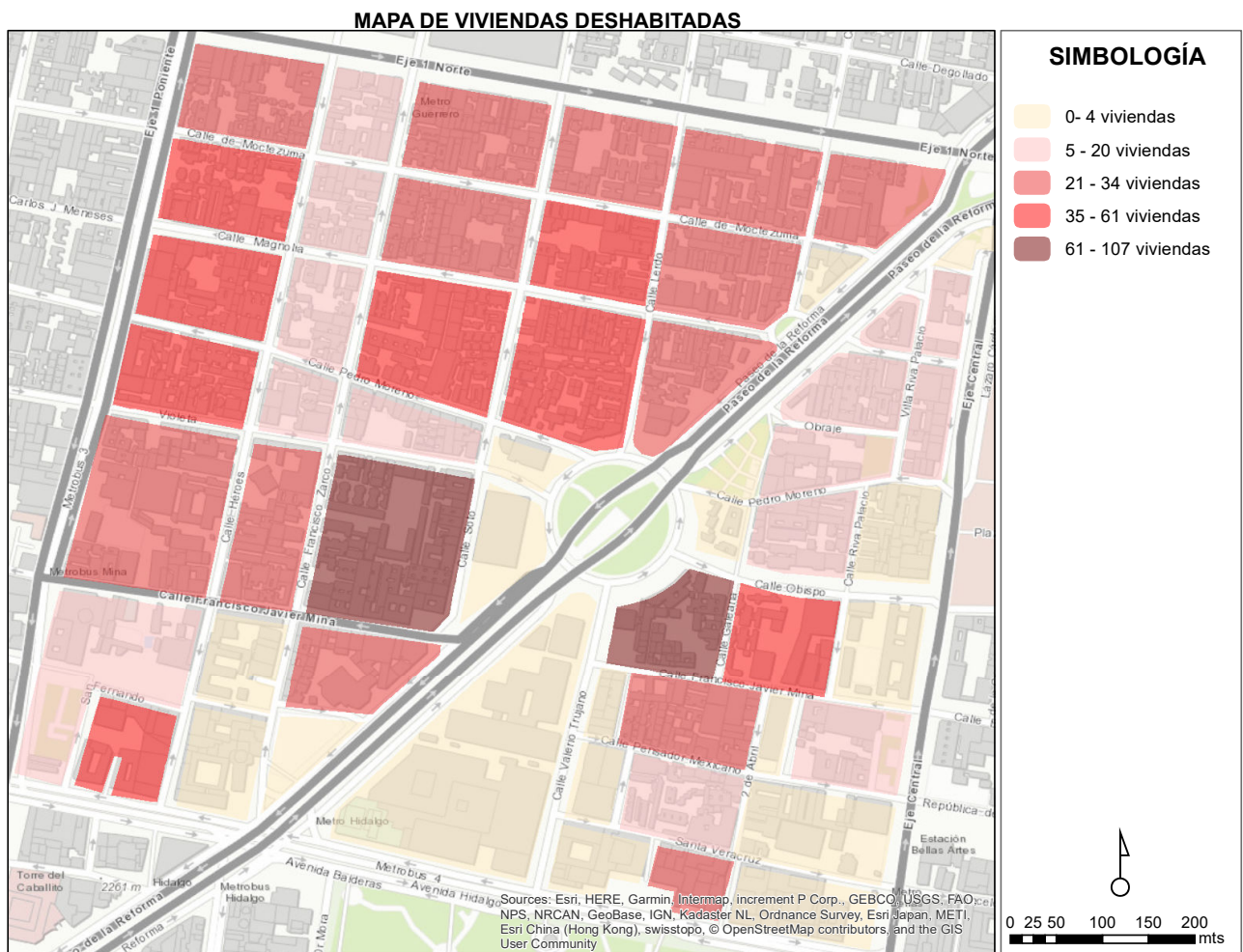


FIGURA 13. Viviendas deshabitadas (Elaboración propia con información del Inventario Nacional de Vivienda)

### 2.3.8 Renta y precio del suelo

Con base en el estudio de mercado, se obtuvieron los datos sobre los precios de venta y renta de unidades de vivienda en el área. Del total de las 12 ofertas encontradas en la colonia Guerrero, 8 de ellas se localizan en la zona de estudio y 4 se concentran en el corredor Reforma. La mayoría de estas ofertas corresponden a departamentos en venta.

**MAPA DE LOCALIZACIÓN DE DESARROLLO HABITACIONALES**

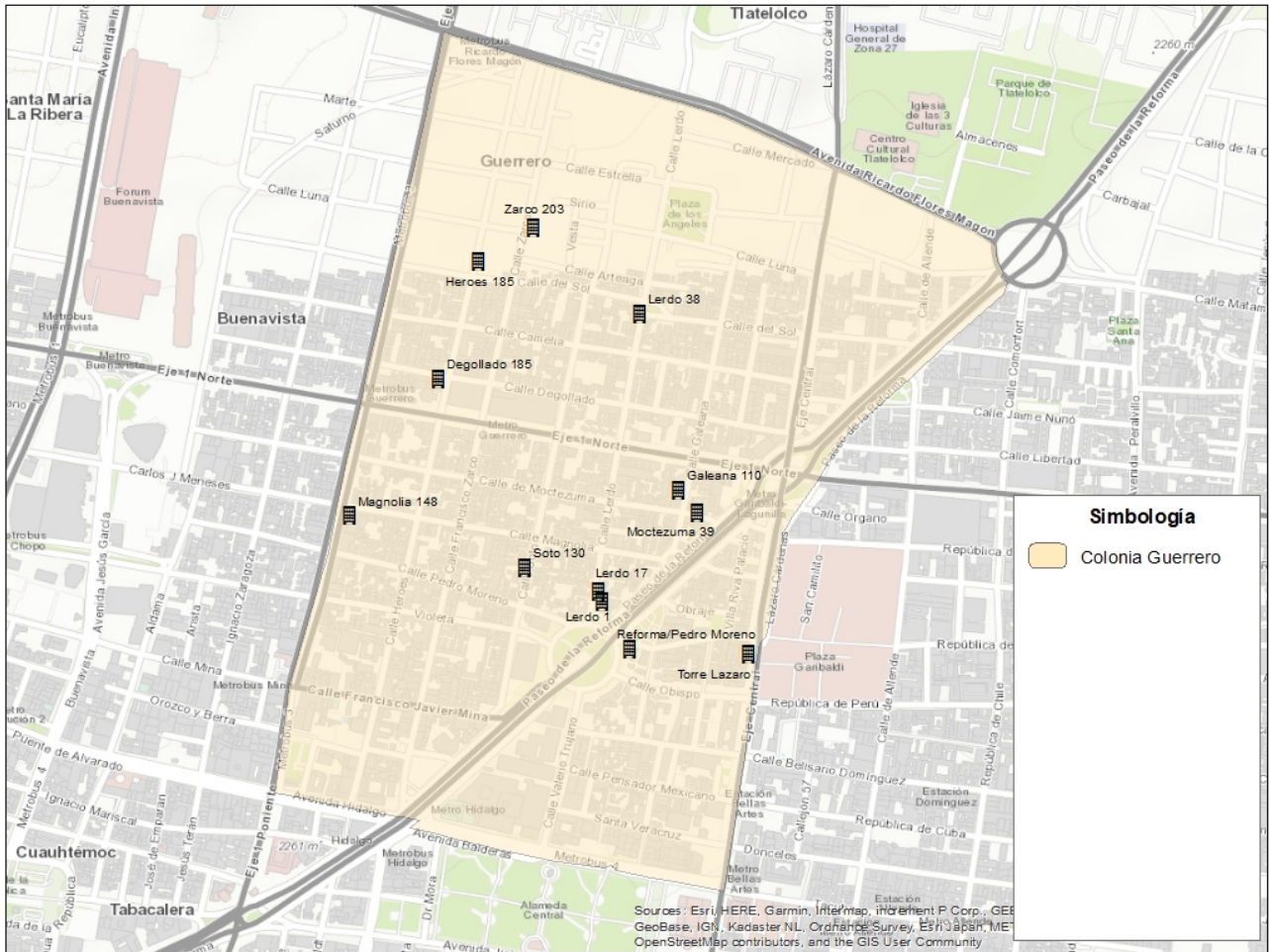


FIGURA 14. Localización desarrollos habitacionales (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado en 2019)

El precio total por unidad más alto es de \$5,250,000.00 y el más bajo es de \$630,000.00, siendo el precio promedio por unidad de \$2,059,170.53.

El precio por metro cuadrado más alto es de \$43,333.33 y el precio por metro cuadrado más bajo es de \$13,953.49, mientras que el precio promedio es de \$29,066.49.

### MAPA DE PRECIO POR METRO CUADRADO

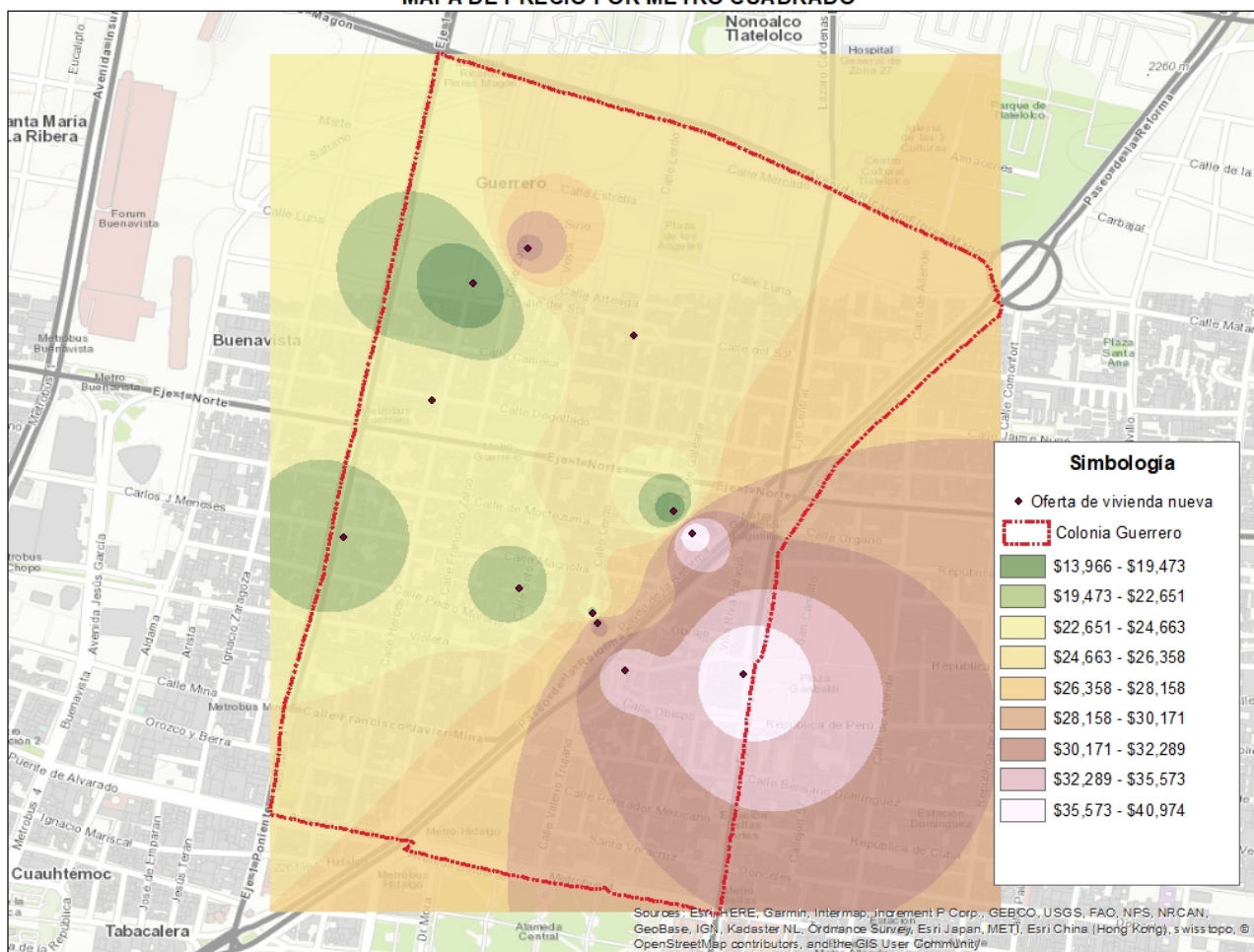


FIGURA 15. Localización desarrollos habitacionales por precio/m2. (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado de en el tercer trimestre del año 2019)

En el tercer trimestre de 2019, el precio por metro cuadrado más alto fue de \$40,974 y el precio por metro cuadrado más bajo es de \$13,966, mientras que el precio promedio es de \$29,066.49.



### MAPA DE PRECIO POR METRO CUADRADO

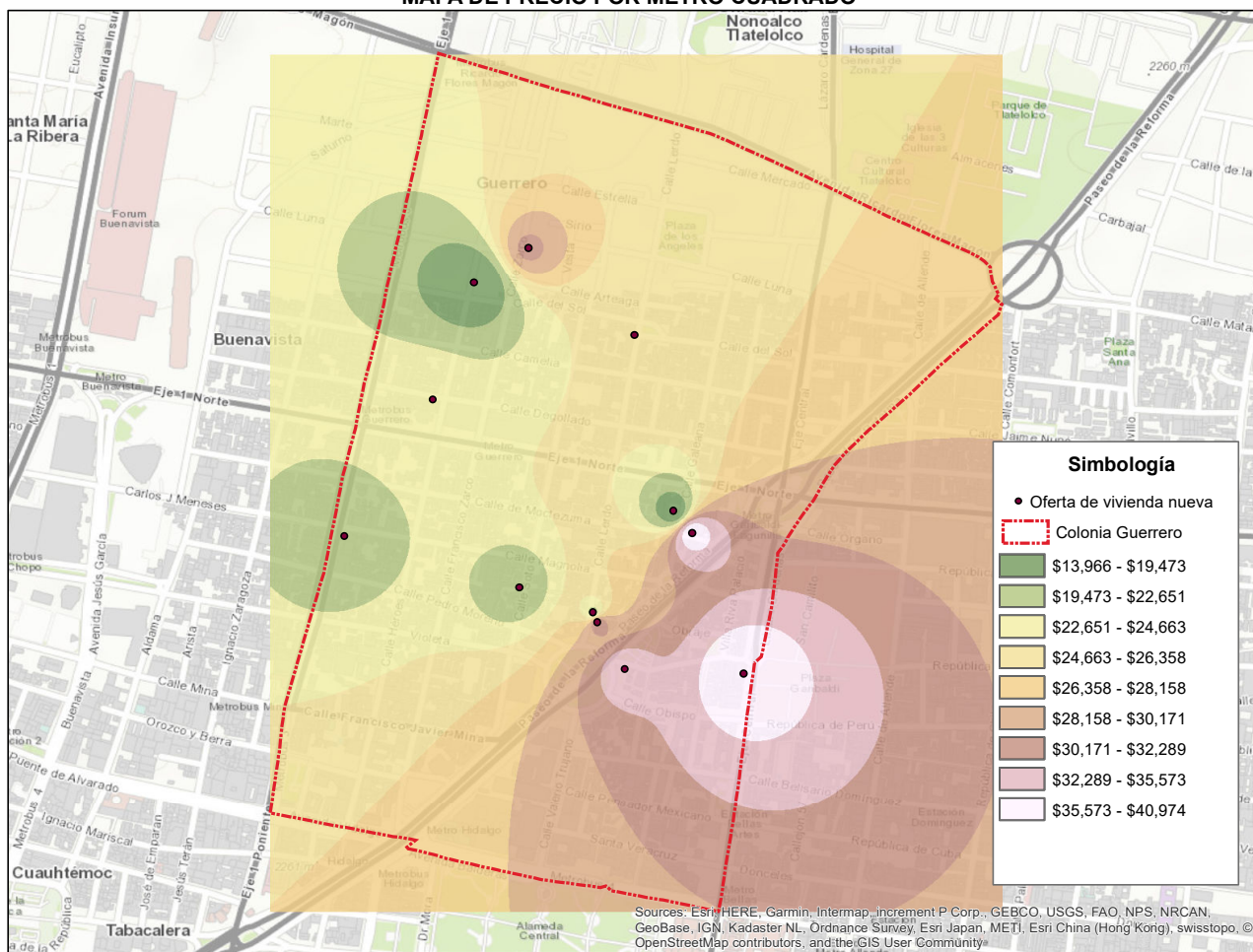


FIGURA 16. Localización desarrollos habitacionales por precio/m<sup>2</sup>. (Elaboración propia con base en levantamiento de campo realizado de en el cuarto trimestre del año 2019).

En el cuarto trimestre del 2019, el precio por metro cuadrado más alto es de \$40,974 y el precio por metro cuadrado más bajo es de \$13,966, mientras que el precio promedio es de \$28,174.49.

Precio que en comparación con el trimestre anterior se mostró estable, únicamente con una variación de \$893.0. Estos datos muestran los costos promedio por m<sup>2</sup> de una vivienda en dicha zona.

La descripción general de las características mencionadas a lo largo de este capítulo, permiten identificar las particularidades de la colonia Guerrero, lo que nos lleva a la

formulación de la propuesta de inmuebles asequibles que se presenta en el capítulo siguiente.

### **CAPÍTULO 3** **Propuesta de modelo de inmuebles asequibles**

El sector gubernamental e inmobiliario deben comenzar a diversificar los modelos e instrumentos para brindar opciones diferentes que garanticen la dotación de inmuebles asequibles, en los cuales las personas de bajos ingresos puedan acceder a la vivienda y a otros usos de suelo en la zona central de la Ciudad de México. Por lo tanto, el modelo propuesto en este capítulo tiene como objetivo impulsar el desarrollo de inmuebles asequibles que puedan replicarse en las zonas centrales, que conduzcan a mejorar las prácticas existentes, ampliando y diversificando la oferta de vivienda.

Asimismo, se desglosan los elementos del Modelo de Inmuebles Asequibles, sus principales características y la importancia de cada una. Se describe el procedimiento de aplicación que podría emplearse en otros proyectos para revisar la factibilidad social y financiera; con el fin de conocer la factibilidad del modelo de inmuebles asequibles, se aplicó a un caso de estudio ubicado en la colonia Guerrero de la alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México.

Por último, se expone la perspectiva de los desarrolladores inmobiliarios con respecto al papel que desempeñan en la construcción y transformación de ciudad a través de las entrevistas realizadas.

#### **3.1 Elementos del modelo de inmuebles asequibles**

El presente modelo contempla la integración de diferentes rubros que pretenden modificar la oferta de acceso a la vivienda, tomando como punto focal la ubicación, promoviendo la mezcla de usos de suelo, el cambio en la normativa y considerando la inclusión de esquemas de financiamiento para personas de bajos recursos.



A pesar de que estos rubros son utilizados en modelos o estrategias existentes, son tratados individualmente sin crear un modelo integral. Estos modelos son descritos en el capítulo 1 de esta investigación.

Con respecto a la localización y la construcción masiva de vivienda alejada de las zonas centrales, Nicolai (2017:42) menciona “En 2009, el efecto de la mala ubicación de las viviendas, la crisis financiera y la desvinculación gubernamental en torno al planeamiento de los nuevos asentamientos urbanos comenzaron a surgir, ocasionando un fenómeno de abandono masivo de viviendas sociales que persiste hoy en día”

Por lo tanto, el Modelo de Inmuebles Asequibles en la zona central de la CDMX, deberá de contemplar los siguientes elementos:

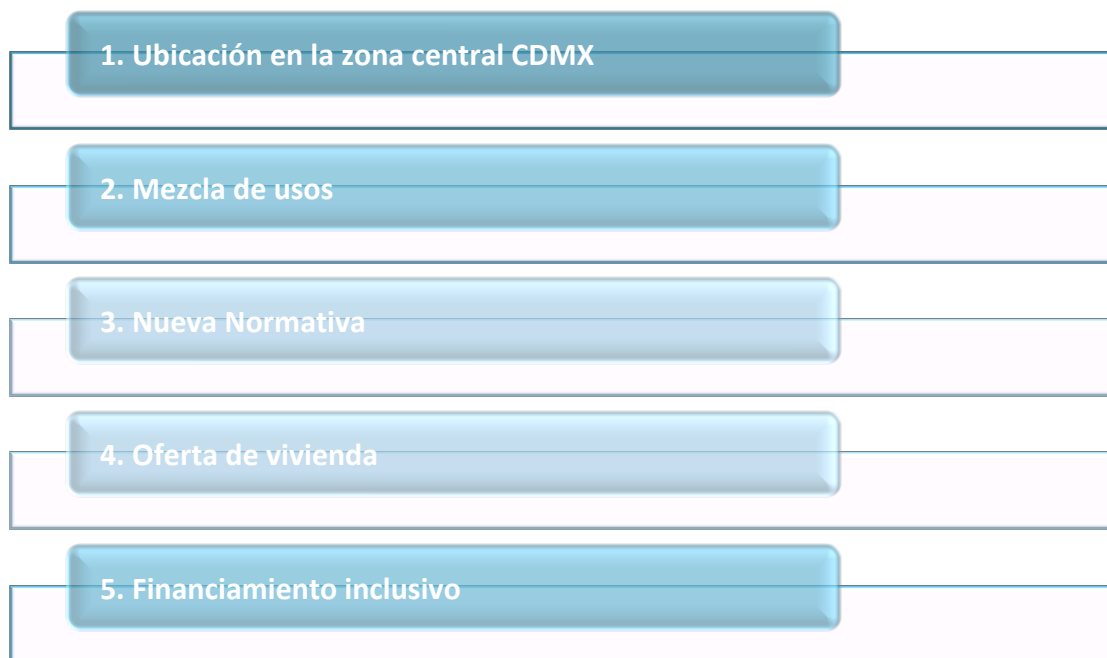


FIGURA 17. Elementos de modelo de inmuebles asequibles. Elaboración propia.

### **Ubicación en la zona central de la Ciudad de México**

La ubicación en la zona central permite la cercanía a centros de trabajo, servicios y equipamiento, además de acortar tiempos de traslados y, por ende, un ahorro en los gastos de transporte en la población de bajos recursos.

Hernández menciona:

Las ciudades latinoamericanas se han expandido considerablemente hacia las periferias, donde el suelo es más barato y las viviendas se han destinado a atender las demandas de los sectores de menores ingresos. Sin embargo, es en estos lugares donde se producen las llamadas viviendas ‘sin ciudad’, que no han sido edificadas bajo una política social, sino económica, que privilegia criterios financieros para que los desarrolladores obtengan mayores ganancias. Como consecuencia de este modelo de producción, las personas habitan viviendas muy pequeñas y distantes de la estructura urbana, lo que conlleva a traslados largos a los centros laborales o escuela, además de que los altos costos del transporte y servicios básicos afectan el presupuesto familiar. (Hernández, 2019:25).

Es por eso que la ubicación de inmuebles en zonas centrales, podría ayudar a reinvertir la tipología de vivienda actual, que tienen como características tener superficies mínimas y encontrarse lejanas de los servicios y equipamientos.

### **Mezcla de usos**

Al implementar la mezcla de usos, se promueven diferentes actividades en una misma zona, incrementando la rentabilidad de los inmuebles y creando relaciones entre el usuario, el espacio y las actividades en sí. En 2017, ONU-Habitat establece que “El término de uso mixto en general implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos. Eliminar las barreras de zonificación y adoptar usos múltiples compatibles puede generar los siguientes beneficios: sociales, económicos y de infraestructura”.

### **Nueva normativa**

Crear una nueva normativa permitirá que el sector privado no solo contemple su propio beneficio, sino que conlleve a tener una responsabilidad social inmobiliaria<sup>8</sup>. Es

---

<sup>8</sup> Se denomina Responsabilidad Inmobiliaria a la contribución activa y voluntaria al mejoramiento social, económico y ambiental. (Villasante, 2016).

necesario que se creen incentivos que promuevan la participación de los desarrolladores inmobiliario para realizar inmuebles asequibles. Es importante regular estrictamente el ejercicio del desarrollador para evitar diferentes interpretaciones que desvíen el objeto del modelo propuesto y, de esta manera, se pueda construir vivienda asequible para la población de menores recursos.

### **Oferta de vivienda**

Las zonas que se encuentran en un proceso de deterioro tienen la necesidad de regenerarse o transformarse. Se identificó que casi el 15% de los predios de la zona de estudio se encuentra en estado de deterioro, mismos que pueden ser renovados, reconstruidos o ampliados para que puedan ser reutilizados. El modelo propuesto contempla diferentes ofertas de vivienda en la misma zona: rehabilitación de viviendas habitadas por hogares de bajos ingresos, construcción de vivienda nueva en lotes baldíos y edificios deteriorados y generación de vivienda de alquiler para personas con bajos recursos. En un estudio reciente (Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo, 2017) menciona que “Una mezcla de opciones de vivienda hace más viable que la gente trabajadora de todos los niveles pueda vivir cerca de su empleo y ayuda a evitar que los habitantes de bajos ingresos sean sistemáticamente desplazados hacia las periferias.” (ITPD, 2017:29)

### **Financiamiento inclusivo**

El financiamiento inclusivo pretende poner al alcance de la población de bajos ingresos, mismo que el sistema financiero les niega por no contar con los requisitos para acceder a un crédito. Se busca otorgar financiamiento a la población de bajos recursos que tengan o no, acceso a la seguridad social y, por ende, se les dificulta obtener un crédito dentro de la banca convencional. Para este punto, se implementará el mecanismo propuesto por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en el cual, eliminan los intermediarios para brindar un crédito directo a la población. Jorge Mendoza Sánchez, director general de SHF, menciona:

Nos hemos dado cuenta que, si bien nosotros damos tasas atractivas a nuestros intermediarios, muchas veces cuando entran a la economía informal o clientes que no tienen un historial crediticio, suben mucho la tasa de interés, y llegan a veces hasta el 60% o 70% de tasa y esto para la vivienda no funciona (Rosas, E., 2020)

Estos elementos son importantes ya que reflejan la integración de diversas variables que buscan revertir las diferentes problemáticas en la zona central de la CDMX. Con base en lo planteado, este modelo puede replicarse en otras zonas con características similares, contribuyendo a la regeneración urbana mediante la creación de inmuebles asequibles.

### **3.2 Procedimiento de aplicación**

El proceso de aplicación busca conocer la factibilidad social, urbana y financiera del modelo; consiste en realizar tres diferentes análisis, los cuales, una vez examinados y evaluados, permiten determinar la viabilidad. El objetivo es obtener el mejor y mayor uso del inmueble, es decir, obtener la mayor productividad, considerando la incorporación de la población de bajos recursos en el modelo.



FIGURA 18. Procedimiento de aplicación del modelo (Elaboración propia).

#### **Análisis de la zona**

El procedimiento de aplicación sugiere, como primer paso, realizar el análisis de una zona central determinada para corroborar que cuente con las características suficientes para poder cumplir con el objetivo del modelo.

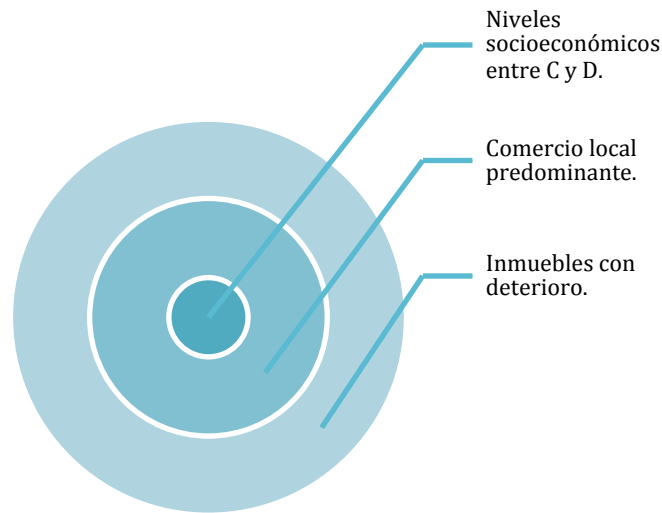


FIGURA 19. Características de la zona (Elaboración propia)

### **Niveles socioeconómicos entre C y D.**

La zona debe contener niveles socioeconómicos entre C y D (Ver figura 5), para atender a la población original, evitando el desplazamiento forzado de personas de bajos ingresos. Como menciona Nicolai (2017:47)

Un factor primordial para el análisis de las viviendas abandonadas es el perfil socioeconómico de los propietarios. Las características sociales y económicas de una población en específico ayudan a comprender el contexto social en el que se encuentran inmersos otros fenómenos. En una investigación, la relevancia del análisis de este factor destaca en el abandono, es decir, si hay abandono de una vivienda significa que antes hubo ocupación, y antes de la ocupación existió una adquisición y mucho antes una oferta y un inicial rezago.

### **Comercio predominante**

La propuesta de preservar el comercio local también tiene como objetivo impedir la destitución de este por empresas monopólicas dirigidas a niveles socioeconómicos más altos que expulsan al comercio de barrio. (Ver figura 9 y 10)

Esta propuesta beneficia a la derrama económica de la zona, ya que evitaría que se concentrara en empresas monopólicas y daría espacio a los comercios existentes.

## **Inmuebles con deterioro**

Por otra parte, la intervención de un inmueble con deterioro (Ver figura 11), permite tener una transformación dentro de la zona, misma que, al replicarse, podría detonar desarrollos inmobiliarios bajo la primicia del realizarlos con una corresponsabilidad social.

## **Análisis de la normativa en la zona y análisis financiero**

Como segundo paso, se realiza una revisión de la normativa aplicable para conocer las restricciones o beneficios que existen en la zona y en el terreno. La revisión y aplicación de la normativa es esencial para que los resultados obtenidos en cada terreno, se vean reflejados en el análisis financiero.

Por último, se realiza un análisis financiero para determinar si es factible, o no, realizar el modelo propuesto. Este análisis determina si el proyecto de inversión cumple con los requerimientos que busca un desarrollador inmobiliario, de tal manera, que el inversionista pueda tener las herramientas para tomar la decisión de realizar el proyecto.

Bajo este escenario, se realiza el análisis financiero, en el cual, se desglosan los supuestos de evaluación y el precio promedio de una vivienda asequible, mismo que tendrá que corresponder al 30% o menos de los ingresos de la población de bajos recursos, para que pueda considerarse como inmueble asequible.

Con base en los datos recabados, se calcula la inversión, los egresos y los ingresos del proyecto, además, se determina cuál será la tasa de retorno<sup>9</sup> (TIR) de la inversión

---

<sup>9</sup> La tasa interna de retorno es una medida utilizada en la evaluación de proyectos de inversión. “La Tasa interna de retorno (TIR) es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión. Es decir, es el porcentaje de beneficio o pérdida que tendrá una inversión” (Sevilla, 2014).

realizada y el valor presente neto<sup>10</sup> (VPN) obtenido al finalizar el proyecto. Los resultados arrojarán la factibilidad del modelo para un desarrollador inmobiliario.

### 3.3 Caso de aplicación

Para poder evaluar si el modelo de inmuebles asequibles en la zona central de la CDMX, objeto de esta investigación, es física y financieramente posible, se realizó el procedimiento a un caso de aplicación en la colonia Guerrero en la alcaldía Cuauhtémoc.

Con base en el proceso antes mencionado, se eligió un terreno que cumple las características descritas anteriormente:

**Ubicación:** Zona central de la Ciudad de México. Avenida Guerrero número 81, colonia Guerrero, Cuauhtémoc.

**Características del terreno:** Inmueble con deterioro.

**Colindancias:** 3 colindancias y 2 frentes. Con una superficie de 720 m<sup>2</sup>.

**Uso de suelo actual:** Habitacional con oficinas, 7 niveles y área libre del 20%.

---

10 El valor presente neto es un criterio de inversión que consiste en actualizar los cobros y pagos de un proyecto o inversión para conocer cuánto se va a ganar o perder con esa inversión. (Velayos, 2007).

Los criterios de decisión van a ser los siguientes:

**VAN > 0:** El valor actualizado de los cobros y pagos futuros de la inversión, a la tasa de descuento elegida generará beneficios.

**VAN = 0:** El proyecto de inversión no generará ni beneficios ni pérdidas, siendo su realización, en principio, indiferente.

**VAN < 0:** El proyecto de inversión generará pérdidas, por lo que deberá ser rechazado.



FIGURA 20. Imagen aérea del Inmueble receptor (Elaboración propia)

En las siguientes imágenes se muestran las vistas del predio, donde se puede observar el estado actual del inmueble que presenta características de deterioro. (Ver Figura 17)

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc “El deterioro se expresa también por la existencia de un importante universo de predios baldíos, edificios en ruinas abandonados, inmuebles sub-ocupados o con usos incompatibles con la conservación de los mismos (esencialmente bodegas)”. (PDDU Cuauhtémoc, 2008, p. 30).

### Guerrero 81



FIGURA 21. Vista del predio desde Avenida Guerrero.



## **Análisis de la normativa aplicable**

Existen diferentes normativas, tanto generales como particulares, que regulan el desarrollo urbano de la CDMX. Estas mismas, definen el uso de suelo, el número de niveles, el área libre, la densidad, las restricciones, la superficie de construcción; incluso, nos indican los instrumentos que puede aplicarle al inmueble para aumentar los derechos de construcción.

A continuación, se enlistan las normativas que aplican para el terreno elegido:

El Programa delegacional de Desarrollo Urbano determina en el Certificado de uso de suelo que “el predio o inmueble en cuestión le aplica la zonificación HO/7/20/Z (habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad ‘Z’ número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) y CB/4/20/Z (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad ‘Z’”. Esto significa que dicho terreno tiene dos usos de suelo.

En cuanto a las Normas Generales de Ordenación tenemos la Norma 7 que define las Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, indicando lo siguiente:

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta (Ley de Desarrollo Urbano, 2015:5).

La Norma de ordenación 11 indica el cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales. Dicha norma indica, que el número de viviendas que se pueden construir, depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa

Delegacional de Desarrollo Urbano, descrito también anteriormente. En este caso, el predio conserva los 7 niveles especificados en su certificado.

Por su parte, la Norma 12, que refiere al Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, en el cual se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera. (Ley de Desarrollo Urbano, 2015:8) Dicha norma indica, que la potencialidad de un terreno puede ser transferida a otro, si la normativa lo permite.

Referente a las normas de aplicación, la zona donde se localiza el terreno es definida como un área con potencial de reciclamiento, en la cual se estimula la construcción de vivienda para renovar y redensificar el área central de la ciudad de México, con la creación de proyectos de mejoramiento urbano, a través del polígono de actuación que modifica el uso de suelo originalmente asignado, potencializando el aprovechamiento del suelo, es decir, es una zona que cuenta con un tratamiento urbano específico.

Para poder aplicar lo anterior, se necesita tener un inmueble emisor y un inmueble receptor de esta potencialidad. Como terreno receptor tenemos al predio ubicado en Guerrero 81, anteriormente analizado.

Para el terreno emisor, se eligió un terreno en la misma zona con las siguientes características:

**Ubicación:** Zona central de la Ciudad de México. Calle Héroes número 128, colonia Guerrero, Cuauhtémoc.

**Colindancias:** 6 colindancias y 3 frentes. Con una superficie de 3,031m<sup>2</sup>.

**Uso de suelo permitido:** Habitacional con comercio en planta baja con 3 niveles y 20% de área libre y una superficie máx. de construcción: 7,276 m<sup>2</sup>.

**Uso de suelo existente:** Iglesia



FIGURA 22. Imagen aérea del Inmueble emisor (Elaboración propia)



FIGURA 23. Vista del predio emisor desde Avenida Mosqueta.



FIGURA 24. Vista del predio emisor desde Calle Héroes.

De acuerdo con SEDUVI, el inmueble emisor está denominado como patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia,

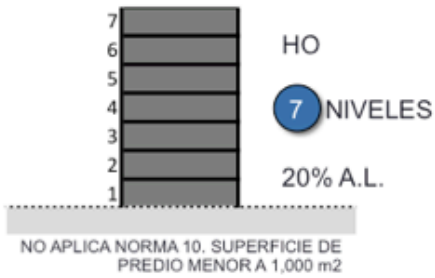
siendo, además, un inmueble de uso público y también parte del equipamiento en la zona.

Las normativas aplicables, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, determinan que tiene un uso de suelo habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles, 20% de área libre, densidad “Z”. Sin embargo, por su ubicación aplica la Norma en vialidad, modificando el uso a HM 8/20/Z, es decir, su uso es mixto, se incrementan los niveles de 3 a 8, ampliando la superficie de construcción. (Ver figura 24) Los usos de suelo que se especifican para el terreno pueden ser transferidos a otro terreno que pueda aprovecharlos e incrementar la intensidad de construcción que estaban destinados a este, el objetivo es densificar más el suelo captando población adicional. El Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (2017) menciona:

La densificación normalmente debe ser impulsada al máximo, siempre y cuando siga permitiendo el paso de la luz del día, el aire fresco, el acceso a parques y áreas recreativas, la preservación de los sistemas naturales y la protección de los recursos históricos y culturales. Como muchas de las colonias más concurridas de las grandes ciudades lo demuestran, un estilo de vida de alta densidad puede ser muy atractivo. El reto es generalizar los mejores aspectos de la densidad urbana a un costo asequible, movilizar los recursos para hacer de esto una realidad con infraestructura y servicios apropiados y modificar el frecuente sesgo de los códigos de uso de suelo y otros marcos políticos que se enfocan en bajas densidades. (p. 29)

A continuación, se presentan diagramas que permiten la interpretación de la normativa y el uso de suelo del inmueble emisor y el receptor.

### TERRENO RECEPTOR - GUERRERO 81



### TERRENO EMISOR - HÉROES 128

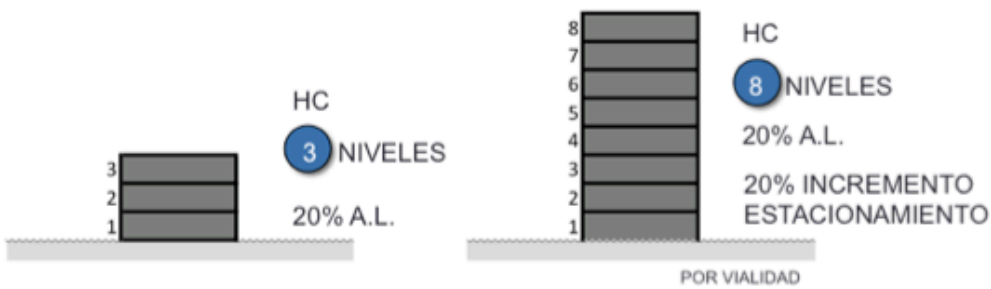


FIGURA 25. Diagramas de potencial y uso de suelo en cada inmueble. (Elaboración propia)

El predio receptor tiene un uso de suelo *Habitacional con Oficinas*; sin embargo, al implementar el polígono de actuación, se convierte en *Habitacional Mixto* (mezcla de usos), una de las características del modelo propuesto.

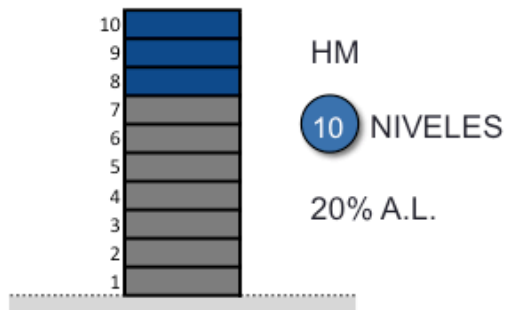


FIGURA 26. Diagramas de potencial y uso de suelo en cada inmueble aplicando el polígono de actuación. (Elaboración propia)

En la siguiente tabla, se realiza una comparativa; donde se puede observar en el número 1, el predio receptor y su potencial sin aplicar ningún instrumento y en el número 2, el mismo predio aplicando el polígono de actuación que aumenta su potencial.

	SUP. DEL PREDIO	NIVELES	COS	ÁREA LIBRE		CUS
1	720	7	576	20%	144	4,032
2	720	10	576	20%	144	5,760

CON POLIGONO DE ACTUACIÓN

TABLA 4. Comparativa del predio (Elaboración propia)

Para poder obtener el mejor y mayor uso del inmueble receptor, se realizaron diferentes escenarios, modificando dos variables: los niveles asignados a la vivienda asequible y los metros cuadrados de superficie de los departamentos.

### **Escenario 1**

En el escenario 1, los niveles están organizados de la siguiente manera: el primer nivel es destinado a comercio; el segundo y tercer nivel a oficinas; del 4 al 10 para vivienda de los cuales; 1 nivel es para vivienda asequible, lo que representa 576 m<sup>2</sup>.

El costo por m<sup>2</sup> para vivienda, está referenciado al precio promedio de la zona que es de \$28,174.49, dato obtenido en la figura 16: Mapa de precio por m<sup>2</sup>.

El costo de la vivienda asequible, es de \$520,000 pesos.

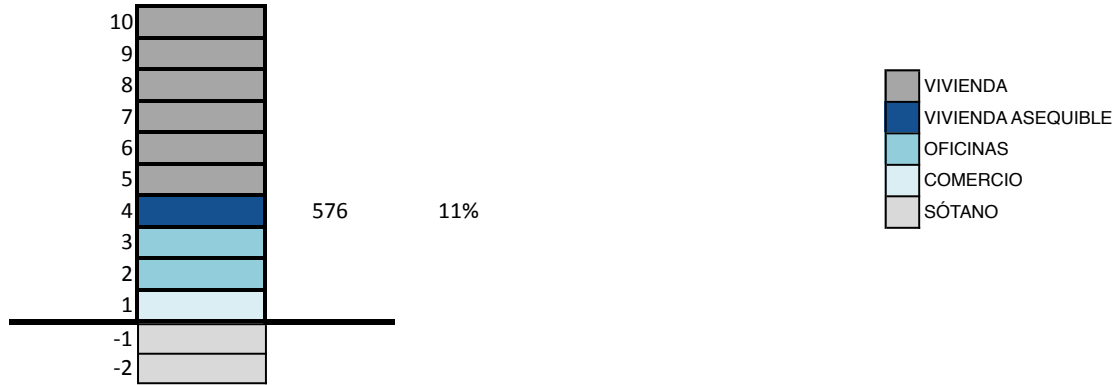


FIGURA 27. Diagramas de distribución de uso de suelo aplicando el polígono de actuación. Escenario 1 (Elaboración propia)

### Análisis financiero (Escenario 1)

CONCEPTO	%	TASA DE INTERES	MONTO
INVERSION			\$84,200,378
CREDITO	45%	6.5%	\$37,890,170
CAPITAL PROPIO	55%	7%	\$46,310,208
PLAZO		10	
VENTAS TOTALES			

Año	Capital	Intereses	Saldo
1	3,789,017	2,462,861	34,101,153
2	3,789,017	2,216,575	30,312,136
3	3,789,017	1,970,289	26,523,119
4	3,789,017	1,724,003	22,734,102
5	3,789,017	1,477,717	18,945,085
6	3,789,017	1,231,431	15,156,068
7	3,789,017	985,144	11,367,051
8	3,789,017	738,858	7,578,034
9	3,789,017	492,572	3,789,017
10	3,789,017	246,286	0

	M2	UNIDADES	VENTA / RENTA
VIVIENDA	60	76	\$1,690,469
VIVIENDA ASEQUIBLE	55	9	\$520,000
OFICINAS	50	22	\$8,000
LOCALES COMERCIALES	30	18	\$4,500
SÓTANO		2	
TOTALES CONSTRUIDOS (CUS)	5,760		
COSTO CONSTRUCCION	59,904,000		

EGRESOS												
ANOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Preliminares												
Terreno	14,986,080											
Proyecto	2,995,200											
Licencias y permisos	5,990,400											
Construcción sótano	14,400,000											
Construcción locales comercial	2,880,000											
Construcción oficina	5,760,000											
Construcción vivienda asequible	8,064,000											
Construcción vivienda	28,800,000											
Administración	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	
Comisión ventas	149,861											
Publicidad	24,977											
<b>TOTALES</b>	<b>84,200,378</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	
INGRESOS												
ANOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Renta de local comercial		864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	
Renta oficinas		2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	
Venta vivienda asequible		4,792,320										
Venta vivienda		128,529,769										
<b>TOTALES</b>		<b>138,296,089</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	
FLUJOS												
Utilidad bruta de operación		136,148,229	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	
Intereses		2,462,861	2,216,575	1,970,289	1,724,003	1,477,717	1,231,431	985,144	738,858	492,572	246,286	
Impuestos	30%	40,844,468.59	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	
		43,307,329.85	3,064,418.72	2,818,130.61	2,571,844.61	2,325,558.40	2,079,272.29	1,832,986.19	1,586,700.08	1,340,413.97	1,094,127.87	
Flujo de efectivo	- 84,200,378	92,840,899	238,278	8,009	254,295	500,581	746,867	993,153	1,239,439	1,485,725	1,732,011	

TIR	13.51%
VAN	\$15,362,322.72

TABLA 5. Desarrollo de análisis financiero del escenario 1. Elaboración propia)

Como resultado del análisis financiero del escenario 1, identificamos lo siguiente:

1. Tasa Interna de Retorno (TIR) es de 13.51%.
2. El Valor Presente Neto (VPN) es positivo (15,362,322.72), por lo tanto, el proyecto sí producirá utilidad.
3. Los resultados obtenidos del estado PROFORMA, nos muestran un proyecto viable y rentable para los desarrolladores inmobiliarios bajo los estándares actuales, sin embargo, el costo destinado para la vivienda asequible, no es accesible para las familias de bajos recursos.
4. De acuerdo al simulador de crédito hipotecario de CONDUSEF, para una vivienda de \$510,000, se requiere de un enganche de \$150,000 y una mensualidad promedio de \$4,139.98 a un plazo de 20 años con una comprobación de ingresos por \$11,978.57. (ver anexo B)
5. Con base en el punto anterior, el ingreso promedio familiar, deberá ser de \$14,000 pesos mensuales.



## Escenario 2

En el escenario 2, los niveles están organizados de la siguiente manera: el primer nivel es destinado a comercio; el segundo y tercer nivel a oficinas; del 4 al 10 para vivienda, de los cuales, 2 niveles son para vivienda asequible, lo que representa 1,152 m<sup>2</sup>.

El costo por m<sup>2</sup> para vivienda está referenciado al precio promedio de la zona que es de \$28,174.49 pesos, dato obtenido en la figura 16: Mapa de precio por m<sup>2</sup>.

El costo de la vivienda asequible, es de \$510,000.



FIGURA 28. Diagramas de distribución de uso de suelo aplicando el polígono de actuación. Escenario 2 (Elaboración propia)

## Análisis financiero (Escenario 2)

CONCEPTO	%	TASA DE INTERES	MONTO
INVERSIÓN			\$41,806,778
CRÉDITO	45%	16.0%	\$18,813,050
CAPITAL PROPIO	55%	10%	\$22,993,728
PLAZO		10	
VENTAS TOTALES			

	M2	UNIDADES	VENTA / RENTA
VIVIENDA	60	68	\$1,690,469
VIVIENDA ASEQUIBLE	55	18	\$510,000
OFICINAS	50	22	\$8,000
LOCALES COMERCIALES	30	18	\$4,500
SOTANO		2	
TOTALES CONSTRUIDOS (CUS)	5,760		
COSTO CONSTRUCCIÓN	23,040,000		

Año	Capital	Intereses	Saldo
1	1,881,305	3,010,088	16,931,745
2	1,881,305	2,709,079	15,050,440
3	1,881,305	2,408,070	13,169,135
4	1,881,305	2,107,062	11,287,830
5	1,881,305	1,806,053	9,406,525
6	1,881,305	1,505,044	7,525,220
7	1,881,305	1,204,035	5,643,915
8	1,881,305	903,026	3,762,610
9	1,881,305	602,018	1,881,305
10	1,881,305	301,009	0

EGRESOS											
ANOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Preliminares	-										
Terreno	14,986,080										
Proyecto	1,152,000										
Licencias y permisos	2,304,000										
Construcción sótano	14,400,000										
Construcción locales comercial	2,880,000										
Construcción oficina	5,760,000										
Construcción vivienda asequible		8,064,000									
Construcción vivienda		46,080,000									
Administración	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861	149,861
Comisión ventas	149,861	149,861									
Publicidad	24,977										
<b>TOTALES</b>	<b>41,806,778</b>	<b>54,443,722</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>	<b>149,861</b>
INGRESOS											
ANOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta de local comercial		864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000
Renta oficinas		2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000
Venta vivienda asequible		9,400,320	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta vivienda		114,248,884	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>		<b>126,625,004</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>	<b>2,976,000</b>
FLUJOS											
Utilidad bruta de operación		72,181,282	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139	2,826,139
Intereses		3,010,088	2,709,079	2,408,070	2,107,062	1,806,053	1,505,044	1,204,035	903,026	602,018	301,009
Impuestos	30%	21,654,384.70	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76	847,841.76
Flujo de efectivo	-	41,806,778	47,516,810	730,782	429,773	128,764	172,245	473,253	774,282	1,075,271	1,376,280

<b>TIR</b>	<b>15.75%</b>
<b>VAN</b>	<b>\$9,969,311.94</b>

TABLA 6. Desarrollo de análisis financiero del escenario 2. Elaboración propia)

Como resultado del análisis financiero del escenario 1, identificamos lo siguiente:

1. Tasa Interna de Retorno (TIR) es de 15.75%.
2. El Valor Presente Neto (VPN) es positivo (9,969,311.94), por lo tanto, el proyecto sí producirá utilidad.
3. Los resultados obtenidos del estado PROFORMA, nos muestran un proyecto viable y rentable para los desarrolladores inmobiliarios bajo los estándares actuales.
4. De acuerdo al simulador de crédito hipotecario de CONDUSEF, para una vivienda de \$510,000, se requiere de un enganche de \$150,000 y una mensualidad promedio de \$4,139.98 a un plazo de 20 años con una comprobación de ingresos por \$11,978.57. (ver anexo B)
5. Con base en el punto anterior, el ingreso promedio familiar, deberá ser de \$14,000 pesos mensuales.

Contemplando el modelo propuesto que busca generar vivienda asequible, la cual, de acuerdo con la definición de Negrete (2016), es la que consume el 30% o menos de los ingresos familiares y, con base en las características socioeconómicas identificadas en la zona de estudio, los gastos familiares destinan entre un 41 y 46% a la alimentación, dejando entre un 59% y un 54% para cubrir las demás necesidades, entre ellas, la vivienda.

Comparando los dos escenarios y las variables que se modificaron para ver la factibilidad en el modelo propuesto, vemos que al transformar el número de viviendas, aumentar el capital propio y cambiar la tasa de interés, el escenario 2 sí es viable financieramente; sin embargo, el gobierno deberá de crear las condiciones necesarias o dar algún incentivo para que los actores involucrados: Inversionistas, instituciones bancarias y desarrolladores inmobiliarios estén interesados en llevar a cabo modelos que aunque sí son viables financieramente, presentan una reducción en el margen de utilidad.

### **3.4 El papel de los desarrolladores inmobiliarios**

Al inicio de la investigación se hizo mención al papel que juegan los desarrolladores inmobiliarios en la planificación de la ciudad, en particular, su dominio en la producción de la vivienda y su incidencia sobre el mercado del suelo. Sobre el papel desempeñado por estos desarrolladores se ha escrito poco, aunque en ocasiones se ha anotado su importancia como uno de los actores de la planificación urbana (Roitman, 2008).

Para caracterizar el trabajo realizado por los desarrolladores inmobiliarios, se realizó una serie de entrevistas a algunos de estos actores, que buscaron obtener mayor información sobre el trabajo que desempeñan en la construcción de la ciudad. El objetivo general de estas entrevistas, fue analizar su perspectiva sobre el trabajo que realizan y conocer la integración que le brindan los desarrolladores inmobiliarios a la responsabilidad social. Estas entrevistas se llevaron a cabo entre junio y septiembre de

2019 y se contemplaron 5 desarrolladores que han construido inmuebles en la Ciudad de México.

A nivel general se observó que los desarrolladores inmobiliarios realizan, tanto proyectos de vivienda, como inmuebles de uso mixto. Mientras que el interés de la mayoría ha estado centrado en proyectos para sectores medio, medio alto y alto. Esto se debe, como lo mencionó uno de los entrevistados a que “no hay ganancia para los desarrolladores si realizan proyectos destinados a la población menos favorecida”.

Por otra parte, dado que los entrevistados realizan, en su mayoría, proyectos enfocados a los sectores de medios y altos recursos, buena parte de las actividades las realizan en la zona del centro de la Ciudad de México. Solo en un caso se hizo mención a proyectos para población de menores recursos, por lo que, en este caso, estos se realizan también de la zona central, específicamente en Tláhuac, Azcapotzalco, Iztapalapa y Gustavo A. Madero y en el Estado de México. Esto se da en particular, como lo menciona uno de los entrevistados porque “aunque el Infonavit aumentó el límite de sus créditos esto no ayuda a sectores con menos ingresos a la adquisición de una vivienda en una zona céntrica”. Por lo tanto, esta población se ve obligada a recurrir a la adquisición de vivienda en la periferia de la ciudad, con las implicaciones que esto tiene, como la falta de infraestructura, poco acceso a transporte, etc., pero que en la búsqueda de cumplir con el anhelo de acceso a la vivienda en propiedad (Salinas, 2019), y acarrear con estas consecuencias.

Una de las principales cuestiones que se identificaron en este aspecto, tiene que ver con la falta de políticas y normativas que favorezcan la producción de vivienda para población de menores recursos. Incluso, como se hizo mención en la mayoría de las entrevistas, la poca normativa existente tiene muchas insuficiencias, e incluso, la ambigüedad existente en la actualidad, permite que la oferta de vivienda no se destine a los sectores menos favorecidos. Como lo menciona uno de los entrevistados, las insuficiencias en las políticas en general y los programas que buscan apoyar a la

población menos favorecida es tal, que ni siquiera el gobierno tiene definido lo que es el grupo de población que requiere vivienda de “interés social”, lo que dificulta aún más que los desarrolladores se interesen por realizar proyectos para esta población.

Todos estos aspectos dificultan no solo la producción de vivienda por parte de los desarrolladores inmobiliarios para los grupos económicamente menos favorecidos, sino la producción de vivienda, a partir de modelos como el presentado en esta investigación, donde se buscaba la inclusión de diversos grupos de la población en un inmueble de carácter mixto. La inviabilidad de la integración de diferentes niveles socio-económicos se hizo presente en la mayoría de los entrevistados. Asimismo, en otra entrevista, se señaló que la poca factibilidad de esta mezcla en particular, es porque “en México nadie quiere vivir con ingresos diferentes tan estratificados. Un ejemplo que pasó fue en el proyecto Torre Jardín. Debido a que la población de bajos ingresos no puede pagar el mantenimiento, y prefiere la autoadministración. El gran problema es la mezcla de la población de diferentes estratos sociales, además de una cuestión cultural”. Si bien no es un objetivo de la presente investigación, es importante resaltar que en las entrevistas se señaló la importancia de la seguridad, la cual se desestima en particular cuando, como se comentó en algunas entrevistas, se combinan estratos socio-económicos diferentes.

Además, durante las entrevistas, se hizo mención de algunas estrategias que podrían ayudar a este fin:

- Integración a nivel barrio no en inmueble;
- Ciudades alejadas donde el precio del suelo es económico, implementando transporte eficiente;
- Corredores estratégicos.

Para finalizar, durante las entrevistas se hizo hincapié en la perspectiva del sector inmobiliario en el contexto actual, donde los entrevistados hicieron mención a varios aspectos. Uno de estos tiene que ver con la poca acción por parte del gobierno y la ambigüedad en la normativa existente. En este sentido, uno de los desarrolladores

entrevistados comentó: “el desarrollo inmobiliario construye la ciudad, los esfuerzos del gobierno son mínimos y malos; no por la incapacidad de los trabajadores, porque se requiere del interés del mercado inmobiliario de vivienda y costos, además de reconocer que el beneficio económico debe ser repartido. Las acciones del desarrollo inmobiliario deciden el futuro de la ciudad, pero hay normas que promueven el caos en la ciudad y actores que juegan con las normas de los planeadores”. Sobre esto, es importante también resaltar, como lo menciona la persona entrevistada, que se debe considerar que el beneficio económico debe ser repartido, lo cual se evidencia en el modelo aquí propuesto, ya que, aunque se puede proponer la construcción de un inmueble que busque la incorporación de población de distintos niveles socio-económicos, resulta menos viable para el desarrollador, por lo que entonces, como sucede en la actualidad, el interés se centra en los estratos económicos más acomodados.

Por otra parte, también se hizo alusión en las entrevistas, a la importancia que los desarrolladores inmobiliarios le dan a las características demográficas de la población de interés, no solo porque son quienes, como se comentó anteriormente, los que pueden pagar proyectos que sean más rentables económicamente para los desarrolladores inmobiliarios, sino porque las características de estos grupos están cambiando constantemente, lo que implica cambios en el tipo de proyectos que se generan. En este sentido, en una de las entrevistas se mencionó que “el nuevo sector de la población es *millennial*, sus gustos están enfocados a rentar y no quedarse en un solo lugar, se sienten ciudadanos del mundo y no quieren tener hijos, de modo que, los nuevos proyectos serán diseñados para parejas sin hijos o solos, con un dormitorio, trabajar en su casa”. Estos aspectos son necesarios de resaltar, ya que esta visión impacta, de manera importante, en la forma como se va construyendo y transformando la ciudad.

Sobre la visión del sector inmobiliario en el contexto actual, también se mencionó que “va en relación a la nueva administración, ya que cambia las políticas de desarrollo inmobiliario justificadas en base a permisos falsos. Una de las consecuencias es la falta de inversión y pérdida de dinero de los inversionistas que han optado por desarrollar en

los estados de la República”. En este sentido, es importante remarcar que no solo a nivel de la Ciudad de México, sino en general, los cambios de administración derivan en transformaciones en las políticas, leyes y programas, que impiden que se dé un seguimiento real a las problemáticas derivadas del problema de la vivienda y formas de abordarlo.

Las dificultades ocasionadas, no solo por las transformaciones en los procedimientos que derivan de los cambios de administración, sino de los trámites en general que se deben realizar para la construcción de un proyecto, están permeados, en muchos casos, por temas de corrupción, lo que dificulta cualquier tipo de actuación para resolver aspectos como la creación de inmuebles de carácter mixto para personas de bajos ingresos, como el aquí propuesto. Sobre este tema, uno de los entrevistados mencionó que “la compra de terrenos se ha complicado. Se ha incrementado los filtros, trámites e instituciones para obtener la licencia de construcción. Estaría bien si es con el fin de que todos cumplamos con las normas, pero tristemente, solo ha aumentado los costos de corrupción para las inmobiliarias. Espero que nuevos programas ayuden a que todo sea más claro, incentivar un nuevo modelo de ciudad, fomentar tecnologías verdes, etc. Se pueden hacer muchas mejoras en el sector”.

Por último, uno de los entrevistados refirió a la importancia del desarrollo inmobiliario como motor de crecimiento de la ciudad. No obstante, resaltó también que se trata de un negocio que, por lo tanto, debe generar ingresos para quien se dedique a esta actividad, aspecto que, como ya se ha mencionado anteriormente, dificulta la búsqueda de estrategias como la aquí propuesta, para la construcción de vivienda donde se considere población de menores recursos.

## **CONCLUSIONES**

El planteamiento de nuevos modelos de vivienda en la zona central de la Ciudad de México debe entenderse como una necesidad y derecho para las personas de bajos

recursos con los estándares necesarios de calidad. Todos los actores involucrados, debemos considerar la inclusión como parte intrínseca de la planeación y construcción de la ciudad y no como una medida o indicador de inversión, que defina la creación de un proyecto asequible.

Este tipo de modelos podría asegurar el arraigo y pertenencia de la población original, evitando los desplazamientos forzados hacia la periferia, en la cual, en su mayoría, no existen las condiciones de habitabilidad necesarias. Los aspectos más sobresalientes del modelo de inmuebles asequibles, es considerar múltiples factores para contrarrestar algunas de las problemáticas actuales del área central, además de poder replicarlas en diferentes zonas de la ciudad con el objetivo de regenerarlas con la premisa de inclusión de la población de bajos recursos.

En diciembre de 2019, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), presentó el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda incluyente, el cual propone 12 corredores de desarrollo urbano, donde, al menos, el 30 por ciento se destinará para vivienda incluyente. La secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ileana Villalobos Estrada, destacó:

Cambiamos el modelo de desarrollo de la ciudad; pasamos de los últimos años de un modelo de exclusión a un modelo incluyente, pasamos de la opacidad a la transparencia, del abuso a ofrecer un derecho, de la ciudad de los automóviles a la ciudad de las personas, de la ciudad de la gentrificación a la ciudad de la inclusión. (SEDUVI, 2019)

De acuerdo con los objetivos estipulados en este nuevo programa, se deberá de revisar si cumple o no con los alcances, entre los que están: incentivar producción de vivienda de 2,500 viviendas por año, que tendrán un costo desde 400 mil hasta 1 millón 200 mil pesos.



La metodología usada arrojó datos sobre los principales procesos sociales y económicos por los que atraviesa la colonia, mismos que sirvieron para definir el modelo propuesto. Uno de los más importantes son las unidades económicas que determinaron qué tipo de sectores existen en la zona. Estos datos fueron más precisos al realizar un levantamiento de campo y no referirse, únicamente, a la documentación existente.

Los datos sobre la oferta de vivienda y precio del suelo, fueron recabados mediante un estudio de mercado, mismo que se realizó en dos periodos diferentes, para obtener una perspectiva más específica del mercado inmobiliario en la zona de estudio.

Uno de los puntos medulares de esta investigación, fue el papel que actualmente tienen los desarrolladores inmobiliarios y su perspectiva real de cómo inciden en la ciudad. Mediante las respuestas de las entrevistas realizadas, fue posible apreciar, que la mayoría de entrevistados no ven el ejercicio de los desarrolladores como una responsabilidad compartida y tampoco un compromiso social, ya que algunas respuestas muestran, claramente, la forma en que algunos desarrolladores entienden el crecimiento de la ciudad ajeno a ellos y se han acostumbrado a ver inequidad en la oferta de vivienda, incluso promoverla. Por lo tanto, sería importante añadir, en el modelo propuesto, un apartado de sensibilización u otro mecanismo que permita crear conciencia en los desarrolladores inmobiliarios actuales y los que se están formando.

A lo largo de este capítulo, podemos entender que, entre las razones del inicio de una nueva producción de vivienda privada, está la promoción inmobiliaria, la cual se desarrolla gracias a los cambios en la Ciudad de México, principalmente, al rol que ocupaba el Estado y las modificaciones en consideración con la vivienda. Si bien el crecimiento de la Ciudad de México se aceleró, al comienzo de los años cuarenta y como consecuencia, la demanda de vivienda para sectores asalariados, mismos que se incrementaron con el desarrollo industrial del país, desencadenaron una serie de problemáticas para la ciudad.

Como lo menciona Schteingart (1979), en los años 1940 y 1950 esas demandas son, en parte, satisfecha únicamente para los sectores medios a través del sistema de fraccionamiento. Los estratos de menores ingresos nunca habían tenido acceso al sistema de promoción inmobiliaria, en esta época, probablemente, se seguían haciendo en las vecindades centrales que formaban colonias proletarias, que, posteriormente, tuvieron una transformación urbana orientada al deterioro.

Sin embargo, a pesar de dotar vivienda a los sectores menos favorecidos, la producción de vivienda continuó desde esa época hasta ahora con las mismas problemáticas: créditos hipotecarios con altas tasas de endeudamiento, producción de vivienda con bajos estándares, ubicadas en la periferia y desarrolladores inmobiliarias con los mayores beneficios económicos, ha sido consecuencia de que estas empresas promotoras privadas incorporan en proyectos completos que abarcan desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas, la promoción e incluso, los mecanismos de financiamiento, tiene como contexto el retiro paulatino del Estado como rector de la economía y la instauración de un sistema predominantemente privatizado y mercantilizado.

Esto nos muestra un proyecto viable y rentable para los desarrolladores inmobiliarios bajo los estándares actuales; sin embargo, no para la creación de un inmueble asequible.

Los problemas de gestión existentes, por parte de los principales actores y la falta de oferta inmobiliaria para estratos socioeconómicos bajos dentro de la zona central, marcan problemas para acceder a inmuebles asequibles.

Por lo tanto, todos los actores deben de tener en cuenta las diferentes transformaciones urbanas para poder crear las condiciones necesarias para los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, para que estos, promuevan inmuebles asequibles que garanticen el alcance a servicios e infraestructura existentes, la ciudad.

Los principales hallazgos dentro de la investigación realizada muestran que las políticas de vivienda en la Ciudad de México, no permiten un transparente y franco proceso para desarrollar inmuebles asequibles. En el capítulo anterior se realizaron diversos escenarios para revisar la factibilidad del modelo, uno de ellos sí fue viable al modificar los costos de la vivienda, la tasa de crédito, el capital propio invertido y el número de unidades destinadas a vivienda asequible. Con los datos arrojados, podemos entender que es importante impulsar un cambio de paradigma en la gestión del suelo para promover que no toda la tierra debe ser desarrollada bajo la dinámica del mercado.

Los nuevos modelos de inmuebles asequibles dentro de la zona central, deberán de considerarse como un objetivo del gobierno, sin que los desarrolladores inmobiliarios realicen prácticas ilegales, si bien se podrían traducir a una utilidad menor a la que tiene otro perfil de modelo, también significa un beneficio para la ciudad. La oferta de incentivos dirigidos a estos actores pueden ser la clave para promover mayor construcción de inmuebles asequibles, aunado a la creación e implementación de las herramientas para crear modelos donde el suelo se gestione, con base a las necesidades de toda la población y no solo de un segmento.

Si bien, la investigación arroja la viabilidad del modelo asequible, también demuestra que, la utilidad del desarrollador es menor, esto nos permite entender que el papel de los desarrolladores inmobiliarios con respecto a la construcción de la ciudad, es con una responsabilidad compartida.

## Bibliografía

- Alzás, T, et al. (2016). Revisión metodológica de la triangulación como estrategia de investigación. En: congreso Ibero-americano de investigación cualitativa.
- Ángulo, S. (2018). Guerra Colau-Govern por el 30% de pisos protegidos. La Vanguardia. Recuperado de <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181122/453088913944/colau-govern-normativa-reserva-vivienda-publica.html>
- Banco interamericano de Desarrollo. (2012) Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe . Bouillon, C.
- Canales, F. (2017). Vivienda colectiva en México. Barcelona: Gustavo Gili.
- CONAVI. (2010). Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior. México, D.F.
- Connolly D., Priscilla (2006). La demanda habitacional, en Coulomb, René y Schteingart, Martha (coordinadores). Entre el estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy. H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura; UAM-Azcapotzalco; M.A. Porrúa. México D.F
- Coulomb, Rene. (2001). El centro histórico de la Ciudad de México: del rescate patrimonial al desarrollo integral. PP 139 – 156. En: Centros históricos de América Latina y el Caribe. UNESCO. BID. FLACSO. Ecuador.
- Decreto supremo (DS) N° 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011, publicado en Diario Oficial el 26 de abril de 2012.
- Delgadillo, V. (2008). Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006. Economía, Sociedad y Territorio, VIII(28),817-845.[fecha de Consulta 16 de Mayo de 2019]. ISSN: 1405-8421. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11102802>
- Díaz, V. y Acosta, J. (2011, diciembre 21). Segregación residencial y división social del espacio, elementos para el análisis de la estructura urbana de Puerto Vallarta, México. Revista Nodo, 6, pp. 1-14.
- El mundo. (2017). Canadá reconoce que a la vivienda es n derecho fundamental. El mundo, p.1. . Disponible en: <https://www.elmundo.es/internacional/2017/11/23/5a16c04ee5fdea950c8b4659.html#:~:text=Canad%C3%A1%20reconoce%20que%20el%20acceso%20a%20la%20vivienda%20es%20un%20derecho%20fundamental,->

AGENCIAS&text=La%20nueva%20estrategia%20de%20Trudeau,de%20la%20ONU%20C%20Leilani%20Farha. Fecha de consulta: 23 de agosto 2019.

- Esquivel, M., et. al. La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (21). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- Giglia, A. (2017). Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México.
- Gollás, M. (2003). México, crecimiento con desigualdad y pobreza.. México: UAM.
- Hernández, R., et. al, (2003). Metodología del la Investigación. México, D.F.: McGraw-Hill.
- Hernández, F. (2019, 7 noviembre). Analizan expertos problemática de las viviendas 'sin ciudad'. Recuperado 5 febrero, 2020, de <https://centrourbano.com/2019/11/07/analizan-viviendas-sin-ciudad/?fbclid=IwAR0ayqU9NTV-kv6lumG8cSvD6oCIWUMmhEOX2Zaidc-Ey58mHyZYIlgIb3U>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI (2015). Encuesta Intercensal, México.
- Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo. (2017). Éstandar DOT. Recuperado de <http://mexico.itdp.org/noticias/lanza-itdp-3a-edicion-del-estandar-dot/>
- Kernerman English Multilingual Dictionary (2013) K Dictionaries Ltd.
- Kunz-Bolaños, I. & Espinoza-Flores, A. (2007). Elementos de éxito en la producción social de la vivienda en México. Economía, sociedad y territorio, 17, pp. 683-707.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2015
- Ley de Vivienda para la Ciudad de México, 2017.
- Lichfield, N. (1988). Economics in urban conservation. Cambridge University: Inglaterra.

- Maragall, P. (1991). Vivienda Asequible. La Vanguardia, pp.22-23.
- Negrete Salas, M. (2016). Urbanización y política urbana en Iberoamérica. México, D. F.: El Colegio de México.
- Nicolai, A. (2017). Vivienda en abandono. Análisis socio espacial de la vivienda abandonada en México. Territorios en formación, (12), 41. <https://doi.org/10.20868/tf.2017.12.3647>
- OECD. (2017). Base de datos de vivienda asequible. Abril 15, 2019, de OECD Sitio web: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>.
- ONU-Habitat. (2017, 21 agosto). Los usos mixtos del suelo y sus beneficios. Recuperado 5 febrero, 2020, de <https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>
- Ortiz-Flores, Enrique (2012), Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales, Hábitat International Coalición América Latina, Ciudad de México, México.
- Paquette, C., y Delaunay, D. (2009). Movilidad residencial y política de redensificación: el área central de la Ciudad de México. Eure, (105). Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612009000200005&script=sci\\_arttext](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612009000200005&script=sci_arttext)
- Pintos, E. (2007). El patrimonio histórico inmueble de la colonia Guerrero. Palabra de Clío, (1), 49–60. Recuperado de [http://www.palabradeclio.com.mx/src\\_pdf/diacronias/Pal1460700712.pdf](http://www.palabradeclio.com.mx/src_pdf/diacronias/Pal1460700712.pdf)
- Pérez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los “conjuntos urbanos” en México Estudios Demográficos y Urbanos. México: El Colegio de México.
- Plan Nacional de Desarrollo. PND. (2013)
- Programa delegacional de desarrollo urbano para da delegación Cuauhtémoc. PDDU Cuauhtémoc. (2008)
- Programa delegacional de desarrollo urbano para da delegación Cuauhtémoc. PDDU Cuauhtémoc. (2016)
- Quiroz, H. (S.F). Una reflexión sobre formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del taller Internacional sobre gentrificación en México y Alemania.

- Radio INAH, 2019. El Antiguo Barrio Prehispánico De Cuepopan. [video] Available at: <<https://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/entrevista%3A825>> [Accessed 6 April 2019].
- Revelo, J. (2014). Transformación urbana de Leticia. Énfasis en el periodo 1950-1960. La construcción de una ciudad en la selva amazónica y en una región trifronteriza. Colombia: Razón Pública.
- Rojas, E. (2005). Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. *Revista Eure*, 31, pp. 131-133.
- Rosas, E. (2019, 28 noviembre). Política de Vivienda, un cambio de visión en el sector: Meyer. Recuperado 10 enero, 2020, de [https://centrourbano.com/2019/11/27/politica-vivienda-meyer/?fbclid=IwAR3JuHNqH3NMoJ2\\_hmXS7MavBrZXq8AKMvmydxB95oaRkC4i9I VM59QFCEI](https://centrourbano.com/2019/11/27/politica-vivienda-meyer/?fbclid=IwAR3JuHNqH3NMoJ2_hmXS7MavBrZXq8AKMvmydxB95oaRkC4i9I VM59QFCEI).
- Roitman, S. (2008). Planificación urbana y actores sociales intervinientes: El desarrollo de urbanizaciones cerradas. *Scripta Nova*, (270).
- Rosas, E. (2020, 23 enero). SHF buscará otorgar crédito para vivienda a informales de manera directa. Recuperado 7 febrero, 2020, de [https://centrourbano.com/2020/01/15/shf-credito-informales/?fbclid=IwAR1WiVpWkaB\\_5nOh29IbhIOYOZra8ivxYa0IgwV8r-Ao7Fm\\_4eSxZ4COMZw](https://centrourbano.com/2020/01/15/shf-credito-informales/?fbclid=IwAR1WiVpWkaB_5nOh29IbhIOYOZra8ivxYa0IgwV8r-Ao7Fm_4eSxZ4COMZw)
- Salinas, L. (2013, 24 febrero). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*, 4(44), 283–307. Recuperado de <http://web.ua.es/revista-geographos-giecryal>
- Sánchez, J. (2012) “La Vivienda Social en México: Pasado, presente, futuro” Ciudad de México: JS<sup>a</sup>
- Schteingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México. *Estudios demográficos y urbanos*, 13, pp. 1-18.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. SEDUVI (2016). 5to. Informe de Gobierno, México.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. SEDUVI (2015). Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en

suelo urbano., México.

- Sevilla, A. (2014, 15 julio). Tasa interna de retorno (TIR) - Definición, qué es y concepto | Economipedia. Recuperado 7 febrero, 2020, de <https://economipedia.com/definiciones/tasa-interna-de-retorno-tir.html>
- Sobrino, J. (2016). Estudio de la gentrificación en la Ciudad de México. Coyuntura Demográfica, (9).
- Sosa, A. (2017). El derecho a la vivienda en la Ciudad de México: Apuntes y críticas a la norma general de ordenación 26 (Licenciatura). UNAM.
- Sust, T. (2018, 28 septiembre). Barcelona aprueba imponer a las promociones privadas un 30% de vivienda asequible. El Periódico. Recuperado de <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20180613/4576020041/colau-promotores-obra-nueva-vivienda-social.html>
- The Center for Urban Pedagogy . (2009). ¿Qué es vivienda asequible? Nueva York: The Center for Urban Pedagogy .
- Velayos, V. (2019, 7 diciembre). Valor actual neto (VAN) - Definición, qué es y concepto | Economipedia. Recuperado 7 febrero, 2020, de <https://economipedia.com/definiciones/valor-actual-neto.html>
- Villasante, C. (2016, 19 mayo). Responsabilidad social inmobiliaria. Recuperado 7 febrero, 2020, de <https://www.inmoblog.com/responsabilidad-social-inmobiliaria/>
- Villavicencio, J. y Durán, A. (2003, agosto 1). Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. Geografía y ciencias sociales, 7, 741-798.



## **Anexo A**

En este anexo se presenta la entrevista semiestructurada que se realizó a diferentes desarrolladores inmobiliarios. Se incluyeron preguntas adicionales de acuerdo al proceso y conocimiento de cada entrevistado.

Las entrevistas, fueron dirigidas a pequeños desarrolladores inmobiliarios que han construido inmuebles en la Ciudad de México, principalmente, en la zona central de la Ciudad de México.

El objetivo general de la entrevista, es analizar la perspectiva y conocer la integración que le brindan los desarrolladores inmobiliarios a las personas de bajos recursos en la construcción de la vivienda.

### **ENTREVISTA**

1. Cuéntenos un poco sobre los proyectos inmobiliarios en los que se enfoca
2. ¿En qué alcaldías han desarrollado estos proyectos inmobiliarios?
3. ¿Qué uso de suelo es el que desarrolla más?
4. ¿Por qué razón desarrollan ese tipo de proyecto?
5. ¿A qué sector de la población están destinados los inmuebles que desarrollan?
6. ¿Por qué están interesados en construir para ese perfil?
7. ¿Sabe quiénes desarrollan los inmuebles que ustedes no abarcan?
8. ¿Conoce otras empresas que desarrollen otro tipo de producto?
9. ¿Considera que hay algún sector de la población a quienes las políticas o normativas no tomen en cuenta? ¿Por qué?

## Anexo B

### COMPARATIVO

14/03/21

Valor del inmueble: \$520,000.00  
 Enganche: \$150,000.00  
 Monto del crédito: \$370,000.00  
 Plazo: 20 años

\*\*\*\* Base de cálculo febrero 2021 \*\*\*\*

SECTOR	INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL	PAGO MENSUAL	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL	TASA DE INTERÉS	CAT
		(incluye enganche)	(inicial)		(suma de todas las mensualidades)	(inicial)	
Bancos	AFIRME	\$191,909.60	\$4,622.44	\$6,621.37	\$1,109,067.95	10.90%	15.00%
Bancos	AFIRME PREMIUM	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Bancos	BAJIO	\$188,499.60	\$4,747.75	\$20,000.00	\$1,077,302.14	11.99%	14.60%
Bancos	BANAMEX	\$182,700.00	\$3,758.69	\$15,000.00	\$886,593.92	9.50%	11.40%
Bancos	BANORTE FUERTE	\$209,450.00	\$4,428.10	\$11,294.30	\$1,062,700.80	10.50%	14.40%
Bancos	BANREGIO	\$183,178.64	\$4,310.62	\$17,500.00	\$1,042,490.50	11.25%	14.20%
Bancos	BBVA BANCOMER	\$189,500.00	\$4,133.96	\$12,401.87	\$974,219.09	10.40%	12.90%
Bancos	BX+	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS CRECIENTES	\$191,646.89	\$4,062.52	\$9,000.00	\$1,146,777.16	10.65%	13.70%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS FIJOS	\$203,316.50	\$4,449.45	\$9,696.94	\$1,084,803.83	10.65%	13.80%
Bancos	HSBC PAGOS BAJOS	\$193,290.00	\$3,691.00	\$11,184.85	\$1,023,417.00	9.65%	12.80%
Bancos	HSBC PAGOS FIJOS	\$193,290.00	\$4,105.00	\$11,728.57	\$972,362.00	9.65%	12.90%
Bancos	INBURSA	\$193,156.40	\$4,115.05	\$11,021.84	\$987,611.43	11.00%	13.20%
Bancos	MIFEL	\$189,700.00	\$3,936.86	\$11,488.23	\$916,487.21	9.49%	11.80%
Bancos	SCOTIABANK 7X5	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Bancos	SCOTIABANK O	\$193,525.00	\$3,958.95	\$10,740.57	\$840,933.46	9.95%	11.80%
Bancos	SCOTIABANK VALORA	\$193,525.00	\$3,903.45	\$10,000.00	\$909,244.67	11.00%	12.80%
Sofomes	PATRIMONIO	\$201,381.36	\$3,875.92	\$12,000.00	\$930,221.64	10.50%	12.50%

ND = Estas instituciones no ofrecen créditos con estas características.

NA = No se determinan estos costos, toda vez que los seguros se encuentran comprendidos en el monto a financiar.

## Anexo fotográfico

A continuación se presentan algunas fotografías de la zona de estudio, donde se muestran inmuebles con un grado de deterioro. Éstas fueron tomadas durante el levantamiento de campo realizado en 2019.















