



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CAMPO: GESTIÓN URBANA Y POLÍTICAS PÚBLICAS

PRODUCCIÓN INMOBILIARIA HABITACIONAL: MERCADO DE SUELO Y
POLÍTICA DE VIVIENDA, EL CASO DE LA COLONIA DEL VALLE NORTE

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:

KARLA ROCÍO VALDEZ VELAZQUEZ

TUTOR: DR. LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA

SINODALES

MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DRA. CARLA ALEXANDRA FILIPE NARCISO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DRA. JUANA ELVIRA SUÁREZ CONEJERO
ESCUELA NACIONAL DE TRABAJO SOCIAL

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX., OCTUBRE 2021



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

A la Universidad Nacional Autónoma de México por otorgarme el espacio, las herramientas y el conocimiento para mi desarrollo académico. Al Consejo Nacional de Ciencias y Tecnología CONACYT por la beca recibida que permitió la realización de la presente tesis. Al proyecto PAPIIT DGAPA IN301420 “Sector inmobiliario y gestión urbana en los procesos de revalorización de áreas centrales y expansión de la periferia de la ZMVM” por el apoyo económico que me concedió para culminar esta investigación.

A mi asesor Luis Salinas, por el apoyo y el espacio brindado en el Instituto de Geografía para comenzar la investigación. Por la confianza de estos años, por la dedicación, el cuestionamiento y la lectura detallada. Gracias por creer de nuevo en mí y estar siempre atento y respaldando este proyecto académico. Con admiración y respeto.

A mi jurado, Mtro. Enrique Soto, Dra. Esther Maya, Dra. Carla Filipe y Dra. Juanita Conejero, por su lectura, comentarios y valiosas aportaciones para el proyecto de investigación buscando enriquecer y ampliar los alcances de la tesis. Gracias por el conocimiento y por la adaptación en la forma de enseñanza en estos tiempos.

A mis padres Sergio y Rocío por apoyarme en este proyecto académico y motivarme a seguir mis sueños. Por el apoyo, comprensión, paciencia y amor de siempre. Gracias por brindarme los valores que hoy sigo para contribuir con la sociedad hacia una vida mejor. Gracias por ser siempre el mejor ejemplo para seguir. Con profundo amor, agradecimiento y admiración.

A mi hermano Sergio, por ser mi acompañante en esta travesía académica y personal. Por enseñarme a dar lo mejor de mí y a seguir el camino de manera honrada. Por estar dispuesto a escucharme y aconsejarme, por tu protección y amor.

A mis compañeros de campo los Guppy’s por el tiempo compartido de manera presencial y en línea. Por acompañarnos en estos momentos de encierro y atravesar juntos la transición hacia una nueva modalidad de estudio, buscando siempre apoyarnos dentro de la maestría.

A mi compañera de vida, María, por su profundo compromiso con mi desarrollo académico y profesional, por motivarme desde un inicio, a estudiar las problemáticas e injusticias urbanas. Por su apoyo, lectura y corrección de estilo para el trabajo de investigación. Por ser mi soporte, mi ejemplo, mi amor. Por dar este salto juntas.

Índice

Introducción.....	7
Capítulo 1 El modelo económico neoliberal en los procesos urbanos actuales y la renta del suelo urbano.....	13
1.1. Reestructuración económica y urbanismo neoliberal.....	16
1.1.1. Adopción de un nuevo modelo económico	16
1.1.2. Procesos de transformación urbana neoliberal	19
1.1.3. El neoliberalismo en las ciudades.....	24
1.1.4. Elementos de análisis para el estudio del urbanismo neoliberal	26
1.1.5. Procesos de urbanización en América Latina.....	28
1.2. Renta del suelo urbano	32
1.2.1. Valor de uso, valor de cambio y teoría del valor.....	32
1.2.2. El suelo como mercancía.....	34
1.2.3. Teoría de la renta urbana	37
1.2.4. Formación de los precios de suelo y precios de vivienda.....	44
Capítulo 2 Elementos políticos de planeación en materia de vivienda para la alcaldía Benito Juárez.....	51
2.1. Revisión de la política de vivienda actual y su aplicación para el caso de estudio ...	51
2.1.1. Marco internacional de vivienda	51
2.1.2. La política de vivienda a nivel federal.....	54
2.1.3. La política de vivienda en la Ciudad de México	62
2.2. Política, instrumentos y normativa de vivienda para la alcaldía Benito Juárez	78
2.2.1. Procesos histórico-jurídicos de la producción de vivienda en la colonia Del Valle Norte	78
2.2.2. Aplicación de instrumentos en materia de vivienda.....	83
2.2.3. Política y normativa en la actualidad.....	86
Capítulo 3 La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado vivienda	91
3.1. El proceso para la obtención de información en campo y su tratamiento cuantitativo	92
3.1.2. El estudio de mercado de vivienda en la colonia Del Valle Norte.....	94
3.2. Transformación y caracterización espacial del desarrollo urbano de la alcaldía Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte	98
3.2.1 Diagnóstico de la colonia Del Valle Norte en su inserción de la alcaldía Benito Juárez.....	98

3.3. La producción inmobiliaria habitacional.....	115
3.2.1. El desarrollo y comportamiento del mercado habitacional en la Ciudad de México	116
3.2.2 Composición del mercado inmobiliario habitacional en la colonia Del Valle Norte entre los años 2019 y 2020	131
3.4. Renta del suelo, política de vivienda y producción habitacional, un análisis integral	151
3.4.1 Discusión	152
Conclusiones.....	159
Referencias	168
Índice de Tablas.....	173
Índice de planos	173
Índice de gráficas.....	174
Índice de fotografías	174

Como inauténtica será, también, no sólo la filosofía en una situación de subordinación, sino también en la de autosubordinación, lo mismo la que acepta la posibilidad de la enajenación que una voluntad puede imponer a otra como la que así misma puede imponerse esta voluntad al subordinarse a sus creaciones, al convertirse en instrumento de sus instrumentos.
Leopoldo Zea

En el horizonte de la modernidad a que se aspira en esta etapa, la vida urbana va siendo inteligible gracias a los deleites psicológicos antes sólo accesibles a través de la observancia de los preceptos.
Carlos Monsiváis

Introducción

Desde principios del siglo XXI la alcaldía Benito Juárez ha presentado grandes y múltiples desarrollos inmobiliarios ocasionando redensificación del territorio, intensificación del uso del suelo y la concentración de una oferta de vivienda Semilujo y Residencial¹. Ello a causa de que en la demarcación territorial han aplicado dos instrumentos orientados a la vivienda: el Bando 2 empleado a partir del año 2000 con objeto de concentrar edificaciones habitacionales en las delegaciones centrales de Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Cuauhtémoc y Benito Juárez; y para el año 2005 la aplicación de la Norma 26 que impulsó y facilitó la construcción de vivienda de interés social en el suelo urbano basado en la división de la ciudad por contornos, hasta su suspensión en 2013.

La colonia Del Valle se extiende casi en la totalidad de norte a sur de la alcaldía Benito Juárez y significa un hito dentro de las colonias con mejor calidad de vida, servicios urbanos y localización en la Ciudad de México. Cuenta con diverso equipamiento de educación, salud, cultura, servicios en general, diferentes alternativas de transporte incluyendo ciclovías y un corredor de oficinas importante. La sección Norte de la colonia Del Valle se encuentra situada en los límites administrativos y normativos urbanos con la alcaldía Cuauhtémoc, la cual no restringe de manera normativa la superficie mínima de la vivienda a construir, contrario al caso de Benito Juárez, que como se estudia, la condición normativa urbana de establecer un mínimo de superficie de vivienda es un factor importante para el comportamiento y dinámica del mercado de inmobiliario.

En la alcaldía Benito Juárez y en el caso de la colonia Del Valle Norte se presenta una abundante oferta habitacional específica que provoca espacios urbanos fragmentados y segregación socioespacial, esto debido principalmente a los instrumentos de vivienda aplicados. La colonia Del Valle en sus tres secciones Norte, Centro y Sur ha sufrido los estragos de la especulación inmobiliaria generando altos precios en la vivienda y una oferta orientada a medios y altos ingreso, resultando en un desplazamiento y exclusión de la población originaria (Hernandez Salazar & Perez Corona, 2015), transformando la dinámica territorial, social, económica, política y cultural de la zona.

¹ Basado en la clasificación de vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

Esto se expresa a través de un aumento del precio del suelo, demanda vivienda tipo residencial y una alta redensificación de la zona. Pese a las políticas de vivienda social aplicadas con anterioridad como el Bando 2 y la Norma 26, la alcaldía no ha logrado dirigir una oferta habitacional amplia con diferentes tipologías de vivienda. Como resultado se presenta un espacio social relativamente homogéneo y que, pese a las políticas advertidas, la oferta habitacional es cuantiosa pero no variada, es decir, limitada a sectores sociales con alto poder adquisitivo.

Entre las consecuencias que se pueden advertir es el aumento en la densidad de población que provoca una mayor demanda de bienes y servicios, además de una reconfiguración en la estructura urbana para atender la creciente demografía que ocupa el sistema vial, espacios verdes, equipamiento, comercio, oficinas y espacios de recreación. La intensificación del uso del suelo genera de manera proporcional la necesidad del incremento de la infraestructura urbana. Así se consolidan espacios fragmentados y segregados dentro de la Ciudad de México.

Recientemente en la Ciudad de México se implementó una iniciativa de vivienda incluyente a través del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (2019) que considera corredores y polígonos establecidos en las alcaldías Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. Este programa omite su aplicación en Benito Juárez, lo cual permite la continuidad de la oferta de vivienda para población de alto poder adquisitivo y limita la posibilidad de proporcionar oferta habitacional de tipo social y/o popular.

La propuesta de estudio es analizar el proceso de la producción inmobiliaria habitacional a través de la teoría de la renta urbana y el método de revisión de la política de vivienda, esto mediante un estudio de mercado en la zona de estudio e información sobre el precio de la vivienda en distintos años en la Ciudad de México. La investigación es dirigida por la pregunta ¿De qué manera la dinámica del mercado de suelo y la política de vivienda incentivan la oferta habitacional para la población de medios y altos ingresos en la colonia Del Valle Norte?

El objetivo general es analizar la relación entre la teoría de la renta urbana y la política de vivienda en el mercado inmobiliario habitacional para la oferta orientada a la población

de medios y altos ingresos en la colonia Del Valle Norte. Mientras que los objetivos específicos son:

a) Explicar a través de la reestructuración económica y la teoría de la renta cómo la política de vivienda y la normativa urbana han intervenido en el desarrollo, transformación y consolidación de la vivienda en la alcaldía Benito Juárez y en la colonia Del Valle Norte.

b) Identificar la oferta inmobiliaria habitacional en la colonia Del Valle Norte para conocer el comportamiento del mercado de vivienda nueva y establecer su relación con los precios de la vivienda en la Ciudad de México.

c) Analizar de manera integral la relación socioespacial entre la política de vivienda y la oferta de vivienda y establecer las tendencias del mercado inmobiliario habitacional con los datos obtenidos y el marco teórico propuesto.

El desarrollo de la presente investigación se divide en 4 etapas distribuidos en tres capítulos:

- I. revisión bibliográfica para desarrollar el abordaje teórico propuesto para el problema;
- II. revisión y análisis de la política de vivienda actual en el país y en la zona de estudio;
- III. levantamiento de información en campo mediante un estudio de mercado para conocer la oferta de vivienda nueva en la zona
- IV. análisis de los datos obtenidos en campo con respecto a través del marco teórico y la política de vivienda

En la primera etapa, que compone el capítulo 1, se desarrolla la revisión bibliográfica para la comprensión y desarrollo del marco teórico que sustentará el análisis y resultados obtenidos. Se busca analizar, cuestionar y establecer conexiones entre distintos conceptos y posturas teóricas. La propuesta es iniciar la discusión con la reestructuración económica que ha imperado en el país desde la década de los ochenta, identificar características, tendencias en América Latina y especificidades para caso de estudio (Smith: 1996; De Mattos: 2002; Harvey: 2005; Pradilla: 2010; Escalante: 2016); mientras que para el análisis del mercado de suelo se propone revisar la teoría de la renta urbana que señala, entre otras cosas, el precio de la vivienda por su valor de cambio y no por su valor de uso, los tipos de renta del suelo y la formación de los precios del suelo, esto a través de los autores Harvey (1973; 1990; 2014), Topalov (1979; 1984); Jaramillo (1994); Eibenschutz (2009).

Mientras que en la segunda etapa, que se expone en el capítulo 2, se presenta una revisión y análisis sobre la política de vivienda actual en el país, organizado por niveles de

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

gobierno y con especial énfasis en la alcaldía Benito Juárez; esto implica el análisis de instrumentos de gestión urbana orientada a la vivienda y revisión de la normativa para el caso de estudio, así se compone el capítulo 2. Es decir que los capítulos 1 y 2 están compuestos por metodología cualitativa cuyo método principal se establece en el análisis del discurso de políticas públicas, pues integra la estructura teórica y argumentativa en la cual se expresa el problema de investigación. Así se presenta con aproximaciones teóricas, conceptuales y revisión de planes, programas e informes en distintas escalas gubernamentales en materia de política pública de vivienda.

La tercera etapa, que integra el capítulo 3, se centra de la obtención y análisis de datos e información de la oferta de vivienda nueva en el área de estudio, se trata de una metodología cuantitativa. Esto involucra acopio, registro, procesamiento y análisis sistémico de la información obtenida. Dentro de esta etapa de investigación también se considera elaborar un diagnóstico para la zona de estudio propuesta, así se involucra información cuantitativa de naturaleza demográfica, socioeconómica, de infraestructura y sobre comportamiento del mercado de vivienda expresado en precios.

Para la recolección de datos cualitativos se consultaron dos portales web de la Sociedad Hipotecaria Federal relativos a avalúos que ofrecen información sobre el “Promedio del valor del mercado por metro cuadrado de construcción” por tipología de vivienda. Así un portal contiene información para los años de 2005 a 2015; mientras que otro portal cuenta con datos solo para el 2017. De esta forma no se cuenta con datos para el año 2016. Después de la recolección y limpieza de datos, ésta se deflactó con año base 2020 para una mejor interpretación de los precios. Posteriormente se elaboró cartografía a partir de los precios promedio, por tipología de vivienda y por código postal de toda la Ciudad de México con datos históricos. Así se pudieron determinar tendencias en el mercado inmobiliario habitacional y las zonas de mayor y menor precio, además de la distribución de las tipologías de vivienda en el territorio.

Mientras que para la obtención de datos actuales en la colonia Del Valle Norte se realizó un levantamiento de campo que consistió en un *Estudio de Mercado* para recolectar información relativa a la oferta de vivienda nueva, precio, superficie, distribución, meses en oferta, montos e hipoteca y amenidades. Posteriormente, con la información obtenida se elaboró cartografía a través de la georreferencia de los desarrollos inmobiliarios y se empleó

la herramienta de interpolación IDW mediante un Sistema de Información Geográfica para conocer el comportamiento del precio en la colonia Del Valle Norte durante los años 2019 y 2020. Como resultado del ejercicio de análisis espacial se pudieron determinar los desarrollos cuyas características tienen mayor y menor absorción, esto puede estar determinado por factores del entorno construido, principalmente vialidades, o bien por factores internos al desarrollo, como el precio, superficie y amenidades. Los planos obtenidos demuestran entonces la relación espacial de precio-superficie, localización y tendencias de precios en el mercado de vivienda de la zona de estudio. Por último, se muestra un resumen de la información de campo a través de tablas que presentan promedios, esto para indicar el comportamiento general de la colonia.

De esta forma, la organización de la información obtenida en páginas gubernamentales y trabajo de campo se organizó de la siguiente manera:

Unidad de análisis	Total de códigos postales en CDMX por tipología de vivienda 2005-2017	Total de la población residente de la colonia Del Valle Norte	Total de las unidades de vivienda nueva en venta en la colonia Del Valle Norte
Fuente	SHF > Promedio del valor del mercado por metro cuadrado de construcción	INEGI: Censo de Población y Vivienda 2020; DENUE 2020, INVI 2016	Trabajo de campo
VARIABLES	Precio promedio por m2 de construcción; código postal entre 2005 y 2017	Población total; población de 65 años y más; PEA; total de habitantes por cuarto; años de escolaridad; unidades económicas;	Precio de la vivienda; superficie habitable; viviendas totales; viviendas en inventario; meses en inventario; distribución; servicios; amenidades; hipoteca.
Categorías	Tipología de vivienda (Mínima, Económica, Social, Media, Semilujo, Residencial, Residencial Plus)	Uso de suelo; equipamiento; material en pisos, paredes, techos; acceso a servicios; recubrimiento de banquetas, alumbrado; bienes en el hogar	Acabados (pisos, paredes, baño, cocina, cancelería); constructora, inmobiliaria

Tabla 1. Resumen de Estructura de obtención y organización de datos cualitativos. Elaboración propia con base en SHF y trabajo de campo 2019-2020

En la última etapa de la investigación desarrolla una exposición de los datos obtenidos en campo y su correspondiente análisis con el marco teórico propuesto y la revisión de la política de vivienda. La intención es generar un panorama sobre las tendencias y las

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

posibilidades de establecer mercado de vivienda diversificado en la colonia Del Valle Norte a través de una matriz de análisis integral que contempla factores económicos y políticos. Las tercera y cuarta etapa refieren al capítulo 3 de la presente investigación.

De tal forma, la investigación resulta de una metodología mixta en la cual, según las etapas del proyecto se toman métodos específicos para analizar una parte del problema de investigación, la intención de esto es generar una aproximación epistemológica que contemple distintos métodos de investigación. Por lo tanto, el problema de investigación aquí expuesto no se limita a una sola metodología, sino que busca caminos de expresión, investigación, experimentación y análisis a través de ambas formas de investigación sirviéndose de diversas técnicas, por lo que se manifiesta la utilización de una metodología mixta.

Finalmente, el presente trabajo busca aportar al estudio de la formación de los precios de vivienda en el mercado de suelo de la Ciudad de México a través del análisis de la política pública e instrumentos de gestión urbana que se produce desde modelo económico imperante. Esto implica posicionar al suelo como una mercancía única, con características que se resuelven a través de la demanda y no de la oferta, y reconocer que la vivienda es trazada más por el valor de cambio que por el valor de uso. De esta forma el caso de estudio busca mostrar mediante la especificidad, características de la producción de la vivienda como medio para la materialización y reproducción del capital, anclado a un quehacer político que propicia la actividad económica por encima de las problemáticas sociales, generando espacios fragmentados y segregados.

Capítulo 1 El modelo económico neoliberal en los procesos urbanos actuales y la renta del suelo urbano

En el primer capítulo del presente trabajo de investigación se desarrolla la revisión y análisis de la teoría que aborda la reestructuración económica y la teoría de la renta del suelo urbano a partir de posturas marxistas y neomarxistas, de esta forma se pretende realizar un diálogo entre posturas teóricas, conceptos y sus aplicaciones en el ámbito urbano. Se considera que la revisión de la literatura sobre el mercado de suelo y la política de vivienda a partir del modelo económico neoliberal y la teoría de la renta puede dirigir hacia comprensión del objeto de estudio más amplio, pues se contempla el mercado del suelo como un eje principal para el desarrollo de la estructura económica y superestructura social que señala Marx en su materialismo histórico.

El desarrollo del presente capítulo está compuesto de tres momentos dentro del proceso de investigación: revisión histórica, confrontación teórica y el análisis de la aplicación teórica en la realidad y su caracterización con el objeto de estudio. Por lo tanto, se espera que la posible construcción de conocimiento o aportaciones al tema sea sustancial y ayude a la construcción o ampliación de nuevas interrogantes, procurando así siempre el cuestionamiento, debate y confrontación de posturas e ideas.

La primera Reestructuración económica y urbanismo neoliberal, se realiza una revisión histórica sobre el proceso económico de posguerra que generó cambios en la forma de producir y reproducir el capital, pues con el agotamiento del Estado de Bienestar diversos países fueron adoptando un modelo de libre mercado e individualismo, muy similar al liberalismo económico de Adam Smith pero con adaptaciones y nuevas características según su circunstancia política, social y cultural y posición geográfica.

Al liberalismo se le añadió una aparente reducción del papel del Estado en cuestiones de mercado que se discute en profundidad las atribuciones del gobierno, y entre otras cuestiones ideológicas, históricas y geográficas, adquiriendo así la denominación de “neoliberalismo”. Sin embargo, como se desarrolla a lo largo del texto más que una reducción, el Estado pasa a tomar forma de mediador/facilitador entre las relaciones público y privadas en cuestión económica y política pues su figura política y geográfica le permite

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

incentivar, producir y reproducir formas de acumulación de capital privado en escalas y magnitudes desiguales, provocando efectos no sólo económicos sino espaciales.

Una vez que se define el neoliberalismo y la participación del Estado en este nuevo modelo de reestructuración económica, se retoma la metodología propuesta por Brenner, Peck y Theodore del *neoliberalismo realmente existente* para estudiar la *inserción contextual* y la *dependencia de trayectoria* de un fenómeno urbano dentro del esquema neoliberal de producción. Posteriormente se retoma a Harvey para señalar un puente entre el neoliberalismo y el urbanismo así, considera que el urbanismo es un modo de integración económica que propicia el desarrollo geográfico desigual.

El segundo apartado de este primer capítulo pretende explicar la Teoría de la Renta del suelo urbano a partir de los autores Harvey, Topalov y Samuel Jaramillo. Se confrontan conceptos como el valor de uso, valor de cambio, plusganancia, renta absoluta y diferencial y finalmente cómo esto incide en la formación de los precios del suelo. En este sentido es vital comprender las diferencias entre el valor de uso y el valor de cambio, esto a partir de la teoría del valor y tratando de otorgar ejemplos geográficos que ayuden a la comprensión del *valor* desde los bienes inmuebles, así también se explica cómo la oferta logra condicionar a la demanda, por el contrario de otro tipo de mercancías.

El concepto de plusganancia, o plusvalor como lo señala Marx, ayuda a comprender como la acumulación originaria despliega aparatos de poder que afectan en la distribución de la riqueza y conlleva al desarrollo geográfico desigual. Por otro lado, la renta absoluta y la renta diferencial explicada a través de Samuel Jaramillo ejemplifica los tipos de renta a los espacios urbanos de América Latina y así otorga un panorama familiar desde la Teoría de la Renta Urbana para comprender cómo funcionan las rentas, los precios y el mercado inmobiliario según diversos actores.

Posteriormente se identifican y describen diversos actores que están insertos en el mercado de suelo y los intereses que determinan la toma de decisiones y la materialización del capital en los espacios urbanos. Finalmente se señala la metodología en la cual los desarrolladores inmobiliarios realizan las proyecciones de costos, gastos y utilidad para finalmente determinar cuál sería el precio estimado de un terreno según su potencial de construcción máximo. El desarrollo de estos métodos residuales resulta vital para el presente estudio, pues es una forma de especular con los precios del suelo en la cual los propietarios,

desarrolladores, compradores, autoridades locales y Estado conforman una estructura en la cual el mercado del suelo comienza a generar una relación de precio-localización para las viviendas en las ciudades.

El desarrollo de estos dos apartados, Reestructuración económica y Renta del Suelo Urbano se conjugan con la política de vivienda que se presenta en el segundo capítulo. El objetivo es generar un marco teórico a partir de la particularidad que sugiere el caso de estudio cuyos elementos a estudiar son: el mercado inmobiliario (a través de la teoría de la renta); la política de vivienda (a través de la revisión de planes, normativa y las características de la reestructuración económica).

A continuación, se presenta un esquema de los conceptos que se desarrollan a lo largo del primer y segundo capítulo y su relación entre cada uno, según los momentos y escala de la política de vivienda aplicable en México y en la zona de estudio. La intención es generar una conexión y un diálogo en el cual la construcción de un marco teórico otorgue una perspectiva teórica crítica para abordar el mercado inmobiliario en la colonia Del Valle Norte a través de las diversas políticas e instrumentos normativos que se han implementado en la alcaldía Benito Juárez.



Tabla 2. Relación teórica-conceptual política y mercado habitacional. Elaboración propia con base en: Harvey (1996); Escalante (2016); Topalov (1979); Jiménez (1994); Scheingart (1991) entre otros.

1.1. Reestructuración económica y urbanismo neoliberal

1.1.1. Adopción de un nuevo modelo económico

Posterior a la crisis económica de 1929 se comenzó a hablar de un modelo económico impulsado por el Estado durante el periodo de posguerra de la Segunda Guerra Mundial. En una lógica mundial de acumulación se adoptó el modelo keynesiano² basado en el intervencionismo del Estado, un aumento del gasto público y una estimulación de la demanda agregada con el fin de sobreponerse a la recesión, incrementar la producción, inversión y el empleo. A finales de los años setenta el Estado de Bienestar llegó a su crisis, lo que significó un progresivo desmantelamiento estatal y el paso a un modelo de acumulación basado en el libre mercado cuya adición de las innovaciones tecnológicas de información y comunicación se han desarrollado desde finales del siglo XX.

Sobre la discusión del cambio de modelo económico y su repercusión en los procesos urbanos actuales, diversos autores como Neil Smith (2012 [1996]) De Mattos (2002), Harvey (2007 [2005]), Pradilla (2010) y Escalante (2016) entre otros, han aportado al debate desde una perspectiva crítica con ideas desde la geografía, la economía y las ciencias sociales sobre las consecuencias sociales, geográficas y culturales que ha tenido el neoliberalismo. Esto desde una postura general crítica hacia el libre mercado y las premisas del neoliberalismo.

Harvey (2007 [2005]: 6) define el neoliberalismo como: “...una teoría de prácticas político-económicas que afirma que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada fuertes, mercados libres y libertad de comercio. El papel del Estado es crear y preservar el marco institucional apropiado para el desarrollo de estas prácticas.”

En la anterior definición es clara la delimitación del papel del Estado para una mínima intervención en los negocios de los empresarios. Sin embargo, el mismo Estado tiene competencia en la conformación y producción de mercados para establecer las condiciones necesarias de reproducción del capital, además de su actuación específica como organización política para regular la vida en sociedad. La reflexión sobre la introducción del neoliberalismo en la sociedad, comprendiendo todas las formas de expresión humana, ha sido

² Véase en: Teoría general del empleo, el interés y el dinero de John Maynard Keynes (1965 [1936])

mediante la valoración del mercado como una ética en sí misma, en donde se configura el beneficio colectivo construido en el beneficio individual. Así volcar hacia el consumo y el mercado como motor de la vida cotidiana en forma de valores y derechos privados individuales, se vuelve una ideología con potencialidad de impactar en prácticamente todo el quehacer del ser humano.

Se considera entonces al neoliberalismo como un proyecto parcialmente condicionado, entre otras cuestiones históricas, económicas y geográficas, por el agotamiento del Estado Benefactor, cuyas complejidades radican en las formas de existencia condicionadas por el tiempo y espacio donde se desarrolle. El propósito es perpetuar la producción y acumulación del capital a través de una reducción del Estado en la toma de decisiones y la propagación del ideal individualista. Pero el ideal individualista no se considera exclusivo y propio del neoliberalismo, sino que se observa como una constante en diferentes momentos históricos de la humanidad como La Ilustración y la Revolución Francesa, dos hechos que cambiaron de manera directa el rumbo de la sociedad europea y que tuvo repercusiones en América Latina y nuestra realidad.

Diversos autores coinciden en que el inicio del cambio de régimen de acumulación surge –por señalar una fecha específica– a partir de los mandatos de Margaret Thatcher en Reino Unido y Ronald Reagan en Estados Unidos, (De Mattos, 2002; Harvey, 2007 [2005]:5; Escalante, 2016:60) donde se buscó, de manera general, reducir el poder de los sindicatos, desregular la industria, la agricultura, la extracción de recursos y facilitar medios para la proliferación del capital financiero y a la empresa privada. Se incentivó el desmantelamiento del Estado en el cual la privatización de bienes y servicios, la precarización laboral y la disminución del gasto público, a su vez, permitió la proliferación del neoliberalismo como proyecto político e ideológico, retomando a Harvey.

Sin embargo, en América Latina ya se había sufrido un experimento antes de dichos mandatos. Fue el 11 de septiembre de 1973 con el golpe de Estado por Augusto Pinochet, asesorado por Milton Friedman, para derrocar el gobierno de Salvador Allende lo que dio origen a lo que Naomi Klein (2007) denominó *Estado de Shock* para referirse a una estrategia económico-política en la cual se busca crear una atmósfera de crisis mediante un colapso de mercado, guerra, terrorismo, o un golpe de Estado, para finalmente implementar medidas de reestructuración económica a favor del libre mercado.

Lo cierto es que además del Golpe de Estado en Chile como auténtico laboratorio para ejecutar el libre mercado y privatización de bienes y servicios, ya Harvey (2007 [2005]) y Escalante (2016) señalaron su génesis desde principios del siglo XX con el economista Friedrich Hayek. Esto revela su latente pero persistente presencia dentro de algunos economistas sobre la utopía e ideas del libre mercado e individualismo.

Entonces se puede comprender parcialmente que, el neoliberalismo fue el modelo sucesor de las políticas keynesianas ante una atmósfera de crisis –económica y social– originado a raíz del estancamiento económico y del intervencionismo estatal que había llegado a su límite. De esta forma se buscó eliminar de manera progresiva las medidas redistributivas, reequilibradoras, planificadoras y proteccionistas que adoptaron diversos países en la posguerra, cuestionando el gasto público, la propiedad estatal, los sistemas de seguridad social y las medidas limitadoras del libre mercado. Ricardo Méndez (2018: 30) señala que a partir de entonces se ha buscado “un modo de recuperar las plusvalías empresariales y disciplinar a los trabajadores, desplazando el punto de equilibrio en la relación entre trabajo y capital”.

Los gobiernos bajo este modelo económico promueven un modo de ‘gestión pública empresarial’ similar al de las empresas privadas, buscando utilidad y rentabilidad pues, como sostiene Escalante, la lógica neoliberal es que la libertad de mercado y la individualidad sobre la colectividad siempre en competencia y con fines de lucro conllevarán a mejores resultados de eficacia y eficiencia. Un ejemplo de esto se retrata en la liberalización del suelo de las comunidades agrarias luego de las reformas de 1992 al artículo 27 Constitucional, cuyas consecuencias fueron el incremento de oferta de suelo y su precio en el mercado formalizado, mediante esta modificación se construyeron, entre otras cosas, las Ciudades Bicentenario (Salazar, 2013), una de las políticas nacionales de inicios del siglo XXI que dejó una gran cantidad de viviendas deshabitadas (Salinas, 2016b).

Finalmente cabe señalar algunas de las acciones que comúnmente acompañan el proceso de neoliberalización en gobiernos actuales: reducción del gasto y déficit público, disminución de impuestos para incentivar la inversión, privatización de la propiedad privada para una mayor eficiencia, reducción de los sistemas de protección social, liberación de los mercados y mercancías, desregulación de los mercados de trabajo (precarización del empleo), sistema de evaluación compartida de empresa e instituciones públicas, gobernanza

descentralizada y de cooperación público-privada (Méndez, 2018) y, finalmente la sustitución de los planes de ordenamiento territorial a mediano y largo plazo –planificación comprensiva-racional– por proyectos de corto plazo con agentes público-privados –planeación estratégica– (Green, 2005).

Es importante señalar que no se trata de suprimir las actividades y la presencia del Estado para alcanzar el *laissez faire* del liberalismo clásico sino por el contrario, es necesario comprender que la participación del Estado como mediador y facilitador resulta vital para el anclaje del capitalismo en las naciones. El programa político que conlleva el neoliberalismo reconfigura la función y comportamiento de las instituciones, la política económica y fiscal, de tal manera que Escalante (2016) propone y desmenuza las estrategias del neoliberalismo en ámbitos como la economía, la educación, la atención médica y la administración pública. Sugiere un aparato vertical de adopción de medidas para estimular el ‘libre mercado’ estigmatizando lo público y lo estatal sujeto a corrupción debido su falta de lucro, por el contrario, lo privado busca la eficacia y el bien individual como exponencial para alcanzar un ‘bien común’. El Estado además de aportar legitimidad democrática, también produce territorialidad en el sentido que aglomera geografías entre fronteras delimitadas por una Nación.

Sobre este punto se puede ejemplificar el progresivo abandono del Estado mexicano con respecto a la creación de vivienda de interés social y dar paso a la creación e incentivación de facilidades fiscales e instrumentos de gestión urbana para la creación de vivienda por parte de empresas privadas. Esta forma de hacer ciudad a través de la toma de decisiones público-privadas es común en el modelo económico neoliberal, aunque se puede entrever desde inicios del siglo XX, como se explica en el siguiente capítulo en la formación y consolidación de la colonia Del Valle.

1.1.2. Procesos de transformación urbana neoliberal

Una vez que se instala el nuevo modelo económico neoliberal en las naciones del mundo como señalan diversos autores (Harvey: 2005; Pradilla: 2010; Escalante; 2016) a principios de los años ochenta, ocurrió una reestructuración económica y territorial. Los procesos de producción, acumulación y anclaje del capital tuvieron repercusiones espaciales y geográficas importantes en múltiples países, pero especialmente en América Latina. La materialización de dicho capital se manifestó principalmente en las ciudades del mundo

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

debido a la tendencia de aglomeración de los medios de producción y fuerza de trabajo, aunque eso responde a fenómenos sociales de desigualdad, como se mostrará en el siguiente apartado.

Sobre el proceso de transformación urbana neoliberal existe diversa literatura desde una perspectiva crítica en torno al proceso de urbanización desde el nuevo modelo económico. Destacan las aportaciones de autores como De Mattos (2002; 2006), Harvey (2007; 2007b; 2013) Smith (2005), Theodore, Peck, Brenner (2009; 2011) y Pradilla (2010; 2014) entre otros. Estos autores escriben desde una postura marxista y destacan el papel de los medios de producción y la división del trabajo como uno de los medios principales para el estudio de los procesos histórico-sociales.

Urbanismo, acumulación y gobernanza

En los primeros textos de Harvey (1977 [1973]) discute sobre el término de *urbanismo* ligado a la desigualdad social, en este sentido la propuesta teórica que expone es de gran relevancia debido a la articulación que realiza con los *modos de integración económica* que retoma de Polanyi. En este sentido el *urbanismo* responde a una cuestión de forma o modelo característico de los procesos sociales que se da bajo condiciones de concentración geográfica de un *producto social excedente*³. Recordemos que el *excedente* es un concepto relacional que puede cambiar de acuerdo al modo de integración económica que se esté refiriendo y que a su vez está ‘definido’ por la *necesidad*, que es un producto social que se delimita correlacionalmente por la estructura y la superestructura según indica Marx. Por lo tanto la expresión espacial de dicha concentración será la ciudad, pues ésta tiene que ser capaz de producir y concentrar dicho excedente.

Existe una relación entre excedente y plusvalor⁴, que en el modo de producción capitalista por la necesidad de perpetuar la producción y acumulación éste tiende siempre a bajar los niveles de subsistencia de la población obrera. “El plustrabajo es la cantidad de fuerza de trabajo que gasta un obrero para mantener a alguien o algo” (Harvey, 1977 [1973]: 235). Mediante el plustrabajo se obtendrá el plusvalor, bajo esta condición el *urbanismo* se

³ “Cantidad de fuerza de trabajo utilizada en la creación de un producto para determinados fines sociales que exceden lo biológica, social y culturalmente necesario para garantizar el mantenimiento y la reproducción de la fuerza de trabajo dentro del contexto de un modo de producción dado.” (Harvey, 1977 [1973]: 249).

⁴ “El plusvalor es aquella parte del valor total de la producción que queda una vez que se han justificado el capital constante y el capital variable”. (Harvey, 1977 [1973]: 234).

trata de la concentración del plusproducto social en un punto del espacio. Entonces la *ciudad* funciona como lugar de circulación y concentración del plusvalor y utilización del plusproducto. Por lo tanto Harvey sostiene que las ciudades tienden a generar una acumulación originaria, lo cual desde su inicio propicia una desigualdad social y geográfica.

Es así que el *urbanismo* supone la concentración de algún excedente. Esto requiere de una articulación espacial para facilitar la concentración geográfica, en las sociedades capitalistas puede ser estudiado en función de la creación, apropiación y circulación del plusvalor. El *urbanismo* “forma un modo de integración económica y social capaz de movilizar, extraer y concentrar cantidades importantes de plusproducto socialmente determinado” (Harvey, 1977 [1973]: 250). Surge necesariamente un *modo de integración económica de intercambio* lo cual implica estratificación social y diferencias en el acceso a los medios de producción, esto se puede entrever en la organización espacial de la Ciudad de México que se analizará en el capítulo 2 de la presente tesis.

Lo anterior está relacionado con la *acumulación por despojo* que planteó Harvey (2004) en “Acumulación por desposesión” que consiste en una coerción histórica por medio de la fuerza, herramientas del capital (mercantilización, privatización, propiedad privada, monetarización) y colaboración del Estado para garantizar una reproducción ampliada, la explotación del trabajo y la absorción de las crisis de sobreacumulación que inevitablemente produce el capital. El fin es garantizar una ‘forma eficaz de estabilizar el sistema’ dentro de las propias crisis que produce el capitalismo. La tesis de Harvey apunta a que dichas crisis no sólo son provocadas por la sobreacumulación, sino también por un subconsumo que el mismo capital produce a manera de un “Otro”.

Es decir que las crisis se organizan, gestionan y controlan mediante las ‘palancas clave’ que son el interés y el crédito. En este sentido, la devaluación de los activos existentes en la década de los ochenta y cuyo ‘paquete de rescate’ fueron una serie de políticas internacionales de reestructuración económica arreglado entre el FMI, el BM y un país de élite –en este caso Estados Unidos– llevó particularmente a los países de América Latina a generar espacios de circulación de capital mediante la privatización de los bienes y servicios públicos, además de la precarización laboral. Características como derechos de propiedad intelectual, mercantilización de la naturaleza y la cultura, empresarialismo y privatización de instituciones apoyado por el Estado, son algunas de las consecuencias de las acciones

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

fraudulentas y depredadoras de la acumulación por despojo que dan origen a lo que Harvey señala como el Nuevo Imperialismo (2004).

Ya entrada la primera década del siglo XXI Neil Brenner (2013) también aportó sobre la discusión del término ‘urbanismo’ haciendo una revisión en torno a las cuestiones físicas (población y extensión) que podrían tratar de definir un entorno urbano o bien, las características de diferencia con ‘otro’ y su expresión territorial con ayuda de un Sistema de Información Geográfica. Así las características físicas y de dialéctica campo-ciudad también han tratado de definir el quehacer del *urbanismo*. Sin embargo Brenner también coincide con Harvey –aunque no cita su ensayo de 1973– en que ‘lo urbano’ es una abstracción en la que las relaciones socioespaciales contradictorias se territorializan y se generalizan, “tiene potencial para iluminar el *modelado* creativamente destructivo de los escenarios socioespaciales modernos y a través del espacio del mundo en su conjunto” (Brenner, 2013, pág. 50).

Por otro lado, el desarrollo del estudio y crítica del quehacer del urbanismo neoliberal Harvey lo discute en su ensayo publicado en 1989 *De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío* así señala la importancia de la urbanización bajo las condiciones de un modelo de acumulación capitalista neoliberal. Uno de los aspectos más relevantes de la reestructuración económica y territorial, provocando un desarrollo geográfico desigual cada vez más acentuado e irreversible –cuya génesis se encuentra desde la acumulación por despojo– está en el cambio al empresarialismo en la gobernanza urbana.

Se habla de una reorientación de actitudes para con el gobierno con un enfoque de ‘buen clima empresarial’ cuyo motor principal es la búsqueda de la eficacia y la eficiencia, también Escalante (2016) señala esta cuestión. Se trata de una reestructuración a nivel de gobierno que ha tenido impactos en los entornos urbanos construidos y su estudio se sugiere desde la variedad escalar: vecindario, comunidad, centro-periferia, metropolitana, región, nación. Por este motivo es vital la revisión de la política de vivienda para el caso de estudio propuesto, el fin es identificar dicha reorientación y tratar de entrever las relaciones público-privadas que se generan en torno al mercado habitacional.

De esta forma, Harvey (2007b [2001]) señala una serie de estrategias en las cuales la *gobernanza urbana* se basa para asegurar la producción y acumulación del capital:

- Competencia dentro de la división internacional del trabajo: esto dependerá principalmente de la producción de mercancías y servicios, ventajas de ubicación, disponibilidad de recursos y de inversiones público-privadas para generar infraestructuras físicas y sociales.

- División espacial del consumo: entre las repercusiones sociales se encuentra una estratificación manifestada en una creciente urbanización consumista –siendo el crédito uno de los mayores aliados– cuya materialización en torno al “Desarrollo Urbano” destacan las intervenciones estratégicas en *re*: regeneración, renovación, revitalización, reactivación, restauración, rescate. Se trata de una acción para mejorar la estética del entorno urbano maximizando las tradiciones e historias locales, aunque al mismo tiempo responde a una lógica de competencia y estándares internacionales, el resultado es una mixtura de escalas y sensaciones culturales, donde los centros históricos suelen ser los principales objetos de intervención⁵ “un ‘palimpsesto’ de formas del pasado superpuestas unas a otras, y un ‘collage’ de usos corrientes, muchos de los cuales pueden ser efímeros” (Harvey, 1998). Esto es una evidencia palpable del posmodernismo en la arquitectura.

- Adquisición de claves de control: dentro de la división espacial de las formas urbanas la búsqueda de los entornos más favorables para las finanzas, donde el control de la información comunicación es vital. En este punto se agudiza la competencia interurbana, así las economías de aglomeración se vuelven predilectas para mantener una supremacía en el mercado.

- Redistribución de excedentes: como se revisó anteriormente, el excedente o el *producto social excedente* es definido a partir de un producto social cuya correlación entre estructura y superestructura señala los límites de este. La clave es la alianza entre las clases y actores dominantes en materia urbana, esto para conservar un dominio en el mercado cuyo resultado son desigualdades del entorno urbano irreconciliables.

Bajo esta lógica aquellos lugares que no suscriban a la dinámica de competencia y empresarialismo podrían perder su vitalidad económica. La tarea principal es “atraer flujos altamente móviles y flexibles de producción, financiación y consumo” (Harvey, 2007b [2001]: 381). De esa manera los escenarios especulativos son los más deseables para la inversión de capital debido a la posibilidad de adquirir ganancias en poco tiempo, aunque el

⁵ Véase en: Delgadillo (2011)

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

riesgo suele ser mayor. En este sentido, la escala local toma especial relevancia en el mercado internacional, incluso por encima de la escala de municipio o región, las políticas urbanas ajustan sus agendas de desarrollo de acuerdo con las recomendaciones que emite ONU-Hábitat. En el entorno político y social la escala local también es muy importante, se crea una ideología de localidad y ‘comunidad’ fundamentada en discursos políticos que “en la defensa contra un mundo hostil y amenazador del comercio internacional y competencia creciente” (Harvey, 2007b [2001]:381).

1.1.3. El neoliberalismo en las ciudades

La adopción del nuevo modelo económico que llevó a una reestructuración en las naciones fue de manera primigenia a partir de las recomendaciones del FMI y el Banco Mundial, quienes abogaron por una reforma estructural a favor de la competitividad y el crecimiento. Sus bases inscritas en la escuela monetarista de Chicago, el Consenso de Washington y los líderes Thatcher y Reagan presentaron el neoliberalismo al mundo y pronto las manifestaciones espaciales en forma de desigualdad geográfica, que se habían formado anteriormente, se exacerbaban y reflejaron aún más la falta de distribución de la riqueza. (De Mattos, 2002).

Carlos De Mattos (2002) sostiene que a partir de ese momento ocurrió una revalorización del papel de las áreas metropolitanas principales, añadiendo que existen formas específicas del neoliberalismo que se manifiestan como procesos endógenos en cada ciudad, es decir, que el capitalismo se comporta en forma de su trayectoria dependiente, aunque al mismo tiempo responde a dinámicas propias de un modelo económico global. Sin embargo, también se presentan consecuencias del cambio de reestructuración económica como: dispersión territorial intrametropolitana; cambio de enfoque de gestión urbana; cambio de la morfología social y territorial; polarización y segregación social; suburbanización, periurbanización y policentrismo.

Por lo tanto ocurre una relación entre la reestructuración productiva y la transformación urbana que De Mattos (2006) llama ‘tendencias’ a aquellas características que identificó en las metrópolis latinoamericanas:

- Nuevas estructuras productivas. Reestructuración que volcó hacia una arquitectura productiva para descentralizar y dispersar los nodos de producción y acumulación, mayormente localizadas en grandes aglomeraciones urbanas, y llegando a formar redes

productivas transfronterizas. De tal forma, las consecuencias territoriales fueron una urbanización basada en la economía de demanda, como lo señala Smith (2005), y focos dominantes de atracción capitalista.

- Desregulación, mercados de trabajo y ciudad desigual. Se refiere a las políticas de liberación, desregulación, flexibilización y la terciarización de la base económica –que devino de la industrialización por sustitución de importaciones–. Entre las consecuencias se encuentra la precarización laboral, desigualdades sociales y nuevas formas de exclusión, segregación y tugurización de la vivienda, como ha estudiado Víctor Delgadillo (2011). Esto se sustentó a partir de la interrupción de arreglos institucionales y la terciarización de actividades económicas.

- Negocios inmobiliarios, nuevos criterios urbanísticos. Esto responde a las facilidades económicas y subsidios otorgados a partir de una nueva postura gubernamental de gestión urbana. Esto se orientó a la expansión de las ciudades, incremento y especulación inmobiliaria a partir de plusvalías e inversiones público-privadas. Como se mencionó con anterioridad, esto refiere al abandono de la planificación racional, además de la financiarización de la economía mundial y por último las estrategias de competitividad, marketing urbano como ya señala Carlos Vainer (2002).

- Explosión de movilidad y nueva morfología urbana. A partir de las tecnologías de información y comunicación (TIC) y la explosión de movilidad se comenzó a configurar grandes sistemas urbanos lo cual implicó, sólo para ciertas formaciones urbanas, una nueva organización a través de minimización del factor distancia en el intercambio del mercado.

- Nuevos artefactos, uniformización del paisaje urbano. Esto responde a la explosión de los negocios inmobiliarios, propiciados por facilidades fiscales y políticas de marketing urbano, materializado en artefactos arquitectónicos emblemáticos donde “más allá de una identidad específica de cada ciudad, caracterizan un tipo de paisaje urbano representativo de la ciudad globalizada que coexiste con extensas áreas tugurizadas, donde la miseria, el desorden y la fealdad alcanzan niveles indescritibles” (De Mattos, 2006: 66). El autor sostiene que las ciudades en vías de desarrollo han sido promocionadas a través de la difusión de imágenes emblemáticas representativas de la modernidad. Sobre este tema, Carla Filipe (2018) realizó un trabajo donde ejemplifica la pauperización y las imágenes del marketing urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México.

Se ha señalado que existe una relación entre las ciudades que refieren a una escala geográfica específica y en ocasiones delimitada por demarcaciones territoriales específicas, y una escala fuera de la ciudad. Esto indica una conexión entre lo local y lo global, como diversos autores han aportado a la discusión, entre ellos Doreen Massey (1993; 2012 [1999]), quien señala la importancia de las relaciones multiescalares que se pueden dar en una ciudad, una nación y el mundo. Se considera importante subrayar la postura de Massey y el *lugar* como las relaciones que se extienden en el espacio, aquellas interacciones particulares, relaciones y procesos sociales, experiencias, entendimientos, es decir, relaciones reales con contenido real. En este sentido, Massey (1993) argumenta que los lugares son procesos en constante construcción, sin límites o ‘fronteras’ claras, no poseen una identidad única y se producen continuamente, es decir que son procesos inacabados y que responden a una especificidad en la medida que las relaciones sociales y de poder interactúan.

1.1.4. Elementos de análisis para el estudio del urbanismo neoliberal

Para estudiar la ciudad y el *urbanismo* como forma de los procesos sociales y de un modo de integración económica que moviliza, extrae y concentra el plusproducto, Neil Brenner, Jamie Peck y Nik Theodore (2009) han hecho una valiosa aportación de estrategias metodológicas para avanzar sobre el estudio del *urbanismo neoliberal*. Dichos autores desde una posición crítica marxista señalan cómo los procesos de neoliberalización provocan una geografía desigual producto de una reestructuración económica y territorial. En este sentido, la clave para el estudio del *urbanismo neoliberal* considera: el carácter geográficamente variable; y que es multiescalar e interconectado translocalmente.

Estos autores señalan los proyectos de reestructuración neoliberal –lo que De Mattos llama ‘tendencias’– en los que se expresa dicho modelo económico: desregulación del Estado sobre la industria; precarización laboral; incentivos fiscales a privados; privatización de los bienes y servicios públicos; desmantelamiento de programas sociales; incremento del intercambio de capital; y competencia interurbana. La tesis que sostienen estos autores señala que a menudo el neoliberalismo puede ‘asemejarse’ con imperativos globales y, en este sentido, se corre el riesgo de caer en conceptualizaciones reduccionistas sobre lo que implica el neoliberalismo como ‘una simple forma económica de ordenar al mundo’ bajo leyes que tienen los mismos resultados sin importar el posicionamiento histórico, geográfico y espacial que se esté estudiando.

Para el análisis del *urbanismo neoliberal* los autores proponen el concepto *neoliberalismo realmente existente* que considera: la *inserción contextual* y la *dependencia de trayectoria*. Se trata de estudiar las interacciones dependientes de la trayectoria en dos momentos: por un lado, los marcos regulatorios heredados y; por el otro los proyectos emergentes neoliberales. La idea metodológica en este caso consiste en explorar: los acuerdos políticos históricamente específicos del territorio (en especial durante el modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones ISI); identificar las crisis históricamente específicas durante la ISI; determinar la interacción entre iniciativas de políticas neoliberales, desarrollo territorial y alianzas sociopolíticas heredadas a través del tiempo; señalar las estrategias reestructuradoras y regulatorias contextualmente específicas (Theodore, Peck, & Brenner, 2009). Esta propuesta metodológica servirá para la revisión y análisis de la política de vivienda y para el desarrollo de la formación y consolidación de la colonia Del Valle.

De esta forma, el *neoliberalismo* se mostrará como un proyecto ideológico de transformación socioespacial no concluido, ya que el mismo proceso de reestructuración económica y territorial no se consuma inmediatamente a partir de la adopción parcial y escalonada de algunas medidas neoliberales, sino que se expresa de forma inacabada, desigual y específica según el área de estudio. Los proyectos de reestructuración neoliberal antes señalados acentúan este desarrollo geográfico desigual y su constante construcción indica que es “un proceso específico, fungible e inestable de transformación socioespacial impulsado por el mercado, más que como un régimen de políticas vigente en su totalidad, un aparato ideológico o un marco regulatorio” (Theodore, Peck, & Brenner, 2009:3). Así se muestra un ‘hibridismo’ de un sistema no acabado. Eso representa una operación de prueba y error, un laboratorio, cuyo ejemplo perfecto es el Golpe de Estado en Chile de 1973 que se citó con anterioridad.

El *neoliberalismo realmente existente* surge para subrayar lo contradictorio y destructivo de dicha ideología. Al señalar la inserción contextual y la historia de la trayectoria es capaz de desmenuzar como ‘realmente’ se comporta la neoliberalización en un espacio y tiempo determinado. La organización y administración de las estructuras anteriores generan una dinámica creativo-destructivo en la cuales se construyen, sobre las bases anteriores, disposiciones, instituciones, acuerdos políticos, reformas y normas para dar lugar a las

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

políticas neoliberales. Sobre este punto se prestará especial atención a los instrumentos de vivienda implementados en la alcaldía Benito Juárez y la colonia Del Valle.

El *neoliberalismo realmente existente* otorga pautas para analizar y comprender cómo se expresan las características de la *urbanización neoliberal* no sólo considerando una reestructuración económica, sino también atendiendo la dimensión espacial, en este caso, la transformación territorial. Sin embargo, y como lo señala Harvey citando a Marx, los procesos sociales que forman la *urbanización* de ninguna manera estarán totalmente determinados por la estructura económica, sino a razón de una construcción dialéctica y coexistente con la superestructura, de tal forma, la atención a los fenómenos sociales considerando sus particularidades y grupos vulnerables se vuelve imprescindible.

De esta forma se considera de primera importancia posicionar el problema de estudio planeado en su contexto específico y trayectoria dependiente, a fin de poder identificar los procesos de neoliberalización que actualmente ocurren en la colonia Del Valle Norte, Ciudad de México con respecto a la oferta de vivienda nueva. Es decir, analizar la política de vivienda que se ha aplicado a la zona de estudio a través de los instrumentos de gestión urbana; revisar el comportamiento histórico de los precios del suelo en la Ciudad de México; y realizar un levantamiento de campo en la colonia Del Valle Norte que considere vivienda nueva en venta, precio, superficie, inventario, distribución, hipoteca y amenidades.

1.1.5. Procesos de urbanización en América Latina

América Latina representa la expresión de un territorio, una historia y una conquista compartida. En la extensión espacio-temporal que compone esta parte del continente se concentra una condición única e inigualable de trayectorias dependientes, en las cuales a partir del periodo de “descubrimiento” y conquista el modo de producción desigual, mixto e incompleto se fue tejiendo entre las bases sociales y económicas preexistentes que de ninguna manera eran homogéneas en territorio, religión, política y cultura, una mixtura sincrética en la cual la explotación de los recursos, la dominación de la ‘civilización’ hacia la población – relación dominado-subordinado– y hacia medio ambiente existente dejó huellas en la memoria, tradiciones y cultura de los pueblos latinoamericanos.

En este sentido la singularidad geográfica e histórica sugiere que no se puede sostener un sistema de producción de capital homogéneo en todos los países y sitios del mundo con idénticos resultados y las mismas leyes del mercado. Emilio Pradilla (2014) señala que

durante el periodo colonial surgieron distintos *patrones de acumulación de capital* – recordemos que De Mattos les llama tendencias– para explicar, de manera general pero al mismo tiempo considerando las particularidades en diferentes momentos históricos: la expoliación desde las colonias hasta la independencia; en los siglos XIX e inicios del XX el capitalismo mercantil; después surgió la Industrialización por Sustitución de Importaciones de 1940 hasta 1980; y finalmente el periodo neoliberal posterior de 1982. Sin embargo, en América Latina el neoliberalismo comenzó ‘oficialmente’ con el proyecto chileno de 1973, esto ha provocado incluso en regiones fronterizas de América Latina, fragmentación y diferenciación entre países y territorios.

Sobre este entendido y coincidiendo con Pradilla, aquel ‘mito ideológico’ que ha pretendido homogeneizar las causas y efectos del sistema capitalista hacia regiones del mundo no-norteñas como Latinoamérica, o bien, lo que algunos investigadores llaman ‘globalización’ para desvanecer las especificidades contextuales y de trayectoria dependiente, no se comparte en el presente trabajo. Pues como se sabe han sido los países imperialistas hegemónicos tras la búsqueda de acumulación de capital en distintos momentos y territorios del mundo, mediante técnicas de imposición-exportación de mecanismos ideológicos y recursos retóricos, en parte, grandes deudores de una herida colonial que persiste.

La propuesta de Pradilla es tratar de dilucidar algunos ‘patrones’ o comunes denominadores en términos generales en los cuales se puede estudiar la *urbanización neoliberal* en América Latina:

- Proceso de urbanización: intensificado mayormente por el éxodo durante el periodo de 1940 y 1980, es decir las migraciones campo-ciudad ocurridas por la precarización de las formas agrarias y la apertura a competencia de libre mercado. Por otro lado, la periferización de la vivienda, cambios de uso de suelo en áreas centrales y megaproyectos han contribuido a un intenso proceso de intensificación y densificación de infraestructura urbana (Salinas, 2016).

- Rentas del suelo, expansión, reconstrucción y reestructuración urbanas: está evidenciados que los procesos de transformación urbana, en parte, están determinados por la formación de rentas del suelo urbano (Jaramillo, 2010 [1994]). Sabemos que existe el suelo formal e informal y que la coexistencia de ambos es un rasgo común en ciudades

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

latinoamericanas, en este sentido la ocupación informal sin aparente regulación estatal y tenencia son factores importantes para la transformación del suelo no urbanizable a urbanizable. Y dialécticamente como sugiere Harvey apoyado en Marx la existencia de un ‘otro’ parece reforzar las dinámicas de acumulación y especulación del capital. La emergencia de corredores terciarios, densidad inmobiliaria y áreas de influencia reconfiguran el paisaje urbano ofreciendo concentraciones urbanas especializadas. Esto se revisará con mayor detalle en el siguiente apartado.

- Mercantilización, privatización, desindustrialización, financiarización: como se ha mostrado con anterioridad, esto habla de las formas en que el capital busca canales de acción para añadir política y vida común al mercado. Se trata de la privatización de bienes y servicios, y por otro lado la terciarización de actividades como producto de la desindustrialización, aunque se tiene que considerar los altos índices de informalidad.

La financiarización surge cuando la “sobreproducción y excedente no puede ser reabsorbido y reinvertido en el ámbito productivo y busca mayores tasas de rentabilidad en la esfera financiera” (Méndez, 2018:36). La financiarización es un modelo de producción en el cual se traslada la ‘materialización’ del capital a un mercado ficticio, en búsqueda de mayores rendimientos en un menor lapso, lo cual en términos marxistas significa preponderar la renta del capital mismo sobre el trabajo, es decir, añadir valor al dinero. En otras palabras, se habla de un ‘apalancamiento’ del proceso económico para transformar el valor intercambiado en un instrumento financiero: deudas, acciones, intereses, créditos, bonos, etc. Véase en (French, Leyshon, & Wainwright, 2011).

- Precarización laboral y segregación socio-territorial: esto está relacionado con la desvalorización de la fuerza de trabajo que busca mecanismos para disminuir el salario, especializar la división del trabajo y eliminar subsidios. En este caso la eliminación de las ‘prestaciones de ley’ y la contratación bajo *outsourcing*, que señala una subcontratación sin un patrón laboral claro y con la desprotección de leyes laborales. Las consecuencias territoriales han sido la segregación socio-territorial desde la migración acelerada campo-ciudad, producción de espacios diferenciados agregando barreras físicas o socioculturales.

- Planeación de políticas urbanas, movilidad, movimientos sociales y violencia: el cambio de la planeación urbana de racional a estratégica modificó las herramientas, el lapso, alcance y los actores hacia una dinámica de utilidad y rentabilidad. La discontinuidad en cada

Capítulo 1. El modelo económico neoliberal en los procesos urbanos actuales y la renta del suelo urbano

periodo de gobierno, la poca participación ciudadana y los ineficientes sistemas de evaluación y seguimiento han propiciado una materialización del capital focalizada y especializada, pues responden lógicas de libre mercado, competitividad y rentabilidad. En ese sentido el dominio del automóvil se ha hecho evidente infraestructura y vialidades de cuota, aunque pronto la saturación de vialidades y del transporte público de mala calidad provoca defectos de deseconomías debido a la aglomeración de actividades.

Con la revisión anterior se trató de demostrar cómo surge la relación entre el modelo económico que han adoptado la mayoría de las naciones y el urbanismo como modo de integración económica que también incide directamente en la reestructuración o adaptación del modelo de gobierno. De tal forma que el cambio en la estructura económica y de gobierno contribuye en la forma de hacer ciudades, la conformación de espacios segregados, la geografía desigual y que se expresa particularmente en patrones socioespaciales en América Latina, siendo uno de éstos la renta del suelo.

La reestructuración económica y el urbanismo neoliberal					
Tema	Reestructuración económica mundial	Urbanismo como modo de integración económica	Reestructuración en los modelos de gobierno	Urbanismo neoliberal	Urbanización en América Latina
Definiciones	Neoliberalismo: <i>no restringir el libre desarrollo de las capacidades y libertades empresariales dentro de un marco institucional de propiedad privada, mercados libres y libertad de comercio. El estado crea y preserva dicho marco institucional</i> Harvey, 2007)	<i>Urbanismo: "forma un modo de integración económica y social; moviliza, extrae y concentra plusproducto"</i>	Gestión pública empresarial: reestructuración a nivel de gobierno con 'buen clima empresarial' que ha tenido impacto en los entornos construidos (Harvey, 1989 y Escalante, 2016)	<i>Urbanismo neoliberal: geográficamente variable, multiescalar e interconectado translocalmente</i>	Expresión de territorio, historia y conquista compartida. Modo de producción impuesto, sincrético, desigual e incompleto.
Claves para su estudio	Reestructuración de las naciones a partir del FMI, Banco Mundial y ONU.	Ciudad: concentración del plusproducto y organización espacial estratificada	Gobierno basado en: eficacia y eficiencia, competitividad y crecimiento	<i>Neoliberalismo realmente existente: inserción contextual y dependencia de trayectoria</i>	Patrones de acumulación en América Latina: inicios XX capitalismo mercantil, en 1940 ISI, en 1980 periodo neoliberal
Características	<ul style="list-style-type: none"> Reducción del gasto y déficit público Disminución de impuestos par ala inversión Privatización de la propiedad privada Reducción de sistemas de protección social Liberación y desregulación de los mercados y mercancías Gobernanza descentralizada (Mendez, 2018) 	<ul style="list-style-type: none"> Nuevas estructuras productivas: descentralización, acumulación, redes transfronterizas Políticas de liberación, desregulación, flexibilización y terciarización Negocios inmobiliarios: subsidios, facilidades, inversiones público-privadas (Mattos, 2006) 	<ul style="list-style-type: none"> Competencia dentro de la división internacional del trabajo Urbanización consumista: intervenciones estratégicas en -re renovación, restauración, revitalización, regeneración Adquisición y anclaje de claves de control: aglomeración y nodos económicos (Harvey, 1998) 	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto ideológico de transformación socio espacial no acabado Experimentos regulatorios Sistemas de transferencia normativa interjurisdiccional Regímenes normativos (Brenner, Peck & Theodore, 2011) 	<ul style="list-style-type: none"> Proceso de urbanización: migraciones y periferización de vivienda Renta suelo: expansión, reconstrucción y reestructuración Mercantilización, privatización, desindustrialización, financiarización Precarización y segregación socioespacial (Pradilla, 2014)

Tabla 3. La reestructuración económica y el urbanismo neoliberal. Elaboración propia con base en: Harvey (1989, 1998, 2017); Escalante (2016); Pradilla (2014) y Brenner Peck & Theodore (2011)

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

1.2. Renta del suelo urbano

La adopción de una postura teórica crítica frente al estudio de los procesos sociales y territoriales que conlleva el *urbanismo* sobre la problematización planteada del mercado de vivienda en la colonia Del Valle Norte, por consiguiente, requiere del estudio sobre la renta del suelo urbano. De tal forma comprender el mercado de vivienda como producto relacional social, con el modo de producción de políticas públicas focalizadas y la vivienda misma como valor de cambio en torno a un espacio *absoluto* monopolizado, es el punto de partida para analizar los procesos de transformación territorial y social vividos en la colonia. La propuesta es vincular los procesos de *urbanización neoliberal* a la economía política de la teoría de la renta del suelo propuesta en sus inicios por Marx, rediscutida y espacializada por Harvey (1977 [1973]; 1990 [1982]; 2014) y posteriormente debatida por sus principales exponentes Topalov (1979; 1984) y Jaramillo (2010 [1994]).

1.2.1. Valor de uso, valor de cambio y teoría del valor

Sobre lo visto acerca del *urbanismo* como medio espacialmente estructurado de procesos sociales y el *neoliberalismo realmente existente* para el estudio contextual de las características variables, multiescalares e interconectadas de geografías desiguales y procesos relacionales, se añade la *renta del suelo* analizado desde la misma perspectiva relacional y de constructo social. Para comprender esto es necesario partir del valor de uso, valor de cambio. Se sabe que han existido densas y extensas discusiones al respecto, incluso el mismo tomo I de *El Capital* comienza por definir el “valor de uso, valor de cambio y valor” para posteriormente explicar cómo funciona en el capitalismo como proceso o en una función específica.

Ambos tipos de valor no poseen ningún significado por sí mismos y sólo cobran realidad cuando entran en el proceso de consumo, por lo tanto, en la economía capitalista todas las mercancías tienen un valor de uso y un valor de cambio. El *valor de uso* refiere a una situación material de apropiación y transformación de la naturaleza de calidad y cantidad distintas que entra en relación con las necesidades y los deseos humanos naturales y sociales en actos de producción y consumo. El valor de uso puede poseer características cualitativas, pero que por medio de las relaciones de producción entretejen el valor de cambio y manifiesta a su vez características cuantitativas. También tiene que considerar la producción de nuevas necesidades y deseos humanos para asegurar la acumulación de capital, es decir, la

contextualización de los conceptos con respecto a un modo de producción predominante (Harvey, 1990 [1982]).

Por otro lado, el *valor de cambio* es la relación cuantitativa en la que los valores de uso son intercambiables. Según lo explica Harvey a través de Marx, se puede entender a partir de la creación social del *dinero*, es decir, el medio de transacción en el cual se adquiere cierta cantidad de valor de uso por cierta suma de dinero. El dinero puede señalar la cantidad de producción y consumo según su oferta y demanda estimada por la construcción social y la generación de escasez. Así el valor de cambio se expresa a través de un sistema de precios cuyo ‘intermediario’ de creación social es el dinero a fin de otorgar ‘valores relativos’ a las mercancías para facilitar el intercambio para la producción y el consumo, por lo tanto, en dicho sistema de precios el valor adquiere una medida única y socialmente aceptada. En este sentido, el *valor de cambio* se encuentra interconectado con el *valor de uso* y para su interpretación deberá considerarse el contexto económico y social (Harvey, 1990 [1982]).

Por último, la *teoría del valor* se puede concebir en los procesos de producción, intercambio y el crecimiento de estas relaciones, de tal forma que está inserto en la investigación material de la sociedad. Para comprender la *teoría del valor* se debe considerar la *mercancía* como la personificación de valor de uso y valores de cambio (el dinero también funciona como mercancía, pues es producto y creación social) que tuvo por origen el trabajo humano. Existe el *trabajo concreto* que es la transformación material de la naturaleza, mientras que el *trabajo abstracto* es el “tiempo de trabajo socialmente necesario”: lo *necesario* en este caso es definido a través de las relaciones de producción, y así el trabajo humano se convierte una medida de valor cuando se vuelve un trabajo por un salario.

De tal forma, el *valor* es creado en la producción y realizado en el intercambio y consumo, en este sentido, el valor como trabajo humano abstracto puede regular la producción e intercambio de mercancías –una cualidad del dinero como se señaló con anterioridad–. Por lo tanto, “el dinero, como medida de valores –de uso y de cambio–, es la *forma o manifestación necesaria* de la medida inminente de valor de las mercancías: el *tiempo de trabajo*” (*El capital*, I, p. 56, citado en Harvey, 1990 [1982]: 27). La existencia del dinero es condición para la separación del trabajo concreto y trabajo abstracto. El estudio de dicho sistema de valores implica situar a las personas en relaciones materiales y no de

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

relaciones directamente sociales. El problema también reside en añadir valor a las mercancías que no son producto del trabajo urbano, como el valor del suelo urbano por ejemplo.

La vivienda, como espacio íntimo de primera necesidad para el refugio y reproducción de la fuerza de trabajo, se configura como valor de uso; sin embargo, debido a factores propios de la vivienda como superficie, distribución y amenidades, además de elementos externos de localización e infraestructura, la vivienda se configura como valor de cambio inserto en el mercado de la vivienda. El problema de plantear la vivienda como valor de cambio y no como valor de uso, radica en extraer las cualidades de supervivencia humana y establecer las necesidades básicas de refugio en una clasificación del mercado que produce el *empaquetamiento* del espacio, es decir, fragmentación y segregación urbana. Esto se entiende a través del suelo como mercancía.

1.2.2. El suelo como mercancía

Las características que posee el suelo, en su entorno modificado, se resuelve como mercancía. Pero como ya se expresó con anterioridad el valor de uso es la transformación material de la naturaleza, mientras que el valor de cambio es la relación cuantitativa en la que los valores de uso son intercambiables. Sin embargo, el suelo por su propia existencia no es producto del trabajo humano, aunque sí puede ser visto como una mercancía y es conveniente explicar sus características:

- El suelo y sus modificaciones tienen una localización fija: que necesariamente señala privilegios monopolistas como propietario –con institucionalización de la propiedad privada–.
- El suelo y sus modificaciones son mercancías de las que ninguna persona puede prescindir: en este sentido, se requiere de un espacio para la producción y reproducción del capital.
- El suelo y sus mejoras cambian con relativa infrecuencia: la forma de mercancía no se manifestará de la misma forma ni grado en la producción de la economía urbana.
- El suelo es permanente y el potencial de las mejoras es considerable: el suelo y sus estructuras han sido el depósito de valores almacenados. En el capitalismo, el suelo no solo tiene valor de uso actual, sino que el valor de cambio ahora y en el futuro son de vital importancia.

- El suelo y sus modificaciones tienen diferentes usos que puede ser utilizada de diferentes maneras simultáneamente, según las necesidades –socialmente creadas– (Harvey, 1977 [1973]).

En este sentido, el suelo posee distintas características que la hacen distinta de cualquier otra mercancía producto del trabajo humano. Por lo tanto, el estudio del valor de uso y el valor de cambio del suelo como mercancía, debe considerar primeramente, la institucionalización de la propiedad privada, y posteriormente los participantes en el mercado de la vivienda:

- Los inquilinos: realizan el valor de uso de una vivienda para uso personal o familiar. Por lo tanto, es limitada la posibilidad de considerar la vivienda como valor de cambio pues no permite acumular plusvalía para el arrendador.

- Los agentes inmobiliarios: obtienen un valor de cambio con base en compra-venta o sólo venta y cobrar un porcentaje como intermediarios. De tal forma, a mayor volumen de transacciones, más obtención de valor de cambio y contribuye a la expansión del negocio inmobiliario habitacional.

- Los propietarios: Harvey señala que estos actores actúan mediante la motivación del valor de cambio, consideran la vivienda como mero valor de cambio sin que tenga valor de uso por sí mismo, intercambiando alojamiento por dinero. Puede comprar la vivienda y alquilarla para maximizar sus ingresos, o bien, compra mediante hipoteca que a su vez es financiada por el alquiler, de esta forma procura el incremento de riqueza. Sin embargo, muchas familias mexicanas utilizan algún tipo de crédito social para poder acceder a una vivienda en propiedad la cual, según su calidad, localización, infraestructura y servicios, en este caso su fin es meramente valor de uso.

- La industria constructora inmobiliaria: generan nuevos valores de uso para otros a fin de conseguir valores de cambio para sí mismos. Estas empresas están sometidas a una presión de competencia constante por conseguir las mayores ‘utilidades’ en el mejor tiempo. Por lo tanto, es evidente que múltiples intereses por la creación de valor de uso y su transformación en valor de cambio. De esta forma, para seguir generando valor de uso se necesita un suelo, y como ya vimos que esto es limitado, surgen distintas maneras legales e ilegales para asegurar la supervivencia y crecimiento del mercado de la vivienda. Estos intereses por la

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

creación de vivienda en forma de valor de uso incentivan la suburbanización y los procesos de rehabilitación y reconstrucción de lo urbano.

- Las instituciones financieras: tienen relación con los propietarios cuando expiden una hipoteca, o bien, con los desarrolladores inmobiliarios cuando se solicita un crédito puente para financiar parte de la construcción. Consiguen valor de cambio a partir de la financiación para crear o adquirir valores de uso, de tal forma, su intervención se vuelve fundamental para la toma de decisiones en la distribución de los usos del suelo, la decisión de inversión también está motivada por la disminución del riesgo, aunque no se descartan los intereses en suelos ‘no consolidados’.

- El Estado y las instituciones gubernamentales: de forma directa generan una intervención en la creación de valores de uso (viviendas) construidas por el Estado. También existe la forma de intervención indirecta, que suele ser al más común, y es manifestada en forma de facilidades a las instituciones financieras, desarrolladores inmobiliarios, inversionistas, para conseguir valores de cambio a través de la disminución de impuestos o bien, absorbiendo parte del riesgo en una operación financiera. El Estado, según sus distintos niveles de gobierno administra el funcionamiento del mercado de la vivienda a través de la reglamentación de uso de suelo y las normas de ordenamiento urbano, además de proporcionar servicios e infraestructura (Harvey, 1977 [1973]).

De tal forma se ha mostrado cómo la relación entre valor de uso y valor de cambio resulta de una dialéctica en la cual converge no sólo el modo de producción predominante, sino también intereses y necesidades –creadas socialmente–, cuyo significado sólo se podrá estudiar a través de las relaciones sociales de los diferentes actores.

Sin embargo, en este punto se presenta el problema de la *localización* pues como se señaló con anterioridad, el suelo es limitado e irrepetible. Así, *la teoría del uso del suelo* se presenta como un problema de “empaquetamiento” del espacio, según lo define Harvey, es la distribución del espacio que ocurre de una manera secuencial –o escalonado– a través del espacio urbano dividido, esto puede deberse a la localización y actividades urbanas que en ocasiones responden a cuestiones históricas y espaciales particulares. El proceso de ocupar las mejores localizaciones que ofrece el mercado de suelo dependerá de las posibilidades de elección según el valor de cambio expresado en dinero.

A partir de este punto se comienza a visualizar una distribución diferencial porque los beneficios, costos, oportunidades, servicios, infraestructura, entre otros, están distribuidos espacialmente en un sistema artificial de recursos expresado la forma de la ciudad. Esto también está relacionado con el excedente del consumidor que aumenta proporcionalmente con los ingresos del sector de la sociedad que está dispuesta a pagar el excedente por ocupar la localización privilegiada dentro del sistema ciudad. De tal forma, la distribución desigual de la riqueza de la producción capitalista a través de la división social del trabajo, a su vez genera espacios diferenciados, así los más privilegiados ocupan los emplazamientos más deseados. Cabe preguntarse entonces, ¿de qué forma la distribución diferencial del suelo y la vivienda está relacionada con el objeto de estudio, la colonia Del Valle Norte, y hasta qué punto la oferta de vivienda expresa espacios diferenciados dentro de la ciudad de México? Esto se resolverá en el capítulo 3.

1.2.3. Teoría de la renta urbana

La teoría de la renta del suelo se presenta en una dimensión diferente al espacio de las mercancías producidas por el trabajo, pues como se mostró con anterioridad, el suelo posee características inherentes cuya naturaleza obliga a una teorización independiente en la cual, la simple ley de la oferta y demanda y localización no son suficientes para explicar la complejidad de la renta del suelo en un mercado de competencia imperfecta: diferencias en equipamientos e infraestructura; reglamentación y normatividad de ordenamiento urbano; especulación de propietarios-desarrolladores-compradores; cualidades y características sociales y culturales.

Así se pueden presenciar fenómenos en los cuales, pese al aumento de la oferta no existe una disminución en los precios, de hecho, ocurre que al extender la zona urbanizable de una ciudad los precios del suelo incrementan. Ante la limitada explicación de la oferta y demanda para el estudio del mercado del suelo urbano, Topalov (1984) sugiere que dicho mercado se forma mediante la ley de la demanda que regula los precios de transacción, que a su vez regulan los precios de oferta. Así la ley se forma a través de la producción material de edificaciones y la intervención del capitalista como agente del cambio de uso.

La renta, en primera instancia, aparece con la institución de la propiedad privada de la tierra. En términos abstractos la renta puede definirse como un pago para el propietario de la tierra por el derecho a usarla (Harvey, 1990 [1982]). Es una fijación y transformación –

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

inserto en el precio del terreno, alquiler o incluso en interés de una operación financiera— de las plusganancias producto de la valorización de un capital en un espacio concreto, en suma, se trata de una plusganancia localizada (Topalov, 1984). De esta forma, la renta del suelo no se muestra como un ingreso periódico —una renta mensual de una vivienda o local comercial— o en un solo pago por el mero ‘precio’ en la compra del suelo o un bien capitalizado en forma de vivienda; y tampoco se manifiesta la renta del suelo hacia una determinada condición social —burgués, terrateniente, esclavo— pues el capitalismo expresa una llamada ‘igualdad jurídica’ —propia de la extracción del excedente de medios económicos y del ingreso del proletariado al mercado en un plano de igualdad—, aunque en la práctica no es lo mismo un propietario campesino, una persona de la tercera edad o un especulador capitalista (Jaramillo, 2010 [1994]).

La renta capitalista es una parte de las ganancias —de la transformación del valor de uso hacia valor de cambio— que se cede al propietario. De esta forma apoderarse, al menos por algún momento, del proceso de producción en forma de la propiedad privada resulta vital. Así este tipo de renta “devuelve al capital la imagen de su propio movimiento de valorización y de su desarrollo desigual, imponiendo a cada capital particular las leyes del capital en su conjunto” (Topalov, 1984:13). La renta se vuelve una relación de distribución del plusvalor social entre los agentes de esa relación —normalmente el propietario y el desarrollador inmobiliario— de esta forma la renta tiene la capacidad de modificar dichas relaciones de intercambio.

El ajuste del precio del suelo entre el propietario y el desarrollador inmobiliario por la plusganancia localizada se realiza en el *mercado del suelo*. Los propietarios ajustan los precios al nivel del mercado local y anticipándose a un alza futura de precios, esto es *especulación del suelo*; mientras que los constructores que buscan la plusganancia entre lo real y lo máximo es *especulación inmobiliaria*. De esta forma se mantiene un incremento sostenido de los precios del suelo, en parte por la especulación entre el propietario y desarrollador, además de los factores externos de infraestructura y entorno construido. La dinámica del mercado local, es decir en la colonia Del Valle Norte, se explica a través del trabajo de campo en el siguiente capítulo.

Plusganancias y tipos de rentas del suelo

La plusganancia surge de la necesidad de maximizar la propia rentabilidad por encima de la tasa media de ganancia y así apropiarse de un plusvalor, una ganancia extra, es decir, una plusganancia que responde al motor de la acumulación. Así las relaciones de intercambio en el mercado capitalista están determinadas, como ya se vio anteriormente, por el valor de uso y el valor de cambio de cada mercancía, además de la tasa general de ganancia compuesta por la ganancia media de la competencia. De esta forma, Topalov (1984:18-23) ofrece una introducción sobre los tipos de renta, comenzando por los tipos de plusganancias ejemplificado en empresas:

- Plusganancias sectoriales: su origen reside en las diferencias entre la composición orgánica del capital, su velocidad de rotación y las condiciones medias; la tasa de ganancia interna y la tasa general de ganancia; y entre el valor de los productos y su precio de producción. En este sentido la no-reproductibilidad de la tierra y la propiedad privada –el terreno de una fábrica, por ejemplo– puede ser el principio de la *renta absoluta* del suelo.

- Plusganancias de productividad diferencial: se trata de la diferencia entre empresas marginales y empresas de vanguardia, cuya competencia en el mercado forma un precio regulador a través de las condiciones medias de producción, productividad y capital invertido. La diferencia no será tan sólo en las capacidades tecnológicas, sino también de las condiciones externas, es decir, localización –o fertilidad de la tierra– que incide en los costes desiguales de producción, explotación y transporte. Esto es lo que señala Marx como *la renta diferencial*.

- Plusganancias de monopolio: en ocasiones el precio regulador sólo se presenta de manera tendencial, si el precio es mayor a la media ocurrirá una ganancia, si es menor la producción decrecerá, así el precio –de producción social– no debe tener obstáculo de producción y buscará garantizar la competencia. En el caso contrario cuando el precio es determinado por la demanda, será un precio de monopolio. Puede surgir por una producción de mercancía exclusiva, bienes ya no producidos o bienes cuyo fin –primigenio– es no capitalista. Aunque también puede tratarse en el caso de las limitaciones de producción por la misma incapacidad de reproducirlas –como la tierra–. Con existencia de propiedad privada, las plusganancias de monopolio se fijarán en forma de rentas de suelo.

La aparición de las rentas del suelo –en sus distintos tipos– ocurre de manera similar que las plusganancias monopolistas, aunque esto implica condiciones externas que el capital mismo no puede reproducir. Dentro del sistema capitalista, existen valores de uso que no son mercancías: a) propiedad de capital mediante la apropiación del proceso de producción, propiedades físicas o químicas de elementos materiales; b) propiedades de la naturaleza, su formación no es producto del capital, es decir que son irreproducibles, son recursos naturales imposibles de crear y al mismo tiempo susceptibles de apropiación. De tal forma las actividades urbanas capitalistas que están materializadas sobre objetos inmobiliarios se encuentran insertos en una localización determinada que otorgan acceso, equipamientos e infraestructura. En este sentido, la renta del suelo para Topalov tiene como fundamento un conjunto de relaciones sociales: el suelo y su escasez; un concepto relacional o de ‘situación’ según cada plusganancia localizable en una jerarquía de rentas.

En este punto, Harvey y Topalov intentan realizar una definición en torno a los tipos de renta sobre lo que Marx ya había propuesto, sin embargo, tanto Topalov como Jaramillo indican que ocurre una confusión al tratar de definir *renta absoluta*, *renta diferencial* y *renta de monopolio*. Por este motivo la intención de realizar una previa introducción mediante las plusganancias es para ayudar a determinar de mejor manera los tres tipos de renta, o lo que más adelante se explica como *rentas primarias* y *rentas secundarias*. Basta con decir que, el ‘precio’ por determinado producto con localización, equipamientos, normatividad, actores e incluso contenido social, está determinado por el uso capitalista y no por el uso público.

Quizá uno de los problemas para tratar de otorgar una definición clara sobre los tipos de renta reside en que Marx planteó su pensamiento de manera general, en un ámbito de tierra para producción, aunque sí considera también el suelo urbano. Jaramillo (2010 [1994]:129-184) realiza una aportación valiosa a partir del ejercicio de plasmar los tipos de renta originales de Marx, replantearlos y posteriormente dividirlos en rentas primarias y secundarias, cuya distinción a través del espacio urbano es más claro. Cabe señalar que, en la interpretación de Jaramillo, Marx no alcanza a realizar una distinción clara entre renta absoluta y renta de monopolio.

Por consiguiente, la renta primaria está asociada a la construcción como proceso productivo, mientras que las rentas secundarias se encuentran al proceso de conexión de dicho espacio construido, es decir, las relaciones de actividades humanas, así se presenta:

1) Rentas urbanas primarias:

a) *Renta primaria diferencial tipo 1*: distingue terrenos con características diferentes entre sí, de tal manera que los procesos de acumulación son distintos y desiguales –fertilidad de la tierra– denominado *constructibilidad*. Esto contempla características geológicas, aspectos naturales, como tipos de suelo, pendientes, cuerpos de agua, etc. La probable tendencia es que los constructores busquen suelos más factibles para establecerse, aunque esta norma no siempre se cumple. Un ejemplo es la zona poniente de la Ciudad de México ha surgido un tejido social fragmentado localizado entre barrancas, cuyos precios son los más altos de la ciudad, pese al tipo de suelo que presenta.

También está presente la *localización*, se muestra que en la ciudad el lugar de producción coincide con el lugar de consumo, así la infraestructura urbana de redes de transporte puede significar costos muy distintos. Esta producción de espacio construido en forma de equipamiento es principalmente dotada por el Estado, aunque en menor medida los costos privados de equipamiento se pueden presentar, como en conjuntos habitacionales.

b) *Renta primaria diferencial tipo 2*: refiere a la posibilidad para realizar o potencializar una construcción en altura, aunque esto conlleve a costos más elevados que la construcción horizontal. Dependerá de las normas de ordenación urbana las cuales indican el coeficiente de utilización, de ocupación y los niveles de construcción permitidos, considerando vialidades principales y la densidad barrial o municipal media. De esta forma, se hace visible el escalonamiento de la ciudad a través de los niveles máximos de construcción para inmuebles, así se encuentran colonias como Insurgentes San Borja cuya normatividad media dicta tres niveles de construcción en una densidad baja; o bien, avenidas principales como Insurgentes donde se pueden emplazar edificios de hasta diez niveles con una densidad libre.

Aunque es necesario matizar esta situación pues no en todos los casos se busca maximizar la edificación de altura, esto puede estar relacionado con la capacidad económica de los desarrolladores inmobiliarios, aunque estos a su vez buscan diversificar sus productos, o bien, se construirá con mayor altura donde los precios del suelo sean más altos. De esta forma, este tipo de renta dependerá de los costos y técnicas de producción y los precios del espacio construido que determinarán a su vez el precio del suelo. Jaramillo (2010 [1994]) explica que existe un ‘umbral’ en el cual, cuando los consumidores están dispuestos a pagar por un inmueble localizado y de características específicas, que genera una ‘plusganancia’

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

como lo plantea Topalov (1984), compensa los costos de producción que aumentan según los niveles y se vuelve un negocio rentable para los desarrolladores. A mayor densidad, la renta crece proporcionalmente, aunque si se sobrepasa el límite de edificabilidad ocurrirá una contracción de la renta. El precio del espacio construido responde la potencialidad edificable y a su vez, a la renta del suelo.

c) *Renta absoluta urbana*: señala el nivel mínimo de renta en los terrenos urbanos, dicho mínimo establece las otras rentas de la ciudad, en este sentido contribuye a una ‘renta general’. Este mínimo se establecerá a través de la relación de las tierras no-urbanas aledañas –que produce un salto entre la renta urbana y rural–, que a su vez estructuran las rentas urbanas diferenciales mencionadas con anterioridad, por lo tanto, todos los terrenos urbanos manifiestan una renta absoluta urbana.

2) Rentas urbanas secundarias:

a) *Renta diferencial de comercio*: está relacionado con el consumo de fines comerciales y responde a una modulación de tipo gradual, ya que la localización comercial buscará estar cerca del punto de consumo, a mayor distancia ocurre un declive de la ‘plusganancia’. De esta forma se busca la mayor velocidad de rotación del capital y un mayor número de clientes, así las formas de competencia comercial se vuelven claves para la apropiación de la plusganancia.

b) *Renta de monopolio de segregación*: se relaciona con la exposición anterior sobre el valor de cambio y el valor de uso, pues en este sentido se puede expresar la materialización de cómo una vivienda puede adquirir un significado diferente según el sector social y el funcionamiento del capital: puede ser un componente vital en la reproducción de la fuerza de trabajo; o bien, formar parte del consumo final de una plusvalía. Como apuntan Harvey y Smith, el modo de producción neoliberal manifestada a través de su anclaje en las ciudades, representa, entre otras cosas, características de desigualdades geográficas y socioespaciales y que en algunos puntos de América Latina la brecha de la estratificación social cada vez es más irreconciliable. De esta forma Jaramillo trata de expresar estas condiciones de la producción del espacio urbano construido a través de la vivienda en la ciudad contemporánea.

Como se mencionó con anterioridad el capitalismo requiere de igualar una condición jurídica para todos, de esta forma la estratificación social será a través del poder adquisitivo de diversos sectores de la sociedad, o también en términos políticos. Así existe un excedente,

un sobregasto que cierto sector está dispuesto a pagar por una mercancía y la ciudad es la forma edificada de dicho acceso privilegiado a ciertas áreas, o bien, a una vivienda localizada así se produce la segregación socioespacial. El consumo de un espacio construido –viviendas con acabados de ‘lujo’– y una localización por grupos de mayores ingresos realizan una clara exclusión hacia los grupos más vulnerables, “habitar en esos lugares específicos se convierte en una muestra de pertenencia social a las capas más elevadas” (Jaramillo, 2010 [1994]:164).

En la colonia Del Valle Norte, la renta de segregación y el escalonamiento se hace visible a través de la renta del suelo urbano, donde unos están dispuestos a pagar por una división social y espacial. Y esto, como las rentas primarias, también responden a un proceso más amplio en el cual los actores que intervienen son múltiples: propietario del suelo, desarrollador inmobiliario, promotor, sistemas financieros, gobierno local, vendedor y hasta un aparato legal.

c) *Renta diferencial de vivienda*: se trata de la vivienda cuyo uso primordial es para la reproducción de la fuerza de trabajo. El aprovisionamiento urbano y la ubicación pueden significar una diferencia en costo y tiempo de transporte que afecta directamente al salario destinado para la vivienda, de esta forma, se presentan situaciones en las cuales la población se debate entre permanecer cerca, pero con alto precio o bien, en la periferia y precios más accesibles; en el caso de que se opte por una localización privilegiada, se estaría reproduciendo la renta diferencial de vivienda. Es una porción que se extrae con el fin de reproducir la fuerza de trabajo a cambio de generar una plusganancia ya sea para el propietario del suelo o bien, para el capitalista arrendatario.

Jaramillo señala que dentro del salario que debe recibir el trabajador, debe considerar los costos de la reproducción de la fuerza de trabajo. Entonces si se habla de un aumento en la renta diferencial de vivienda, ocurrirá un ajuste de los salarios, de esta forma –idealmente– se deben considerar dos cosas: los precios de desplazamiento, o la plusganancia que está teniendo el propietario. Entre los propietarios urbanos y los desarrolladores inmobiliarios con intereses distintos, ‘empujan’ el crecimiento de la ciudad hacia condiciones precarias. De esta forma ocurren conjuntos habitacionales en la periferia de la ciudad con acceso limitado o nulo de infraestructura, bienes y servicios básicos.

En suma, la renta también es beneficiada por estímulos y modificaciones externas, beneficios que se acumulan y refuerzan. Sin embargo, la renta está determinada por las

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

relaciones de producción, la materialización del capital, así un determinado valor de renta contendrá los valores de otros suelos en el mismo momento. Así el valor de cambio es capaz de determinar el uso del suelo dando lugar a la especulación, transformaciones del uso de suelo y gentrificación. A mayor valor del suelo mayores son las necesidades de absorción de costos, así la aparición de actividades comerciales y financieras especializadas en forma de ‘nodos’ aparecen en la ciudad. Y dado que la renta responde a cuestiones relacionales, no se puede concebir una teoría ‘general’ de la renta del suelo urbano (Harvey, 1990 [1982]). Esto abre la cuestión sobre ¿hasta qué punto el valor de cambio determina la organización espacial de la colonia Del Valle Norte? En el capítulo 3 se ahondará al respecto.

1.2.4. Formación de los precios de suelo y precios de vivienda

Se considera que la relación entre la renta –en sus distintas formas y adiciones– y el precio del suelo es la manifestación fenomenológica de la capitalización de la renta, se puede dar en periodos muy diferentes, aunque no precisamente de manera periódica, sino también de una manera *capitalizada*. Se ha hablado sobre el *precio del suelo*, aunque no se le ha dado una definición concreta se ha tratado de entrever su significado: es la forma de la relación entre el propietario y el desarrollador –cuya pugna es ganar la mayor plusganancia– en forma de una compraventa (Jaramillo, 2010 [1994]: 228). El precio entonces es la forma transformada y manifestada de la renta.

Entonces ¿cuál es el precio que finalmente el comprador estaría pagando? Se ha hablado de valor de uso, valor de cambio, excedente social, el suelo como mercancía, tipos de renta, actores, que conlleva a una tierra, una edificación, un valor de uso-cambio, una localización e infraestructura, un estatus social o una forma básica de la reproducción de la fuerza de trabajo, sin embargo, ¿qué contiene el precio final de venta en el mercado? Lo que vende el desarrollador o promotor inmobiliario son: los costos de producción (capital) más la tasa de ganancia media, más el excedente, es decir, el espacio construido, más la tierra – como si el agricultor además de vender sus productos, vendiera las tierras donde cultiva–.

En un análisis más riguroso, al precio del mercado se va restando el excedente – plusganancia–, más los costos de producción, más la ganancia media finalmente va a quedar un ‘excedente de la tierra’, que podría parecer ese ‘residuo’ como el precio del suelo, en el cual se inserta la renta. Señala Jaramillo que dicha renta –en el caso de compraventa– es virtual, ya que se paga lo correspondiente al tiempo en el cual el terreno fue utilizado para la

producción, finalmente todas estas sumas son trasladadas al comprador final, esto se observa en la Ilustración 1.

El desarrollador inmobiliario al comenzar un proyecto puede incluir dentro de los costos de producción –construcción y fuerza de trabajo–, la adquisición del terreno, la suma de estos componentes es la inversión. Aunque no todo proviene del capital del desarrollador, los financiamientos para la producción de viviendas mediante créditos puente, son un gran apoyo para el desarrollador (Eibenschutz & Benlliure, 2009: 54). En este sentido para el productor de vivienda el precio del suelo está considerado dentro de sus costos –y un costo negociable– sin embargo, en términos abstractos, el *precio del suelo* es la expresión –aparte de la renta– de la plusganancia.

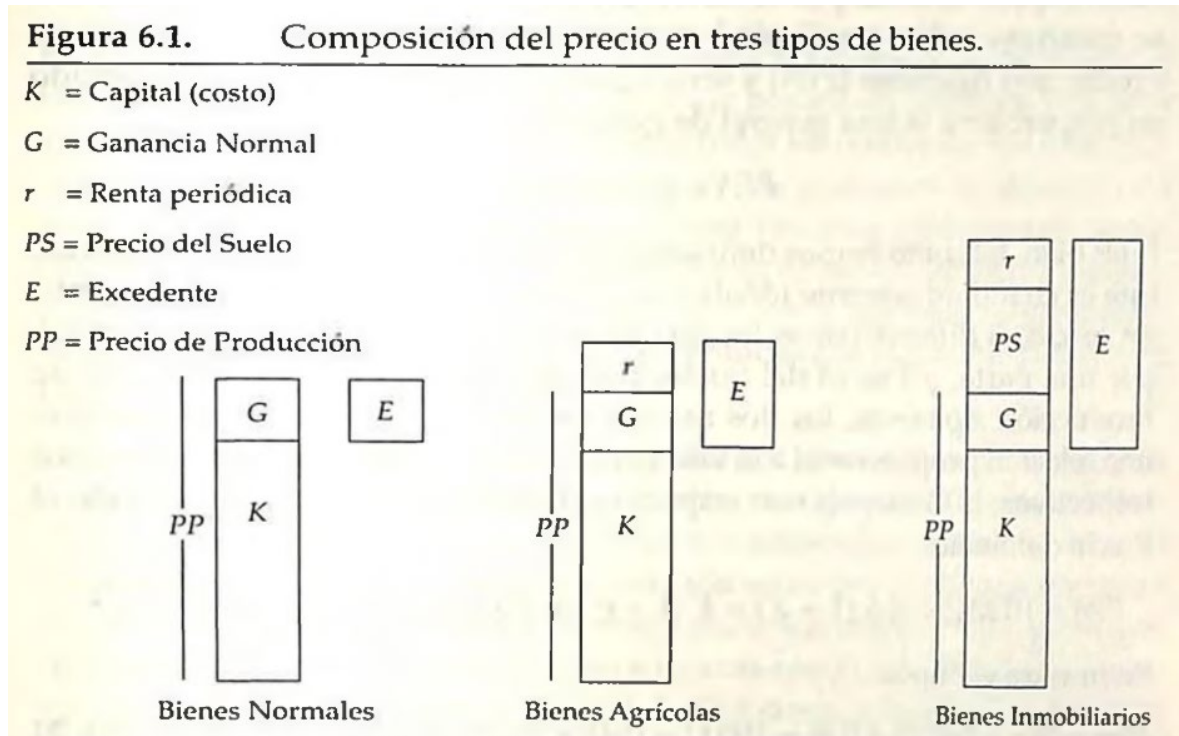


Ilustración 1 Composición del precio en tres tipos de bienes. Recuperado de: Jaramillo (2010 [1994]:237)

El propietario de la renta urbana que en algunas ocasiones funge como especulador esperando apoderarse de un margen considerable de plusganancia, pues ‘anticipa’ que el lote por vender aumentará de precio en el futuro cercano, así exigirá una cantidad mayor previendo esa capitalización de la renta en el futuro. De esta forma no sólo entra en juego las rentas diferenciales, sino las rentas en el tiempo, los llamados *precios de anticipación*. Nuevamente se observa la puja entre el propietario y el desarrollador inmobiliario ya que

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

ambas partes esperan una expectativa plusganancia futura. Definitivamente una determinante esencial es la información sobre los precios del suelo. Lo mismo ocurre con los predios dispuestos a urbanización en las zonas próximas a la ciudad, el incremento del precio se elevará hasta alcanzar, en términos generales, una continuidad espacial.

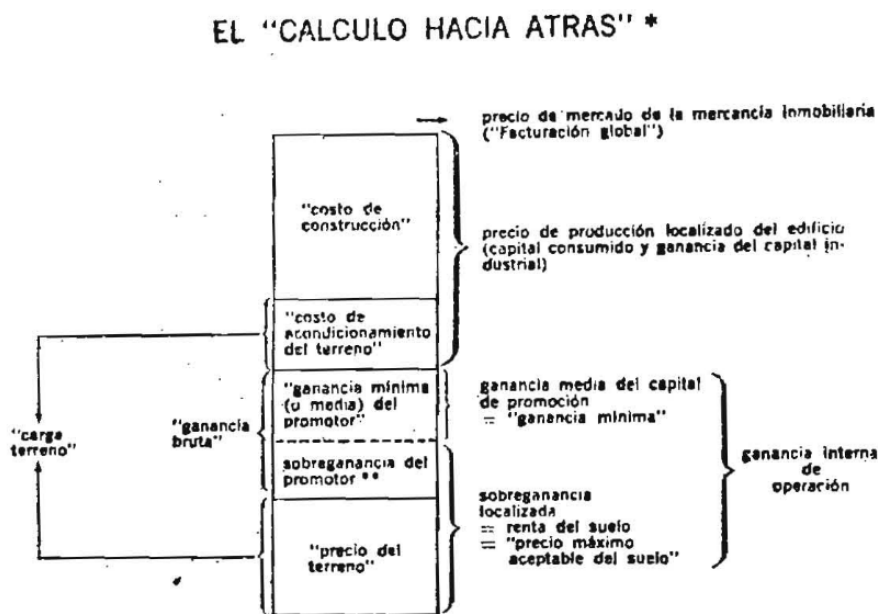
El ejercicio de los vendedores, valuadores, e incluso de los desarrolladores inmobiliarios, es decir, especialistas en el mercado inmobiliario habitacional para obtener una mejor ‘muestra del mercado actual’ y con eso estimar de acuerdo con las características arquitectónicas, infraestructura y localización para un inmueble, ha generado distintos métodos y fórmulas. En estos casos no sólo se busca estimar el precio del mercado, sino también el valor catastral e incluso el valor hipotecario.

Anteriormente se había expresado que el ‘residuo’ puede representar en el plan de inversión de un desarrollador inmobiliario, el precio estimado a pagar por el terreno. De esta forma, surgen los *métodos residuales* que implican una operación a la inversa: de precio del inmueble en el mercado, se resta la comisión del vendedor –en caso de existir–, se restan los costos de construcción, costos jurídicos –permisos, licencias, factibilidad– y la ganancia media; al monto final, como se mostró anteriormente, será la puja entre la plusganancia del desarrollador y el precio del suelo y renta para el propietario. Dicha renta que se transfiere al desarrollador y posteriormente la paga el comprador, dentro del precio final del inmueble.

Como señala Topalov (1979) y como se ha tratado de demostrar a lo largo de este capítulo el *mercado del suelo* no cumple con los criterios idóneos de competitividad y libre comercio, pues si bien, el hecho del anclaje de la producción y consumo de un producto mediante el recurso jurídico de la propiedad privada ya implica por sí mismo, una diferencia muy difícilmente reconciliable.

Sin embargo, como el suelo, tierra o terreno por sí mismos no pasan por un proceso de producción de mercancía pero sí son capaces de generar un precio aunque no tengan valor, añade la a discusión un tema bastante importante y con el que se inició este apartado “cuando la mercancía es un terreno, es evidente que no existe esa regulación por el precio de producción, por el valor: el terreno tiene un precio, puesto que se recibe dinero a cambio de él” (Topalov, 1979, pág. 648). Y como no existe una ley de la oferta de los terrenos todo se explica en el lado de la demanda –al contrario de la mercancía común que se rige por la ley de la oferta–.

De esta manera Topalov argumenta que los precios del suelo urbano son determinados por la demanda capitalista cuya transformación es la capitalización de la renta a través de la formación de un uso de cambio, es decir, los precios no son autónomos ni se regulan a través de la oferta. El autor sostiene que para calcular dichos precios de demanda se puede realizar el *cálculo hacia atrás*, obtener el *residuo*, método que se mostró con anterioridad. Así se demuestra que el *mercado del suelo* y el *precio* pueden generar ventas de productos de viviendas cuyos costos de construcción son los mismos, pero que su precio en el mercado puede variar significativamente. Cabe señalar que dicho estudio lo realizó a través de “agentes inmobiliarios”.



* Los términos entre comillas son los usados por los agentes. Los otros son conceptos analíticos.
 ** Puede anularse.

Ilustración 2 El cálculo hacia atrás Recuperado de: Topalov (1979: 651)

Este cálculo hacia atrás hace referencia al costo privado que realiza el desarrollador y posteriormente el comprador, de esta forma la ganancia determinará la renta final.

El capitalismo ha invertido la relación entre la producción y la propiedad del suelo. De ahora en adelante, el motor de la producción y del conjunto de los procesos deformación de los precios, es el capital. Ya no es la propiedad del suelo. Concretamente, es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta. (Topalov, 1979, pág. 654)

Esta afirmación resulta severa en el sentido que Topalov parece reducir el problema del mercado del suelo hacia el capital, aunque se comparte la posición de que es la ganancia lo que determina finalmente la renta. Sin duda, el capital ha sido un gran motor para la producción de espacio urbanos desiguales, aunque también se considera el papel del Estado ha sido fundamental para la producción de la ciudad y que, finalmente son los habitantes – propietarios, arrendatarios– y las formas de producción social –estratificación por ingresos u otra condición social– quienes tienen el papel principal en esta situación.

Eibenschutz y Benlliure (2009) señalan que en el mercado inmobiliario habitacional de México la oferta de viviendas se compone en: nuevas, remodeladas y usadas. Asimismo, los participantes que interactúan en dicho mercado:

Marco regulatorio	Oferta	Demanda
Poder ejecutivo (en los tres niveles de gobierno)	Propietarios de la tierra	Compradores, poseedores, arrendadores e invasores
Poder legislativo (en los tres niveles de gobierno)	Vendedores, especuladores, promotores inmobiliarios y corredores	Instituciones de financiamiento, fondos nacionales e internacionales, fiduciarios e inversionistas
Poder judicial (en los tres niveles de gobierno)	Arrendatarios	CORETT (ahora INSUS), autoridades agrarias y ejidales
CORETT (ahora INSUS) autoridades agrarias y ejidales	Productores, fraccionadores, desarrolladores	
Notarios	Instituciones de financiamiento, fondos nacionales e internacionales, fiduciarios e inversionistas	
	CORETT (ahora INSUS), autoridades agrarias y ejidales	

Tabla 4 Actores del mercado inmobiliario. Elaboración propia con base en: Eibenschutz & Benlliure (2009)

La forma de acceder a una vivienda en su compra o producción regularmente es a través de financiamientos y subsidios al suelo y a la vivienda, así los autores diferencian tres tipos:

- Financiamiento para la adquisición de suelo mediante *créditos puente*, otorgados por bancos, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), especializados en el sector inmobiliario, fondos de inversión internacionales, Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) y ‘Sofoles sintéticas’
- Financiamiento para producir viviendas, de igual forma mediante los *créditos puente*. Se destaca que actualmente no existe financiamiento para urbanizar terrenos.
- Financiamiento para la adquisición de viviendas nuevas y usadas mediante créditos por Fondos Solidarios como el Infonavit y el Fovissste, o bien, Instituciones Públicas como

Sedesol (ahora Secretaría del Bienestar), la Sociedad Hipotecaria Federal, el Fonhapo e instituciones de financiamiento privado como bancos y las Sofoles.

Finalmente, sobre lo expuesto de la Teoría de la Renta se puede decir que la transición entre el valor del uso y el valor de cambio resulta vital para comprender cómo funciona el suelo como mercancía. De esta forma se expone que el suelo representa dentro de sus atribuciones la localización, edificabilidad, valores almacenados, pero también valores externos como infraestructura y servicios; además surgen actores con distintos intereses y poder de decisión los cuales, en el mercado de suelo, se debaten la plusganancia localizada y socialmente producida, de esta forma surge la renta urbana.

Conclusiones

El presente capítulo estuvo dirigido a otorgar una introducción sobre la adopción del nuevo modelo económico y su impacto en los procesos de transformación social y territorial. Así, se buscó otorgar una guía para la comprensión histórica y contextual entre el neoliberalismo y la manifestación material a través de la producción del espacio urbano. Las herramientas para su estudio, presentadas como el *neoliberalismo realmente existente* son vitales para el posterior desarrollo y análisis para el caso de estudio sugerido.

La injerencia que ha tenido el nuevo modelo económico en la vida social y política de diversas nacionales ha terminado por modificar de manera profunda –aunque parcial e incompleta– la manera de gobernar y las formas de habitar el entorno construido. La reestructuración territorial ha acentuado y generado escenarios de desigualdad cada vez más irreversibles y la precarización laboral por parte del desmantelamiento del Estado ha agudizado aún más la situación. Se sostiene que el neoliberalismo también ha modificado la dinámica del mercado del suelo urbano, y que esta relación se hará visible con la realización de la investigación y trabajo de campo para el caso de la colonia Del Valle Norte.

De esta forma, la exposición de conceptos básicos sobre *valor*, *excedente* y *renta*, que de manera anticipada estuvieron relacionados con el término *urbanismo* establecido por Harvey, generan la pauta para comprender cómo el *precio*, el *mercado* y la *plusganancia* están íntimamente relacionados no sólo por condiciones físicas de suelo, localización o infraestructura, o por la relación entre los distintos tipos de renta y el mercado, sino que también responden a una construcción de relaciones sociales en la cual, los participantes entran en pugna para acumular la mayor parte de ‘plusvalía’ y que la estratificación social no

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

sólo responde a asuntos de poder adquisitivo, sino a cuestiones raciales, patriarcales y eurocentristas. En definitiva, se establece que el capital es una variable principal para la reproducción de geografías desiguales, sin embargo, también se considera que las relaciones humanas y la estratificación social son vitales para la comprensión del mercado del suelo inmobiliario habitacional.

Dirigir el esfuerzo por encontrar una relación entre el modo de producción dominante y su determinación para con la teoría de la renta urbana en tiempos actuales, a partir de las particularidades del mercado inmobiliario habitacional, tomando en cuenta las políticas públicas globales-locales supone el reto principal del presente trabajo de investigación.

De esta forma se tiende un puente teórico conceptual entre el modelo económico neoliberal, las características y formas de su estudio y, por otro lado, la Teoría de la Renta que, es el otro lado de la moneda que transforma los espacios construidos. Es así como se organiza el territorio en el contexto de la competencia por la localización.

En la Tabla 5 se presenta un resumen sobre la revisión de la Teoría de la Renta Urbana y los conceptos más importantes a destacar, comenzando por el valor de uso y valor de cambio, el suelo como mercancía y la renta urbana a través de los tipos de renta. Con dicha propuesta teórica se construirá la crítica y análisis del estudio de mercado expuesto en el siguiente capítulo.

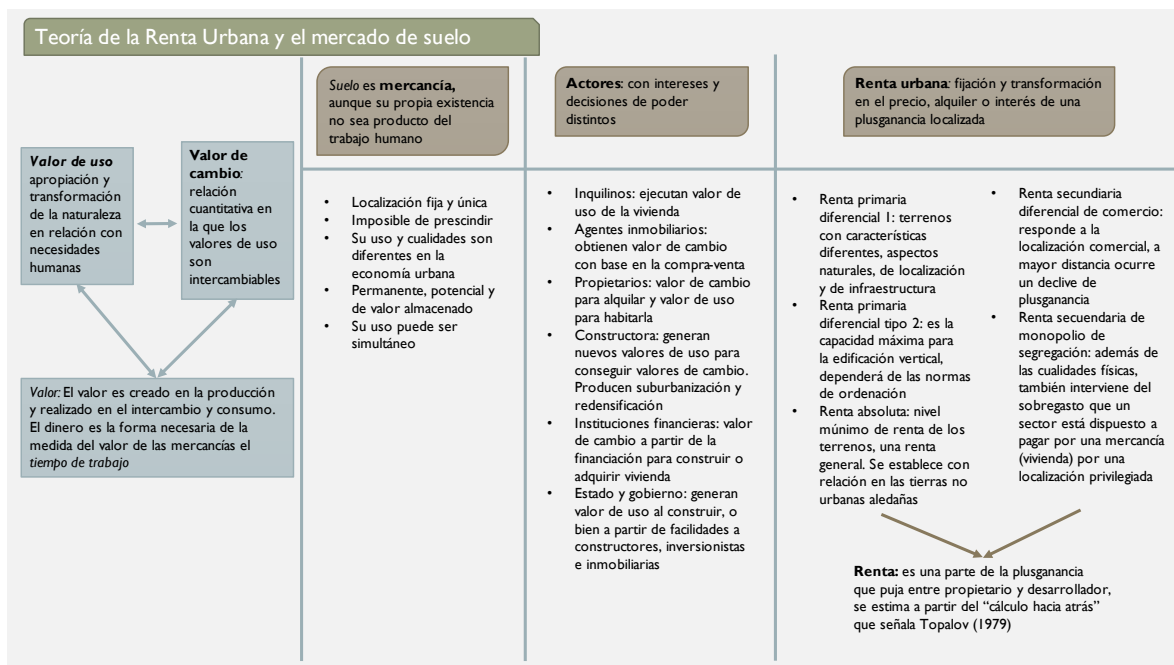


Tabla 5. Teoría de la Renta Urbana. Elaboración propia con base en Harvey (1973; 1990; 2014); Topalov (1979; 1984); Jaramillo (1994); Eibenschutz (2009)

Capítulo 2 Elementos políticos de planeación en materia de vivienda para la alcaldía Benito Juárez

En el presente apartado se realiza una revisión sobre la política de vivienda y los instrumentos normativos que se han aplicado, de manera general en el país y en particular sobre la alcaldía Benito Juárez. En este sentido, como se indicó en el capítulo pasado, para el estudio del urbanismo neoliberal se considera el marco internacional como punto de partida para iniciar un análisis escalar y de lo general a lo particular. El objetivo es generar un panorama sobre la política de vivienda actual del país, revisar cómo incide de manera local y determinar cómo se resuelven los problemas de vivienda desde dicha escala y contexto. De esta forma se pretende dos cosas: determinar si existe relación entre el marco internacional de vivienda, su adaptación a la política nacional y su resolución en la escala local y; por otro lado, revisar si las características antes revisadas sobre el urbanismo neoliberal y la transformación de la forma de gobierno se cumplen en la revisión de la política de vivienda actual.

Por otro lado, también se pretende generar un panorama sobre y normativa y los instrumentos de vivienda que recientemente se han aplicado en la zona de estudio y revisar cuál es el estado actual, en este sentido se busca determinar cómo dichos instrumentos establecen la organización del territorio y, específicamente en el mercado de la vivienda en la colonia Del Valle Norte.

2.1. Revisión de la política de vivienda actual y su aplicación para el caso de estudio

2.1.1. Marco internacional de vivienda

Como se revisó en el capítulo anterior, la reestructuración económica mundial llevó a establecer nuevas formas de gestión pública a través de las instituciones financieras internacionales, sin embargo, para la organización de la agenda pública internacional la ONU cobró especial relevancia. En 1976 se llevó a cabo la primera conferencia internacional de la ONU Hábitat en Vancouver y se resolvió la creación de la Comisión de las Naciones Unidas de Asentamientos Humanos y en México se promulgó la Ley General de Asentamientos Humanos; después en 1996 se celebró la segunda conferencia Hábitat II en Estambul que produjo un documento con 100 compromisos y 600 recomendaciones aprobado por 171 países, mientras en México se actualizó la Ley General de Asentamientos Humanos.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

Finalmente, en 2016 ocurrió la tercera reunión de ONU-Hábitat III en Quito, como primer documento se publicó la Nueva Agenda Urbana (NAU).

En la NAU (2016) se señalan una serie de acuerdos presentados en párrafos numerados los cuales contienen los problemas generales de los entornos construidos por el ser humano. Así establece normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en cinco ejes: políticas urbanas nacionales; legislación y normativas urbanas; planificación y diseño urbano; economía local y; finanzas municipales e implementación local. Así se destacan algunos párrafos con incidencia en vivienda:

- 13. Ciudades con función social: derecho a una vivienda adecuada como derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, acceso universal, asequible y con servicios. Generar sentimiento de pertenencia y lograr igualdad de género, entre otros.

- 32. Desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que contemplen edad, género, empleo, educación, salud, integración social que incorporen viviendas adecuadas, asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, conectadas, ubicadas y que considere el factor proximidad y relación espacial-urbano.

- 34. Acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social sostenible.

- 97. Ampliaciones y construcciones de relleno planificadas, prioridad a la renovación, regeneración y adaptación. Promoviendo los enfoques integrados participativos en los que intervengan todos los habitantes interesados y pertinentes, evitando la segregación espacial, socioeconómica y la gentrificación.

- 99. Estrategias de planificación urbana que faciliten la mezcla social mediante viviendas asequibles.

- 106. Políticas de vivienda basadas en inclusión social, eficacia económica y protección ambiental. Recursos públicos para vivienda asequible y sostenible, en las partes céntricas y consolidadas de la ciudad, con infraestructura y de ingresos mixtos para promover la inclusión y cohesión sociales.

- 111. Normas, permisos, ordenanzas, reglamentos y leyes del uso del suelo para prevenir la especulación, desplazamientos, falta de vivienda, desalojos. Análisis diferenciado de oferta y demanda de vivienda basado en datos desglosados, de buena calidad, fiables y a diferentes escalas y características.

- 137. “Promoveremos las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultantes de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras.” (ONU-Hábitat, 2016, pág. 40).

Por otro lado, Naciones Unidas también publica los Objetivos de Desarrollo Sostenible inscritos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (Naciones Unidas, 2015, págs. 24-25) y señala los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS. La vivienda se adscribe al ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles e indica:

- 11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso a todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- 11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles.

De esta forma el marco internacional señala en primera instancia la inserción de la vivienda en la agenda internacional introduciendo conceptos y reconociendo sus consecuencias como: segregación espacial y socioeconómica y gentrificación. Esto a través de políticas de integración que fomenten la mezcla y cohesión social con ingresos mixtos en partes céntricas y consolidadas de la ciudad. Una forma de aplicar la política de integración según la NAU es prevenir la especulación y desplazamiento de población mediante aparatos y herramientas jurídicas que fomenten, entre otras cosas, un análisis de oferta y vivienda, captar el aumento del valor de la tierra para impedir su reversión al sector privado e inclusive la regulación del mercado de tierras.

Según la revisión el marco internacional para la vivienda otorgado por Naciones Unidas se evidencia la vivienda como un derecho, aunque no especifica el tipo de tenencia que se estaría priorizando, si fuese en propiedad o en renta. En este sentido se despliega una serie de recomendaciones para la vivienda como la asequibilidad, accesibilidad universal, disponibilidad de servicios; de esta forma también prioriza el desarrollo de políticas

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

integrales pero que sobre todo considere el factor proximidad y la relación espacial-urbano; a través la mezcla e inclusión social mediante viviendas asequibles.

En estos puntos se evidencia la vivienda como un problema estructural en el cual el Estado y el mercado a través de los desarrolladores inmobiliarios juegan un papel determinante. La ubicación es un factor esencial para poder cubrir las necesidades básicas del derecho a la vivienda, pero también el factor proximidad lo que otorgará la conformación de espacios menos fragmentados y segregados. Así se señala que *debe ser* el Estado a través de instrumentos jurídicos, un impulsor para la conformación de entornos mixtos e incluyentes, considerando además la captación de plusvalías como un recurso importante. Entonces se abre la cuestión ¿hasta qué punto los problemas de la agenda internacional están presentes en la colonia Del Valle Norte? A continuación se analizan elementos históricos sobre la política de vivienda.

2.1.2. La política de vivienda a nivel federal

La Política Nacional actual se manifiesta a través del Plan Nacional de Desarrollo publicado en la Gaceta Parlamentaria el 30 de abril de 2019, el documento de 64 páginas está compuesto por 12 principios rectores éticos y 3 ejes para el desarrollo: política y gobierno, política social y economía. En el eje de Política Social, en punto 8 Desarrollo Urbano y Vivienda contempla el Programa de Mejoramiento Urbano que consiste en la rehabilitación y mejora de espacios públicos; además señala “...miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda. Solo este año [2019] se van a reestructurar 194 mil créditos del Infonavit, lo que va a beneficiar a miles de familias trabajadoras.” (Presidencia de la República, 2019, págs. 41-42)

Por su parte la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano SEDATU publica el 26 de junio de 2020 el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 a través del Diario Oficial de la Federación, en cuyo Objetivo Prioritario 4 señala: “Promover las acciones necesarias para garantizar el acceso a una vivienda adecuada, dentro de un entorno seguro, ordenado y con énfasis particular en la población de menor ingreso y en vulnerabilidad (...) será un gran reto para el sector salud, reducir las brechas de desigualdad y segregación socioterritorial al que fueron generadas por las anteriores políticas de vivienda (...) La vivienda nueva que ha sido construida en las últimas décadas se ha enfocado en generar espacios uniformes y estándares que no responden a las distintas y

cambiantes necesidades de la población, lo que ha generado procesos de deterioro y abandono en los conjuntos de vivienda social, en México más del 64% de la población resuelve su necesidad de vivienda por autoproducción (...) (SEDATU, 2020, págs. 23-24).

En este discurso SEDATU reconoce el problema desigualdad y segregación a nivel nacional en el tema de la vivienda, también retoma las consecuencias de la administración panista que incentivó numerosas acciones de vivienda uniformes pero desvinculadas de forma socioespacial que ocasionó abandono y precarización. Así se establece que las acciones puntuales para el Objetivo Prioritario son: inventario actualizado de vivienda abandonada, deshabitada o en desuso; acuerdos interinstitucionales para vivienda deshabitada; acuerdos locales para el suministro de servicios e infraestructura; recuperación de conjuntos habitacionales periurbanos; recuperación de la vivienda abandonada a través de financiamiento.

SEDATU desarrolla los programas principales: Programa Nacional de Reconstrucción (PNR); Programa de Mejoramiento Urbano (PMU). Y programas secundarios: Programa de Vivienda Social (PVS); Programa de Modernización de los registros públicos de la Propiedad y Catastros.

El PNR dirige los esfuerzos para atender a comunidades afectadas por los sismos de 2017, así se plantea a reconstrucción de 64,694 acciones de vivienda, entre otras acciones para educación, salud y patrimonio cultural.

Mientras que el PMU sustituye al Programa de Infraestructura (2016), cuyo objetivo se define “Población que habita en polígonos de atención prioritaria asentada en ciudades de 50,000 a más habitantes presenta inadecuadas condiciones de rezago urbano y social”, así se señalan cuatro acciones para dicho objetivo; mejorar la habitabilidad urbana a través de equipamiento urbano y espacio público; mejorar la vivienda de los barrios en lote, unidades habitacionales y conjuntos habitacionales; otorgar certeza jurídica a través de regularización; proyectos que fomenten la igualdad de género (SEDATU/CONEVAL, 2020, pág. 6). En este sentido el PMU se presenta como uno de los programas más importantes de la SEDATU cuya línea de actuación es la mejora de espacios públicos en ciudades fronterizas y turísticas primordialmente. En conjunto con CONAVI se plantea el mejoramiento, ampliación o sustitución de 2,400 millones acciones de vivienda. En este sentido, la política de vivienda apuesta a hacia una diversificación de opciones para atender el rezago social y urbano y,

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

aunque no se limita a la construcción de vivienda, habrá que medir el impacto socioespacial de las acciones priorizadas en ciudades fronterizas y turísticas.

Por su parte la SEDATU a través de la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI emite el Programa Nacional de Vivienda PNV 2019-2024 que señala: “Cambiar el paradigma a través de la cual se produjeron millones de viviendas nuevas, pero sin atender los requerimientos cualitativos de la población, es una labor que desde este Programa se concentrará de manera muy particular en las necesidades de las familias de menores recursos y que hasta ahora no han sido sujetas de crédito”. (SEDATU/CONAVI, 2019, pág. 13). De esta forma se adapta a los siete elementos de una vivienda adecuada definidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat, 2018, pág. 53): Seguridad de la tenencia; Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; Asequibilidad; Habitabilidad; Accesibilidad; Ubicación; Adecuación Cultural. Así los objetivos prioritarios del PNV son: garantizar vivienda adecuada a todas las personas a través de soluciones financieras, técnicas y sociales; garantizar coordinación entre ONAVI y los niveles de gobierno; fomentar el sector privado para que propicien el derecho a la vivienda; asegurar información y rendición de cuentas a todos los actores del sistema; establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que priorice la vivienda.

El PVS responde al PNV y así señala en las Reglas de Operación para el ejercicio fiscal 2021 a través de estrategias principales que contemplan: dotar de vivienda adecuada a la población vulnerable ubicada en zonas de pobreza y rezago en infraestructura, servicios y equipamiento a través de mecanismos financieros; ampliar los mecanismos de otorgamiento de subsidios para cubrir diversas necesidades según el tipo de familia; participar en la consolidación del Sistema Nacional de Producción Social de Vivienda para aportar asistencia técnica integral en materia de autoconstrucción; y fomentar la garantía y mejorar la calidad de las viviendas (SEDATU, 2021). En este sentido una parte importante de la política de vivienda de SEDATU es el fomento y asistencia técnica para la autoconstrucción y mejora de las viviendas, algo que no se había establecido con tal importancia en gobiernos anteriores.

Finalmente, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) a través de SEDATU publica la Política Nacional de Suelo señala:

“...los actores productores del espacio construido interactúan y las ciudades crecen dentro de una coexistencia de reglas y prácticas formas e informales (...) no todas las personas que

poseen suelo son actores económicos que pretenden ser propietarios con el afán de competir en el mercado. La gran mayoría de quienes acceden al suelo en condiciones de irregularidad lo hacen principalmente por necesidad y/o falta de alternativas (...) La política de financiamiento habitacional concentró acciones en población con empleo formal, excluyendo a grupos vulnerables (...) esto ha impactado de forma diferenciada en grupos (...) más de las 50% de viviendas construidas se localizan en solo ocho de los 32 estados. (...) La falta de presupuesto para la adquisición de suelo ha dificultado la creación de reservas territoriales, debido a un proceso de intensificación de la valorización del suelo, no como un bien social, sino como una mercancía que beneficia a quienes ostentan su propiedad (...) consecuencia del acaparamiento y especulación del suelo.” (SEDATU/INSUS, 2020, pág. 26).

A través de una revisión general se pudo dar cuenta del objetivo de la política de vivienda en el sexenio actual, las prioridades y las principales acciones que se están llevando a cabo para paliar este problema nacional. En la revisión de la política de vivienda federal se observa que el PNR es prioridad debido a los estados que vieron vulnerados durante los sismos de 2017 y 2018; también está el PMU como un programa auxiliar que llevará condiciones de mejora a los entornos construidos y así poder otorgar mejores espacios públicos y recreación. Mientras que el PVS considera otorgar subsidios para el fomento de la autoconstrucción a través de asesoría que garantice la mejora de las viviendas. Dichas acciones de vivienda se enmarcan en los ejes prioritarios del gobierno federal, en donde la vivienda ya construida y su mejora a través de la autoconstrucción o regularización de tenencia es uno de los objetivos principales de dicha política. Así a diferencia de las políticas nacionales anteriores, no se plantea acciones de vivienda en construcción, sino a través de subsidios para mejora de lo ya establecido, esto puede interpretarse como intervenciones estratégicas en *– re*; o bien como forma de paliar los altos índices de abandono de vivienda construida en los gobiernos anteriores.

Por su parte la Política Nacional del Suelo en materia de vivienda señala la importancia de la regularización de la tenencia. Sin embargo, la diferencia más importante es que da cuenta, como parte de los antecedentes y diagnóstico del problema, la existencia de actores con diferentes necesidades y poder de decisión que interactúan en el mercado formal e informal de la vivienda; y que la política de vivienda anterior favoreció el acceso de la vivienda a través del mercado formal del suelo excluyendo a grupos vulnerables y generando geografías desiguales en las entidades federativas; así el suelo se ha convertido en una

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

mercancía para el acaparamiento y especulación que dificulta la adquisición de reservas territoriales por parte del INSUS, esto es una de las actividades fundamentales de dicho instituto.

Sin embargo, cabe el cuestionamiento ¿es la colonia Del Valle Norte sujeta a las políticas anteriormente mencionadas? Esto se explicará con detalle en los apartados siguientes. Basta con decir que la alcaldía Benito Juárez tiene el IDH más alto del país, esto refiere a una estructura totalmente urbanizada y homogénea con una cobertura de salud completa, mayores años de escolaridad e ingresos altos, en la cual, el mejoramiento y autoconstrucción de vivienda que propone SEDATU no resulta viable. Por otro lado, lo que señala el INSUS refiere una comprensión integral de la estructura de vivienda y pone al centro de la problemática al mercado de suelo y los actores, evidenciando el acaparamiento y especulación, situación que acontece no sólo en la colonia Del Valle, sino en todo el territorio nacional.

Los ONAVIS

Los ONAVIS son Organismos Nacionales de Vivienda cuya participación general se establece en la promoción y financiamiento de la vivienda social en propiedad y en renta. Se trata de organismos públicos operados por el gobierno federal y según el portal del Registro Único de Vivienda forman parte: INFONAVIT (1973), FOVISSSTE (1974), Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI 1963) y CONAVI (antes CONAFOVI 2001). Los ONAVIS presentan un papel vital para el desarrollo de la vivienda en México pues según cifras que reporta CONAVI⁶ desde 1973 hasta 2020 se han otorgado 32,543,075 créditos para financiamiento para vivienda de los cuales del 41% corresponde a la totalidad de los ONAVIS.

Por su parte, INFONAVIT reporta en su página web⁷ ocho diferentes formas de acceder a un crédito hipotecario:

- Infonavit tradicional: sirve para comprar una vivienda nueva o usada y se otorga al trabajador activo para adquirir una vivienda. El monto máximo es por \$1,846,162.20 a una tasa fija anual de 12%. Este crédito se puede unir cono algún familiar o concubino (a).

⁶ Consultado el 3 de marzo de 2021, disponible en: <https://sniiiv.conavi.gob.mx/cubo/financiamientos.aspx#>

⁷ Consultado el 3 de marzo de 2021, disponible en: <https://micreditoinfonavit.com/tipos-de-credito/>

- Mejoravit: la finalidad es para reparar o remodelar las viviendas en caso de que se cuente con una vivienda propia. Se puede solicitar por primera vez o después de finiquitar Infonavit tradicional y el monto máximo es hasta por \$125,000 pesos.
- Cofinavit: es para adquirir una vivienda en conjunción con una institución bancaria, esto sirve para incrementar los recursos y adquirir una vivienda con mejores características. Una variante es Cofinavit Ingresos Adicionales.
- Infonavit total: se trata de un crédito Infonavit junto con un banco y todo es gestionado por el propio Infonavit, por lo tanto, se trata de un crédito enfocado a derechohabientes con altos salarios registrados.
- Tu segundo crédito Infonavit: es un segundo crédito que se puede adquirir después de liquidar el primer crédito, “nace de las nuevas necesidades de vivienda que surgen en el nuevo milenio con los cambios de vida de las nuevas generaciones”.
- Cambiavit: es para aquellos trabajadores que cuentan con un crédito Infonavit vigente, con el cual se puede traspasar su casa por una más grande o con una mejor ubicación.
- Arrendavit: funciona para rentar una vivienda utilizando el crédito Infonavit, así el instituto pagará la renta cada mes al propietario, se debe considerar que la renta no puede ser mayor al 25% del ingreso. Se trata del único apoyo para renta de Infonavit.

Por otro lado, el FOVISSSTE⁸ también ofrece ocho opciones similares a las que señala Infonavit para acceder a un crédito hipotecario: Crédito con subsidio, un Fovissste con Conavi por un monto máximo de \$525,416; Crédito Pensionados, para trabajadores que nunca obtuvieron un crédito durante su vida laboral; Crédito Aliado Plus que consiste en sumar un crédito de institución bancaria; Crédito Respaldos que es la suma de un crédito hipotecario de una entidad bancaria y la Subcuenta de Vivienda utilizada como enganche; Crédito en Pesos, un préstamo que cuyo pago es fijo y en pesos (no en UMA); Crédito Conyugal, es un crédito en pareja por un monto máximo de \$1,846,165 y; Segundo Crédito, funciona para obtener un segundo crédito después de haber liquidado el primero.

Finalmente, CONAVI otorga subsidios para población y familias que perciban un sueldo igual o menor a los 11 mil pesos y actúa a través de los programas sociales antes descritos. Así el PVS otorga seis modalidades para subsidio: adquisición de vivienda,

⁸ Consultado el 5 de marzo de 2021, disponible en: <https://www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

autoproducción, reubicación de vivienda, reconstrucción de vivienda, mejoramiento integral sustentable y mejoramiento de unidades habitacionales. Mientras que el Proyecto Emergente de Vivienda PEV dirigido a familias de bajos recursos para reducir el rezago habitacional en las modalidades de ampliación y mejoramiento de vivienda.

En esta breve descripción sobre los tipos de créditos y modalidades que otorgan tres de los ONAVIS más importantes se puede destacar lo siguiente:

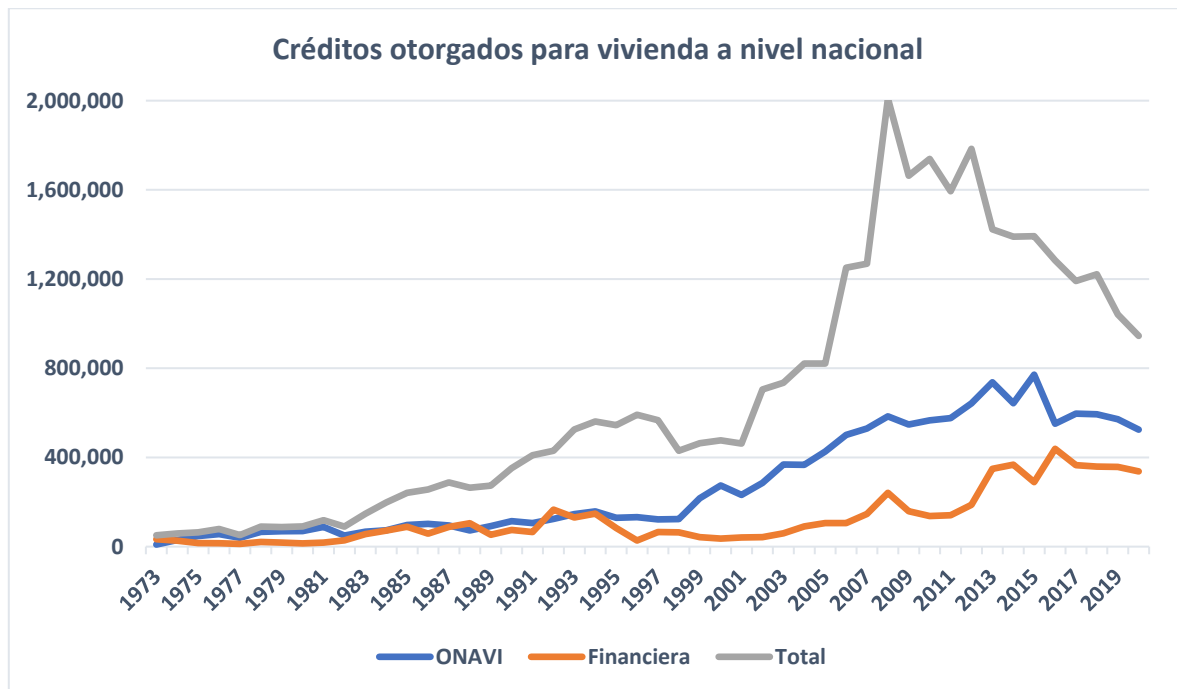
- Una segmentación de mercado: fundamentada en el monto mínimo y máximo que otorga un organismo de vivienda. INFONAVIT es el organismo que otorga un monto mayor e inclusive otorga segundos créditos; por su parte FOVISSSTE puede unirse con CONAVI por un monto menor, aunque también otorga segundo crédito; mientras que CONAVI y SHF centran sus esfuerzos en cubrir la demanda de vivienda para la población más vulnerable. Esto produce empaquetamiento espacial o fragmentación urbana, a través del proceso de generación de los precios del suelo en el mercado. Es decir que, adicional a una segmentación por parte de las ONAVIS para atender distintos rezagos de vivienda, esto se expresa en una segmentación espacial.

- Una segmentación socioespacial: esto significa que la localización de las viviendas de acuerdo con su valor en el mercado y las modalidades de adquisición transforman el espacio urbano, pues regularmente las viviendas de mayor valor están localizadas de acuerdo con los entornos económico y sociales más favorables, mientras que las viviendas de menor valor asignado se encuentran ubicadas en sitios de difícil acceso y con bienes y servicios precarizados. De esta forma se puede intuir que para el caso de la colonia Del Valle Norte la mayoría de los desarrollos aceptan créditos INFONAVIT y los otros organismos de vivienda están ausentes. Como se revisó en el capítulo anterior, la formación de los precios además de contener elementos sociales y culturales, se considera de vital importancia la localización y el entorno urbano construido.

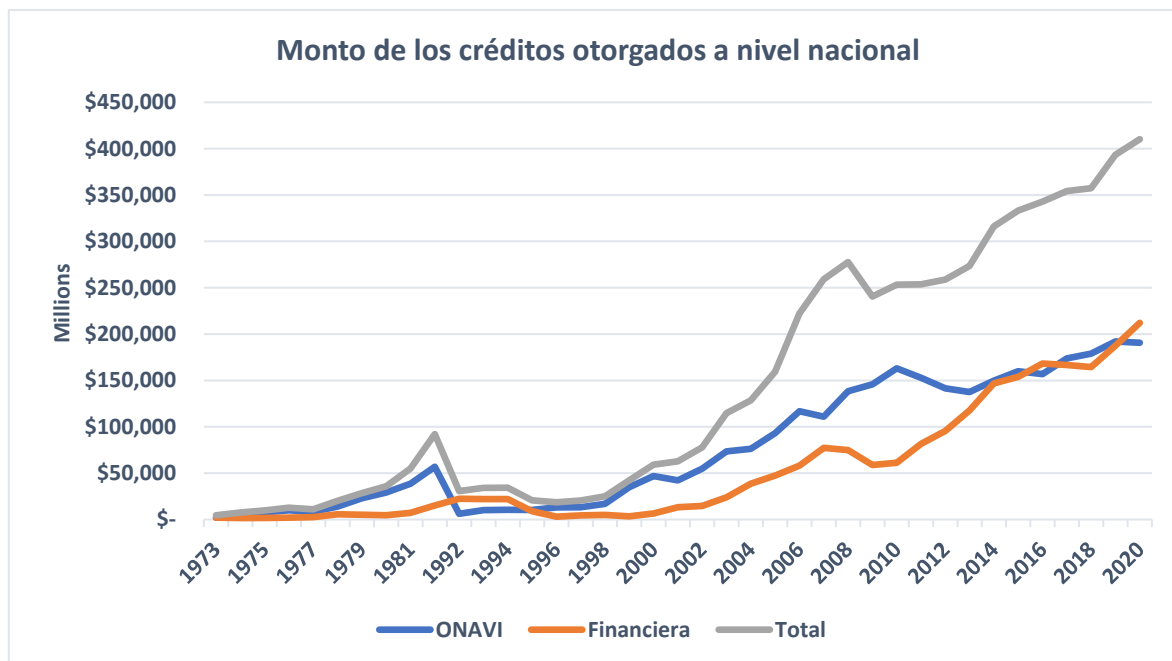
En la Gráfica 1 se representa la cantidad de créditos otorgados desde 1973 hasta el año 2020 y se muestra por grupos de organismo, así aparecen los ONAVIS y Entidad Financiera, la línea Total señala la suma de estos dos últimos más Otros organismos como el ISSFAM, CFE, PEMEX, Subsidios federales como FONHAPO, CONAVI y Organismos estatales. Se puede observar que a nivel federal la tendencia de acciones de vivienda comenzó a subir exponencialmente desde el año 2001 hasta el pico de 2008, año en que las acciones

comenzaron a decrecer hasta mantenerse similares como en los años 2005 y 2006. De igual forma la cantidad de créditos otorgados por ONAVIS es mayor que la suma de créditos por Entidad financiera. El incremento de créditos otorgados entre los años señalados puede deberse a los programas de vivienda masiva implementados en los dos sexenios del gobierno panista, y el pico que decreciente del año 2008 puede atribuirse a la burbuja inmobiliaria o también llamado “crack de las hipotecas subprime” de Estados Unidos, dicha situación afectó a las economías de todo el mundo, y también a México.

Por otro lado, en la Gráfica 2 se representa la misma información, pero por monto total de créditos en este sentido el comportamiento de los datos señala una tendencia creciente por año, sin embargo, se puede advertir que desde 2014 pese a que los créditos por ONAVIS son mayores que Entidad financiera, el total del monto otorgado es muy similar hasta que finalmente en 2018 la banca privada sobrepasa a los organismos nacionales de vivienda. Esto señala una relación importante entre los montos otorgados por distintas ONAVIS que distribuyen su apoyo según distintas entidades y los ingresos por persona o familia. Así se puede advertir que, pese a que la cantidad de créditos por ONAVI es mayor, el monto total es similar o menor a la banca privada, lo que puede indicar un probable incremento del precio del suelo y por ende de la vivienda.



Gráfica 1. Créditos vivienda nacional. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021



Gráfica 2. Monto de créditos vivienda nacional. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021

Como conclusión, se puede decir que la política de vivienda actual responde a una problemática para paliar los efectos de la precarización habitacional para la población en situación de pobreza y más vulnerable, es decir, atender los efectos del rezago social y lograr alcanzar los ODS de la ONU y cumplir con los 7 elementos de vivienda adecuada que señala ONU-Habitat según SEDATU. En este sentido, la visión federal parece estar desvinculada de las problemáticas de especulación y mercado segmentado que se presenta en la colonia Del Valle Norte, sin embargo solo el INSUS logra reconocer el tema del mercado del suelo y la coexistencia de reglas y actores que inciden en la transformación y organización del territorio. Un ejemplo de esta situación es el comportamiento de los créditos hipotecarios otorgados y la segmentación por organismo y monto, mostrados anteriormente en las Gráficas 1 y 2.

2.1.3. La política de vivienda en la Ciudad de México

Antecedentes de la política urbana en materia de vivienda

En 1824 surge la delimitación territorial Distrito Federal mediante un decreto que establecía como sede de los supremos poderes de la federación. Con ello se fue delimitando la estructura interna del gobierno para sus atribuciones y responsabilidades, así en 1840 surgen las primeras ordenanzas municipales y para 1884 se marca la modernización porfiriana del gobierno y el territorio del Distrito Federal hasta 1928. (Jiménez Muñoz J. , 1993)

En 1933 la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro junto con el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos comenzaron a financiar vivienda, pero fue hasta 1947 y 1954 una participación más importante en la producción habitacional, además de otros organismos como el Instituto Nacional de la Vivienda, el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Departamento del Distrito Federal. Así entre 1947 y 1964 la producción de conjuntos habitacionales ofertó cerca de 77 mil unidades (Schteingart, 2001, págs. 117-128).

Hasta antes de 1963, el Estado en gran medida, era el propietario de la vivienda y en su mayoría lo ofrecía para arrendamiento. Durante 1963 el Estado comienza a ceder la labor de productor de vivienda en renta para empezar a conseguir fondos y construir vivienda para venta. Surge el Programa Financiero de Vivienda (PFV), el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) y el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), lo que hoy sería la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en 2001. Se buscó el desarrollo de vivienda a bajo precio con producción privada y financiamiento bancario.

En 1973 aparecen los Fondos Solidarios INFONAVIT, FOVISSTE y FOVIMI, cuyos créditos hipotecarios debían ser con bajas tasas de interés. Para 1981 con la crisis de la economía mexicana surge el Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONHAPO) para cubrir la demanda de la población que no era derechohabiente (Schteingart, 2001).

Durante la década de 1980, debido al terremoto de 1985 se establecieron estrategias como el Programa Emergente de Vivienda Fase I y II, el Programa de Renovación Habitacional Popular, y programas con el apoyo de organizaciones no gubernamentales para el diseño, planeación y financiamiento de vivienda para la población más vulnerable (Connolly, 1987). Posteriormente, en 1998 surge el INVI (hoy Instituto de Vivienda de la Ciudad de México) cuya política habitacional ha sido el eje para el gobierno de la ciudad (INVI, 2013). Actualmente maneja los programas sociales Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda.

Cabe señalar que para el sexenio de Salinas de Gortari se implementó el programa federal Programa de Fomento y Desregulación de la Vivienda creado en 1992 y financiado por el Banco Mundial, para minimizar aún más la acción del Estado en la actividad habitacional, a raíz de emitir condiciones como la supresión de subsidios, la restricción de otorgamiento de crédito y la simplificación de procedimientos burocráticos (Boils, 2004; Mellado Hernández, 2015). Esto produjo las instancias de la Comisión Nacional de Fomento

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

a la Vivienda CONAFOVI que en 2006 se transformó en la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI, además de la SHF.

Entrado el siglo XXI y con el gobierno panista de los sexenios de Vicente Fox y Felipe Calderón se adoptó una política de vivienda que ha marcado la historia del país y particularmente en materia de vivienda. Tan solo en el primer sexenio se planteó la meta de tres millones de créditos y un ritmo de construcción de 750 mil viviendas anuales. De esta forma se privilegió la construcción de vivienda por privados y esto dirigió al mercado como instancia rectora en materia de vivienda social lo cual produjo vivienda masiva en zonas con precaria infraestructura, servicios y transporte. La política de vivienda continuó con el sexenio de 2006 a 2012 donde se indica que en 11 años había financiado 10.5 millones de viviendas (Mellado Hernández, 2015).

La política de vivienda de dichos sexenios estuvo debatida por el tema de la ‘vivienda digna’ que considera no sólo cuatro paredes y un techo, sino el acceso a servicios, infraestructura y sobre todo la localización. Tal es el caso de los municipios Huehuetoca, Tecámac y Zumpango que concentraron entre 2004 y 2014 el 61.2% de la oferta de vivienda masiva de los municipios conurbados de la zona metropolitana y como señala Salinas (2016), no sólo el gobierno federal jugó un papel importante, sino la gestión de los gobiernos locales para favorecer la construcción de vivienda masiva en un contexto neoliberal, además de la falta de coordinación metropolitana que propició viviendas desvinculadas de infraestructura y transporte.

Actualmente como señala Arturo Mier y Terán (2015) uno de los principales rasgos de la política de vivienda en México ha sido su centralismo, pues la mayoría de los organismos para la vivienda son de carácter federal, así que las autoridades locales en materia de planeación, financiamiento y gestión de vivienda social suelen tener poco cometido en el asunto. De esta forma el autor relata la trascendencia que ha tenido el INVI que diseña e implementa una política habitacional en función de las formas de producción de los usuarios, es decir, el mejoramiento y la autoconstrucción.

En suma, durante la revisión de los antecedentes de la política de vivienda destacan las figuras más importantes a nivel federal, sin embargo, el INVI en la Ciudad de México como organismo local también logró tener un papel significativo. Por otro lado, también se retratan los distintos periodos de estructura política y económica mexicana, es decir, hasta 1963 se

relata en cierta medida, de un Estado Benefactor que tenía en su poder la mayoría de las viviendas que brindaba en arrendamiento; posteriormente se describe una gradual transformación Estatal para dar paso a un gobierno mediador entre agentes público-privados y, de manera extraordinaria el Terremoto de 1985 que presenta significativas cifras de dotación de vivienda; hasta finalmente las medidas tomadas durante el periodo panista en la cual, el Estado solo otorgó las pautas legales para el ejercicio de una política de vivienda masiva, desvinculada, abandonada y cuyas consecuencias se siguen viviendo actualmente.

Una política volcada hacia el mercado que privilegia: el valor de cambio por el valor de uso de la vivienda –expuesto en la teoría de la renta–; el papel de un Estado ‘facilitador’ tal como lo señala Harvey en la descripción sobre el neoliberalismo; la consolidación de espacios geográficos desiguales por la falta de redistribución de la riqueza; y la intervención de diferentes actores en el mercado de vivienda cuyas decisiones y poder afectan la distribución de espacios que presentan fragmentación urbana, segregación y gentrificación. Pero ¿cuáles han sido las consecuencias de una política de vivienda en favor del libre mercado para la colonia Del Valle Norte? Esto se revisará en el siguiente apartado capitular.

Revisión de la política de vivienda en la Ciudad de México

En la Ciudad de México ha permanecido un gobierno de tendencia de izquierda, esto ocurre desde 1997 cuando fue la primera elección democrática para elegir al Jefe de Gobierno, desde entonces y hasta el 2018 estuvo en el poder el Partido de la Revolución Democrática. En las elecciones de 2018 ganó el partido Movimiento Regeneración Nacional a cargo de Claudia Sheinbaum. La política para la Ciudad de México se ha desarrollado a partir del Programa de Gobierno 2019-2024 y señala 6 ejes estratégicos: 1) Igualdad y Derechos; 2) Ciudad Sustentable; 3) Más y Mejor Movilidad; 4) Ciudad de México, Capital Cultural de América; 5) Cero Agresión y Más Seguridad; 6) Ciencia, Innovación y Transparencia.

En el eje 1) Igualdad y Derechos, el inciso 1.4 Derecho a la vivienda señala “el modelo de desarrollo urbano generado en los últimos años estuvo basado en el impulso del mercado inmobiliario (...) promovió la gentrificación, el encarecimiento del suelo y violaciones al uso de suelo, el funcionamiento del Instituto de Vivienda (INVI) estuvo marcado por la corrupción y el uso clientelar de los recursos. Se apoyará a las personas que viven en unidades y conjuntos habitacionales de interés social.” Y continúa, el objetivo, según señala es “el modelo de atención a la vivienda popular y social que acabe con la corrupción y el

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

clientelismo y apoye a quien más lo necesita; generando incentivos para incrementar la inversión privada en vivienda social, respetando los usos de suelo, disminuyendo su costo y bajo el objetivo de brindar vivienda digna a un mayor número de personas”. (Gobierno de la Ciudad de México, 2019, págs. 112-113). En este sentido enfatiza sobre el programa de Reconstrucción y rehabilitación de viviendas dañadas por el sismo de 2017; Apoyo a las unidades habitacionales y; el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente.

Un año después, el Gobierno de la CDMX publicó el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040. Dicho plan responde a la Constitución Política de la Ciudad de México y a las Leyes del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México. Como objetivo general se propone reducir las desigualdades sociales y territoriales, la cohesión e inclusión, lucha contra discriminación, cumplimiento de los derechos humanos y fortalecimiento del sistema democrático.

En el eje 4 Ciudad con equilibrio y ordenamiento territorial señala problemas como: deficiente regulación del suelo, encarecimiento de la vivienda y expulsión de la población; abandono del espacio público; fragmentación geográfica y social de la movilidad. Y señala:

“En la Ciudad de México se gestaron procesos de encarecimiento y especulación de la vivienda y el suelo, con claras consecuencias en la desigualdad y exclusión social. Las áreas centrales han sido presionadas para cambiar los usos habitacionales por otros más rentables (...) que no necesariamente promueven una redensificación equitativa e incluyente, pues atienden a un sector de ingresos medios y altos. Se estrangula así la posibilidad de obtener una vivienda para la población de menores ingresos e incluso de ingresos medios.”

(Gobierno de la Ciudad de México, 2020, pág. 115).

En la anterior cita se demuestra la forma en cómo el Gobierno de la Ciudad de México asume el problema de la fragmentación urbana y lo vincula a través de procesos como encarecimiento, especulación y cambios en usos de suelo, –dichos procesos se mencionaron con anterioridad como síntomas del mercado del suelo que se regula por el valor de cambio– y que su presencia puede fomentar a una redensificación desigual y dirigida a un sector de medios y altos ingresos. Esto puede ocurrir en la alcaldía Benito Juárez y en particular en la colonia Del Valle Norte, en cuya delimitación territorial no se contempla la zonificación incluyente.

Por último, también señala como eje la Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, esto está adscrito al Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente 2019-2024, esto contempla la reducción de desigualdades territoriales a través de la producción, mejora y adecuación de viviendas incluyentes, sustentables y bien localizadas. Dicho Programa se analiza con mayor prioridad en el siguiente apartado del presente capítulo.

Finalmente, el Instituto de Vivienda INVI es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, atiende la necesidad de vivienda para población de bajos recursos a través de otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. De esta forma diseña, elabora, propone, promueve, coordina, conviene, ejecuta y evalúa los programas de vivienda para la población de escasos recursos de la Ciudad de México⁹. Actualmente cuenta con dos programas:

- Programa de Mejoramiento de Vivienda: para inmuebles ubicados en suelo urbano y habitacional rural de baja densidad, en proceso de regularización; vecindades y departamentos de interés social y popular. A través de un apoyo financiero a familias en situación de vulnerabilidad, para problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, provisional o en riesgo.

Según señala en las Reglas de Operación del Programa “Otorgamiento de ayudas de beneficio social a personas beneficiarias del Programa Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, ejercicio 2020” para 2019 se contaba con un universo de 208,414 créditos otorgados entre 2001 y 2019 y la mayor concentración se presentó en las alcaldías Iztapalapa y Gustavo A. Madero siendo además las dos alcaldías más pobladas de la Ciudad de México; mientras que, pese a que Benito Juárez se encuentra en la novena alcaldía con mayor población, la información del programa señala que es la de menor demanda del programa. (INVI, 2020, pág. 6)

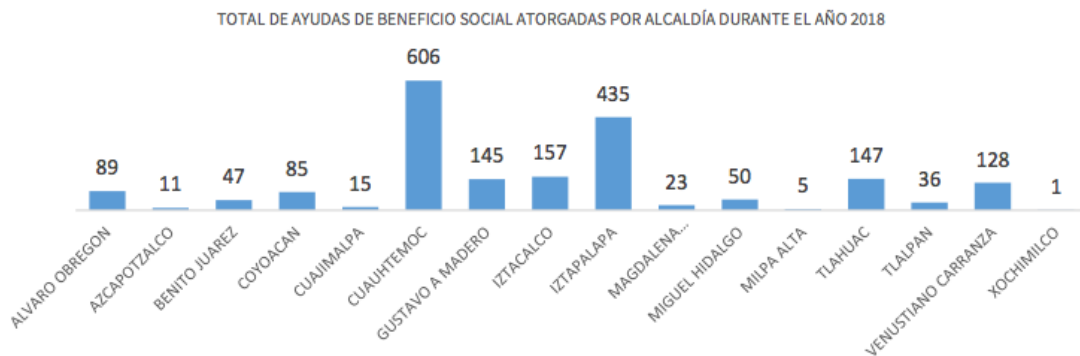
⁹ Consultado el 20 de noviembre de 2020 en: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas>

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Gráfica 3. Personas beneficiarias de Mejoramiento de vivienda 2001-2019. Recuperado de INVI, 2020: 12

- Programa de Vivienda en Conjunto: otorga financiamientos con cero intereses en beneficio social para familias en situación de vulnerabilidad que habita en sitios de riesgo, campamentos, inmuebles con valor patrimonial, incentivando la producción social de vivienda mediante el uso óptimo del suelo habitacional en delegaciones con servicio y equipamiento. Según indica el documento de Reglas de Operación del Programa “Otorgamiento de ayudas de beneficio social a personas beneficiarias del Programa Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, ejercicio 2020” al año 2018 otorgaron 1,980 créditos principalmente en las alcaldías de Cuauhtémoc e Iztapalapa, las alcaldías menos beneficiadas fueron Xochimilco, Milpa Alta y Azcapotzalco (INVI, 2020, pág. 12).



Gráfica 4. Personas beneficiarias de Vivienda en Conjunto 2018. Recuperado de INVI, 2020: 13

Con la revisión de la política de vivienda que plantea la Ciudad de México se demuestra que, al menos discursivamente, se presenta una sensibilidad sobre los problemas socioespaciales que pueden llevar a la fragmentación urbana, segregación e inclusive gentrificación. Es importante destacar que desde el Plan General de Desarrollo de la Ciudad

de México 2020-2040 se exhibe el reconocimiento del encarecimiento, especulación y cambios de uso de suelo que presenta la Ciudad de México y, particularmente la alcaldía Benito Juárez, como se expone en el siguiente capítulo. De esta forma dicha política estatal puede parecer desvinculada de la política federal, incluso los programas de vivienda federales no tienen injerencia en la capital del país, sin embargo, sí se encuentra alineado al PND.

Se asume como problema el desarrollo urbano basado en el mercado lo que trajo efectos de segregación, encarecimiento del suelo, especulación, gentrificación y fragmentación urbana; esto a través de violaciones de la normativa, corrupción e intereses ajenos a la función social del suelo y que finalmente genera oferta para vivienda de sectores más altos. Aun así, se siguen proponiendo –como en las administraciones anteriores– incentivos para los desarrolladores inmobiliarios que procuren la oferta de vivienda social a través del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente.

Por otro lado, se continúa con los programas de Mejoramiento y Vivienda en Conjunto del INVI, se puede apreciar que la alcaldía Benito Juárez es una de las que menos recibe ayudas de beneficio social para mejoramiento y vivienda en conjunto. Esto puede estar relacionado con la homogeneidad socioespacial debido a las bajas solicitudes de ayuda que presenta dicha demarcación territorial.

Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente

Después de la suspensión del Bando 2 y la Norma 26, desde el 2013 no se había vuelto a proponer un plan o iniciativa para generar vivienda de interés social, independiente de los programas que son responsabilidad del INVI. Durante el gobierno actual ha surgido el Programa Especial, lo cual ha generado grandes expectativas pues se señala que “busca coadyuvar a revertir y corregir los efectos de la gentrificación, el encarecimiento del suelo y las violaciones a las normas urbanas que en los últimos años se han solapado” (SEDUVI, 2019, pág. 11) y busca regular que la adquisición de esas viviendas sea equitativa e imparcial.

Según señala el Programa de Gobierno (2019) 2019-2024, el 70% de las familias más pobres, demandantes de vivienda, han tenido que mudarse fuera de la ciudad, y sólo en contados casos han logrado obtener una vivienda propia mediante los programas del INVI que resultan insuficientes para poder contrarrestar el rezago habitacional en la Ciudad de México. Por otra parte, el Programa Especial señala que, según los datos censales de INEGI, se estima que en el periodo de 2019-2024 se formarán cerca de 272 mil hogares en la Ciudad

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

de México, por este motivo, se considera que actualmente cerca de 18 mil familias han tenido que mudarse fuera de la Ciudad de México.

El Programa Especial se llevará a cabo durante el periodo 2019-2024 en la Ciudad de México y buscará generar incentivos para el desarrollo de vivienda incluyente en zonas y corredores caracterizados por contar en su entorno inmediato con equipamientos urbanos, factibilidad hidráulica y servicios de transporte masivo. Así, el Programa Especial señala que por *vivienda incluyente* se entenderá como aquella que "...garantice el derecho a la vivienda a los diferentes sectores de población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente a la población de bajos recursos". Y continúa sobre el propósito del Programa Especial "...regenerar las condiciones urbanas de la Ciudad, mejorar la localización de las familias, en términos del acceso del trabajo y los servicios públicos, además significa disminuir el gasto en los hogares y por lo tanto aumentar el ingreso real de éstos." (SEDUVI, 2019, pág. 11)

El objetivo general es desarrollar instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda, la producción social del hábitat y el espacio público, y que permitan la materialización del derecho a la vivienda adecuada e incluyente. Los objetivos específicos son: generar nuevos modelos de producción de vivienda social, mediante el concepto de *vivienda incluyente*; promover oferta de vivienda incluyente en la Ciudad de México; garantizar la atención a los hogares en situación de pobreza, vulnerables o que habiten en situación de riesgo en la Ciudad de México; y generar incentivos para fomentar la inversión privada en vivienda incluyente, para contribuir a disminuir los costos generales de la vivienda en la Ciudad de México, respetando los usos de suelo vigentes.

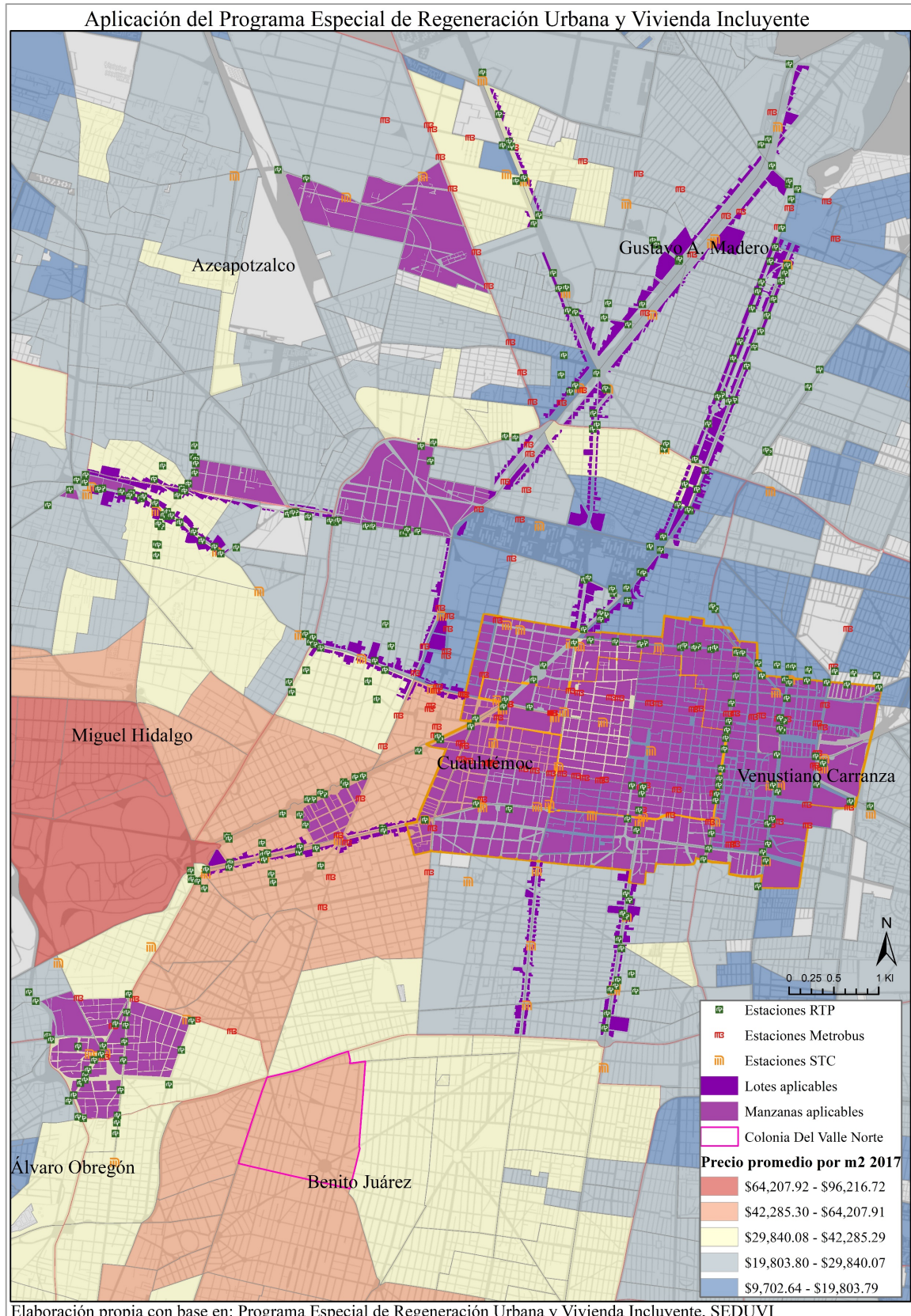
La forma de aplicación será en lotes que estén inscritos dentro de las zonas de impacto y pertinencia que señale el plan. El desarrollador inmobiliario tendrá la obligación de destinar el 30% de la construcción a vivienda de interés social y ofertarlas dentro de las Unidades de Medida y Actualización (UMA) máximo de 9,000 unidades, lo cual contemplará el 40% del espacio destinado, un 20% tendrá un precio máximo de 13,308 UMA por lo tanto el precio máximo por unidad no podrá ser superior a 188 UMA¹⁰.

¹⁰ Cabe señalar que, debido a la pandemia por la Covid-19 el Programa Especial redujo el porcentaje de vivienda incluyente de 30% al 20% como mínimo del total de la construcción.

En el Plano 1 se muestra la aplicación del programa señalando los lotes y las manzanas que son aptas; adicional una capa que contiene el precio del metro cuadrado de vivienda en el mercado por código postal. En este sentido se destaca el corredor que nace en el Centro Histórico de la Ciudad de México con dirección al sur sobre Calzada de Tlalpan y que termina en Viaducto Río de la Piedad, siendo el límite territorial con Benito Juárez. Se puede apreciar que sobre Tlalpan en la alcaldía de estudio el precio se muestra similar en otros corredores señalados, como Reforma y Zona Rosa, de tal forma existe la posibilidad de extender la zona de actuación en dicha avenida sobre el territorio de Benito Juárez.

De esta forma el Programa Especial ofrece una propuesta innovadora y demuestra que se ha adquirido experiencia de las intervenciones pasadas relacionadas con el desarrollo de vivienda asequible en la Ciudad de México. Las consecuencias que trajo consigo el Bando 2 y la Norma 26 fue un abuso por parte de los desarrolladores inmobiliarios al aprovecharse de las facilidades administrativas que propuestas por el Gobierno del Distrito Federal en aquel entonces. La brecha social y el aumento de los precios del suelo provocados por la especulación inmobiliaria generó expulsión de población hacia la periferia de la ciudad, lo cual contrajo otros problemas como un crecimiento descontrolado de la mancha urbana y una concentración de servicios en el centro de la ciudad.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Plano 1. Áreas de actuación Programa Especial Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente

La mezcla social o la llamada “vivienda incluyente” en la Ciudad de México

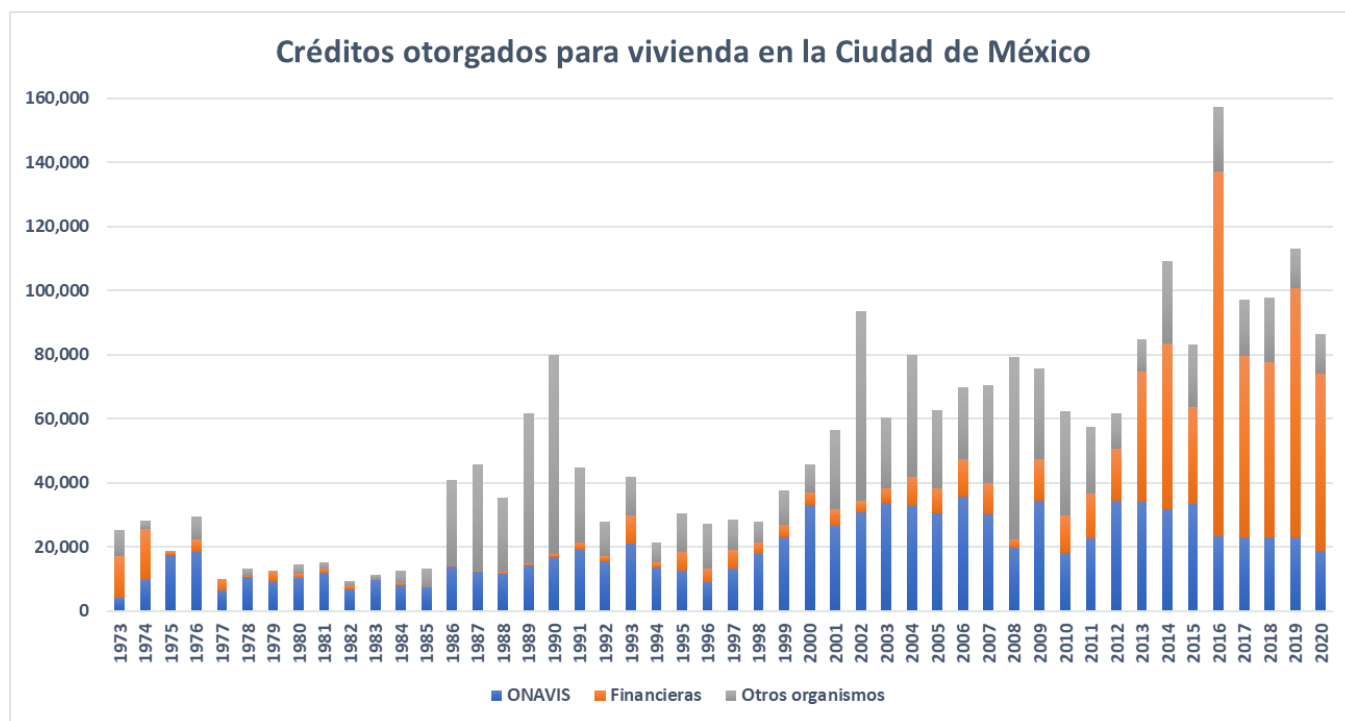
Para México y su capital la llamada mezcla social e integración urbana es un instrumento jurídico innovador y poco explorado en el país. Anteriormente, otras iniciativas como el Bando 2 y la Norma 26 apuntaron al estímulo para la creación de vivienda social motivado, entre otras cosas, principalmente por el despoblamiento y la subutilización de infraestructura existente en las delegaciones centrales de Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Sin embargo, esto no significó un modelo estrictamente de mezcla social pues en sus objetivos no estaba explicitado dicho propósito. Dichos instrumentos fomentaron beneficios fiscales y administrativos para los desarrolladores inmobiliarios que construyeran vivienda social, sin importar la localización dentro de las demarcaciones territoriales y las características, es decir, la intervención en un lote determinado para la creación de oferta de vivienda nueva exclusivamente de interés social.

Por lo tanto, se puede señalar que la mezcla social apunta hacia la creación de una diversificación de la oferta de vivienda en diferentes tipologías y que se puede materializar en distintas escalas de una delimitación jurídica dentro de una urbe: un lote, manzana o fraccionamiento. En términos generales la mezcla social “denota la diversidad social de un área geográfica determinada, la que puede ser económica, racial, étnica, cultural, entre otras.” (Ruiz-Tagle & Romano, 2019, pág. 47). Según señalan Ruiz-Tagle y Romano, se pueden categorizar seis mecanismos de mezcla social que se han aplicado en distintas partes del mundo: el redesarrollo de conjuntos de vivienda social existentes y deteriorados; políticas de desegregación; regulaciones de planificación del uso de suelo; prohibiciones para mudarse hacia un área específica; colonización de barrios cerrados de alto estatus en zonas pobres y; cambios sociodemográficos y de mercado por procesos de gentrificación o escape de blancos *white flight* (2019, págs. 48-49).

Sin embargo, lo expuesto con anterioridad no pretende anticipar un destino inesperado para la Ciudad de México, por el contrario, se espera que con dicho programa se incentive la oferta de vivienda de interés social, por este motivo deberá ser analizado durante todo el periodo de vigencia el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente 2019-2024, particularmente como precursor de la mezcla social en el país, esto mediante un instrumento que regule la localización, superficie, precio y el porcentaje de *vivienda asequible* que serán ofertados en los desarrollos que deseen participar en dicho programa.

Créditos otorgados para la vivienda en la Ciudad de México

A continuación, en la Gráfica 5 se muestra la cantidad de créditos otorgados para la vivienda en la Ciudad de México en distintas modalidades como adquisición y mejora desde el año 1973 hasta 2020. En general se muestra una mayor actividad posterior a los sismos de 1985 lo que implicó la reconstrucción de vivienda para las familias damnificadas, posteriormente es en el año 2002 cuando la demanda incrementa hasta finalmente en el año 2013 que se mantiene el aumento. En los primeros dos años de la gráfica se muestra una mayor cobertura por las Entidades financieras y posteriormente los ONAVIS predominan hasta el 2013, mismo año que comienza a dominar el otorgamiento de créditos por banca privada y se señala una relación proporcional con respecto al papel de los organismos nacionales de vivienda.



Gráfica 5. Créditos habitacionales en CDMX 1973-2020. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021

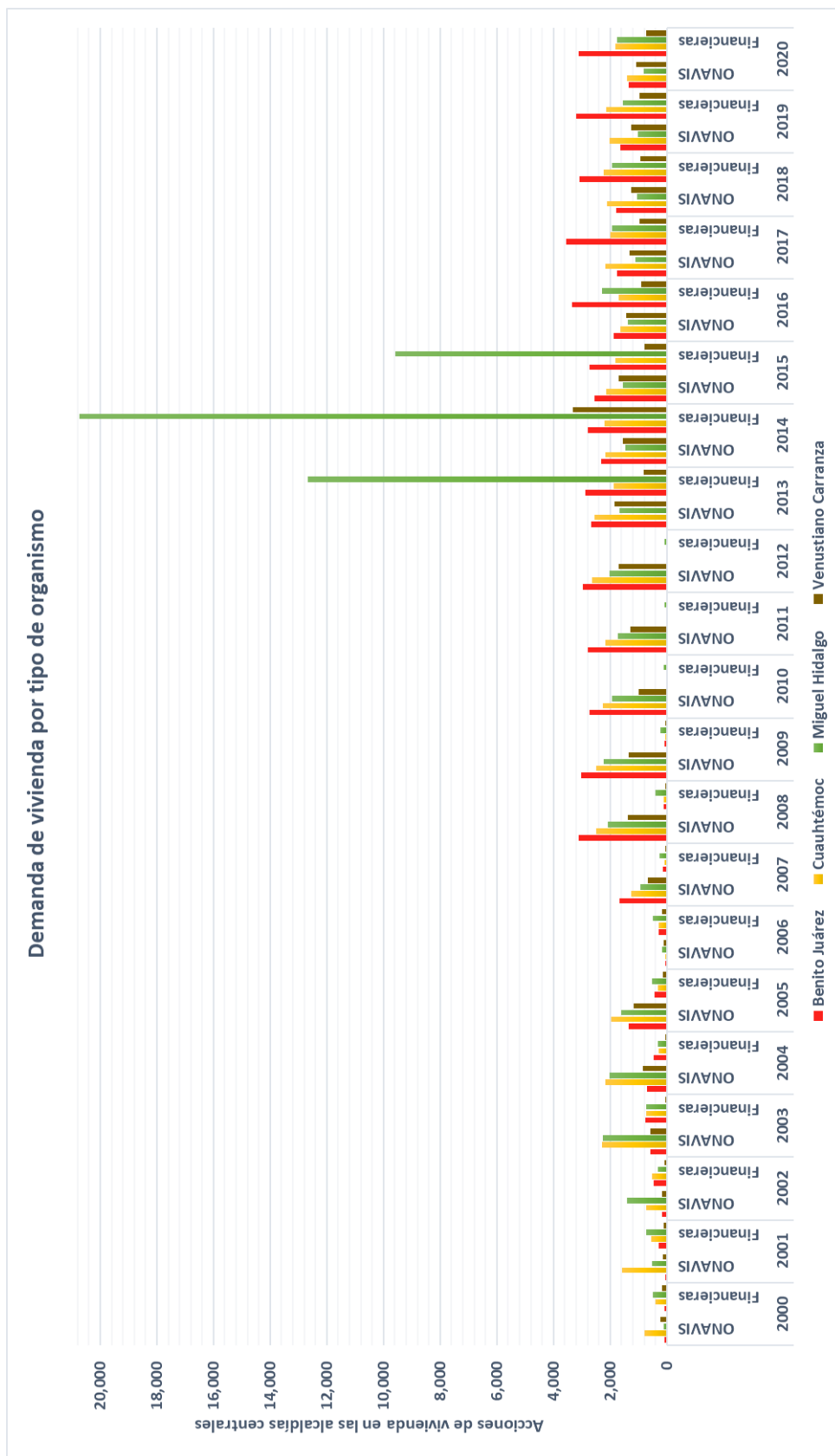
En la Tabla 6 se muestra la cantidad total de créditos otorgados en las alcaldías centrales desde el año 1997 hasta 2020. A partir de 2002 se puede observar un aumento del casi 50% con respecto al año anterior, dicho aumento se mantiene hasta el año 2014 en el cual es el segundo momento en el que la demanda de vivienda aumenta más de un 30% con respecto al año anterior, hasta cifras que se mantienen en la actualidad. Con respecto a la

alcaldía Benito Juárez, presenta una tendencia similar que la totalidad de la Ciudad de México, en la cual a partir del año 2002 se observa un aumento de casi 150% con respecto al año anterior y se mantiene hasta el año 2014 cuando incrementa nuevamente en casi 70% la demanda de vivienda en la demarcación. Actualmente la suma de créditos en las alcaldías señala una mayor concentración en Miguel Hidalgo seguido de Venustiano Carranza y Benito Juárez, sin embargo, en los últimos años la mayor demanda de vivienda se concentra en Cuauhtémoc y Benito Juárez.

Año	Grupo de organismo	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza	CDMX
1997	Total	257	2,508	1,448	782	28,669
1998	Total	175	575	224	156	27,870
1999	Total	347	1,337	943	468	37,552
2000	Total	359	1,797	3,784	742	45,629
2001	Total	468	3,183	1,827	777	56,371
2002	Total	1,284	4,956	4,128	2,248	93,535
2003	Total	1,570	4,866	3,762	2,109	60,425
2004	Total	1,561	3,588	3,306	2,527	79,905
2005	Total	1,950	4,468	2,756	2,371	62,542
2006	Total	625	1,405	1,287	994	69,854
2007	Total	2,148	2,635	1,925	1,582	70,618
2008	Total	3,743	3,735	3,517	2,642	79,275
2009	Total	3,400	3,924	3,242	1,939	75,702
2010	Total	3,509	3,866	2,869	1,827	62,428
2011	Total	3,305	3,366	2,517	2,182	57,342
2012	Total	3,304	3,781	2,597	2,259	61,812
2013	Total	5,654	4,828	14,668	2,974	84,866
2014	Total	5,457	4,916	22,767	6,571	109,193
2015	Total	5,605	4,560	11,719	3,116	83,111
2016	Total	5,505	4,288	4,857	3,223	157,464
2017	Total	5,500	7,042	3,663	2,836	97,276
2018	Total	5,351	7,756	3,570	3,015	97,771
2019	Total	5,025	4,613	2,982	2,676	112,949
2020	Total	4,689	3,592	2,803	2,336	86,360
Total		70,791	91,585	107,161	52,352	1,798,519

Tabla 6. Créditos otorgados en alcaldías centrales 1997-2020. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Gráfica 6. Demanda de vivienda por organismo en alcaldías centrales 1997-2020. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021

Finalmente, en la Gráfica 6 se representan los créditos otorgados por ONAVIS y Entidades financieras distribuidas en las alcaldías centrales, en este sentido se señala una preponderancia de los créditos por ONAVIS a partir de 2007 en Benito Juárez y que continúa hasta 2013 cuando las Entidades financieras comienzan a dominar las alcaldías centrales e inclusive en Benito Juárez es el organismo que lidera la demanda de vivienda. La actividad de la banca privada se presenta inversamente proporcional a los ONAVIS, de esta forma, a partir de 2013 la banca privada lidera el mercado de vivienda en la alcaldía Benito Juárez.

De acuerdo con la información presentada con anterioridad para la Ciudad de México surgen las siguientes cuestiones para el objeto de estudio:

- El Programa de Gobierno actual y el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040 reconocen como problema el desarrollo urbano basado en el impulso del mercado inmobiliario de los últimos años, aparecen conceptos como gentrificación, encarecimiento del suelo, violaciones al uso de suelo, desigualdad, exclusión social, cambios de uso de suelo, redensificación, entre otros. En este sentido, el escenario especulativo y mercantil que señala como problema el gobierno de la Ciudad de México sí se articula con la presentada para la alcaldía Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte. Sin embargo, tanto el INVI como el PERUVI no tienen injerencia en la zona de investigación.

- Según las cifras reportadas del INVI para los dos programas de vivienda que gestiona, es la alcaldía Benito Juárez la que recibe menor beneficio, esto se debe a que la oferta de dichos programas es la más baja de la Ciudad de México. Cabe mencionar que la demanda de Benito Juárez no está relacionada con la concentración de población pues ocupa el noveno lugar de las 16 alcaldías.

- De acuerdo con los datos obtenidos del portal SNIIV-CONAVI los créditos otorgados para la vivienda en Benito Juárez representan una tendencia de alta y constante demanda de vivienda, pues de 2016 a 2020 lidera la demanda de vivienda de la ciudad central. Los créditos otorgados por Entidades Financieras resultan los más solicitados, por lo tanto, se puede intuir que la oferta de vivienda para la demarcación de estudio resulta preponderadamente orientada a créditos bancarios, créditos mixtos con INFONAVIT, esto sugiere un valor de vivienda alto y una tipología media o media-alta.

- Algunos de los elementos que se encuentran de acuerdo con la Reestructuración Económica y Teoría de la Renta se pueden señalar: reestructuración de los modelos de

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

gobierno para la vivienda, liberación del mercado habitacional mediante la entrada a empresas privadas, experimentos regulatorios (pueden ser los instrumentos de vivienda social), facilidades fiscales para los negocios inmobiliarios presentes en los instrumentos para la vivienda, periferización de la vivienda, la financiarización de la vivienda, segregación socioespacial, la renta del suelo con los componentes de ubicación, infraestructura y servicios y la presencia de actores como el Estado y los organismos financieros.

2.2. Política, instrumentos y normativa de vivienda para la alcaldía Benito Juárez

2.2.1. Procesos histórico-jurídicos de la producción de vivienda en la colonia Del Valle Norte

La alcaldía Benito Juárez es una de las 16 demarcaciones territoriales y jurídicas en las que se encuentra dividida la Ciudad de México, cuenta con el IDH más alto del país y ha sido objeto de diversas políticas focalizadas de vivienda. Actualmente presenta una alta concentración de oferta de vivienda para sectores medios-altos de la población, por lo que cabe la pregunta ¿Cuál ha sido la relación jurídica para consolidación histórico-espacial de una condición económico-social uniforme¹¹?

La importancia de la revisión histórico-jurídica de la producción de la vivienda de dicha demarcación reside en su trayectoria espacio-temporal cuyos resultados han sido, según datos censales de INEGI de los últimos 30 años, una configuración espacial homogénea: población, vivienda, infraestructura y servicios. Esto ha valido para que sea autonombraada como “El mejor lugar para vivir” desde el año 2010, esto respaldado en cifras por la PNUD que la señalan como el municipio con el IDH más alto del país desde el 2008.

Los procesos jurídicos en torno a lo urbano, continuidades y rupturas históricas, excepciones legales, contenedores conceptuales e (in)justicias urbanas han transformado la alcaldía para *ser* un espacio jurídico-temporal de significados que han provocado segregación, exclusión, desplazamiento e inclusive efectos gentrificadores (Schteingart, 2001; Ziccardy & González, 2015; Salinas, 2016). ¿Cuál ha sido la trayectoria que ha seguido la alcaldía para consolidarse como “El mejor lugar para vivir”?

¹¹ La *condición económico-social uniforme* es una construcción metodológica, para el desarrollo del trabajo de investigación, que ayuda a agrupar variables cuantitativas para su posterior análisis, tomando en consideración cifras de INEGI (Censo de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2015) con variables de población, educación, salud, vivienda e infraestructura del entorno urbano. Y cifras del Índice de Desarrollo Humano municipal de la PNUD (2014) con variables de salud, educación e ingresos.

Construcción histórico-jurídico de la colonia Del Valle

Retomo lo que señala Valverde (2018) cuando explica el origen de la gobernanza *ad hoc*: la importancia de la historia, en este caso, la autora enfatiza en la gobernanza local. La cuestión histórica es esencial para la comprensión y construcción del objeto de estudio, por lo tanto, señalar la ‘dependencia de la trayectoria’ que Brenner, Peck, & Theodore (2011) desarrollan como el posicionamiento contextual espacio-temporal de un fenómeno específico que ha sido producto de situaciones, actores y decisiones previas es fundamental para la comprensión de la problemática propuesta. Por lo tanto, la Historia resulta imprescindible para comprender el ahora.

Jorge Jiménez (1993) en *La traza del poder* relata cómo fue la transformación del suelo en el territorio que comprendía el Distrito Federal, en específico aquello llamado la ciudad central. Este desarrollo y consolidación del suelo urbano inició con el reparto de la tierra –de propiedad privada– de bienes del clero y propiedades agrícolas en general para dar paso a fraccionamientos y colonias agrícolas, de tal manera que a mediados del siglo XIX se iniciaron los negocios inmobiliarios de dichas tierras. Los primeros agentes inmobiliarios en forma de ‘buscafortunas’ nacionales –funcionarios públicos porfiristas– e internacionales –portafolieros¹²– que afianzaron su complicidad nacional-extranjero y público-privado en el desarrollo de empresas extranjeras, fueron los precursores las primeras colonias desde 1824 hasta 1930.

La historia sobre el territorio que comprende hoy los límites de la colonia Del Valle en sus tres secciones Norte, Centro y Sur, tuvo una suerte similar a la presentada anteriormente. Fue en el año de 1683 cuando el Colegio de San Gregorio de la Compañía de Jesús adquirió varias haciendas, ranchos y huertas pertenecientes al asentamiento de Mixcoac incluyendo la Hacienda San Francisco de Borja. Tras la expulsión de los jesuitas en 1767, los marqueses de Selvanevada adquirieron la San Francisco de Borja y el rancho de Jesús del Monte en 1782. Según señala Reyna (1991), se pueden configurar los límites de la hacienda para 1784

¹² Definición del autor: ... “su actividad fraudulenta y aventurera se ubica perfectamente dentro del concepto de la libre empresa y el riesgo empresarial que prodiga este sistema. Se caracterizan por poseer abundantes ideas aptas para la inversión y escasos recursos para llevarlas a cabo; se vinculan a los sectores capitalistas nacionales y extranjeros para sugerirles proyectos seguros y redituables de inversión; trafican con las influencias y se reproducen gracias a las concesiones obtenidas en los medios gubernamentales, haciendo usufructo de información privilegiada y contando con el aval oficial garantizado para sus proyectos” p. 2

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

entre las calles Baja California, Eje Central Lázaro Cárdenas, Xola, Cuauhtémoc, Eje 8 Sur, Anillo Periférico y Viaducto.

En 1821 los marqueses deciden vender, debido a la mala administración y acumulación de deudas así que las haciendas de San Francisco de Borja, la Castañeda y el rancho de Jesús del Monte pasaron a propiedad del coronel Pedro Antonio de Acevedo y Calderón. Por su parte, el coronel hereda las propiedades a sus dos hijas: Mariana y Dolores. En 1845, María del Refugio, quien fuera hija de Dolores, heredó parte de las tierras que se habían dividido entre su madre y su tía, y junto con su esposo chileno Juan de Dios Pradel inició el fraccionamiento de los ranchos y las haciendas. Así en el año de 1851 comienza a anunciar la venta y fraccionamiento, por lo que muchos extranjeros se mostraron interesados. (Reyna, 1991)

Finalmente, en 1885 la hija de Juan de Dios Pradel, Teresa, quien queda como propietaria de lo que quedaba del casco de la hacienda, no se sabe exactamente si ‘vende o pierde’ el casco de la hacienda. Actualmente son los restos de lo que fuera la Escuela Primaria “Gertrudis Bocanegra de Lazo de la Vega” ubicado en la calle de Adolfo Prieto entre las calles de San Borja y Ángel Urraza, inmueble dañado por el sismo del 19 de septiembre de 2017.

En 1909 la empresa Nueva Colonia del Valle S. A., inició el comercio del territorio que perteneció a la hacienda de San Francisco de Borja, específicamente integrado por los barrios de San Lorenzo, Tlacoquemecatl y Actipan, además comprendía territorio del Rancho de los Amores, Rancho de la Esperanza, Rancho Providencia, Rancho de Pilares y Rancho de Santa Cruz. De tal manera, el 1 de noviembre de 1910 se publicó en el Boletín Oficial del Consejo Superior del Gobierno del Distrito Federal el contrato que especificaba los detalles del nuevo fraccionamiento y el permiso otorgado para la Compañía Nueva Colonia Del Valle, detallando las medidas de las calles, arroyo vehicular, banquetas, jardineras y establecía las esquinas en estilo pancupé, es decir, con diagonales entre cada vértice de las calles (Salinas González, 2011).

El desarrollo de la colonia Del Valle a principios del siglo XX fue lento, hasta que en el año de 1919 se obtuvo un cambio de autorización de uso campestre a urbano. Este suceso incentivó un desarrollo acelerado que consistió en la subdivisión de los grandes lotes originales y la creación de nuevas calles entre las manzanas existentes, tal es el caso de las calles Manuel López Cotilla y Martín Mendalde, cuya modificación dio oportunidad a la creación de un camellón y una nueva vía vehicular. Poco tiempo después, entre los años de 1922 y 1924 se construyó la continuación de la Avenida Insurgentes hacia el sur, lo que provocó dos grandes consecuencias: la ruptura del Barrio de Tlacoquemecatl con Mixcoac. A partir de entonces se comenzó a urbanizar y edificar los territorios fraccionados que comprendían la Nueva Colonia Del Valle S. A. Mientras que se iba adaptando jurídicamente el desarrollo urbano de la Ciudad de México.

Posterior al estado inmediato posrevolucionario continuaron las acciones para regular el suelo urbano, así narra Alejandra Escudero (2018) el proceso de institucionalización y la necesidad de crear un aparato legislativo que reuniera las problemáticas de la creciente población y mancha urbana, orden y “planeación” aparecen en el lenguaje legal. El regente Aarón Sáenz de 1932 a 1935, y junto con Contreras Elizondo y Alberto Pani fueron los precursores en la Ciudad de México para tratar de generar un orden urbano a través el higienismo y áreas verdes. Finalmente, en 1936 se publicó la *Ley para la Planificación de Zonificación del Distrito Federal* dicha ley tenía dificultades de orden práctico y funcionó hasta 1963.

Para 1976 continuó el centralismo que se expresó en la producción normativa de alcance nacional, incluso cambiando la terminología anterior por “asentamientos humanos”, con el afán de posicionarse en un contexto internacional. Así se hicieron reformas a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución y se promulgó la Ley General de Asentamientos Humanos (Azuela, 2010), por el gobierno de Echeverría. Durante el mismo año entra en vigor la Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y un “Plan Director” así se creó la Dirección General de Planificación estableciendo dos niveles de participación: estrategias generales por el Distrito federal, y regulación de usos de suelo por las Delegaciones, es importante señalar que hubo, aunque mínima, participación ciudadana. Como ya se ha señalado, la construcción de un aparato jurídico urbano también fue a través de la vida cotidiana y las necesidades reales –pese a todas sus omisiones, ambigüedades y faltas

‘anticonstitucionales’, un ejemplo de esto fue la experiencia del terremoto de 1985 que obligó a una actualización del Plan de 1982 para la reducción de densidades y la permanencia del uso habitacional unifamiliar mediante gobierno y organizaciones vecinales (González-Magalón, 2019)

2.2.2. Aplicación de instrumentos en materia de vivienda

A partir de 1980 comenzó a establecerse la llamada ‘planeación estratégica’ impulsada por la adopción de nuevas políticas económicas en favor del libre mercado, competitividad entre ciudades y el desmantelamiento del Estado¹³. Grandes proyectos de intervención urbana específicos comenzaron a ocupar lugar en la legislación urbana, así surgieron entre 1987 a 1996 las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, proyectos de usos de suelo y restricciones eran algunas de sus atribuciones, esto provocó la flexibilización de los sistemas de planeación antes definidos, aunque según señala una mayor participación ciudadana. Su implementación fue mayormente en colonias de ingresos medios y altos y otros pocos en áreas populares (González-Magalón, 2019). A pesar de eso no existió algún ZEDEC para la colonia Del Valle, aunque sí para Insurgentes San Borja. A partir de 1996 los ZEDEC se transformaron en Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Pero los PPDU no eran los únicos instrumentos para la gestión y planeación urbana, existe una amplia literatura legal expresada en leyes, reglamentos y normas para el ordenamiento territorial en la Ciudad de México. Actualmente existen 29 *normas de ordenación urbana*, según indica Lidia Gonzáles (2019), ‘son una técnica legislativa anómala’ cuyo origen está desde la Ley de Desarrollo Urbano de 1976. La relación entre la normativa, la ley y el programa es confuso, poco claro y la jerarquía no queda esclarecida, aunque su aplicación es bien conocida. Desde que se democratizó la elección de gobernador y delegado en el Distrito Federal, en el año 2000 las actualizaciones de los programas (delegacionales y parciales) expedidos por las delegaciones se dio en ritmos diferenciados.

Consecuencias del Bando 2 y la Norma 26

El 7 de diciembre del 2000 el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador, emitió el Bando Informativo 2, de 23 en total, para restringir el crecimiento en

¹³ Según señala Escalante (2016), una de las diferencias más importantes entre las ideas liberales y las neoliberales era el papel del Estado, en este caso no es una ‘retirada’ del mismo un *laissez faire*, sino que dicha doctrina se apoya en la legitimidad del Estado cuyas funciones son contener, regular y facilitar en un orden legal, la acción privada.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

ciertas delegaciones de la ciudad y promover la construcción en la zona central con el fin de revertir las tasas negativas de población: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Sin embargo, este no fue el primer intento de redensificación y reordenamiento urbano en la zona central, según indica Esquivel y Flores (2007) en 1996 el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal marcaba dicha zona como “áreas con potencial de reciclamiento” y la Ley de Desarrollo Urbano en 1999 establecía “acciones para propiciar el arraigo de la población que habita la ‘Ciudad Central’ y fomentar la incorporación de nuevos pobladores”.

El argumento señalaba un crecimiento desigual y desproporcionado de la población hacia delegaciones periféricas, especialmente aquellas con suelo de conservación. Así que, se planeó concentrar en las delegaciones centrales Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, nuevos esfuerzos para revertir el despoblamiento presentado desde décadas atrás se hicieron visibles. Esto se manifestó en la intensificación y redensificación del uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura subutilizada.

Con el Bando 2 se restringió la factibilidad de agua para las delegaciones no centrales y se creó una ventanilla única para agilizar los trámites del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, prometiendo 30 días hábiles de trámites y dar prioridad de los conjuntos de 200 viviendas de interés social y popular, además de reducciones fiscales. Dicho instrumento también estuvo apoyado por la Norma 26 –hasta su suspensión en 2013– de los PDDU de 1997-2000 la cual permitió la producción de vivienda de interés social y popular en la ‘Ciudad Central’ (Esquivel Hernández & Flores Arenales, 2007).

Diversos autores como Emilio Pradilla, Piscila Connolly, Pablo Benlliure, Víctor Delgadillo, Patricia Olivera, Sergio Flores, Eftychia Bournazou y Luis Salinas, entre otros, añadieron discusión sobre los verdaderos efectos del Bando 2: un instrumento insuficiente y contraproducente que no reconoció las particularidades de cada demarcación territorial cuya consecuencia directa fue el aumento exponencial de los precios del suelo. Desplazamiento, segregación y exclusión fue lo que generó una “herramienta” mal empleada y la evasión de los desarrolladores cuya oferta de vivienda fue para la clase media y alta de la ciudad.

En suma, el “Bando 2” se presenta como una iniciativa que buscó paliar los efectos del crecimiento desmedido de la ciudad y otorgar oportunidades de vivienda para población de

bajos ingresos en zonas centrales de la ciudad, es decir, se buscaba una integración social en todos los ámbitos, aunque sus efectos posteriores provocaron, en la mayoría de los casos, lo contrario al efecto deseado: incremento del valor de la vivienda y por lo tanto del suelo, segregación, exclusión, redensificación masiva y, entre otros efectos económicos, el incremento del valor de los predios para personas ya establecidas en esas delegaciones.

Por otro lado, el 10 de agosto de 2010 mediante la Gaceta Oficial del Distrito Federal se dio a conocer el decreto de la Norma 26 “para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable” de Interés Social y Popular que formaba parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Aunque dicha norma tiene antecedentes desde 1997, pero no fue hasta 2010 cuando comenzó a aplicarse por contornos delimitados a partir de la zona central de la ciudad (Monterrubio, 2017).

Dicha norma tenía distintas formas de aplicación de acuerdo con las zonificaciones que se presentaran en el suelo urbano, con el objetivo de mejorar el aprovechamiento del territorio, es decir, se buscaba la densificación e intensificación del uso de suelo en la Ciudad de México, sin embargo, se limitó aquellas áreas y polígonos que no formaran parte del suelo de conservación, zonas de riesgo y vulnerabilidad, predios sin acceso a la vía pública, y áreas de carácter patrimonial. Posteriormente, en 2013 se añadió una lista de zonas que serían motivo de la no aplicación de la norma, se consideraron zonas patrimoniales y con alta densidad de edificios.

De tal manera se determinaron 3 zonificaciones directas: a) aquellos territorios delimitados dentro del Circuito Interior con H5/20, tendrán derecho a incrementar un nivel; b) los territorios entre el Circuito Interior y Anillo Periférico con H6/20 podrán incrementar 2 niveles y; c) el área entre Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal con H4/20 podrán crecer un nivel. En el caso la tercera zonificación, sólo se autorizaban incrementos para promoción de INVI y otros organismos de producción de vivienda social y popular, sin embargo, para la primera y segunda zonificación, se otorgarían el incremento para todas las categorías de vivienda y rango de superficie de predios y acotándose a ciertos criterios de sustentabilidad.

Sin embargo, debido a la amplia flexibilidad para incrementar niveles en la primera y segunda zonificación, esta norma fue producto del abuso de muchos desarrolladores

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

inmobiliarios que no buscaron crear vivienda de interés social o asequible, sino ofrecer inmuebles a precios mucho mayores y de otra tipología que no correspondía a la deseada por la norma. Esta norma sirvió para densificar e intensificar el uso de suelo en la Ciudad de México sin considerar que esto provocó, o aceleró, el incremento de precio de la vivienda en la ciudad, aunado a las zonificaciones presentadas. Entre otras cosas, también derivó en la saturación y explotación de los servicios e infraestructura urbana en estas zonas, sobrepoblación, densificación y mayor desigualdad social.

El proceso que estamos viviendo en la Ciudad de México con el nuevo gobierno busca de igual manera una normativa que regule e incentive la creación de vivienda social en la ciudad, sería el tercer intento durante el siglo actual para poder crear espacios de vivienda social en áreas estratégicas. La propuesta es que los desarrolladores inmobiliarios destinen el 30% –ahora el 20% de la construcción a vivienda de interés social, mediante facilidades fiscales y administrativas y en zonas específicas de la ciudad. Es parecido a lo que ofrecía la Norma 26 con respecto a los incentivos para los desarrolladores en cuestión administrativa y las zonas específicas de actuación, sin embargo, en el programa actual se buscan desarrollos mixtos para la oferta de vivienda, siendo una determinante y obligación esta condición. Claramente se busca la participación del gobierno de la Ciudad de México, de los desarrolladores inmobiliarios y, además de la ciudadanía.

Excepciones, violaciones, amparos, corrupción y una falta de ética profesional agitó desde el 2000 el llamado “boom” inmobiliario en la Benito Juárez, o al menos así señalan diversos autores aquí mencionados como Eibenschutz & Benlliure (2009), Azuela, (2010) y Esquivel Hernández & Flores Arenales (2007) Técnicas, artilugios y trampas de los desarrolladores inmobiliarios en contubernio con las oficinas delegacionales, propiciaron la especulación y promoción inmobiliaria dentro de las delegaciones centrales.

2.2.3. Política y normativa en la actualidad

El 6 de mayo de 2005 la Gaceta Oficial del Distrito Federal publica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez como parte de la actualización de la antigua versión de 1997. Esto ocurrió durante la gubernatura de López Obrador y como delegado Akabani Hneide, cabe señalar que éste último perdió en las pasadas elecciones de 2018 por la misma alcaldía concursando para el partido de Morena.

Dicho PDDU destaca información sobre:

- En el capítulo I apartado 1.2 Diagnóstico, indica que con respecto a la vivienda se contemplaban, al menos para la actualización del PDDU de 1997, nueve colonias como Áreas de Actuación con Potencial Reciclamiento y 8 corredores urbanos exclusivos para promover la construcción de vivienda. Entre las colonias no se señala ninguna sección de la Del Valle.

- Estrategia de Desarrollo Urbano indica que “se requiere atender la incorporación de nuevos habitantes en forma ordenada, en aquellas colonias y corredores especificados, que permita mantenerla viva, atractiva para la convivencia social y con oportunidades de desarrollo urbano” (Delegación Benito Juárez, 2005, pág. 56) Esto para “revertir la tendencia actual de expulsión de la población residente fomentando el uso habitacional y su equilibrio con los de servicio, comercio y oficinas”. Cabe señalar que las Estrategias de Desarrollo Urbano, se expresa a través de un listado sin señalar cómo será el proceso normativo para alcanzar tales objetivos.

- En el capítulo IV apartado 4.4 Normas de Ordenación señala que de acuerdo con las normas emitidas por SEDUVI las características que debe poseer una construcción en un lote determinado por vialidades, colindancias, denominaciones patrimoniales, factibilidad de agua, estacionamientos, áreas verdes, etc., entre otras cuestiones, el PDDU también señala lo siguiente: “ En toda la Delegación Benito Juárez no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamiento e indivisos” (Delegación Benito Juárez, 2005, pág. 89).

- Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución, en el índice 6.1.1. señala “implementar una política de arraigo de la población que permita absorber el crecimiento natural y revertir la tendencia de decremento (...)” esto dentro del Programa “Decremento poblacional” y el Subprograma “Consolidación de áreas habitacionales (Delegación Benito Juárez, 2005, pág. 98)”. Dichas áreas habitacionales están definidas como en dentro del capítulo IV Ordenamiento territorial en el punto 4.2 sobre Delimitación de Áreas que actuación y señala, “Con Potencial de Mejoramiento: son áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, en las cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad” (Delegación Benito Juárez, 2005, pág. 62). Dichas delimitaciones “con Potencial Mejoramiento” no están explicitadas por domicilio, polígono, colonia, vialidad ni de ninguna otra forma.

De esta forma el PDDU de Benito Juárez para el año 2005, que actualmente todavía tiene vigencia pues no se ha publicado de manera oficial una actualización, prioriza en el desarrollo del documento mediante estrategias y acciones, revertir el proceso de decremento de población e incentivar el arraigo, sin embargo, no especifica la estrategia para dicho objetivo ni tampoco delimita espacialmente las zonas “con Potencial Mejoramiento”. En suma, resulta un documento descriptivo en el cual están ausentes elementos como, presupuesto, gestión de planeación y el seguimiento y evaluación de las acciones estratégicas y elementos de ejecución que se señalan.

Como ya se señaló con anterioridad, el actual gobierno del alcalde Santiago Taboada para el periodo de 2018 a 2021 publica el Plan de Gobierno (Alcaldía Benito Juárez, 2019), en el cual señala 4 ejes temáticos del plan: Seguridad ciudadana y combate a la impunidad; Desarrollo urbano y sustentabilidad; Familia BJ; Buen Gobierno. En el desarrollo del Eje 2 se cambia el nombre a “Desarrollo humano y sustentabilidad” e indica que “debemos armonizar el interés de quienes de manera legítima aspiran a tener un hogar en Benito Juárez con quienes ya son residentes; un aspecto clave de ello, es el garantizar un alto estándar de calidad en los servicios públicos” (Alcaldía Benito Juárez, 2019, pág. 17).

Y continúa, “ha resentido [la alcaldía] de manera especial, los efectos de una política unilateral y desarticulada de repoblamiento cuya consecuencia es el desarrollo inmobiliario descontrolado y a una velocidad tal, que los servicios básicos en muchas ocasiones comprometen la infraestructura que los provee y se vuelve insuficiente. (...) los desarrollos inmobiliarios que han diluido la identidad y orientación histórica de la demarcación (...) y generando aumento de plusvalía de prácticamente todo el territorio de la Alcaldía (...) es urgente hacer una revisión de la política de repoblamiento en la Benito Juárez, generar una reingeniería legal y administrativa que impida la opacidad y la corrupción (...)” (Alcaldía Benito Juárez, 2019, págs. 17-18).

En este sentido, la alcaldía reconoce que ha existido un desarrollo inmobiliario descontrolado, que ha propiciado poco arraigo poblacional, al mismo tiempo ha generado aumento de la plusvalía y que, en consecuencia, de la amplia oferta habitacional de los últimos años, los servicios y la infraestructura, sobre todo para la dotación de agua en la demarcación territorial. Sin embargo, tampoco explicita de qué forma paliar los problemas

reconocidos a partir de un desarrollo inmobiliario habitacional focalizado en todo el territorio de la alcaldía.

En el año 2019 como parte de los programas sociales de la alcaldía, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 31 de enero de 2019 a través de la Dirección General de Desarrollo Social de dicha alcaldía, las Reglas de Operación para el Programa Social “Color a tu casa”. En los antecedentes menciona que para el año 2013 existió otro programa social para vivienda por parte de la alcaldía para acciones de mejoramiento físico de la vivienda en el cual se otorgaron 1,000 créditos. De esta forma, el documento también señala que al menos 4,974 personas presentan carencias por calidad y espacios de vivienda, así se establecen 2,000 acciones de vivienda para quienes lo soliciten, por un monto de \$2,000.00 pesos cada subsidio y con un presupuesto total autorizado para el programa por \$3’500,000.00 pesos. Esto, según indica “pretende fortalecer derecho a la vivienda adecuada y los derechos de los pueblos y comunidades de la Alcaldía Benito Juárez a través del mejoramiento de la imagen urbana con pintura nueva en las fachadas (...) mediante la protección económica les permitirá, por un lado, el acceso a un nivel de vida adecuado y, por otro, su plena integración social” (Alcaldía Benito Juárez, 2019, pág. s/n).

En este sentido, dicho objetivo que señala dentro de las Reglas de Operación está limitado, por un lado, a establecer la existencia de población vulnerable exclusivamente en los pueblos y comunidades de la alcaldía y, por otro lado, a acceder a un nivel de vida adecuado y su plena integración social, sólo a través de pintura nueva en las fachadas de las viviendas. Dicho programa limita el “tipo de población” que es vulnerable, y limita la capacidad de acción contra la pobreza y marginación de la población a través de pintura nueva en las fachas con el objetivo de establecer una imagen urbana que presume la alcaldía.

Cabe destacar que ésta fue la última iniciativa de la alcaldía Benito Juárez para el desarrollo de vivienda social en la demarcación territorial y que, según el Informe de la Cuenta Pública 2019 que se establece en el Portal de Transparencia de Recursos Federales, “No se realizaron acciones al periodo; debido a la reducción de meta física y recursos de la partida 4412 ‘Ayudas Sociales a Personas u Hogares de Escasos Recursos’ en el cual mediante el Oficio (...) los Programas Sociales: Acción Climática BJ y Color a tu Casa quedaron sin efecto”.

Conclusiones

En este capítulo se trató de dar cuenta a través de la revisión y análisis de las políticas e instrumentos dirigidos hacia la vivienda y su nivel de acción en la alcaldía Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte. El objetivo fue tratar de establecer un hilo conductor de lo general a lo particular, partiendo de escalas de acción desde el marco internacional de vivienda, el Plan Nacional de Desarrollo, los programas a nivel federal, estatal y municipal.

Se revisó y cuestionó el discurso político a través de los programas, acciones y en algunos casos, los resultados de dichas políticas públicas. En este sentido se encontró que desde el nivel internacional se reconocen los elementos de ubicación, integración socioespacial y asequibilidad prioritarios para dirigir la vivienda. Esto a su vez se reconoce dentro de la agenda pública del país, en distintos niveles de acción y también en distintas geografías. El problema de la vivienda en el país no solo reconoce el planteado aquí que surge como producto de la falta de regulación del mercado de vivienda y suelo; se habla del problema de rezago por pobreza, hacinamiento y abandono. Esto es atendido primordialmente por la política habitacional del país.

Sin embargo, en la Ciudad de México opera el nuevo Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente que señala la integración de vivienda asequible a través de nuevos desarrollos inmobiliarios localizados en corredores y polígonos específicos. Esto no contempla la alcaldía Benito Juárez, el motivo puede ser de origen normativo, es decir que de acuerdo con los lineamientos zonificación para la demarcación no se puede establecer una vivienda menor de 60m²; por otro lado, también puede ser el factor precio del suelo, esto se desarrolla en el siguiente capítulo.

Pese a la robusta política de vivienda del país la alcaldía Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte se encuentran desprotegidas de medidas restrictivas para la construcción de otra vivienda que no sea la que el mercado fije. La organización del territorio en el contexto de la competencia por la localización refuerza que el precio del suelo sea determinado por el uso capitalista y no por el uso público en sí mismo, y la vivienda al ser considerada una mercancía por su valor de cambio, es un motor de transformación poderoso en el cual, el Estado otorga las facilidades y condiciones jurídicas, y el desarrollador inmobiliario impone la infraestructura y tipo de oferta.

Capítulo 3 La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado vivienda

En este capítulo se resuelven de manera práctica los elementos propuestos para el abordaje del problema de estudio. De esta forma se trata de un esfuerzo crítico y analítico el cual se busca reunir exploraciones y tendencias sobre el comportamiento del mercado de suelo en la Ciudad de México, en la alcaldía Benito Juárez y en la colonia de estudio.

La primera parte expresa el procedimiento para la obtención de datos cuantitativos y su posterior tratamiento para establecer una interpretación y análisis. Esto considera tres momentos: la obtención de información para la caracterización y análisis de la zona de estudio a través de plataformas de información del gobierno; la obtención de información sobre los precios promedio para la vivienda por metro cuadrado en la Ciudad de México entre los años 2005 y 2017; y finalmente el tercer momento trata la descripción, preparación y presentación de la información recabada en campo. El objetivo es describir la metodología utilizada en cada uno de los momentos.

De esta forma el capítulo presenta el diagnóstico en la zona de estudio propuesta a través del apoyo de datos y análisis cuantitativo expresado en cartografía, esquemas y gráficas, mediante información obtenida de páginas como INEGI y SHF. Por otro lado, también se presentan los resultados obtenidos a partir del trabajo de campo y su análisis con respecto al marco teórico propuesto y la política habitacional revisada.

Finalmente se muestra una matriz a través de la cual se realiza el análisis integral que contempla la reestructuración económica, la teoría de la renta y la política de vivienda. Se compone de dos momentos: los resultados particulares que confrontan la teoría y sintetizan los hallazgos en campo, de esta forma surge el conocimiento a través del caso de estudio; por otra parte, resultados generales que señalan los aspectos más relevantes sobre los descubrimientos de la presente investigación. Por último, se exponen algunas líneas de investigación aún por explorar sobre el presente tema de investigación

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

3.1. El proceso para la obtención de información en campo y su tratamiento cuantitativo

Para el proceso de caracterización y análisis espacial se recurrieron a diversas fuentes oficiales de información priorizando la más actualizada. De tal forma se consultaron:

- INEGI: el Censo de Población y Vivienda de INEGI 2020, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas noviembre 2020 y el Inventario Nacional de Viviendas 2016.

- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF): a través del sistema de avalúos en el indicador de Estadísticas de Vivienda se consultó el “Promedio del valor del mercado por metro cuadrado de construcción” para los años 2005 al 2015; por otro lado, se consultó en el Sistema Maestro de Avalúos la información referida a “Promedio del valor del mercado por metro cuadrado de construcción” 2017. En ambos portales la información obtenida refiere a avalúos reportados por las Unidades de Valuación de la SHF, esto está expresado mediante precios en pesos por metro cuadrado por tipología de vivienda (Mínima, Económica, Interés Social, Medio, Semilujo, Residencial y Residencial Plus) y organizada por código postales de la Ciudad de México. Cabe señalar que se exceptuó el año 2016 debido a la falta de información.

- Índice de Desarrollo Humano: se consultó la última publicación del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD 2019 que refiere datos municipales entre los años 2010-2015 y contiene información sobre ingresos, salud y educación por entidad federativa.

- Datos de Datos Abiertos de la CDMX: se realizó una consulta sobre el transporte público a través de rutas y estaciones; además se obtuvo información sobre Uso de suelo en la alcaldía Benito Juárez que contiene cuenta catastral, calle, número, colonia, código postal, superficie, clave de uso, tipo de uso, densidad, niveles, área libre y coordenadas.

Posteriormente se realizó un filtrado de información a través de la hoja de cálculo Excel y después se exportó al Sistema de Información Geográfica utilizando la escala territorial correspondiente, es decir, diferentes capas de la Ciudad de México con distinto nivel de procesamiento como alcaldía, colonia, código postal, AGEB, manzana y lote. Con dicha información se pudieron realizar distintos planos temáticos con elementos demográficos, económicos habitacionales, infraestructura, servicios y uso de suelo.

Por otra parte, para el tratamiento de la información obtenida de los portales de la SHF se requirió del filtrado de información y limpieza de la base de datos pues presentaba errores como códigos postales inexistentes o bien valores en pesos menores de 3 cifras y mayores de 6 cifras. Posteriormente se realizó la conversión de los precios corrientes a precios constantes, es decir, la deflatación de los precios, utilizando como año base el 2020 y las cifras de inflación anuales reportadas en el Portal Banxico, Banco de México.

Mediante dicha información se obtuvieron dos recursos para el análisis del mercado de vivienda en la Ciudad de México: por un lado una base histórica desde el 2005 al 2017 por tipología de vivienda y por alcaldía, se resolvió su expresión en gráficas las cuales demuestran el comportamiento de los precios promedio generales y por tipo de vivienda; por otro la misma base de datos se exportó al Sistema de Información Geográfica utilizando una capa de código postal y de esta manera se visualizan los polígonos de mayor a menor precio de vivienda en un año y por tipología correspondiente. Dicha técnica para el tratamiento de la información se utilizó para identificar de manera espacial el comportamiento del mercado de vivienda en la Ciudad de México, prestando atención a las alcaldías centrales, códigos postales que refieren a polígonos o zonas con importante actividad inmobiliaria y también el comportamiento de la colonia Del Valle en sus tres secciones.

Por lo tanto, la unidad de análisis propuesta para la metodología cuantitativa es el total de la población residente de la colonia Del Valle Norte y el total de las unidades de vivienda nueva en venta en la colonia Del Valle Norte. Dicha unidad de análisis permite, por un lado, establecer un diagnóstico general de la zona a través de *indicadores* y su registro en valores de medición que se consideran relevantes en la investigación como: población total, población de 65 años y más, Población Económicamente Activa, total de habitantes por cuarto, años de escolaridad, ingresos y unidades económicas (representatividad por Población Ocupada). Por otro lado, también se contemplan indicadores y su registro en categorías, tales como: uso de suelo, material en pisos, paredes y techos de la vivienda; acceso a servicio de agua y drenaje; recubrimiento de banquetas, alumbrado de la calle y bienes dentro del hogar. Con dichos datos se procede a la elaboración de gráficas y cartografía temática a partir de indicadores que puedan ayudar a representar *conceptos* como: fragmentación urbana y segregación socioespacial, presentes dentro del marco teórico.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

3.1.2. El estudio de mercado de vivienda en la colonia Del Valle Norte

Con respecto a la metodología cuantitativa se retoma y adapta la técnica de investigación denominada *Estudio de mercado* practicada durante la asignatura “Seminario Mercados Inmobiliarios y Transformaciones Urbanas” impartida por el Mtro. Pablo Benlliure. Dicha técnica se utiliza de manera frecuente con el objetivo de conocer: necesidades de la población (público objetivo); encontrar un nicho de mercado (espaciotemporal); y reunir información para determinar el éxito de un producto. Esto significa que se pueden obtener datos a través *variables* que permitan determinar mediante *valores* numéricos o asignar *categorías*, según sea el caso. En los Estudios de mercado se suelen *medir* categorías relacionadas con la satisfacción (categorías) de un producto, sin embargo, para el presente proyecto de investigación, el diseño de instrumento para el acopio de información está determinado a partir de preguntas con respuestas cuantitativas, es decir, valores numéricamente medibles, por lo que son preguntas cerradas o bien, son preguntas con opción múltiple.

La unidad de análisis es el total de las unidades de vivienda nueva en venta en la zona de estudio se recopila información específica a través del instrumento para el acopio que contiene preguntas cerradas. Dichas preguntas están organizadas en indicadores con valores numéricos como: precio de la vivienda, superficie habitable (en metros cuadrados), número de viviendas totales en el desarrollo, número de viviendas en inventario, número de viviendas vendidas, niveles del desarrollo, meses en inventario, distribución de la vivienda (recámaras, baños y estacionamientos), servicios (vigilancia, elevador), amenidades (lobby, gimnasio, roof garden, alberca, áreas verdes, cuarto de servicio, salón de usos múltiples), y tipo de hipoteca (enganche, financiamiento, escrituración, mensualidad e ingresos). La información se complementa con indicadores de variables categóricas como: acabados (pisos, paredes, cocina) y constructora e inmobiliaria. Con estos indicadores se pueden representar conceptos como: segmentación de mercado y especulación inmobiliaria.

La técnica de investigación Estudio de mercado consiste en realizar una visita personal a cada desarrollo inmobiliario habitacional que esté ofertando vivienda nueva. Normalmente la información es obtenida a través de los promotores de venta. Por este motivo se utiliza la técnica de “mystery shopper” o comprador misterioso que consiste en aparentar ser un potencial comprador y así tratar de obtener la mayor información posible, con la veracidad y precisión que se necesita. En este sentido, se privilegian aquella información obtenida con el

mayor detalle y franqueza posible, por dicho motivo, el investigador necesita desarrollar una sensibilidad para poder intuir la autenticidad de la información que se está registrando, además de sostener el papel de potencial comprador sin tratar de ser detectado, pues esto podría influir negativamente sobre la información y el registro de los datos.

El estudio de mercado se realizó durante el mes de octubre de 2019 en el cual se visitó la totalidad de la oferta inmobiliaria habitacional en la zona de estudio y se tenía previsto realizar otro levantamiento al mismo mes del siguiente año. Sin embargo, durante el año 2020 debido a la contingencia sanitaria que se atravesó en todo el país, se decidió realizar el trabajo de campo durante octubre y priorizando las fuentes de información remotas como llamadas telefónicas, plataforma de mensajería WhatsApp, correos electrónicos e inclusive videollamadas por Zoom. Esto consistió en retomar la información previa del año 2019 y contactar a la inmobiliaria o agente de ventas con quien se había entablado la comunicación para actualizar la información al año 2020; mientras que los desarrollos nuevos que se identificaron se estableció contacto vía mensajería y correo electrónico, quienes a su vez añadieron herramientas digitales de venta –que no estuvieron presentes en el año 2019– como visitas virtuales y fotografías en 3D, visitas a través de Zoom y recursos con realidad aumentada como maquetas interactivas o diseño de interiores.

Por último, es importante señalar que algunos desarrollos que se registraron desde 2019 y durante el seguimiento para el 2020 presentaron inconsistencias en la información referida al inventario de vivienda, pues señalaron un inventario de vivienda mayor al reportado en el año anterior. Se estima que los cambios presentados en el inventario de vivienda pueden deberse a diferentes motivos: estrategia de mercado en reducción de stock, es decir, reduciendo la oferta para acelerar la compra al escasear la mercancía; cancelación de la intención de compra a través de la modalidad “apartado”; cancelación de la compra por complicaciones con el crédito hipotecario; cancelación de la compra debido a la crisis sanitaria la cual provocó pérdidas de empleo.

Por lo tanto, con la recopilación de dichos datos se puede conocer la oferta de vivienda en un mes y año específico, el tiempo que tiene la vivienda en inventario y los tiempos de absorción del mercado, esto consiste en una operación matemática de dividir las ventas mensuales entre el número total de ventas de un desarrollo. La tasa de absorción es la velocidad con la que un producto es comprado en el mercado, está representada mediante

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

una expresión porcentual y es el dato más valioso que se puede obtener en el trabajo de campo pues puede determinar si un producto (vivienda) está teniendo éxito en el mercado en términos de tasa de retorno para el desarrollador inmobiliario, según la relación tiempo-precio. Es una herramienta que ayuda a los desarrolladores a comprender la dinámica inmobiliaria y es importante para la toma de decisión sobre inversión. De esta forma puede estimar si un tipo de vivienda con ciertas características habitables y a un precio determinado se venderá rápido o, por el contrario, si el ‘negocio’ puede representar un riesgo de pérdida de utilidades.

Así, todos los datos obtenidos en el *Estudio de mercado* son tabulados en un software de hojas de cálculo y se genera una expresión espacial a través de un tratamiento cartográfico de los datos. En este sentido se utiliza un software de Sistemas de Información Geográfica y se emplea la herramienta de análisis espacial IDW que consiste en generar un modelo de estimación a través de la distancia inversa ponderada para determinar los valores de una celda así el procesamiento que se ejecuta es la traducción de datos en un archivo ráster. El objetivo es generar una representación espacial de la estimación del precio de vivienda en calles o lotes específicos donde no existe oferta de vivienda, y además conocer el comportamiento del mercado con respecto a otros factores como vialidades, acceso a transporte público, equipamiento, infraestructura, servicios, uso de suelo.

Por lo tanto, la revisión, análisis y creación de datos cuantitativos permitirá identificar los componentes del marco teórico y la política pública antes expuesta. De esta forma se resume en la Tabla 7 la información obtenida a través de Unidades de Análisis y sus respectivas variables, categorías y conceptos por examinar.

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

Unidad de análisis	Total de los códigos postales en CDMX disponibles por tipología de vivienda entre 2005 y 2017	Total de la población residente de la alcaldía Benito Juárez	Total de la población residente de la colonia Del Valle Norte	Total de las unidades de vivienda nueva en venta en la colonia Del Valle Norte
Fuente	Sociedad Hipotecaria Federal > Promedio del valor del mercado por metro cuadrado de construcción	INEGI: Censo de Población y Vivienda de INEGI 2020, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas noviembre 2020 y el Inventario Nacional de Viviendas 2016	INEGI: Censo de Población y Vivienda de INEGI 2020, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas noviembre 2020 y el Inventario Nacional de Viviendas 2016	Trabajo de campo
VARIABLES	Precio promedio por metro cuadrado de construcción; Código postal; años entre 2005 y 2017	Población total; Población de 65 años y más; PEA; Total de habitantes por cuarto; Años de escolaridad; Unidades Económicas	Población total; Población de 65 años y más; PEA; Total de habitantes por cuarto; Años de escolaridad; Unidades Económicas	Precio de la vivienda; superficie habitable; viviendas totales; viviendas en inventario; niveles de desarrollo; meses en inventario; distribución de la vivienda; servicios (vigilancia, elevador); amenidades; hipoteca (enganche, financiamiento, escrituras, mensualidad e ingreso)
Categorías	Tipología de vivienda	Uso de suelo, material en pisos, paredes y techos de la vivienda, acceso a servicio de agua y drenaje; recubrimiento de banquetas; alumbrado; bienes en el hogar	Uso de suelo, equipamiento, material en pisos, paredes y techos de la vivienda, acceso a servicio de agua y drenaje; recubrimiento de banquetas; alumbrado; bienes en el hogar	Acabados (pisos, paredes, cocina); constructora; inmobiliaria
Conceptos	Segregación socioespacial; Fragmentación urbana; Segmentación de mercado; Especulación inmobiliaria	Segregación socioespacial; Fragmentación urbana	Segregación socioespacial; Fragmentación urbana	Segmentación de mercado; Especulación inmobiliaria

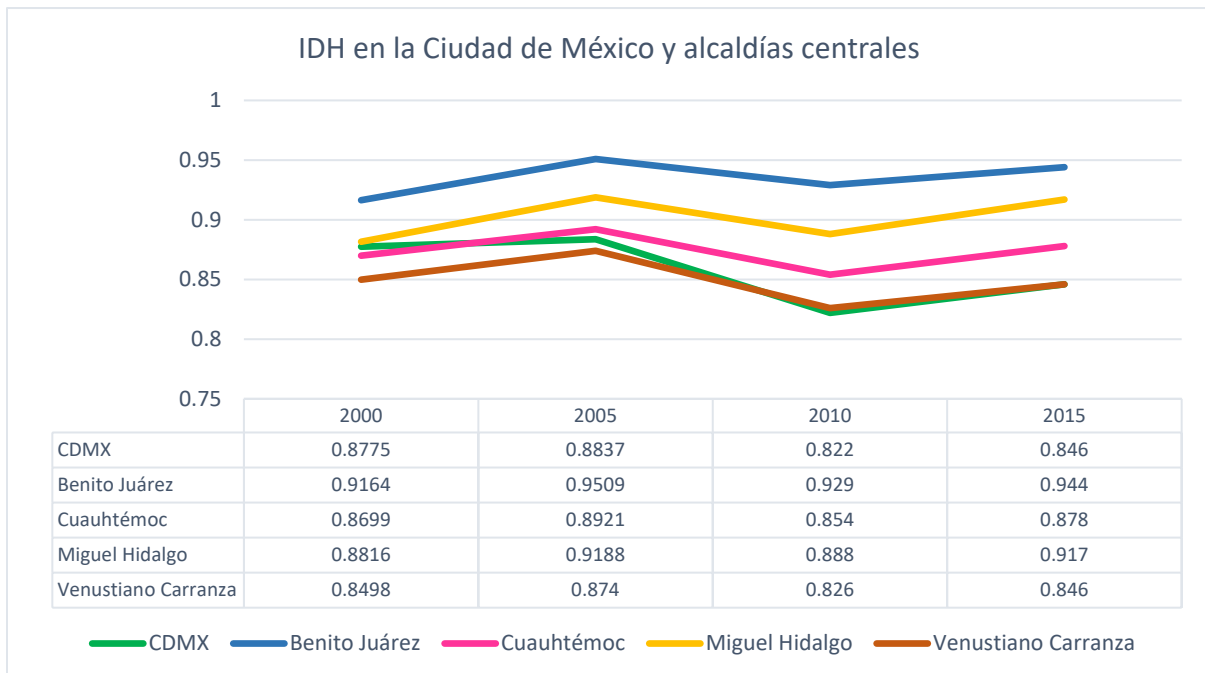
Tabla 7. Estructura de obtención y organización de datos cualitativos. Elaboración propia con base en: SHF y trabajo de campo 2019-2020.

3.2. Transformación y caracterización espacial del desarrollo urbano de la alcaldía Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte

3.2.1 Diagnóstico de la colonia Del Valle Norte en su inserción de la alcaldía Benito Juárez

El contexto de la Ciudad de México

En el informe Índice de Desarrollo Humano Municipal en México 2010-2015 Transformando México desde lo local (2019) por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) destaca por contar con altos niveles en las tres dimensiones básicas del Índice de Desarrollo Humano (IDH): salud, educación y vida digna. Los parámetros para categorizar los niveles de IDH son: bajo (0.36 – 0.59), medio (0.59 - 0.64), alto (0.64 - 0.69) y muy alto (0.69 - 0.91). Benito Juárez se posiciona como la entidad con el mayor Índice de Educación, Índice de Ingreso y un alto Índice de Salud. Para el año 2015 Benito Juárez presentó un IDH de 0.944 siendo comparado dentro del mismo documento con Suiza (0.942). Estas cifras otorgadas desde el año 2010 por la PNUD, han valido para autonombrarse la alcaldía como “El mejor lugar para vivir” desde el año 2011.

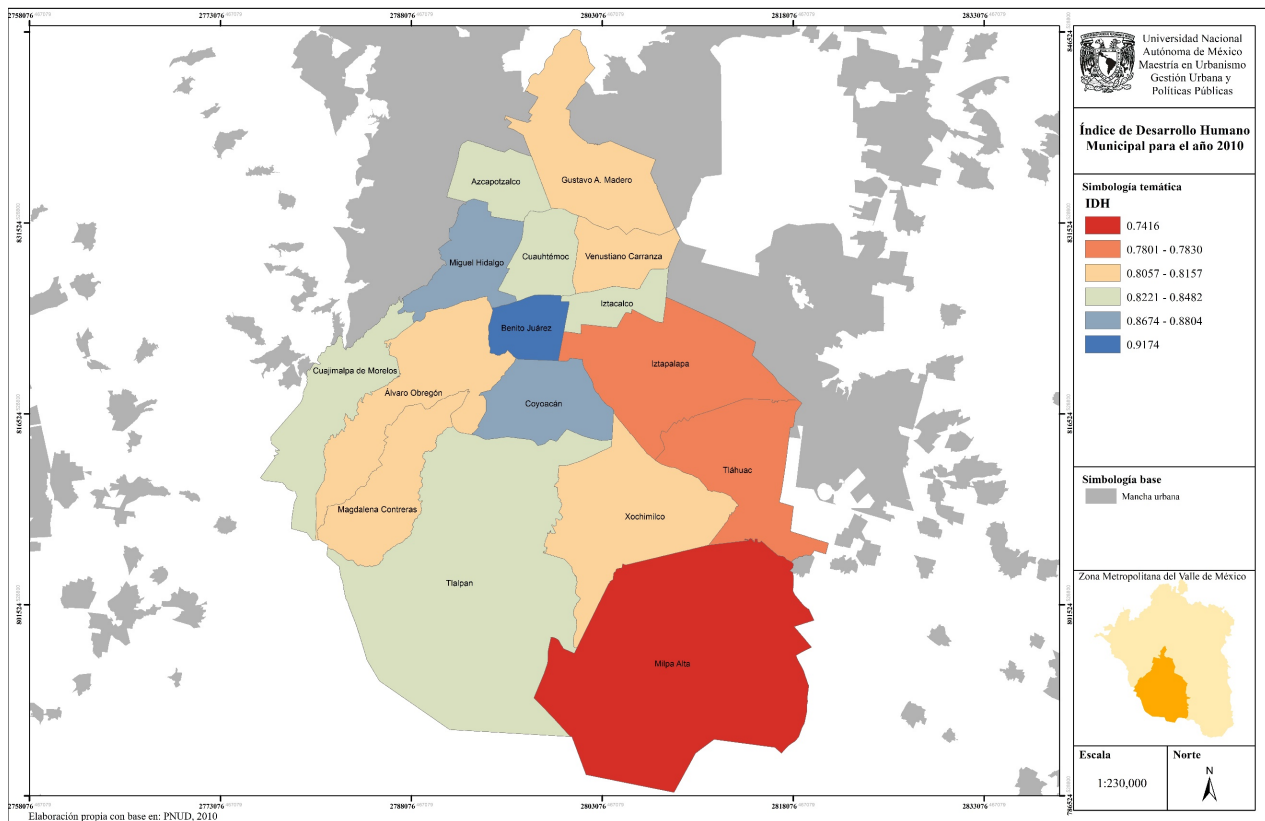


Gráfica 7. IDH en Ciudad de México y alcaldías centrales. Elaboración propia con base en: PNUD (2019)

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

En la Gráfica 7 se presentan cifras reportadas desde el año 2000 hasta 2015, se muestra el IDH por alcaldías centrales y por la Ciudad de México. En este sentido se puede observar que Benito Juárez está por encima del promedio de la Ciudad, seguido de Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc. El comportamiento del IDH en Benito Juárez ha permanecido constante, liderando como el municipio con las mayores cifras del país.

La distribución del IDH en la Ciudad de México presenta una tendencia de concentración al interior de esta, siendo las alcaldías de Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Coyoacán y Benito Juárez las que presentan las cifras más altas, mientras que las alcaldías al oriente de la ciudad como Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco presentan un menor puntaje de IDH. Esto puede señalar una probable tendencia de concentración de actividades económicas, infraestructura y servicios en las alcaldías centrales. Así Benito Juárez destaca por tener las cifras de IDH municipal más altas del país. A continuación, se visualiza la distribución del IDH en la Ciudad de México para el año 2016, cabe señalar que dicho índice contempla ingresos, educación y salud.



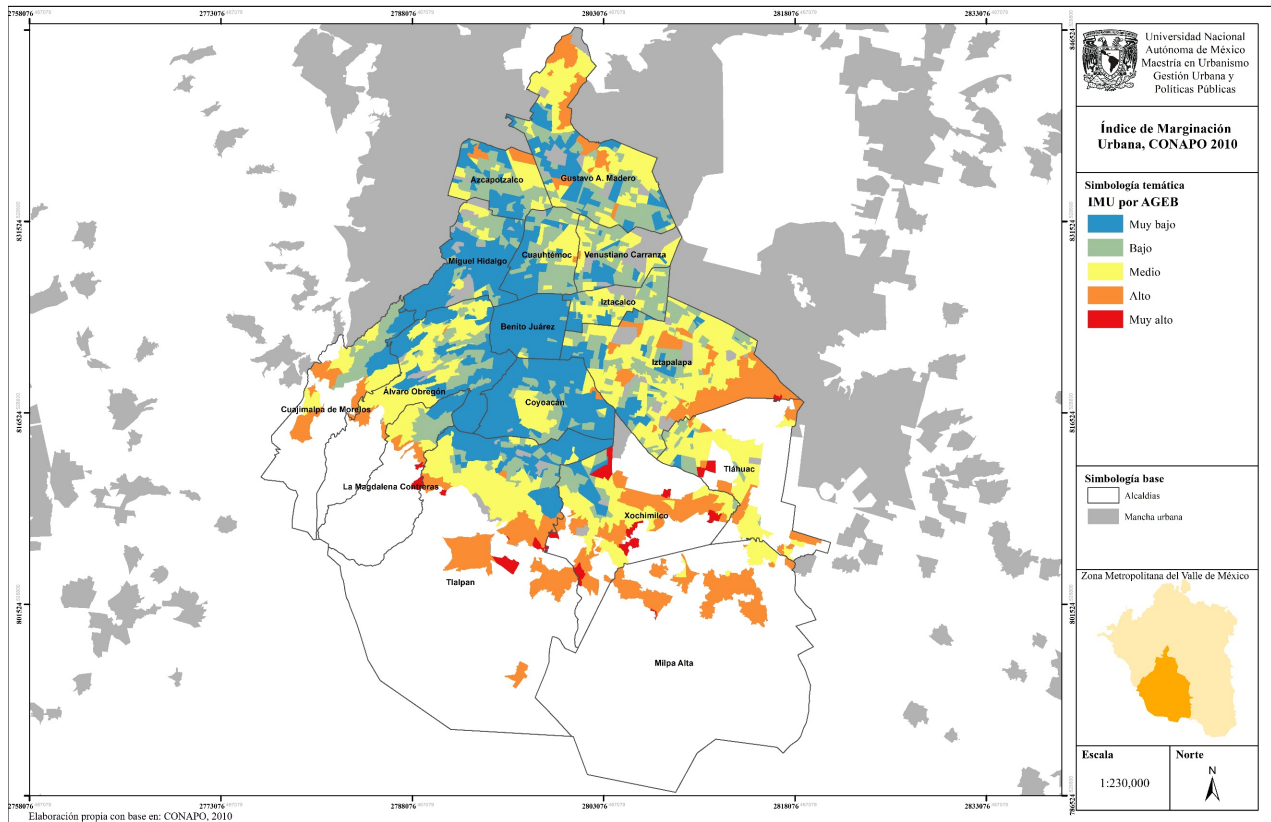
Plano 2. Índice de Desarrollo Humano municipal 2010 en la Ciudad de México

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

A continuación, se presenta información por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) para el Censo de Población y Vivienda 2010 y el Índice de Marginación Urbana elaborado por CONAPO. Dicho índice contempla indicadores por 4 dimensiones: educación, salud, vivienda y bienes. Así se basa en cálculos de porcentaje de población con educación básica completa, derechohabientes a servicios de salud, servicios de drenaje y agua en la vivienda, materiales de la vivienda y acceso a refrigerador (CONAPO, 2010, pág. 12). Los resultados del indicador para la Ciudad de México expresan una tendencia de concentración de la mejora de la condición de vida en las alcaldías centrales, mientras que en el radio de estas se observa en decremento el índice. Cabe destacar que Benito Juárez presenta una homogeneidad completa en las AGEB de la demarcación territorial, dicha característica no se presenta en ninguna otra alcaldía, lo que sugiere una tendencia, al menos en la colonia Del Valle, desde su urbanización, transformación y consolidación como una colonia asociada a población de ingresos medios y altos.

En el plano de marginación urbana se observa que las alcaldías con el menor índice de marginación son Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Coyoacán, sin embargo, también se destaca la influencia de las zonas fronterizas de dichas demarcaciones, por ejemplo Cuauhtémoc con Miguel Hidalgo y Benito Juárez, o bien, Álvaro Obregón con Coyoacán y Benito Juárez. La tendencia de marginación muestra una fragmentación urbana en la cual se vislumbran espacios o contornos con una mejor calidad de vida al interior de la Ciudad de México en la cual la zona central y algunos polígonos hacia el poniente.

En este sentido se puede resaltar la fragmentación socioespacial al interior de la Ciudad de México, la cual las zonas centrales y las líneas fronterizas entre las alcaldías centrales presentan las cifras más bajas de marginación. Así la precarización y segregación espacial que se planteaba desde el empaquetamiento del espacio a través de la distribución de los precios de la renta y los efectos en el entorno urbano construido se vuelven claros en el plano de marginación urbana de la ciudad.



Plano 3. Índice de Marginación Urbana 2016

Análisis espacial de la Benito Juárez

Como se mencionó con anterioridad la alcaldía Benito Juárez es una demarcación territorial colindante al norte con Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, al sur con Coyoacán, al este con Iztacalco e Iztapalapa y al oeste con Álvaro Obregón, de tal forma que dentro del territorio de la Ciudad de México presenta una localización céntrica. La trayectoria política señala que a partir del año 2000 cuando la figura gobernante se denominó Jefe Delegacional el Partido Acción Nacional ha permanecido al frente de la alcaldía hasta la actualidad. Cabe señalar que el alcalde Santiago Taboada en 2018-2021 ganó la reelección para el periodo de 2021-2024.

Según las cifras de los Censos de Población y Vivienda de INEGI el comportamiento poblacional de la alcaldía con respecto a la Ciudad de México se muestra en la siguiente tabla en los años 1990, 2000, 2010 y 2020. Se puede observar que la alcaldía en el año 2000 tuvo un decrecimiento importante de poco más de 60,000 habitantes, sin embargo para la década siguiente se muestra una recuperación de población que probablemente se deba a la aplicación del Bando 2, mientras que para el año 2020 la población rebasó incluso la reportada para el año 1990, quizá esto se deba a los efectos de la Norma 26 y, como se señaló

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

con anterioridad, fueron entre los años 2012 y 2014 que ocurrió un repunte de créditos otorgados para la vivienda en la Ciudad de México.

Por otro lado, sabe que es una demarcación cuya población se encuentra en proceso de envejecimiento, así se expresa en la siguiente tabla de datos históricos por década desde 1990 hasta 2020. Es importante mencionar que la alcaldía reporta un alto porcentaje de población de 60 años y más, así las dos primeras décadas señala casi el doble de adultos mayores con respecto a la Ciudad de México, para el año 2020 concentra poco más del 20% de su población total de 60 años y más.

Año	Población CDMX	Población BJ	% Población BJ de CDMX	Población 60 y más CDMX	Población 60 y más BJ
1990	8,235,744	407,811	4.95%	7.13%	12.34%
2000	8,605,239	360,478	4.19%	8.49%	14.18%
2010	8,851,080	385,439	4.35%	11.34%	15.72%
2020	9,209,944	434,153	4.71%	16.20%	20.12%

Tabla 8. Relación población CDMX y Benito Juárez. Elaboración propia con base en INEGI e INAFED

La distribución de la vivienda en la alcaldía Benito Juárez manifestó poco incremento entre las décadas de 1990 y 2000 sin embargo, a partir del año 2010 reporta un aumento en la vivienda que para el año 2020 representa casi 200 mil viviendas que expresa el 6.59% de viviendas totales en la Ciudad de México, es decir que entre los años 1990 y 2020 la alcaldía llegó a viviendas habitadas de 57.72%. Las viviendas totales en Benito Juárez con respecto a la Ciudad de México se han mantenido entre el 5% y 6%, así en el año 2020 señala un porcentaje similar para el año 1990, esto puede indicar que el aumento de viviendas en la Ciudad ha sido proporcional con respecto a la alcaldía en estudio.

Año	Total de viviendas habitadas CDMX	Total de viviendas habitadas BJ	% Viviendas BJ en CDMX
1990	1,799,410	115,433	6.42%
2000	2,132,413	115,975	5.44%
2010	2,453,770	141,203	5.75%
2020	3,036,239	199,993	6.59%

Tabla 9. Relación de viviendas habitadas en CDMX y Benito Juárez. Elaboración propia con base en INEGI 2020

En cuestión económica se puede observar que la Población Económicamente Activa en Benito Juárez representa entre el 4% y 5% del total de la PEA en la Ciudad de México.

Entre las décadas de 1990 y 2020 la PEA creció cerca del 62.18% sin embargo el incremento se mantiene proporcional con respecto a la población total de la Ciudad. Por último, el porcentaje de población ocupada para la alcaldía presenta cifras un poco mayores con respecto a la Ciudad de México, lo que señala a Benito Juárez con una PEA en general mayormente ocupada por encima del promedio.

Año	PEA CDMX	PEA BJ	% PEA de BJ en CDMX	% Población Ocupada CDMX	% Población Ocupada BJ
1990	2,961,270	172,188	5.81%	97.42%	98.09%
2000	3,643,027	177,287	4.87%	98.35%	98.42%
2010	4,035,075	199,003	4.93%	95.20%	96.04%
2020	5,099,957	276,919	5.43%	97.76%	97.95%

Tabla 10. Relación PEA en Ciudad de México y Benito Juárez. Elaboración propia con base en INEGI 2020

Actualmente, según el Censo de Población y Vivienda 2020, la colonia Del Valle en sus tres secciones presenta una población total de 69,260 habitantes, de los cuales 22,942 residen en la Del Valle Norte que corresponde al 33.12% total de la población. De esta forma, en la Del Valle se encuentran 33,355 mil viviendas, mientras que en la Del Valle Norte son 11,186 mil, es decir, el 33.54% del total de las viviendas en las tres secciones. Por otro lado, la superficie de la colonia Del Valle Norte es de 141.10 hectáreas, mientras que Del Valle Centro es de 173.98 y finalmente Del Valle Sur de 157.87 ha, de tal forma que la distribución de densidad indica que la sección Norte presenta mayor población por hectárea.

Colonias	Población	Viviendas	Superficie (ha)	Densidad
Del Valle Norte	22,942	11,186	141.1	162.59
Del Valle Centro	24,038	11,789	173.98	138.17
Del Valle Sur	22,280	10,380	157.87	141.13
Del Valle (total)	69,260	33,355	472.95	146.44
Benito Juárez	434,153	199,993	2664.8	162.92
CDMX	9,209,944	3,036,239	78789.54	116.89

Tabla 11. Población, viviendas y densidad en la colonia Del Valle. Elaboración propia con base en INEGI 2020

Ubicación, equipamiento, infraestructura y uso de suelo

En la Benito Juárez se concentran equipamientos importantes tales como como: el centro de oficinas World Trade Center, antes llamado Hotel de México, el centro cultural Polyforum Cultural Siqueiros, la Torre de Mexicana (actualmente propiedad de Fibra Uno), la torre de Secretaría de Comunicaciones y Transportes Centro SCOP que quedó dañado tras el sismo

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

de 2017 y se está planeando su demolición, el Hospital 20 de Noviembre, el Hospital Carlos McGregor (conocido como Hospital Gabriel Mancera), el Conjunto Urbano Presidente Miguel Alemán (CUPA), la Cineteca Nacional, el Teatro de los Insurgentes, entre otros. Además, cuenta con 24 parques entre ellos Parque Hundido y el Parque de los Venados. Cabe señalar que la demarcación territorial albergó el primer centro comercial Plaza Universidad en 1969, años después se inauguró Galerías Insurgentes y Centro Coyoacán, y a partir del siglo XXI se construyeron otros centros comerciales como Parque Delta, Metrópoli Patriotismo y Pabellón del Valle.

Al interior de la demarcación se encuentran vialidades importantes como Calzada de Tlalpan, Avenida Insurgentes, Eje 1 Cuauhtémoc, Eje 4 Xola, Avenida División del Norte, Eje 5 Eugenia, Eje 5 Ángel Urraza, Avenida Coyoacán, Eje 2 Gabriel Mancera, Eje 7 Félix Cuevas, Periférico Poniente, Eje Central Lázaro Cárdenas, Avenida Insurgentes, Avenida José María Vértiz, Circuito Interior y Viaducto Miguel Alemán. Dichas vialidades representan un organismo vital para la movilidad no sólo al interior de la demarcación, sino para toda la Ciudad de México. Adicional es necesario mencionar la presencia del sistema de transporte público Metro con 20 estaciones distribuidas en las Líneas 2, 3 y 12; además 18 estaciones de Metrobús con las Líneas 1, 2, y 3; en servicio de RTP aproximadamente 157 estaciones; 71 estaciones de Trolebús; y aproximadamente 168 estaciones de Ecobici. De esta forma se confirma la importancia económica, administrativa, social y cultural que representa dicha demarcación territorial. Recordemos que la ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios son fundamentales para la formación de los precios de la vivienda.

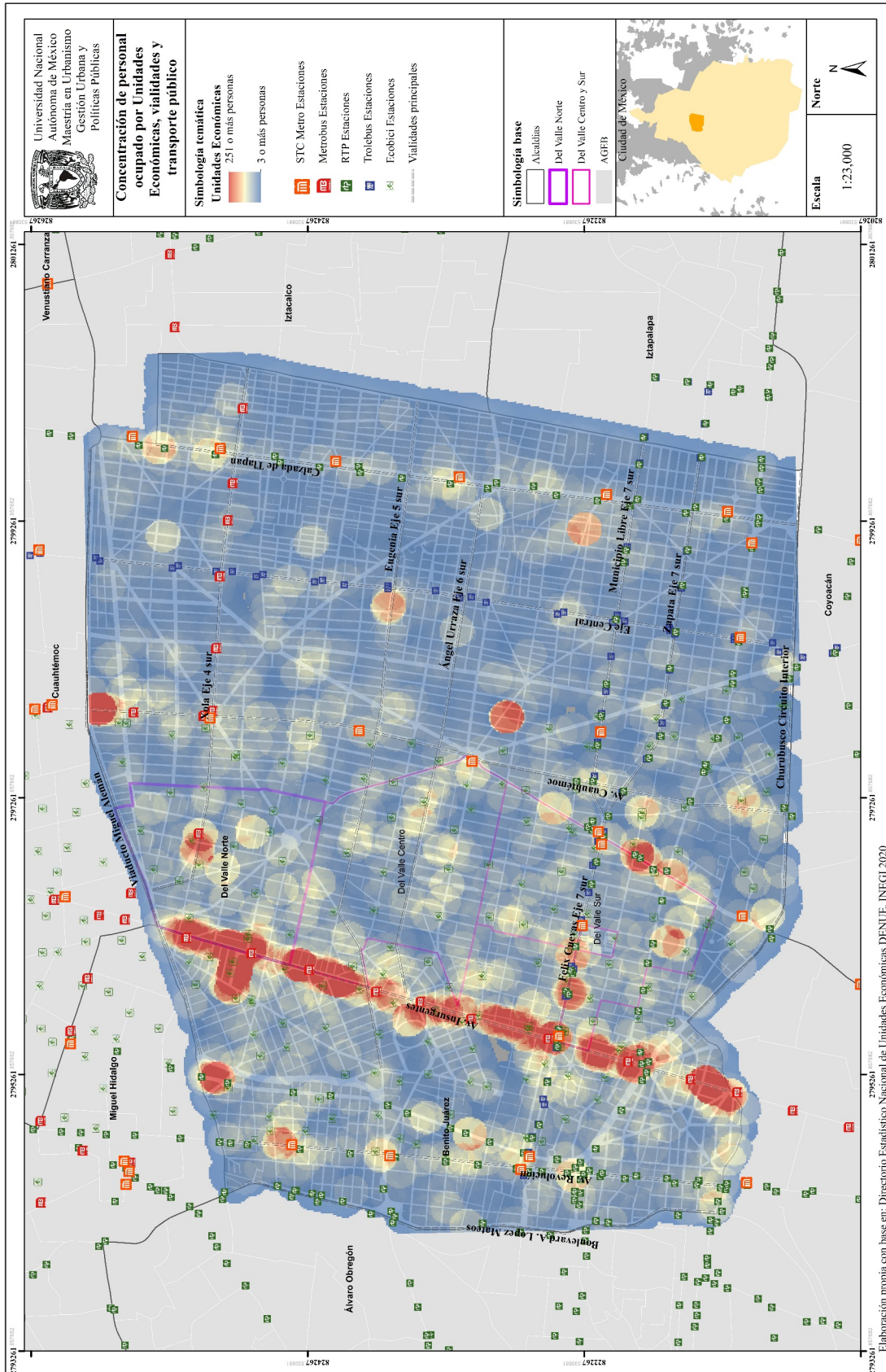
Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

En el Plano 5 se representan las Unidades Económicas reportadas por el DENUE para el mes de noviembre de 2020. Cada Unidad Económica y a sea pequeño comercio local, pequeña y mediana empresa o grandes corporaciones se encuentran representadas por un punto georreferenciado el cual, según la Población Ocupada reportada señala mayor o menor concentración de trabajadores y la escala de colores indica azul para al menos tres trabajadores y el color rojo desde 251 empleados. Además, se observa la localización del transporte público y las vialidades principales de la Benito Juárez.

Se observa una fuerte concentración de Unidades Económicas con respecto al Personal Ocupado en la Av. Insurgentes y un poco alrededor de la estación del metro Félix Cuevas. Posteriormente, las manzanas y colonias localizadas alrededor de la Av. Insurgentes también representan una alta y constante actividad económica, incluyendo la colonia Del Valle en sus tres secciones. De esta forma se muestran los nodos económicos en la alcaldía. Para el caso de la Del Valle Norte la actividad económica más fuerte se presenta en Av. Insurgentes y al interior en el cruce de Eje 4 Sur Xola y Eje 2 Poniente Gabriel Mancera (en ese punto se ubica la Torre de Mexicana).

En el Plano 6 se buscó una representación del Uso de suelo de la alcaldía con información obtenida de la página www.datos.cdmx.gob.mx en la cual se descargaron datos en formato punto con “uso descriptivo” que señalan el Plan Delegacional y los Planes Parciales para la alcaldía Benito Juárez. En este sentido, se puede observar que resaltan ciertos polígonos que tienen un Uso de suelo más detallado, estos refieren a los programas parciales de PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena; PPDU Insurgentes Mixcoac; y PPDU San Simón Ticumac. De tal forma que para el resto de la alcaldía se reporta un uso de suelo uniforme habitacional, sin considerar el habitacional mixto, que tiene una presencia importante en las colonias Del Valle. De tal forma, se confirma la necesidad de solicitar información actualizada a las instancias competentes, o bien, realizar trabajo de campo para tratar de señalar el verdadero uso de suelo que presenta la zona de estudio.

En este sentido se puede señalar la importancia de la regularización de los datos catastrales para la Benito Juárez. Este problema está presente en la revisión política desde la agenda internacional y también lo menciona el INSUS.

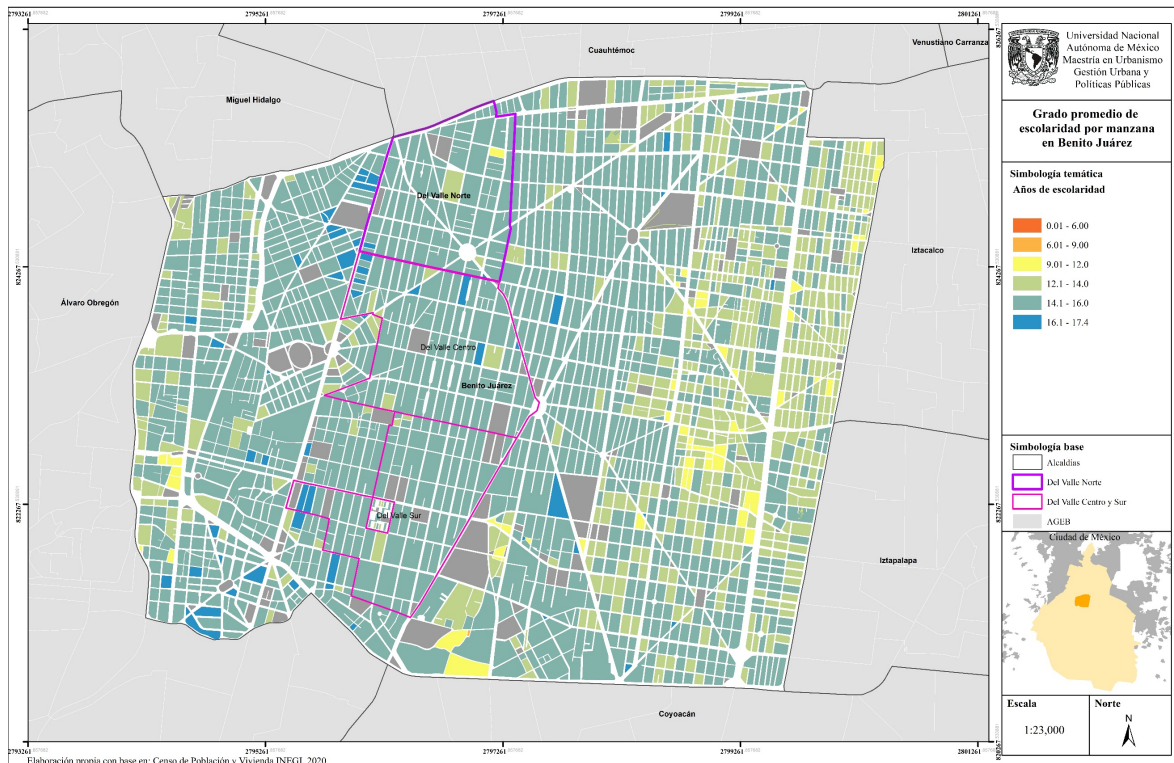


Plano 5. Concentración de Personal Ocupado por vialidad y transporte público

Distribución demográfica en el territorio

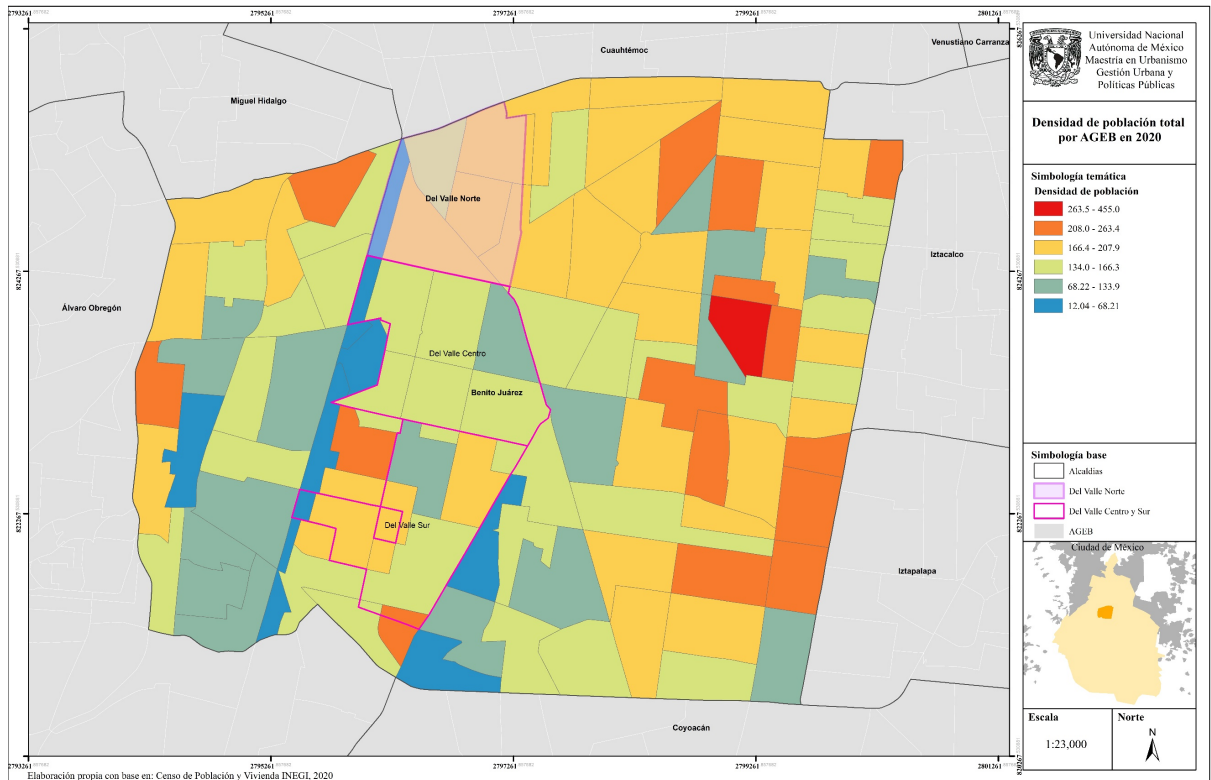
Como se mencionó con anterioridad, la alcaldía Benito Juárez representa el municipio con el IDH más alto del país, siendo que posee las cifras más altas en ingreso per cápita anual, nivel de escolaridad y cobertura de salud. A continuación, en el Plano 7 se representa la información que se produjo con el indicador “Años de escolaridad” que publicó INEGI en el último Censo de Población y Vivienda. En esta representación se eligió la escala manzana pues representa el promedio total por manzana que genera un dato más refinado, esto para poder determinar zonas específicas en las cuales el promedio de años escolares sea mayor o menor.

De tal forma se puede observar que entre las avenidas de Revolución y Eje Central y Viaducto y Circuito Interior el promedio de las manzanas reporta licenciatura trunca o concluida y para los extremos en este y oeste las cifras comienzan a disminuir entre preparatoria y secundaria. También es interesante señalar que hay algunas manzanas que presentan especialidad o posgrado ubicadas principalmente cerca de la Av. Insurgentes. Mientras que para la Del Valle en sus tres secciones la muestra es homogénea siendo que ya mayoría de la población reporta licenciatura. Esto puede indicar que la alcaldía Benito Juárez está compuesta mayormente, por población que ha estudiado una carrera profesional.



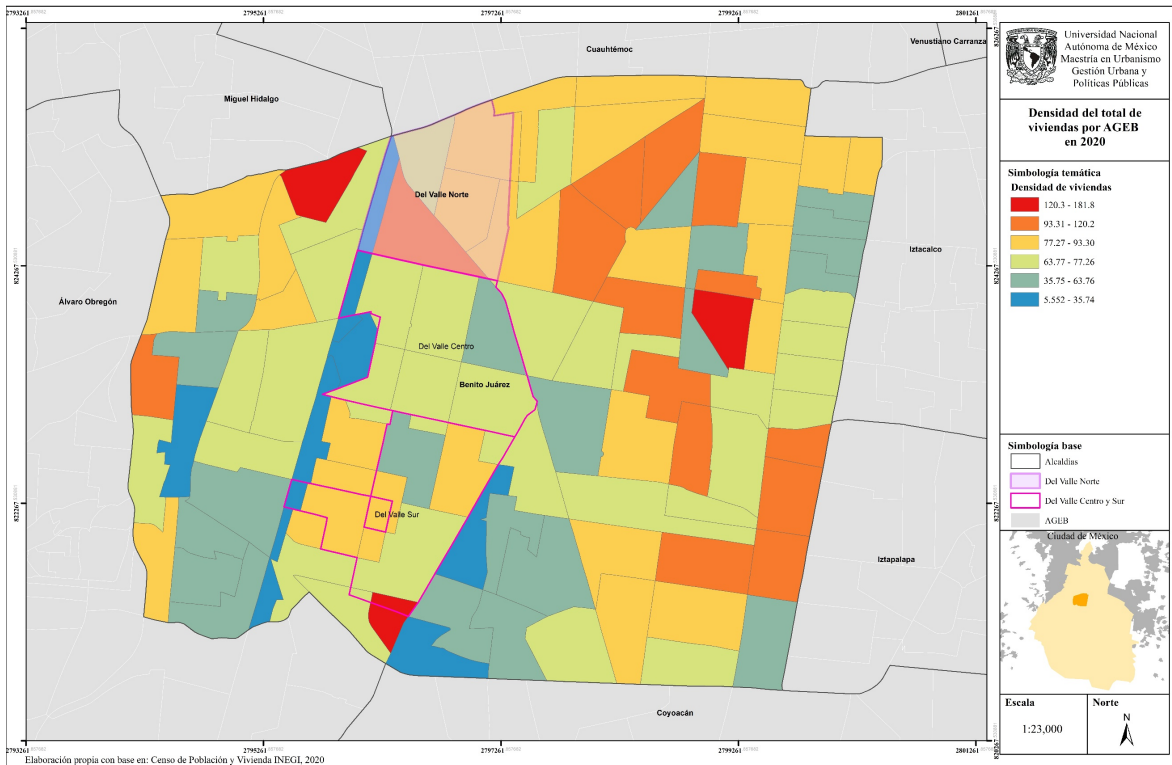
Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

A continuación, se presentan dos planos en los cuales se representa la densidad de población y la densidad de viviendas por AGEB. En el primer caso se puede advertir una mayor concentración de población en la zona norte y poniente de la demarcación territorial, por otro lado, se sugiere una menor concentración de población hacia el sur y sobre la Av. Insurgentes, esto último puede deberse a que es una vialidad primordialmente de oficinas, comercio y equipamiento. De esta forma las colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes, Noche Buena, Extremadura Insurgentes, Insurgentes Mixcoac, San José Insurgentes, Del Valle Centro, Del Valle Sur, Actipan, Acacias, Xoco, Santa Cruz Atoyac y General Pedro Anaya son las que presentan menos población. El comportamiento de la concentración de viviendas en la alcaldía es similar a la población, sin embargo, la principal aglomeración destaca en las colonias Del Valle Norte, Narvarte y Portales.

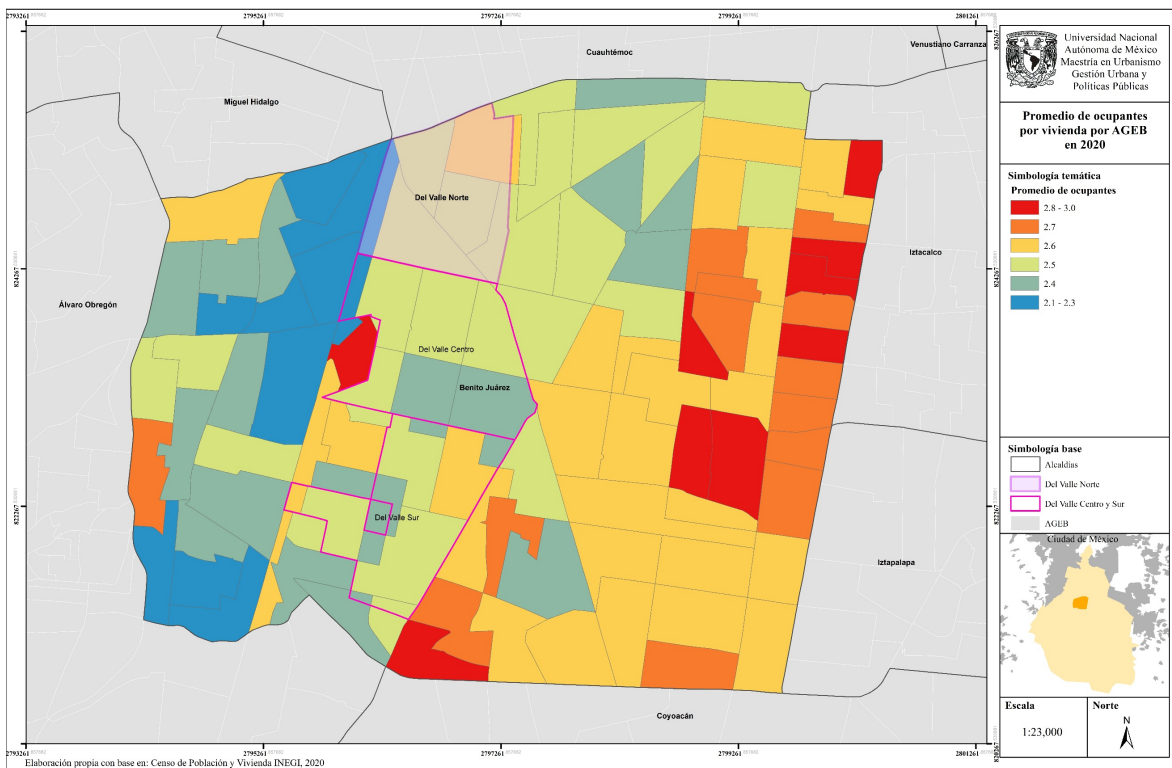


Plano 8. Densidad de población en Benito Juárez

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda



Plano 9. Densidad de viviendas en Benito Juárez

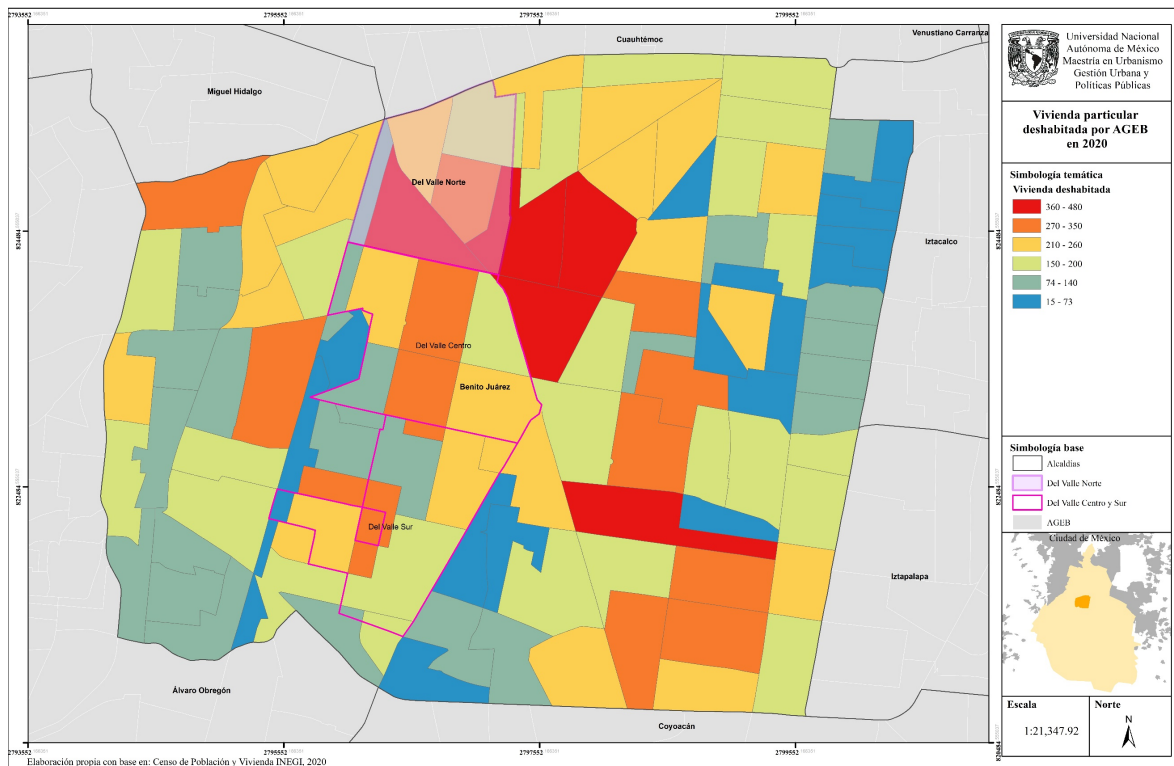


Plano 10. Promedio de ocupantes por vivienda en Benito Juárez

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

Por otro lado, según el último censo de INEGI en el indicador de Promedio de Ocupantes por Vivienda reporta que oscila entre 2 y 3 integrantes por hogar. De tal forma que el comportamiento espacial de Este a Oeste es de menor a mayor concentración, en este sentido las colonias que se encuentran sobre Av. Insurgentes y Periférico reportaron una menor ocupación; la colonia Del Valle Norte en sus tres secciones indica una ocupación media de acuerdo con el total de la alcaldía; mientras que las colonias que se encuentran entre Av. Tlalpan y Plutarco Elías Calles son las que reportan una mayor ocupación de integrantes por vivienda.

Por último, según el Censo de Población y Vivienda de INEGI en 2020 se reportaron viviendas deshabitadas cuya distribución destaca en las colonias Del Valle Norte, Narvarte Poniente y Portales Norte, en cuyas AGEBS se puede localizar hasta 450 viviendas sin uso. Esto se puede contemplar en el siguiente plano.



Plano 11. Viviendas deshabitadas en Benito Juárez

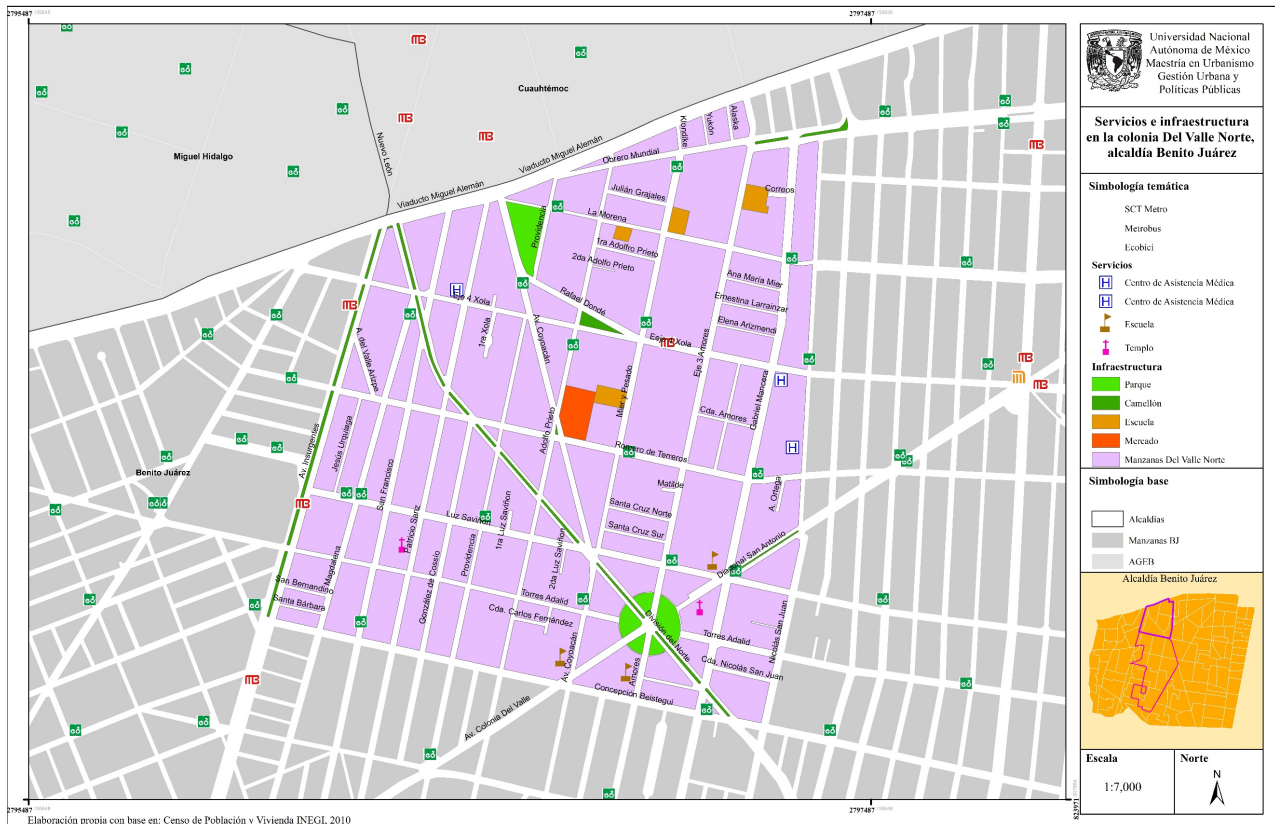
Actualmente, según el Censo de Población y Vivienda 2020, la colonia Del Valle en sus tres secciones presenta una población total de 69,260 habitantes, de los cuales 22,942 residen en la Del Valle Norte que corresponde al 33.12% total de la población. De esta forma, en la Del Valle se encuentran 33,355 mil viviendas, mientras que en la Del Valle Norte son

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

11,186 mil, es decir, el 33.54% del total de las viviendas en las tres secciones. Por otro lado, la superficie de la colonia Del Valle Norte es de 141.10 hectáreas, mientras que Del Valle Centro es de 173.98 y finalmente Del Valle Sur de 157.87 ha, de tal forma que la distribución de densidad indica que la sección Norte presenta mayor población por hectárea.

Colonias	Población	Viviendas	Superficie (ha)	Densidad
Del Valle Norte	22,942	11,186	141.1	162.59
Del Valle Centro	24,038	11,789	173.98	138.17
Del Valle Sur	22,280	10,380	157.87	141.13
Del Valle (total)	69,260	33,355	472.95	146.44
Benito Juárez	434,153	199,993	2664.8	162.92
CDMX	9,209,944	3,036,239	78789.54	116.89

Tabla 12. Población, viviendas y densidad en la colonia Del Valle



Plano 12. Servicios e infraestructura en la colonia Del Valle Norte

Por último, se muestra un mapa con la localización de la colonia Del Valle Norte, los servicios, infraestructura y los medios de transporte público disponibles. De esta forma se encuentran 7 escuelas, 3 hospitales, 1 mercado, 2 tiendas de autoservicio, 2 iglesias y 1 centro de actividades culturales, además se localizan 2 parques y 3 zonas con camellones y áreas verdes. En tema de movilidad cuenta con 3 estaciones de Metrobus y diversas estaciones de

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

Ecobici, mientras que alrededor de la colonia existen otros tipos de transporte público como SCT Metro y estaciones de RTP.

Mediante el análisis socioespacial de la información mostrada con anterioridad en planos y tablas, se pueden construir algunas tendencias sobre la Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte:

- Su localización, colindancias y vialidades dentro la Ciudad de México es privilegiada
- Dispone de equipamiento considerable como escuelas, centros de salud, centros culturales mercados, templos y áreas verdes (aunque en la densidad de área verde por habitante es baja en comparación con el resto de la ciudad). Sin embargo, conserva una tendencia más familiar por la amplia oferta de escuelas de nivel básico, pues concentra cerca de 150 centros educativos y/o preescolares
- Cuenta con diversos medios de transporte y vialidades principales que conectan con el resto de la ciudad. Asimismo, las vialidades primarias indican fuentes importantes de trabajo
- La mayoría de la población señaló a través del Censo 2020 que tiene estudios entre licenciatura trunca y posgrado, lo que indica una uniformidad sociodemográfica de escolaridad.
- La densidad de población, el promedio de ocupantes por cuarto, la concentración de Unidades Económicas y la escolaridad presentan una tendencia territorial en la cual, las áreas de mayor actividad económica, con más servicios e infraestructura y con las mejores condiciones de habitabilidad se localizan al poniente de la demarcación, esto podría ubicarse entre Periférico y Eje Central. Mientras que las zonas más precarizadas en cuestiones de densidad y ocupantes por cuarto se localizan entre Eje Central y Av. Plutarco Elías Calles, es decir, las colindancias con Iztapalapa e Iztacalco. Dichas demarcaciones presentan bajas cifras para IDH e IMU anteriormente comentadas.
- En general, los planos de Benito Juárez podrían estar relacionado con una tendencia que presenta la Ciudad de México, es decir, según el IDH, el IMU y los precios de vivienda las mejores condiciones de habitabilidad y de mayor precio están ubicadas al poniente de la ciudad, mientras que las zonas más precarizadas se localizan al norte y al oriente de la misma. Esto se desarrolla con mayor detenimiento el siguiente apartado.

- La colonia Del Valle Norte está situada al centro de la Benito Juárez y abarca casi la totalidad de norte de a sur, sin embargo, dentro de las tres secciones se pueden apreciar diferencias de concentración de población, cantidad de viviendas y densidad. En este sentido, la Del Valle Norte presenta mayor densidad que las otras dos secciones. Esto puede estar relacionado, entre otros factores, por la colindancia que presenta al norte con la alcaldía Cuauhtémoc y la colonia Roma Sur. Mientras que al sur de la Del Valle la densidad y concentración de viviendas disminuye considerablemente. Dicha tendencia de ‘decrecimiento’ de población y densidad también se relaciona con el comportamiento del precio del suelo que se expone en el apartado a continuación.

Por las características de localización y entorno urbano existente, la oferta de vivienda en la colonia Del Valle Norte responde a un contexto altamente dinamizado y privilegiado. Estos sitios se vuelven nichos deseables para los desarrolladores inmobiliarios que buscan generar una plusganancia a través de la transformación del suelo en forma de viviendas en su máxima expresión de valor de cambio.

Es decir, el negocio de la vivienda en la colonia de estudio puede ser altamente lucrativo: tiene localización; infraestructura y servicios; la normativa permite densidad media pero viviendas mayores de 60m², mientras que en vialidades principales la densidad puede ser libre e incrementa el número de niveles permitido; el número de créditos hipotecarios es alto (esto puede indicar que en general la alcaldía Benito Juárez es una colonia deseable para vivir); la política de la delegación no restringe la libre construcción habitacional en términos de tipología, superficie o monto, así que los desarrolladores pueden maximizar sus ganancias de acuerdo a la destreza y creatividad “empresarial”.

Sin embargo, ¿está realmente siendo un negocio para los desarrolladores inmobiliarios? ¿La oferta, es decir el tipo de vivienda, realmente obedece a la demanda? ¿Con el aumento gradual de los precios, la vivienda se modifica para ofrecer precios más accesibles o viviendas más exclusivas? Estas cuestiones se establecen en el siguiente apartado.

3.3. La producción inmobiliaria habitacional

En este apartado se analiza el comportamiento del mercado habitacional en la Ciudad de México a través de datos obtenidos de la Sociedad Hipotecaria Federal referido a los precios promedios de la vivienda por metro cuadrado de construcción por tipología de vivienda y código postal entre los años 2005 y 2017. Como se expresó con anterioridad, el presente

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

análisis considera la espacialización de datos a través de un software de sistemas de información geográfica, pues se considera que la mejor forma de representar la información es mediante exposición cartográfica. Por lo tanto, se consideran tres objetivos fundamentales:

- Identificar disposiciones generales sobre el comportamiento de los precios de la vivienda según la tipología de vivienda ofertada a través de los años en la ciudad de México
- Construir tendencias generales sobre el desarrollo y consolidación en zonas o polígonos de la ciudad que presentan mayor actividad referente a tipologías de vivienda medias y altas.
- Desarrollar un panorama general sobre el comportamiento de la vivienda en la alcaldía Benito Juárez y las colindancias de la colonia Del Valle Norte

3.2.1. El desarrollo y comportamiento del mercado habitacional en la Ciudad de México

Se sabe que el neoliberalismo retoma elementos de la economía neoclásica, así el libre mercado, el individualismo y la búsqueda del bien común a través de las decisiones individuales son características que fortalece dicha corriente económica. Sin embargo, mediante la propuesta teórica se busca debatir dicha postura a través de las implicaciones que generan la teoría de la renta y la teoría del valor, que como ya se revisó con anterioridad, añade el factor localización y potencial constructivo como elementos determinantes del mercado inmobiliario.

En el mercado inmobiliario habitacional, como se mencionó en el Capítulo 1, intervienen actores que representan intereses y fuerzas de decisión diferenciadas y antagonistas. Éstos se encuentran en la pugna de ofertar y demandar vivienda, por un lado, el demandante solicita buena ubicación, con servicios e infraestructura y de superficies habitables dignas; mientras que por otro lado está el desarrollador inmobiliario que, a través del Estado quien otorga los medios administrativos-jurídicos para la elaboración de la vivienda, pone en oferta la vivienda de acuerdo con los intereses del propio empresario: maximizar las utilidades.

En este sentido, y cómo se explicó en la construcción teórica-conceptual, la transformación económica que trae consigo el neoliberalismo impacta en todos los ámbitos de la sociedad y también en el mercado de vivienda. La ideología de dicho proyecto económico considera una transformación, además, política, social y cultural, en la cual aún

se puede pensar que el libre mercado tiene la capacidad de autorregulación y redistribución para maximizar los beneficios en toda la sociedad.

Esto quiere decir que, en el estudio del mercado de suelo para la vivienda cuando se consideran los elementos que otorga la teoría de la renta y los actores involucrados, el resultado de la distribución socioespacial de la ciudad y, en este caso de la vivienda, no se sujetará únicamente a círculos concéntricos en los cuales la centralidad sea mayormente privilegiada. Es decir, la organización territorial o el “empaquetamiento” del espacio al que refiere Harvey conlleva a lo que Pedro Abramo (2011) señala como Ciudad caleidoscópica.

La propuesta de Abramo para señalar la ciudad caleidoscópica y la ciudad com-fusa (Abramo, 2012) consiste en añadir o separar, según la propuesta teórica para abordar una problemática, el factor social además de la racionalidad económica. Así lo que pareciera un orden, equilibrio, único, estable y eficiente del libre mercado se pone en duda introduciendo los intereses de los desarrolladores inmobiliarios y las familias para producir y reproducir un patrón de estructura urbana determinado.

Esto quiere decir que los actores, además del Estado, tienen la capacidad de establecer tendencias de configuración intra-urbana que siguen intereses egoístas y lucrativos. Por un lado está el desarrollador inmobiliario entre la pugna por adquirir el terreno al menor precio posible –como se revisó en el Capítulo 1, el precio del terreno hace una diferencia importante en la ganancial final del desarrollador inmobiliario–; mientras que por otro lado están los individuos y las familias que buscan establecerse en un sitio –además de invertir los ahorros y complementar con un crédito hipotecario de al menos de 15 años– por diversos motivos: seguridad en la tenencia, preferencia de un sitio debido a lazos familiares e ingresos similares, preferencia de un sitio por ingresos mayores buscando movilidad social e inversión a futuro, entre otros.

Abramo señala que, además del conflicto de intereses, las decisiones que están en juego establecen parámetros para la configuración espacial de la ciudad a través de las acciones de anticipación o, mejor dicho, especulación. Es en el mercado donde existe una *“coordinación en que los individuos toman decisiones descentralizadas y la interdependencia de las elecciones puede llevar a ciertos fenómenos agregados inesperados”* (Abramo, 2011, pág.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

148). El autor lo explica de la siguiente manera: los empresarios urbanos¹⁴ tienen el papel activo de la configuración espacial a través de la producción de viviendas y de un ambiente especulativo donde cada uno trata de imaginar las estrategias de decisión de los otros.

Lo cierto es que, pese a los ejercicios y proyecciones econométricas, siempre hay externalidades que pueden impactar en el comportamiento del mercado, y esas externalidades pueden ser por decisiones del comprador, por el entorno construido o por instrumentos que aplique el Estado. En suma, no se puede advertir un comportamiento lineal del mercado de vivienda solamente a través del razonamiento económico, sin embargo, dicho factor es fundamental para la toma de decisiones de inversión.

El contexto e incertidumbre planteado hace que los actores se esfuercen por anticipar escenarios favorables, de esta forma la información pase a ser un elemento clave. La información podría generar una convención entre los actores (frecuentemente entre empresarios urbanos) y paliar la asimetría de poder entre los participantes. La convención puede establecer precios, verticalidad y densidad poblacional como menciona Abramo (2011, pág. 157). Así el espacio [urbano] *“es el resultado de las acciones (decisiones de localización) descentralizadas entre los individuos; acciones que, por el contrario, ellos no conocen de antemano.”* (Abramo, 2011, pág. 159)

El espacio se considera segmentado por las relaciones de mercado (y no en un orden de círculos concéntricos) en los cuales factores como localización, utilidad (otorgada por los instrumentos de zonificación), trayectoria histórica y elementos socioculturales pueden influir en la conformación de zonas intraurbanas de mayor o menor poder adquisitivo según el impacto en el precio de suelo y vivienda. Esto indica que, en la ciudad segmentada ocurre una configuración de diferentes tipos de familia que los agrupa en barrios relativamente homogéneos –tal puede ser el caso de la homogeneidad socioespacial que presenta la alcaldía Benito Juárez–. Así es el surgimiento de la ciudad-mercado residencial caleidoscópica.

Por último, Abramo (2011, pág. 187) señala que para la toma de decisiones en anticipación –o en especulación–, la información es vital. Así surgen informes sobre el estado del mercado inmobiliario que indican precios, tasas de absorción, proyecciones a futuro, entre otras, Softec es un ejemplo de una consultoría que crea herramientas de información para el

¹⁴ Según Abramo (2011, pág. 167), aquel que tiene acceso a la moneda, que puede invertir en bienes y salarios posibles y capaces de generar en su provecho un flujo de rendimientos futuros.

sector inmobiliario. Además, la SHF también genera reportes sobre precios de vivienda anuales por tipología y entidad federativa. El objetivo es que exista una transparencia cognitiva para todos los participantes del mercado de vivienda.

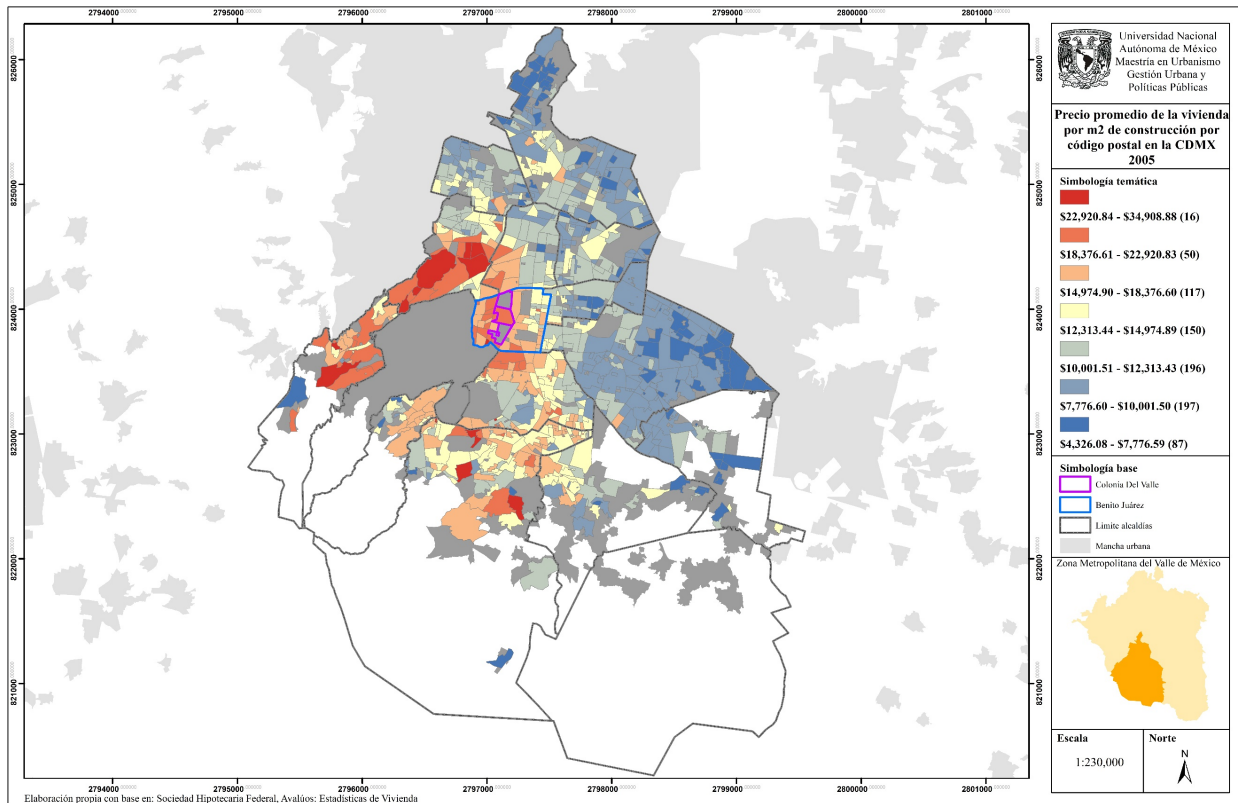
Sin embargo, estos reportes pueden utilizarse para referencias de una escala mayor a una colonia o inclusive una alcaldía o municipio. En este sentido, los *Estudios de Mercado* suelen ser realizados por las propias empresas inmobiliarias, esto para conocer de manera más específica el comportamiento del mercado de la vivienda en un lugar determinado. Los estudios de mercado otorgan, como ya se explicó anteriormente, información valiosa sobre precios, tiempos y modelo de vivienda a ofertar. Con esa información los desarrolladores pueden tomar decisiones ‘más confiables’ sobre añadir un producto (vivienda) en un mercado localizado.

A partir de lo expuesto, se realiza el análisis espacial que se va a presentar en los siguientes planos según los objetivos planteados con anterioridad. Se consideran entonces: elementos de la teoría de la renta como localización, potencial de construcción y entorno urbano; distinción de actores en fuerza de decisión y poder de transformación (producción y reproducción) urbana; y mediante el estudio de mercado que señala realmente el comportamiento actual de la oferta y demanda de la vivienda.

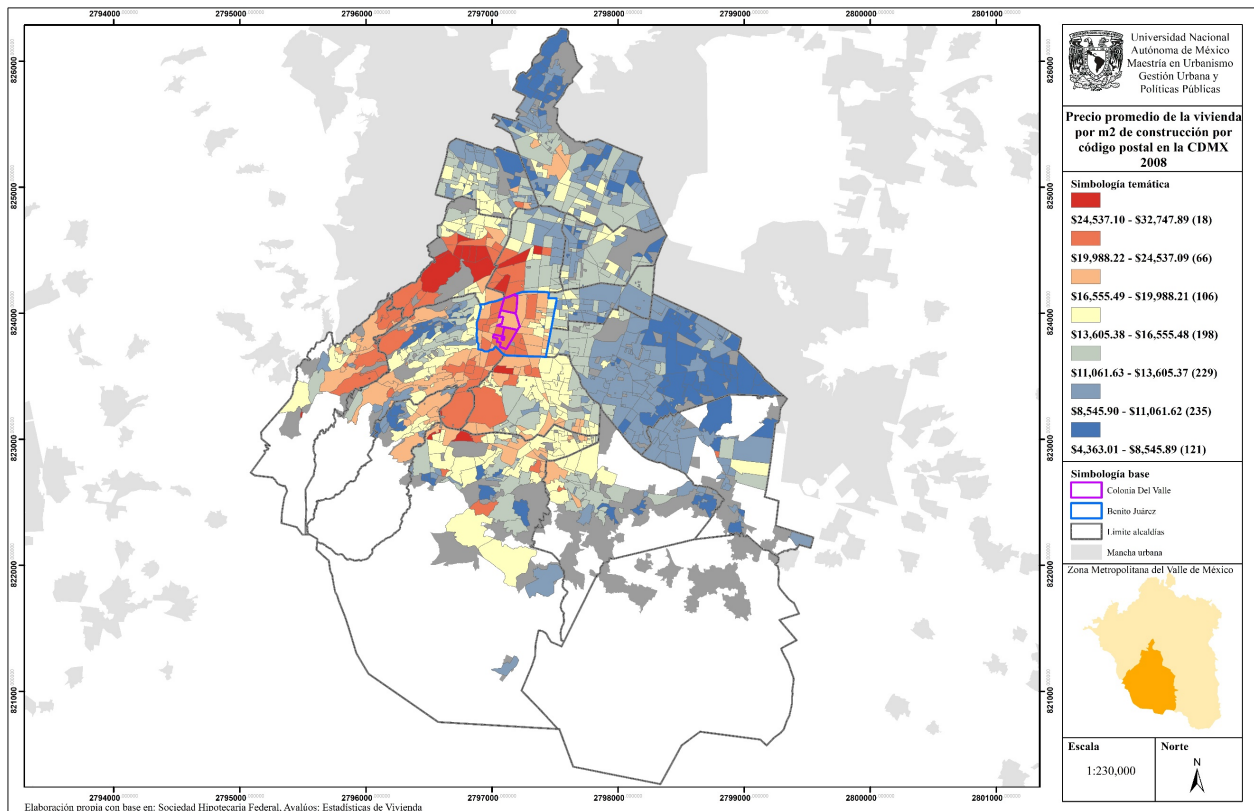
A continuación se muestran cuatro planos que señalan con el precio promedio de la vivienda en el mercado por metro cuadrado de construcción en cada código postal de la CDMX en los años 2005, 2008, 2011 y 2014. Los códigos postales que no tuvieron información en un año específico están señalados en gris. La división de la clasificación es en Natural Breaks (Jenks), lo que indica agrupaciones naturales inherentes a los datos, creando valores similares que se agrupan mejor y maximizan las diferencias entre clases¹⁵.

¹⁵ Consultado en: <https://pro.arcgis.com/es/pro-app/latest/help/mapping/layer-properties/data-classification-methods.htm>

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

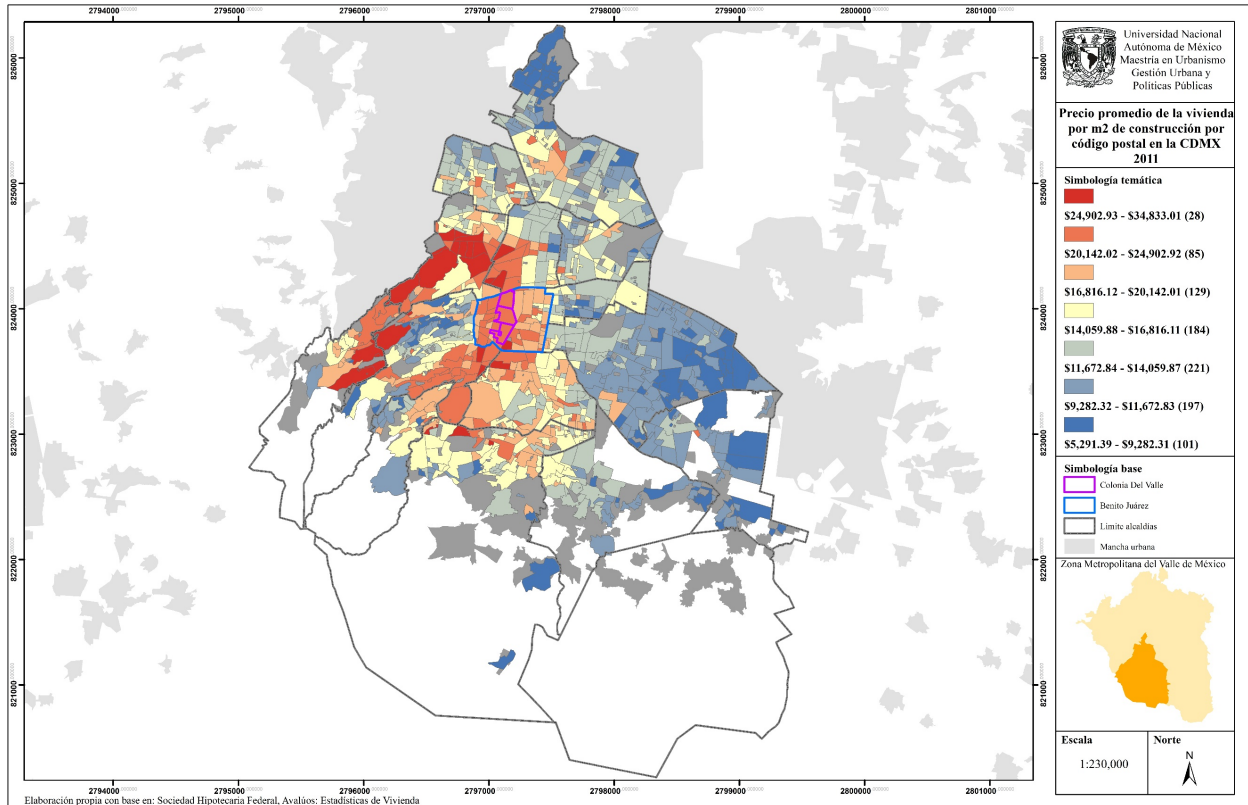


Plano 13. Precio promedio de vivienda por m2 para 2005 en CDMX

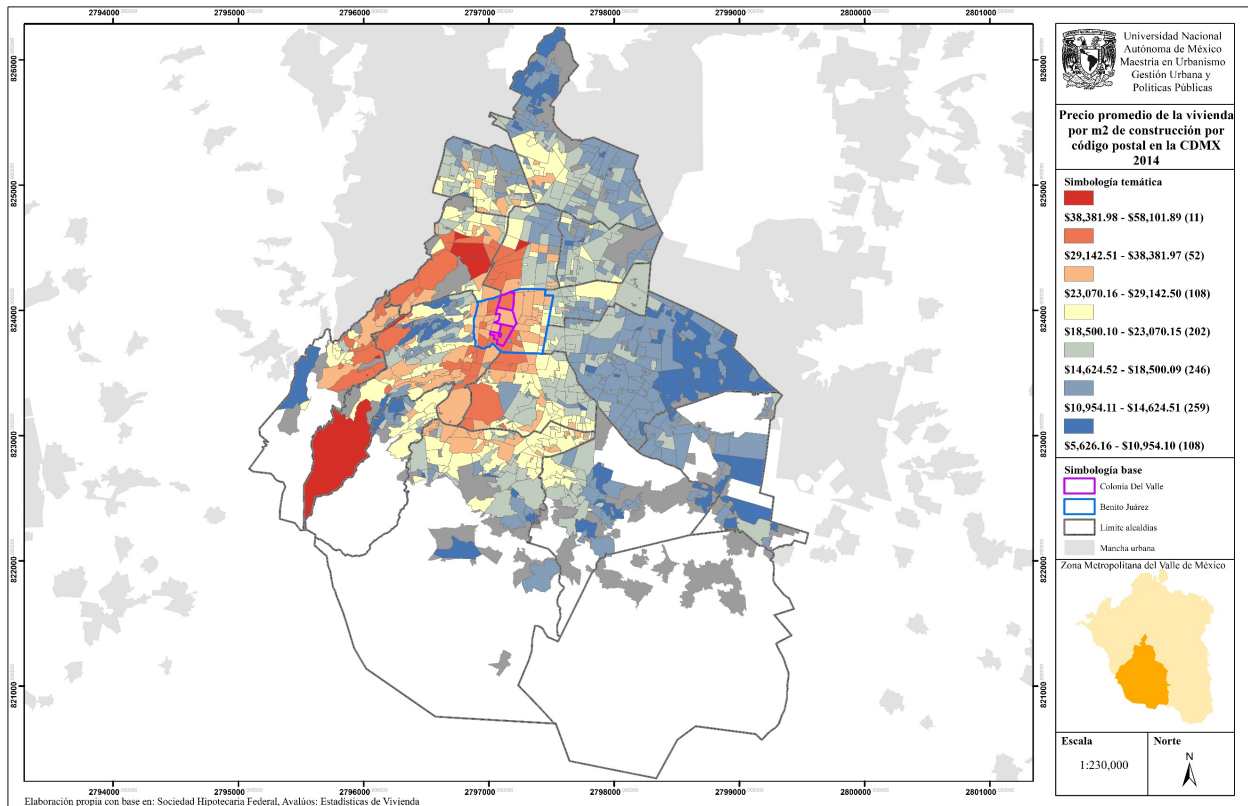


Plano 14. Precio promedio de vivienda por m2 para 2008 en CDMX

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda



Plano 15. Precio promedio de vivienda por m2 para 2011 en CDMX



Plano 16. Precio promedio de vivienda por m2 para 2014 en CDMX

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

A partir de la información mostrada se puede decir que:

- Para el año 2005 no se obtuvieron datos para la alcaldía Álvaro Obregón, además que en ningún año se presentó información para Milpa Alta

- Se observa una tendencia espacial de noreste hacia suroeste en la cual, grosso modo, los precios de la vivienda incrementan. Es decir que las alcaldías del norte y oriente son las que señalan precios de vivienda menores y dicha tendencia permanece durante los años de estudio presentados. Mientras que para el poniente y sur de la ciudad la dinámica se comporta en forma de “dona”, es decir una continuidad fronteriza en forma de círculo, en la cual el centro –con precios bajos– se compone de la zona de barrancas de Álvaro Obregón, mientras que las colindancias –el contorno de los precios más altos– son el oeste de Coyoacán, toda la Benito Juárez, la zona suroeste de Cuauhtémoc, la zona sur de Miguel Hidalgo, parte de Cuajimalpa y de Magdalena Contreras.

En las alcaldías y zonas mencionadas se pueden señalar colonias o áreas de importancia económica y de “valor cultural” como: Polanco, Anzures, Roma, Condesa, Hipódromo, Escandón, Nápoles, San Pedro de los Pinos, Del Valle, la Florida, Del Carmen, Guadalupe Inn, Jardines del Pedregal, Santa Fe, Paseo las Lomas, Bosques de las Lomas y Lomas de Chapultepec, entre otros. Las colonias antes mencionadas refieren a las zonas más caras para vivir en la ciudad de México.

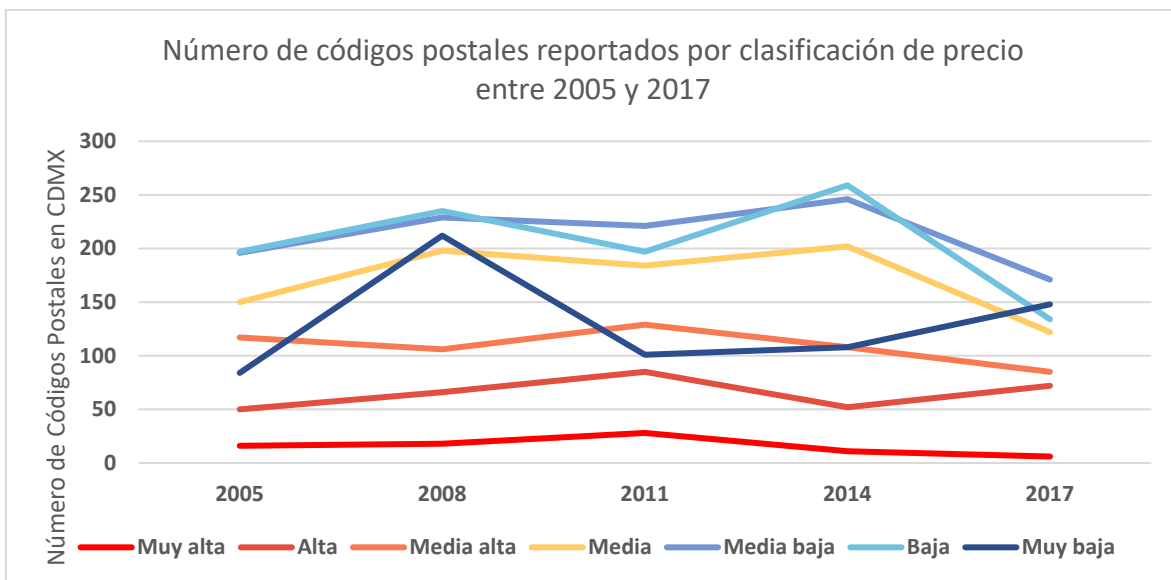
- Para el caso de la Benito Juárez, en los años comparativos se señala una continuidad espacial en la cual la totalidad de la alcaldía presenta precios altos en comparación con el resto de la Ciudad de México. Es la única demarcación territorial que indica una homogeneidad espacial con respecto al valor de la vivienda. Además, es importante recordar que dicha alcaldía presentó homogeneidad total con respecto al IMU, grado de escolaridad y densidad de población.

- El centro de la Ciudad de México, es decir el Centro Histórico y las zonas aledañas no presentan un precio por encima de la media, esto quiere decir que el centro de la ciudad ya no un escenario tan deseable para la población de mayores ingresos.

- Las colonias, zonas y alcaldías que señalan un precio de vivienda bajo son el norte de Miguel Hidalgo, Azcapotzalco Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza, Iztacalco, el norte y este de Cuauhtémoc, Iztacalco, Iztapalapa, Tláhuac, Xochimilco, la zona sur de Tlalpan, algunas zonas de Milpa Alta y la zona de barrancas de Álvaro Obregón.

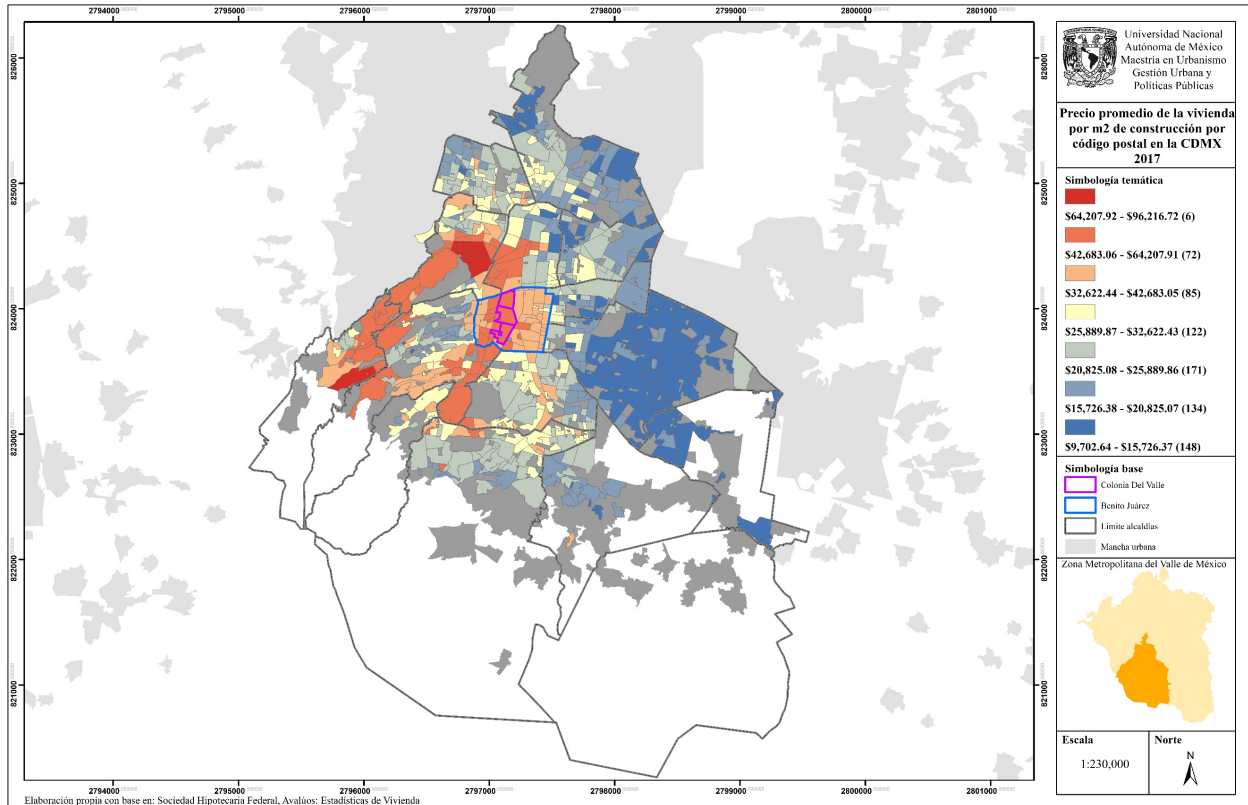
La siguiente Gráfica 8 ayuda a comprender la totalidad de códigos postales agrupados en los planos anteriormente presentados. Según las siete clasificaciones de Natural Breaks que aporta el software de Sistemas de Información Geográfica, se puede decir que corresponde de mayor a menor de la siguiente forma: Muy alta, Alta, Media alta, Media, Media Baja, Baja y Muy baja. De esta forma se contabilizan los códigos postales por clasificación, esto ayuda a comprender cómo ha sido el comportamiento de los precios en los últimos años.

Las clasificaciones que señalan mayor presencia de códigos postales –con un promedio de 209 códigos anuales– son Baja y Media baja, las cuales se localizan al oriente de la ciudad, dicha presencia de códigos se encuentra a la baja según la gráfica; la clasificación Muy baja tiene las fluctuaciones más importantes siendo el año 2008 que presentó cerca de 212 códigos con un promedio de 130 códigos anuales y se mantiene a la alza para el año 2017; la clasificación Media reporta una constante según la gráfica con un promedio de 171 códigos anuales; y finalmente las clasificaciones Alta y Muy alta permanecen constantes aunque se puede visualizar una brecha creciente a partir del año 2014, ambas clasificaciones presentan un promedio de 40 códigos anuales. Cabe señalar que la clasificación Muy Baja, y Alta son las únicas que presentan un alza de acuerdo con la gráfica presentada para el año 2017. Si se agrupa en tres la clasificación a como Alta, Media y Baja se tendrían promedios anuales de 63, 171 y 182 respectivamente. Es decir que, según el precio promedio de la Ciudad de México, está compuesta mayormente por una clasificación Baja.



Gráfica 8. Códigos postales agrupados por clasificación de precios promedio de vivienda por m²

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Plano 17. Precio promedio de vivienda por m2 para 2017 en CDMX

En el Plano 17 se muestran los datos del precio de vivienda para el año 2017. Cabe señalar que existe una diferencia importante entre el último año reportado, 2015 y al año 2017. Pese a que la información se obtuvo de la misma SHF las plataformas para consultar la información resultaron diferentes, se trató de realizar una solicitud de información para determinar por qué ocurría un cambio tan significativo entre dichos años, sin embargo, debido a la contingencia sanitaria por el SARS-Cov-2 la solicitud no ha tenido respuesta.

Este plano señala una segmentación de mercado aún mayor, la “dona” que antes se mencionaba se hace más visible y las colonias antes mencionadas se consolidan en un conjunto de clasificación Alta y Muy Alta; mientras que las alcaldías Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza, Iztacalco e Iztapalapa presentan una concentración importante de la clasificación Baja y Muy Baja, siendo ésta última demarcación que concentra la mayoría de los códigos postales señalados como Muy Baja.

Así la alcaldía de estudio Benito Juárez indica una homogeneidad total que oscila entre la clasificación Media Alta y Alta, en este sentido se sabe que existen colonias de mayor poder adquisitivo al poniente de la ciudad. Así la alcaldía se puede clasificar como de estratos

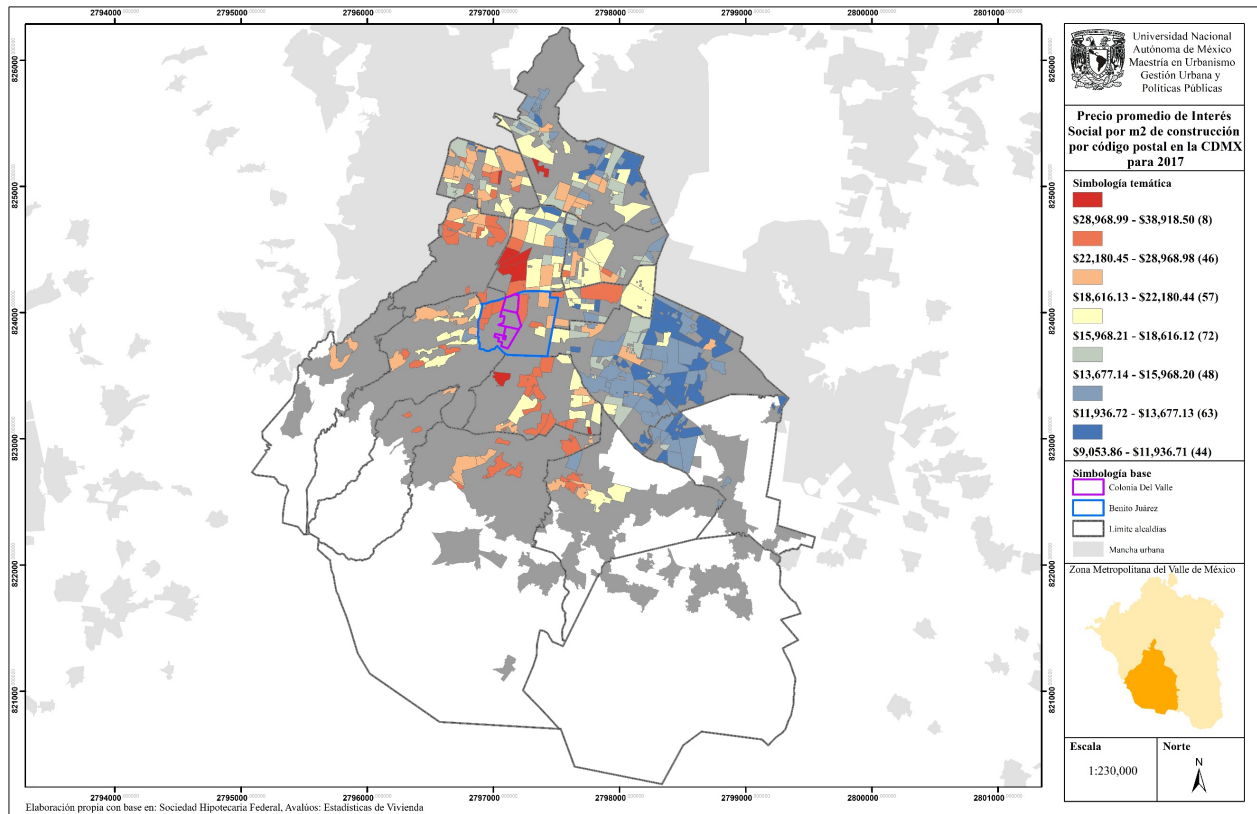
medios altos y muy altos, e inclusive las colonias sobre Av. Insurgentes incluido la Del Valle se muestran como Muy Alta. El resultado es una Ciudad caleidoscópica cuya configuración intraurbana devela conglomeraciones de estratificación de mercado según la clasificación de precios propuesta. Y cuyas fronteras entre ambos extremos de las calificaciones, se dibujan las clasificaciones medias como medio de transición entre la polarización oriente-poniente de la Ciudad de México.

A continuación, se presenta el Plano 18 que corresponde al precio promedio del m² de vivienda Interés Social para el año 2017 y en el Plano 19 para la tipología de vivienda Semilujo. Dichos planos señalan la distribución de los precios por tipología de vivienda, asimismo indica las zonas en las cuales un tipo de vivienda está presente o escaso. Se eligió la vivienda de Interés Social y Semilujo debido a la alta presencia que tiene en la Ciudad de México, puesto que las otras clasificaciones Mínima, Económica, Media, Residencial y Residencial Plus solo aparecen en pocos códigos postales.

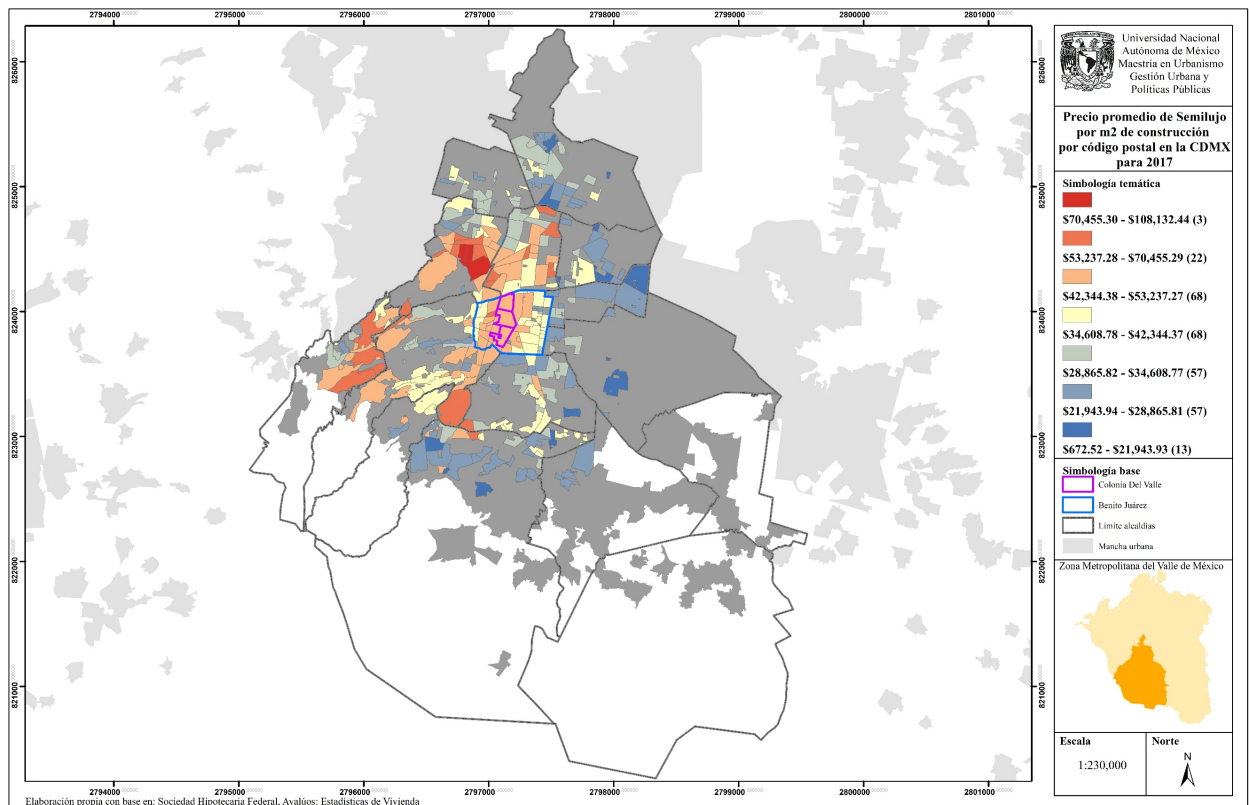
La vivienda de Interés Social se encuentra localizada en la mayoría de las alcaldías, siendo unas de mayor presencia que otras. Las alcaldías Cuauhtémoc, Iztacalco, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztapalapa, son las que concentran mayormente dicha tipología vivienda, siendo ésta última la que indica la vivienda con el menor precio con respecto al resto de la ciudad. Es interesante destacar que la figura de la dona está exenta de vivienda de Interés Social, salvo algunas colonias como San Pedro de los Pinos y Roma Norte. En la colonia Del Valle está presente dicha tipología, y en Benito Juárez solo en algunas colonias al este y oeste de la demarcación.

Mientras que la vivienda de Semilujo se encuentra en la totalidad de la Benito Juárez, casi la totalidad de Cuauhtémoc y en algunas zonas de la denominada dona que comprende colonias de Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Cuajimalpa. En este caso dicha tipología se concentra al centro y poniente de la ciudad. Para el caso de la Del Valle su precio promedio es homogéneo y oscila precios entre \$53,000 a \$70,000 el metro cuadrado, cabe destacar que las colonias aledañas al este y oeste comparten el mismo precio. Mientras que las colonias localizadas en las zonas fronterizas de oriente y poniente muestran un precio entre los \$42,000 y \$53,000. Esta tendencia puede significar un incremento de precio en las zonas centrales de la Benito Juárez y que la Av. Insurgentes también puede significar un factor importante debido a su comunicación e importancia económica y zonificación especial.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Plano 18. Precio promedio de m2 de Interés Social para 2017



Plano 19. Precio promedio de m2 de Semilujo para 2017

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
A. Obregón		\$ 15,246.83	\$ 15,579.84	\$ 15,558.32	\$ 16,002.41	\$ 16,838.38
Azcapotzalco	\$ 10,577.46	\$ 11,025.80	\$ 11,791.69	\$ 12,465.36	\$ 12,891.46	\$ 13,408.87
Benito Juárez	\$ 16,738.13	\$ 17,299.93	\$ 17,619.13	\$ 18,648.59	\$ 18,899.95	\$ 19,053.91
Coyoacán	\$ 14,087.37	\$ 15,369.43	\$ 15,568.70	\$ 15,665.40	\$ 15,952.32	\$ 16,298.51
Cuajimalpa	\$ 19,770.54	\$ 20,763.39	\$ 19,861.39	\$ 19,235.83	\$ 19,029.05	\$ 20,467.73
Cuauhtémoc	\$ 12,857.11	\$ 13,980.76	\$ 14,173.43	\$ 15,864.57	\$ 15,781.55	\$ 16,670.87
G.A. Madero	\$ 9,853.24	\$ 10,217.67	\$ 10,522.33	\$ 10,724.67	\$ 11,210.12	\$ 11,675.99
Iztacalco	\$ 9,991.00	\$ 10,501.93	\$ 11,349.62	\$ 11,221.82	\$ 11,909.56	\$ 12,361.86
Iztapalapa	\$ 9,198.36	\$ 9,597.22	\$ 9,638.78	\$ 10,156.81	\$ 9,947.45	\$ 10,548.86
M. Contreras	\$ 14,781.15	\$ 14,494.98	\$ 14,877.59	\$ 14,363.51	\$ 14,184.05	\$ 14,979.43
Miguel Hidalgo	\$ 16,445.17	\$ 17,748.65	\$ 18,797.07	\$ 19,294.81	\$ 19,617.66	\$ 20,384.99
Tláhuac	\$ 8,570.94	\$ 8,630.87	\$ 10,431.85	\$ 9,999.92	\$ 9,735.57	\$ 10,299.38
Tlalpan	\$ 14,464.97	\$ 14,524.84	\$ 15,019.84	\$ 14,671.87	\$ 15,300.45	\$ 15,677.61
V. Carranza	\$ 10,086.52	\$ 10,864.38	\$ 11,687.89	\$ 11,630.87	\$ 12,230.58	\$ 12,235.98
Xochimilco	\$ 11,891.30	\$ 12,283.70	\$ 12,367.08	\$ 12,684.88	\$ 12,194.49	\$ 12,059.96

Tabla 13. Precio promedio de vivienda por m2 en alcaldías entre los años 2005 y 2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2017
A. Obregón	\$ 17,170.31	\$ 18,665.45	\$ 19,930.71	\$ 20,640.19	\$ 24,735.97	\$ 34,643.76
Azcapotzalco	\$ 13,974.97	\$ 15,281.28	\$ 16,772.42	\$ 18,302.34	\$ 18,977.83	\$ 23,839.17
Benito Juárez	\$ 19,951.01	\$ 22,856.81	\$ 24,763.56	\$ 26,396.06	\$ 28,193.42	\$ 39,737.07
Coyoacán	\$ 17,231.58	\$ 18,789.50	\$ 19,899.73	\$ 20,433.19	\$ 21,671.00	\$ 27,732.01
Cuajimalpa	\$ 20,218.84	\$ 22,777.62	\$ 23,687.60	\$ 27,283.52	\$ 29,415.70	\$ 47,327.37
Cuauhtémoc	\$ 17,254.19	\$ 18,806.78	\$ 21,125.69	\$ 21,098.14	\$ 22,262.88	\$ 29,906.53
G. A. Madero	\$ 12,198.20	\$ 13,231.39	\$ 13,749.17	\$ 14,563.29	\$ 14,981.31	\$ 18,471.66
Iztacalco	\$ 12,943.84	\$ 14,000.70	\$ 14,979.94	\$ 16,344.53	\$ 16,761.25	\$ 20,602.17
Iztapalapa	\$ 11,024.89	\$ 11,584.12	\$ 12,413.90	\$ 12,725.70	\$ 13,254.81	\$ 15,092.59
M. Contreras	\$ 15,177.58	\$ 16,860.05	\$ 17,087.54	\$ 16,515.93	\$ 19,837.15	\$ 29,305.62
Miguel Hidalgo	\$ 21,527.46	\$ 24,273.04	\$ 27,023.34	\$ 26,763.91	\$ 28,538.13	\$ 44,494.15
Tláhuac	\$ 10,595.72	\$ 11,612.36	\$ 11,691.82	\$ 11,710.00	\$ 12,778.09	\$ 12,650.52
Tlalpan	\$ 16,134.59	\$ 17,315.21	\$ 18,865.07	\$ 20,062.80	\$ 20,056.17	\$ 27,399.89
V. Carranza	\$ 13,694.97	\$ 13,976.81	\$ 14,359.94	\$ 15,326.48	\$ 15,738.19	\$ 19,377.17
Xochimilco	\$ 12,646.47	\$ 13,778.92	\$ 13,634.38	\$ 15,000.20	\$ 16,017.80	\$ 19,080.38

Tabla 14. Continuación de la Tabla 13.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

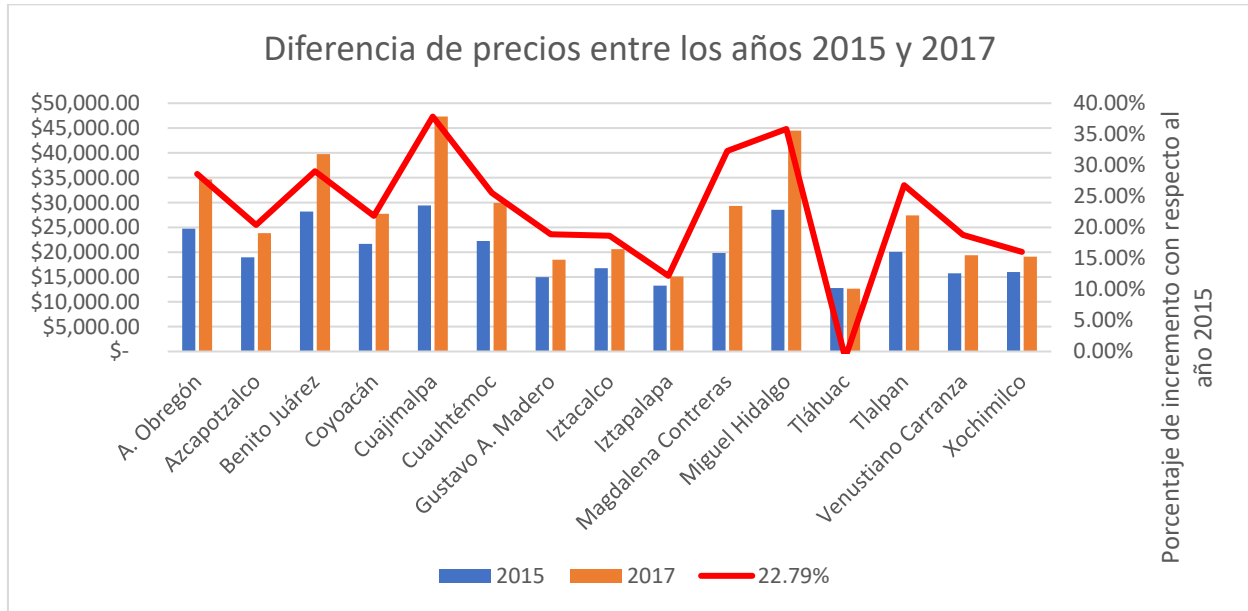
En las Tablas 13 y 14 se indica el precio promedio de la vivienda por m² por alcaldía entre los años 2005 y 2017. De esta información se puede señalar que las alcaldías Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Tláhuac, Venustiano Carranza y Xochimilco son las que presentan un histórico de precios de la vivienda por debajo del promedio. Mientras que las alcaldías Benito Juárez, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo presentan un histórico de precios altos, siendo éstas dos últimas que concentran las colonias más caras para habitar en la Ciudad de México.

En el caso de Benito Juárez se observa un precio inicial alto de \$16,738, esto casi duplica los precios individuales de Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Tláhuac. Benito Juárez mantiene un precio en alza constante desde el año 2005 hasta 2011, año en el cual su incremento comienza a ser potencial con unas diferencias aproximadas de \$2,000 por año, hasta que finalmente entre el año 2015 y 2017 ocurre una variación importante de \$9,907, es decir que aumentó cerca del 29.05% con respecto al año anterior, de esta forma es la tercera alcaldía el precio más alto para la vivienda, después de Miguel Hidalgo y Cuajimalpa.

Esta situación deja entrever que, pese a ser la alcaldía con el mayor IDH del país es la tercera alcaldía en la Ciudad de México que indica los precios más altos; de esta forma se puede decir que el IDH no es un indicador determinante para el comportamiento de los precios del suelo. Sin embargo, cabe señalar que las alcaldías Miguel Hidalgo y Cuajimalpa cuentan con zonas y nodos económicos muy importantes, tales como Polanco, Lomas de Chapultepec y Santa Fe.

Sobre la variación importante entre los años 2015 y 2017, y debido a la falta de información solicitada a la SHF, se puede decir lo siguiente: existe una diferencia promedio de 20% en la Ciudad de México con respecto al año anterior, lo cual significa al menos que entre esos años aumentó en promedio cerca de \$7,069 el valor de la vivienda. Con excepción de la Tláhuac que decreció entre 1.01% con respecto al año 2015, seguido Xochimilco, Venustiano Carranza, Iztapalapa, Iztacalco y Gustavo A. Madero que presentaron una variación porcentual por debajo del promedio. Sin embargo, demarcaciones con variación más alta son Cuajimalpa con 37.85%, Miguel Hidalgo con 35.86%, Benito Juárez con 29.05% y Álvaro Obregón con 28.60%. Dichas alcaldías concentran la mayoría de las

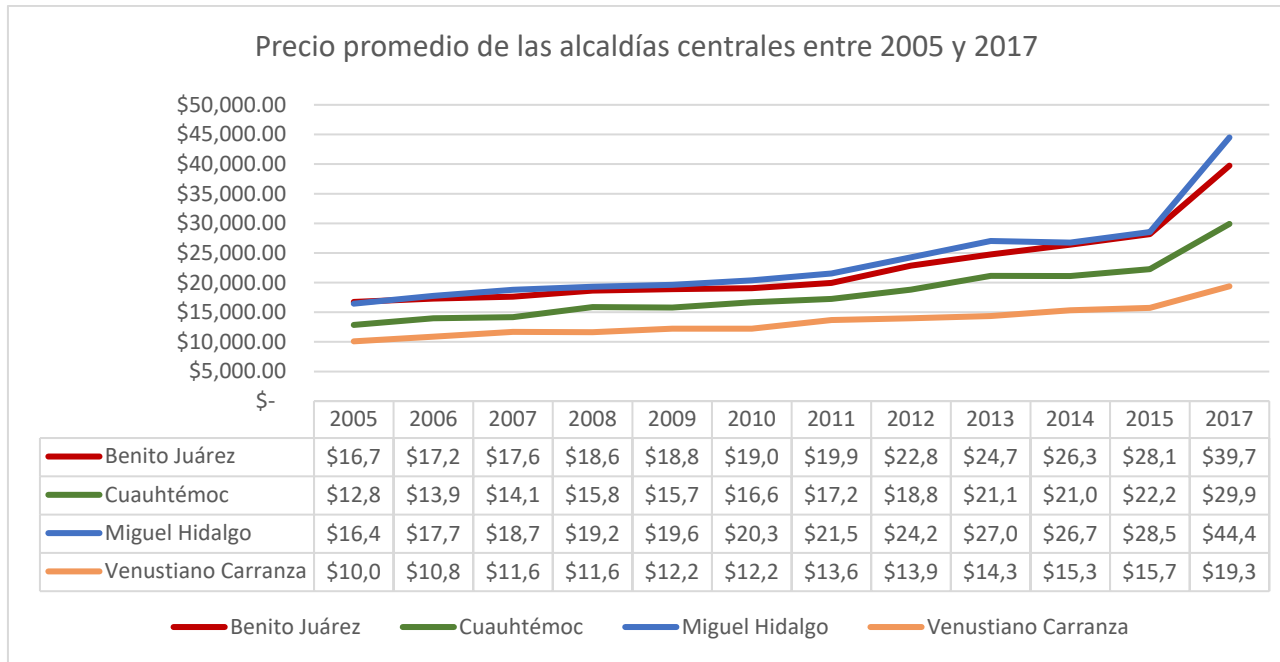
colonias de la llamada “dona”. En la Gráfica 9 se puede apreciar la diferencia entre los años 2015 y 2017 en pesos y en puntos porcentuales.



Gráfica 9. Diferencia de precios promedio entre 2015 y 2017 por alcaldía

Posteriormente en la Gráfica 10 se presenta una comparativa con los precios promedio entre los años 2005 y 2017 referente a las alcaldías de la llamada ciudad central, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. De esta forma se aprecia que Venustiano Carranza indica la demarcación con menores precios, esto se comprueba a través de la cartografía mostrada; por otro lado, la alcaldía Cuauhtémoc se comporta como promedio de la Ciudad de México, mientras que Miguel Hidalgo y Benito Juárez mantienen una estrecha relación de precios. Esto puede relacionarse con la localización y colindancias que poseen éstas últimas demarcaciones, pues parte de su área pertenece a la llamada “dona”. Benito Juárez permanece en segundo lugar de precio más alto seguido solo de Miguel Hidalgo.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Gráfica 10. Precio promedio de las alcaldías centrales entre 2005 y 2017

Finalmente se presenta la Tabla 15 que refiere al promedio de precios por tipología de vivienda y años de estudio, además se indica un promedio total de la Ciudad de México por año. Cabe aclarar que, de acuerdo con las *Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda* de la Sociedad Hipotecaria Federal la tipología Mínima refiere a: “*Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada*”. (2004, pág. 116). Sin embargo, pese a que la definición señala condiciones más precarias a la Económica, en todos los años se presentan precios inclusive por encima de Medio.

Así se puede observar que las tipologías Económica e Interés social son las de menor precio y que Medio mantiene un precio similar al promedio para la Ciudad de México. A partir de Semilujo comienza a existir un incremento importante con respecto al promedio de la entidad federativa y la brecha más importante se presenta entre Residencial y Residencial Plus. En el último año que se reportó información, es decir 2017, para la vivienda de Semilujo, Residencial y Residencial Plus se informa un precio promedio muy por encima de la Ciudad de México. Se recuerda que la localización, al menos de la Semilujo, considera la totalidad de la alcaldía Benito Juárez.

	Mínima	Económica	Interés social	Medio	Semilujo	Residencial	Residencial plus	Promedio CDMX
2005	\$ 14,137.81	\$ 9,930.57	\$ 10,162.39	\$ 12,615.37	\$ 16,481.75	\$ 17,591.78	\$ 24,208.97	\$ 12,860.09
2006	\$ 14,380.90	\$ 10,135.54	\$ 10,589.11	\$ 13,350.18	\$ 17,910.15	\$ 19,108.60	\$ 23,994.61	\$ 13,436.62
2007	\$ 14,072.13	\$ 9,939.39	\$ 10,829.77	\$ 13,538.00	\$ 18,443.81	\$ 20,287.22	\$ 23,303.09	\$ 13,766.58
2008	\$ 15,638.03	\$ 10,113.75	\$ 10,924.98	\$ 13,319.75	\$ 19,343.67	\$ 21,038.20	\$ 27,533.54	\$ 14,040.88
2009	\$ 14,162.15	\$ 11,277.11	\$ 11,743.69	\$ 13,697.00	\$ 19,249.12	\$ 22,334.94	\$ 24,434.11	\$ 14,280.11
2010	\$ 17,786.45	\$ 10,288.60	\$ 12,031.27	\$ 14,083.75	\$ 18,984.92	\$ 21,928.16	\$ 25,876.46	\$ 14,899.68
2011	\$ 17,719.94	\$ 10,753.27	\$ 12,570.80	\$ 14,437.22	\$ 19,993.00	\$ 23,128.54	\$ 22,532.95	\$ 15,455.75
2012	\$ 19,332.31	\$ 12,201.01	\$ 15,195.87	\$ 15,794.29	\$ 21,444.24	\$ 24,065.34	\$ 28,162.55	\$ 16,947.63
2013	\$ 24,235.47	\$ 11,868.23	\$ 15,623.64	\$ 16,691.88	\$ 23,073.30	\$ 27,682.21	\$ 31,319.61	\$ 18,111.84
2014	\$ 23,449.97	\$ 12,041.34	\$ 14,213.87	\$ 17,633.27	\$ 24,596.20	\$ 30,504.33	\$ 31,997.54	\$ 18,973.19
2015	\$ 17,803.73	\$ 13,180.93	\$ 14,113.67	\$ 19,132.35	\$ 28,622.55	\$ 33,435.35	\$ 31,671.88	\$ 20,488.29
2017	\$ 25,820.98	\$ 15,677.52	\$ 17,164.63	\$ 25,281.53	\$ 38,262.33	\$ 50,646.92	\$ 76,506.14	\$ 27,670.90

Tabla 15. Precio promedio por tipología de vivienda y por año entre 2005 y 2017

3.2.2 Composición del mercado inmobiliario habitacional en la colonia Del Valle Norte entre los años 2019 y 2020

De acuerdo con el desarrollo anterior del perfil para la Benito Juárez es pertinente recordar algunas cuestiones generales:

- La demarcación territorial cuenta con una localización céntrica, diversos medios de transporte y un corredor económico de importancia; está dentro del área de influencia de la figura que se denominó la “dona”.
- El comportamiento de los precios entre 2005 y 2017 indica una tendencia histórica por encima del promedio y que los códigos postales localizados sobre Av. Insurgentes indican un precio mayor por encima de la media de la alcaldía.
- El diagnóstico socio resultó en términos generales, una homogenización de la población en IMU, densidad de población y viviendas y grado de escolaridad.
- El factor histórico –revisado en el Capítulo 2– establece el origen de la colonia con disposición albergar familias de ingresos medios y medios-altos.
- La política de vivienda para la Ciudad de México, además de los programas del INVI, está el PERUVI en el cual no se contemplan corredores o lotes dentro de la Benito Juárez, pese a que algunos corredores propuestos señalan un precio de vivienda similar a algunas a algunos códigos postales de dicha alcaldía.

De esta forma y como se mencionó con anterioridad, el estudio de mercado puede ser una herramienta vital para la toma de decisiones para los desarrolladores inmobiliarios. Para efectos de la presente investigación el estudio de mercado dio cuenta del estado actual de la colonia Del Valle Norte, las características de la oferta de vivienda nueva y los tiempos generales de absorción. Los resultados obtenidos se robustecen con el diagnóstico sobre las características específicas de la alcaldía y el panorama general del mercado inmobiliario.

Con la metodología explicada con anterioridad y la adaptación debido a las condiciones de contingencia sanitaria por el SARS-Cov-2 , se resolvió organizar los resultados a través de tablas de información que integran un resumen de la información recabada en campo, gráficas en diferentes presentaciones, cuadros comparativos que señalan el comportamiento de cierto desarrollo si se mantuvo por los dos años de campo, planos georreferenciados y levantamiento fotográfico junto con apoyo de la herramienta Google Street View.

En 2019 para la colonia Del Valle Norte se registraron 23 desarrollos inmobiliarios con ventas activas de vivienda nueva. En total se reportaron 540 viviendas de las cuales 353 ya estaban vendidas y 192 continuaban en venta. El precio promedio de una vivienda nueva¹⁶ fue de \$6,569,682.53, la superficie promedio habitable resultó de 117.75 m² y expresó un precio promedio \$56,317 el metro cuadrado habitable. Mientras que la absorción mensual por desarrollo inmobiliario se calculó en 3.32% mensual, es decir, que de acuerdo con el total de la vivienda en inventario para el mes de octubre de 2019 la proyección de ventas en el mercado sería a un ritmo de 3.32% cada mes. Los desarrollos con mayor inventario fueron Mier y Pesado 210, Amores 211 y La Morena 4.

¹⁶ Los promedios de precio, superficie y precio por metro cuadrado se obtuvieron a través de la suma total de los prototipos de vivienda capturados (sujeto a la información emitida por los vendedores) y, en el caso caso de reportar numerosas viviendas para un prototipo también se empleó el promedio. De tal forma que contiene, en algunos casos, promedio por prototipos o bien, valores directo por unidad a la venta.

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

2019	Inicio de ventas	Vivienda	Vendida	Inventario	Precio	Precio por m ²	Superficie habitable	Absorción
GABRIEL MANCERA 125	ago-17	7	1	6	\$ 5,580,000.00	\$ 44,121.36	126.67	0.53%
OBRERO MUNDIAL 57	sep-18	42	37	5	\$ 4,934,650.67	\$ 44,149.63	111.67	6.29%
CONCEPCIÓN BEISTEGUI 512	ago-17	8	6	2	\$ 7,114,395.00	\$ 46,588.01	154.50	2.78%
AMORES 32	ene-19	49	41	8	\$ 5,148,069.00	\$ 48,467.78	106.71	9%
PROVIDENCIA 726	jun-17	52	50	2	\$ 7,029,800.00	\$ 48,818.06	144.00	3.32%
GABRIEL MANCERA 227	oct-16	15	13	2	\$ 5,303,000.00	\$ 50,072.91	106.00	2.34%
YUKON 4	nov-17	12	9	3	\$ 5,801,730.00	\$ 51,038.71	113.33	3.13%
SAN FRANCISCO 11	ene-17	9	7	2	\$ 6,400,000.00	\$ 51,200.00	125.00	2.29%
AMORES 211	ene-18	56	43	13	\$ 6,594,618.75	\$ 52,249.59	127.49	3.49%
MIER Y PESADO 350	nov-16	7	2	5	\$ 8,000,000.00	\$ 53,587.96	147.50	0.79%
MAGDALENA 141	mar-17	6	4	2	\$ 8,575,000.00	\$ 56,858.50	150.50	2.08%
PATRICIO SANZ 452	oct-17	7	5	2	\$ 8,257,500.00	\$ 57,554.57	143.00	2.86%
LA MORENA 4	nov-18	41	25	16	\$ 6,191,000.00	\$ 58,073.20	109.33	5.08%
AMORES 219	ene-17	53	47	6	\$ 7,357,000.00	\$ 58,468.91	125.88	2.69%
MIER Y PESADO 210	oct-19	89	5	84	\$ 4,228,406.33	\$ 59,172.62	72.29	5.62%
ROMERO DE TERREROS 515	jul-18	33	26	7	\$ 7,990,000.00	\$ 59,688.39	134.00	4.92%
PROVIDENCIA 721	jun-17	7	5	2	\$ 8,607,500.00	\$ 60,192.31	143.00	2.46%
PATRICIO SANZ 510	ene-18	5	5	5	\$ 9,900,000.00	\$ 60,698.96	163.00	4.55%
GONZALES DE COSSIO 213	ago-18	5	3	2	\$ 8,981,000.00	\$ 63,553.88	141.65	4.00%
PROVIDENCIA 611	ago-17	14	10	4	\$ 4,631,000.00	\$ 63,579.72	72.84	2.65%
AMORES 339	dic-17	10	6	4	\$ 8,175,000.00	\$ 69,117.95	125.21	2.61%
GONZALEZ DE COSSIO 9	oct-18	8	2	6	\$ 8,571,466.67	\$ 75,799.62	115.63	1.92%
PATRICIO SANZ 405	ene-17	5	1	4	\$ 9,300,000.00	\$ 78,813.56	118.00	0.59%
TOTAL/PROMEDIO		540	353	192	\$ 6,569,682.53	\$ 56,317.23	117.75	3.32%

Tabla 16. Resumen de la vivienda nueva en oferta en Del Valle Norte en 2019

Mediante la Tabla 16 se puede apreciar el resumen de los 23 desarrollos visitados en 2019, dicha información está organizada de manera creciente a partir de la variable precio por metro cuadrado. La escala de colores que refiere a la absorción está expresada a la inversa, es decir, a mayor absorción prevalecerá un color rojo. Se puede decir que Gabriel Mancera 125 tiene la mejor relación de precio por m² pese a que la absorción es la más baja de los desarrollos pues comenzó con las ventas desde agosto de 2017¹⁷.

El desarrollo con el mayor precio por m² es Patricio Sanz 405 que refiere a un conjunto de casas verticales distribuidas en tres niveles más roof garden, en promedio cuentan con 3 recámaras, 3 y medio baño y 3 estacionamientos. La estrategia de comercialización consiste, entre otras cosas, en dividir las superficies y sumarlas (estacionamiento, planta baja, niveles, patio de servicio, roof garden y terraza). De tal forma, por ejemplo, sumaría 176 m² y no la superficie habitable de 118 m², esto favorece que se exhiban con un precio de m² tan bajo

¹⁷ El inicio de ventas es una medida aproximada, en algunos casos sí se pudo determinar exactamente el mes y año, mientras que en otros los vendedores no tenían la información (cada cierto tiempo la inmobiliaria suele cambiar o “rotar” a los vendedores) por lo tanto, se tuvo que cotejar con otros vendedores y a través de la herramienta Google Street View con la función histórico.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

por encima del promedio. Adicional a la dificultad de acceso universal hacia todos los espacios de la vivienda, impedido por el uso obligatorio de tres escaleras distribuidas en dicho tipo de vivienda.

Adicional a esto, también se tomaron fotografías en durante la visita al desarrollo, esto debido a los letreros de venta en el inmueble, los gallardetes y banderines publicitarios, una estrategia muy recurrente para la comercialización. Pero en el lote contiguo también se exhibían otros anuncios de una casa particular en la cual advierten que el edificio se encuentra “en proceso civil y penal y que está próxima a suspensión y demolición”. A lo que la inmobiliaria responde, con otro anuncio a nivel de calle señalando “Construcción segura, no te dejes engañar. Contáctanos para resolver tus dudas”. Durante la visita el vendedor no se mostró accesible para dar más detalles sobre dichos carteles.



Fotografía 1 Patricio Sanz 410, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor



Fotografía 2 Patricio Sanz 410, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

El desarrollo que presenta mayor absorción es Amores 32 en el cual las ventas comenzaron en enero de 2019 y para octubre solo quedaban 8 departamentos de los 49 totales. El precio por metro cuadrado habitable está por debajo del promedio, por lo tanto, podría considerarse un desarrollo “atractivo” para comprar o invertir. Cuenta con 3 prototipos de vivienda de superficies entre 90m² y 125 m² habitables, la constructora es GDC Desarrollos, misma que cuenta con un prestigio importante dentro del mercado de vivienda. En promedio la distribución de 2 recámaras, 2 baños y 2 estacionamientos y como amenidad solo reporta lobby y roof garden. Cabe señalar que las ventas que se habían realizado hasta ese momento habían sido a través de la estrategia de “preventa”.



Ilustración 4. Amores 32. Fuente: Google Street View, julio 2019

Otro desarrollo interesante para destacar es González Cossío 213 entre Torres Adalid y Concepción Beistegui, localizado a tres calles paralelas de Av. Insurgentes. Este inmueble destaca, entre todos los demás, debido a que, en la folletería y marketing de las raíces inmobiliarias, expresa “Tipografía: Terreno plano con casa habitación protegida por el INBA a conservar. Suelo de transición”. La fachada de este predio evoca una imagen urbana de uso de suelo habitacional que no es habitual encontrar en la colonia: de frente parece una casa

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

común de dos plantas con una fachada de estilo californiano y al costado izquierdo del predio un acceso vehicular, sin embargo, en la parte trasera se levanta una edificación de cuatro niveles dejando sumida la fachada californiana en dos niveles que sobresalen con acabados contemporáneos. En la Ilustración 5 se muestra el predio señalado en abril de 2016, antes de la construcción.



Ilustración 5. González Cossío 213, abril 2016. Fuente: Google Street View

Durante el proceso de construcción el inmueble sufrió una transformación considerable. En la Fotografía 3 se visualiza una estructura posterior de dos niveles más por encima de la fachada, que según señala la folletería de la constructora, está protegida por el INBA. Esta información fue ratificada a través del portal ciudadmx.cdmx.gob de SEDUVI, en la cual según el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo del 2 de abril de 2018 señala: H/4/20/M, es decir Habitacional con 4 niveles máximos de construcción y mínimo 20% de área libre, una vivienda por cada 50m² de la superficie total del terreno. El inmueble sí cuenta con una catalogación patrimonial: *Inmueble está catalogado o considerado con valor artístico. Cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda*¹⁸.

¹⁸ Disponible en:

<http://www.cpe.cdmx.gob.mx:8080/tramitesSite/verCertificadoEnLinea.jsp?idoperacion=418086&c=v>



Ilustración 6. Folletería Cossío 213, octubre 2019



Fotografía 3. González de Cossío 213, 22 de octubre de 2019.
Fuente del autor

Mientras que en la Ilustración 6 se puede observar la vista conceptual del proyecto que se exhibe como parte de las estrategias de comercialización a través de la folletería. En este sentido se visualiza un cambio en el color de la fachada, tres niveles por encima de la fachada de protección patrimonial y la tala de los dos árboles frontales. El cambio en el paisaje urbano cotidiano para el predio en cuestión crea un híbrido entre épocas distintas de la arquitectura.

Finalmente, a través de la plataforma Twitter se encontró la inconformidad de un usuario cuya publicación del 22 de julio de 2020 quién su vez, arroba al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA) y escribe “En la calle Agustín González de Cossio 213 están construyendo un edificio, en el terreno hay una casa construida y protegida por el INBA, cambiaron la fachada original y están construyendo 5 pisos, cuando todas las nuevas construcciones son de 4.” Y adjunta la fotografía:



Ilustración 7.. González Cossío 213, 22 de julio de 2020. Fuente: Twitter usuario LeonelB78583236.

En la Ilustración 7 se puede observar que la construcción se eleva dos niveles por encima de la fachada y que sobresalen columnas de la estructura, las cuales pueden indicar infraestructura de roof garden, el cual está contemplado dentro de las amenidades de las viviendas. En cuanto a la fachada se observa un cambio contundente: se eliminó el arco de cantera y parece que realizó un aplanado de mampostería alrededor de todas las ventanas de la fachada. La inconformidad ciudadana nunca obtuvo respuesta por parte del INVEA.

González de Cossío 213 ocupa el quinto lugar del valor más alto por metro cuadrado, y el tercer lugar precio por unidad con \$8,981,000.00 por vivienda. Actualmente, para el ejercicio de levantamiento con fecha octubre 2020 se reportó la totalidad de las viviendas vendidas.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

En el Plano 20 se demuestra el análisis espacial de la dinámica de mercado para la colonia Del Valle Norte en 2019. Este proceso, como ya se explicó con anterioridad, requirió de una georreferenciación de los desarrollos visitados, posteriormente se cargó la base de datos mediante una hoja de cálculo y se procedió a ejecutar la herramienta de interpolación IDW que ayuda a estimar, de acuerdo con la distribución de puntos espaciales y sus valores, el comportamiento en aquellas zonas donde no exista información. La escala de colores revela en azul los precios promedio por m² más bajos, mientras que la tendencia hacia el rojo muestra los precios más elevados. Los círculos azules indican la localización de los desarrollos y al mismo tiempo el tamaño señala la superficie promedio habitable por vivienda que ofrece cada desarrollo.

De esta forma existen algunas tendencias importantes por mencionar:

- Las superficies habitables más pequeñas que se oferta en la Del Valle Norte indican una propensión a ubicarse hacia el noreste de la alcaldía, entre los límites con Cuauhtémoc y la colonia Narvarte; mientras que las superficies más grandes se localizan mayoritariamente hacia el suroeste, es decir entre el borde de Av. Insurgentes y el límite con la Del Valle Centro.
- Los dos desarrollos que presentan un precio por m² más alto que el promedio están ubicados muy cerca entre sí, a calles paralelas de Av. Insurgentes y con superficies habitables similares
- Sin embargo, el desarrollo con que presenta la mejor relación precio-superficie está localizado en la frontera entre Del Valle Norte y Del Valle Centro, Concepción Beistegui 512. Este desarrollo es el tercero con el menor precio por metro cuadrado, siendo de 46,588.78 y una absorción promedio de 2.78%. Para el año 2020 se eliminó del registro debido a que ya había vendido la totalidad de unidades de vivienda.
- El comportamiento del mercado habitacional para la colonia Del Valle Norte en el año 2019, aunque el tamaño del área de estudio es limitado, si puede generar relaciones entre los precios y cartografía analizada para la Ciudad de México. Esto señala una predisposición a subir los precios del suelo que está localizado en “la dona” y: también señala un incremento del valor según la cercanía a la Av. Insurgentes.

Durante el ejercicio 2020 se registraron 17 desarrollos, se mantuvieron 12 desarrollos y se eliminaron 11 del 2019. Se incorporaron 2 desarrollos nuevos, Mier y Pesado 338 y Mier

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

y Pesado 218, además de 3 desarrollos que no habían podido ser censados debido a suspensión de obra o por falta de respuesta por parte del vendedor, División del Norte 331, Amores 218 y Providencia 707. El precio promedio por unidad de vivienda fue de \$6,741,652.30, eso señala un incremento de \$171,970.36 con respecto al año anterior; el precio promedio por metro cuadrado de \$59,427.37 aumentó \$3,110.14; de la superficie habitable que señala 114.26 decreció 3.49 m²; la absorción se calculó en 1.77% siendo una diferencia negativa de -1.55%; del total de viviendas nuevas se reportaron 446 y una diferencia de -94; del total de viviendas vendidas fue de 245 con una diferencia de -108 y; del inventario se registró 201 con un aumento de 9.

De manera general se puede decir que hubo un incremento en el precio por m² de 5.25% con respecto a la cifra del año 2020; además que la superficie habitable se redujo en 2.97%. También el ritmo de ventas, es decir la absorción decreció en 1.5 de puntos porcentuales, es decir, se redujo a la mitad de lo reportado para el año 2020. Esto puede deberse a la crisis sanitaria que declaró en México en marzo de 2020, sin embargo, si el inventario de vivienda está aumentando y las ventas disminuyendo, puede significar una sobreoferta para la zona de estudio debido a la afectación en la economía.

2020	Inicio de ventas	Viviendas	Vendidas	Inventario	Precio	Precio por m ²	Superficie habitable	Absorción
GABRIEL MANCERA 227	oct-16	15	13	2	\$ 5,112,000.00	\$ 44,549.02	114.75	1.77%
CONCEPCIÓN BEISTEGUI 512	ago-17	8	5	3	\$ 6,600,000.00	\$ 45,634.72	145.73	1.60%
AMORES 211	ene-18	56	48	8	\$ 5,125,000.00	\$ 47,557.49	108.67	2.52%
AMORES 218	dic-19	22	10	12	\$ 4,233,333.33	\$ 50,341.31	84.67	4.13%
DIVISIÓN DEL NORTE 331	mar-19	18	0	18	\$ 6,031,887.20	\$ 51,444.46	122.96	0.00%
AMORES 32	ene-19	49	39	10	\$ 5,428,142.86	\$ 53,169.30	103.43	3.79%
AMORES 219	ene-17	53	47	6	\$ 7,268,000.00	\$ 57,577.83	126.29	1.97%
MIER Y PESADO 210	oct-19	89	21	68	\$ 3,955,941.00	\$ 58,176.27	67.94	1.82%
ROMERO DE TERREROS 515	jul-18	33	18	15	\$ 7,986,250.00	\$ 61,472.32	129.98	1.95%
MIER Y PESADO 218	oct-20	21	0	21	\$ 6,792,164.77	\$ 62,437.02	109.00	0.00%
PATRICIO SANZ 510	ene-18	5	2	3	\$ 10,506,116.67	\$ 64,427.84	163.00	1.18%
AMORES 339	dic-17	10	7	3	\$ 9,100,000.00	\$ 65,393.52	138.33	2.00%
PROVIDENCIA 707		8	5	3	\$ 7,643,333.33	\$ 65,463.74	117.90	3.13%
PATRICIO SANZ 405	ene-17	5	1	4	\$ 9,571,500.00	\$ 69,015.96	142.25	0.43%
MIER Y PESADO 338	oct-20	5	0	5	\$ 6,785,080.00	\$ 69,826.64	98.32	0.00%
GONZALES DE COSSIO 9	oct-18	8	2	6	\$ 8,859,533.33	\$ 70,153.82	128.96	1.00%
LA MORENA 4	nov-18	41	27	14	\$ 7,036,333.33	\$ 76,340.96	91.00	2.74%
TOTAL/PROMEDIO		446	245	201	\$ 6,741,652.90	\$ 59,427.37	114.26	1.77%

Tabla 17. Resumen de la vivienda nueva en oferta en Del Valle Norte en 2020

Sin embargo, también se detectaron diferencias en torno al inventario de vivienda, pues algunos desarrollos reportaron una mayor oferta disponible que la señala para el año 2019. Esto puede ser producto de una estrategia comercial para artificar la escasez y presionar al

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

posible comprador para concretar una venta, o bien deberse a la inexperiencia del investigador al ser el primer año de levantamiento y el procedimiento de obtención de información sufrió modificaciones según las circunstancias reales que se presenciaron. Los desarrollos con esta situación fueron: Amores 32, se recuerda que para el año 2019 reportó la absorción más alta de 9%, pues bien, en el año 2020 reportó un inventario de 10 viviendas, es decir 4 unidades más que el año anterior; Romero de Terreros 515 señaló un inventario de 84, es decir 16 viviendas más y; Concepción Beistegui 512 señaló 1 vivienda más, es decir 3 en inventario. El desarrollo que reportó ventas fue Mier y Pesado con 16 unidades menos, seguido de Amores 211 con 5 viviendas.

El menor precio por m² fue de \$44,549.02, una diferencia de apenas de \$427.66 con la cifra del año anterior, se presentó en Gabriel Mancera 227 e indicó una absorción 1.77%. Mientras que el desarrollo con el precio más alto por metro cuadrado fue La Morena 4 con \$76,340.96, una diferencia de decrecimiento de -\$2,472.6, sin embargo, este desarrollo presentó una disminución del promedio de oferta de superficie habitable, mientras que en 2019 indicaba 109.33 en 2020 señaló 91.00, esto quiere decir que los departamentos de mayor superficie se vendieron durante ese periodo.

El desarrollo con el mayor precio es Patricio Sanz 510, también lo fue el año anterior, y reportó \$10,506,116.67, un incremento de \$606,166.67 para dicho desarrollo. Se trata de 5 casas distribuidas en 3 niveles, con 3 recámaras, 3 baños y medio baños y dos estacionamientos. Dichas características arquitectónicas muy similares al anterior desarrollo citado de Patricio Sanz 405, pues son parte del mismo desarrollador inmobiliario "Casa Plus". En la Fotografía 3 se observa el desarrollo, el cual no tiene carteles de inconformidad por parte de los vecinos, sin embargo, para ambos desarrollos el ritmo de ventas sido muy bajo, inclusive Patricio Sanz 405 no tuvo ninguna venta durante octubre 2019 a octubre 2020.



Fotografía 4 Patricio Sanz 510, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor

Por otro lado, el último desarrollo a destacar es Mier y Pesado 210 debido al tipo de oferta y ritmo de absorción. Dicho predio antes del sismo de 2017 funcionaba bajo un uso de suelo mixto, por un lado, era equipamiento pues albergaba instalaciones de la Universidad de Negocios ISEC y el comercio de Office Depot, al menos dicho giro se observa en la herramienta Google Street View para el 2008. Después del sismo el predio presentó daños estructurales, demolieron la construcción y en octubre de 2019 se inició la construcción y preventa del nuevo desarrollo liderado por grupo Quiero Casa.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte



Ilustración 8. Mier y Pesado 210. Fuente: Google Street View Julio 2017



Fotografía 5.. Mier y Pesado 210, 31 de octubre de 2020. Fuente del autor

La oferta de Mier y Pesado destaca entre toda la zona de estudio debido a la superficie habitable y distribución de las viviendas, pues la superficie promedio es de 67.94m² y el precio por unidad también es el más bajo en promedio \$3,955,941.00. En este sentido es pertinente recordar que el Programa Delegacional de Desarrollo de Benito Juárez señala una superficie mínima de 60m² por vivienda, mientras que el portal ciudad.cdmx.gob indica que

para el predio Mier y Pesado 210, debido a la Norma de Vialidad le aplica densidad Z¹⁹ es decir (lo que índice la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima cada programa delegacional lo definirá en su caso). Esto significa que de acuerdo con los cálculos del Coeficiente de ocupación de suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS), podrán establecerse un número libre de viviendas siempre y cuando la superficie mínima por unidad sea de 60m², adicional a esto se debe considerar en los cálculos los espacios de uso común, lobby, escaleras, elevadores, etc.

Mier y Pesado 210 oferta 89 viviendas en una superficie de predio de 1,708m². Además, es el único desarrollo que no cuenta con, al menos un roof garden individual. Todos los departamentos tienen 2 recámaras, 2 baños y 1 estacionamiento, no cuenta con bodega. Según el portal de internet presume de área jardinada, área de gimnasio al aire libre, lobby, circuito cerrado de seguridad, elevador, salón de usos múltiples, biciestacionamiento, área de asador y terraza común.

La estrategia de venta es la más amplia de todos los desarrollos: cuenta con información actualizada en el portal de internet sobre el estatus del inventario de vivienda, prototipos, precios y planos; cuenta con un chat en vivo desde la página de internet o bien la opción de enviar un What's App y recibir directamente en el teléfono personal toda la información; cuenta con vendedor dentro del desarrollo y ofrece visitas a través de citas presenciales, recorrido web vía Zoom; también cuenta con folletería descargable, maqueta virtual, recorrido 350, videos en YouTube, calculadora de crédito, galería y estatus sobre el avance de la obra.

Es interesante señalar que este desarrollo presenta total transparencia en el inventario de vivienda, lo cual también es único dentro de las estrategias de comercialización de la Del Valle Norte, como se señaló con anterioridad, algunos vendedores pueden falsear la información sobre las viviendas disponibles para crear sensación de escasez y presión para el posible comprador del inmueble.

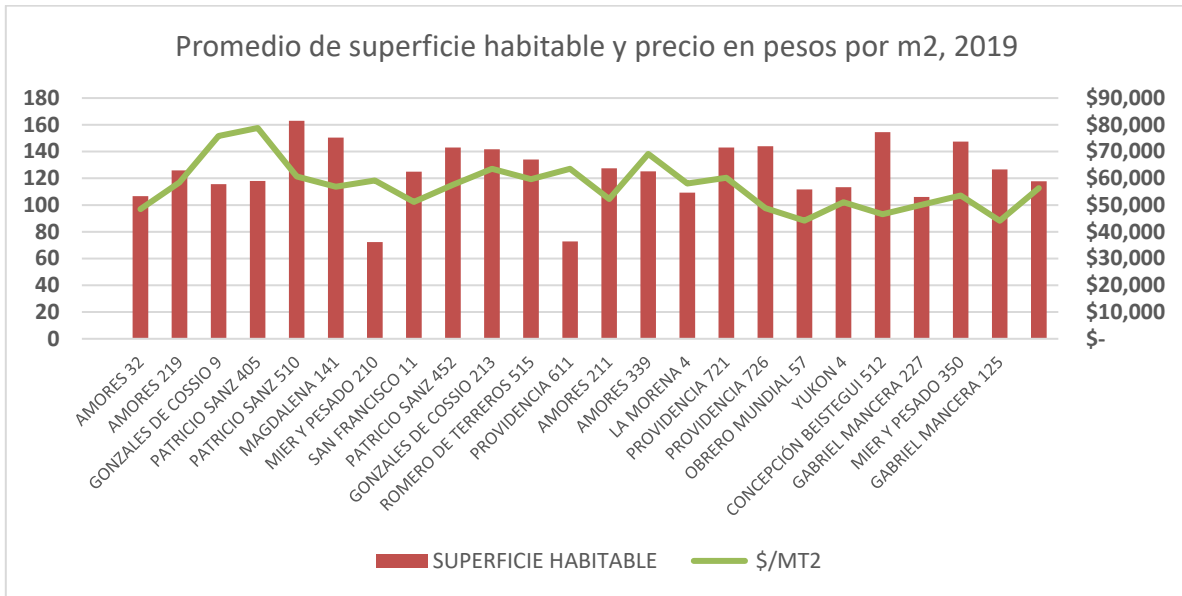
¹⁹ Disponible en:

http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cBenitoJuarrez&cuantaCatastral=026_147_26&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1645540000001&y=19.396678&z=0.5

Capítulo 3. La colonia Del Valle Norte: oferta inmobiliaria y análisis del mercado de vivienda

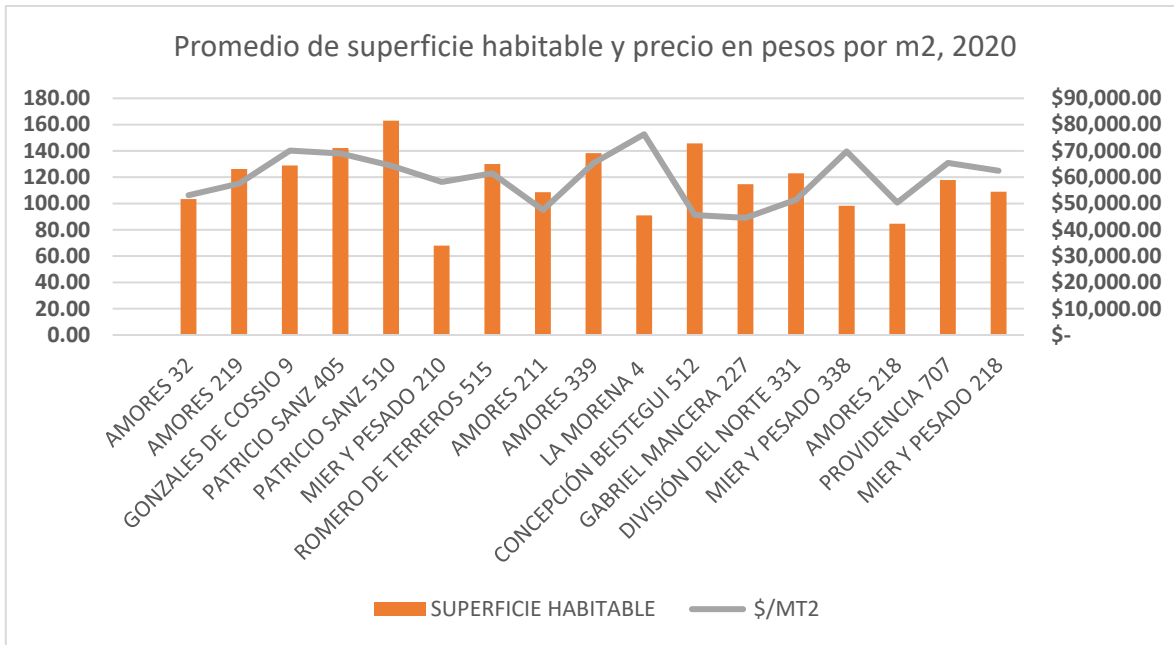
En el Plano 21 también se utilizó la misma herramienta de interpolación aplicado el precio por metro cuadrado. Los resultados continúan con la tendencia señalada para el año 2019, pues los precios más bajos se encuentran al noreste de la colonia, es decir al borde con la colonia Narvarte y alcaldía Cuauhtémoc. Al interior de la colonia se va perfilando una organización de poniente a oriente, en la cual los desarrollos ubicados hacia Av. Insurgentes son más caros y con una superficie promedio mayor. Al centro de la colonia se dibuja un color intermedio beige que indica cifras entre \$57,516.21 y \$62,376.90, esto va de norte a sur con algunas excepciones de desarrollos con precio más bajo o alto. Cabe señalar que esta ocasión la mayoría de la oferta se concentró hacia el sur y oriente de la colonia Del Valle Norte.

A continuación, se presenta un análisis de la información del mercado inmobiliario entre el periodo de levantamiento a través de distintas representaciones gráficas. Esto permite interpretar el comportamiento de la oferta en los años 2019 y 2020, cruzar variables, resumir información e identificar tendencias de vivienda nueva en la colonia Del Valle Norte.



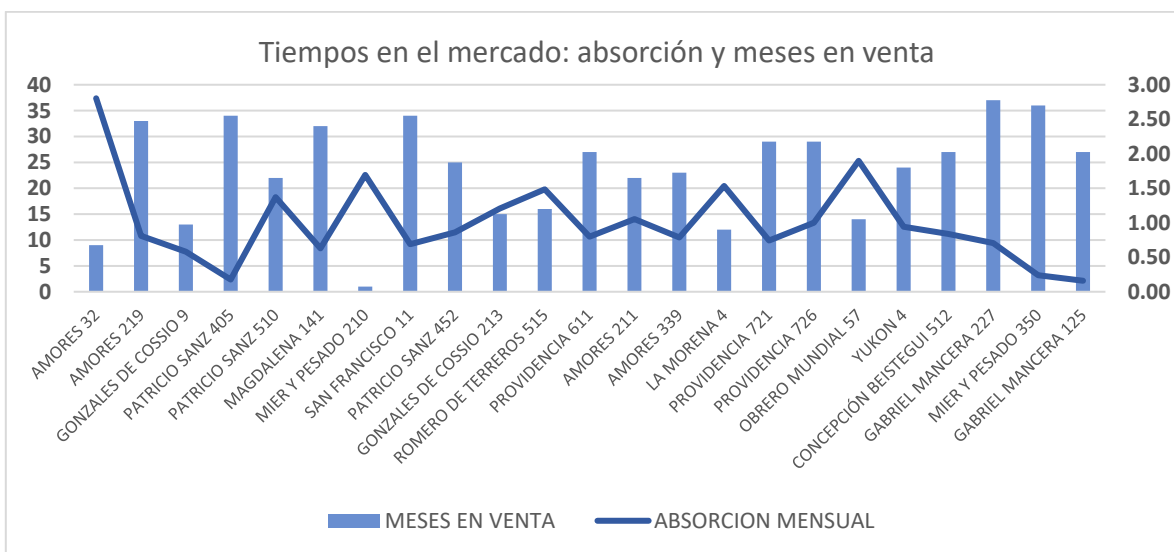
Gráfica 11. Promedio superficie habitable y precio por m2 para octubre de 2019

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

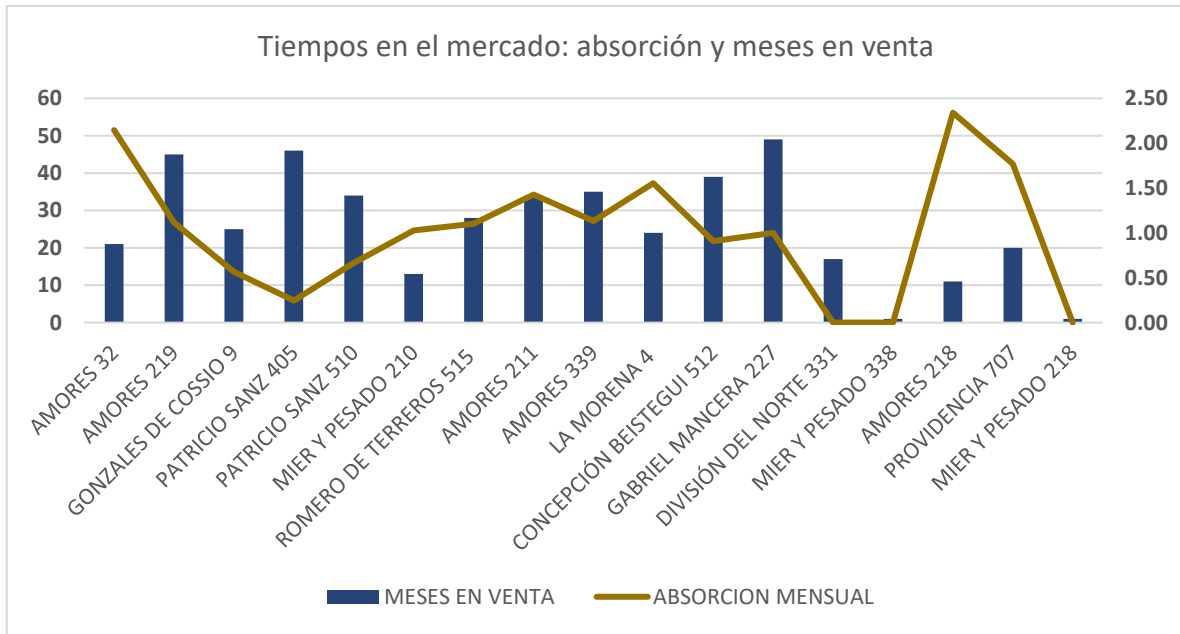


Gráfica 12. Promedio superficie habitable y precio por m2 para octubre de 2020

En la Gráfica 12 señala que Amores 32, San Francisco 11, Obrero Mundial 57 y Concepción Beistegui 512 son la oferta más “accesible” que presenta la colonia para el 2019. Mientras que González de Cossío 9, Patricio Sanz 405 y Amores 339 indican un precio por metro cuadrado más alto por encima del promedio, adicional que dichas ofertas no son las de mayor superficie habitable para la colonia. Mientras que en la Gráfica 14 se observa que Mier y Pesado 210 tiene la relación más desfavorable entre precio y superficie habitable, pues como se mencionó con anterioridad, a menor superficie, mayor precio por metro cuadrado.



Gráfica 13. Tiempos en el mercado, absorción y meses en venta para octubre de 2019



Gráfica 14. Tiempos en el mercado, absorción y meses en venta para octubre de 2020

Por otro lado, los Tiempos en el mercado de la Gráfica 14 señalan aquellos desarrollos que tienen muchos meses en venta y una tasa de absorción baja, como Patricio Sanz 405, Amores 219, Gabriel Mancera 227, Mier y Pesado 350 y Gabriel Mancera 125; por el contrario, los desarrollos con mejores ventas son Amores 32, Mier y Pesado 210, Morena 4 y Obrero Mundial 57. Para el año 2020 en la Gráfica 16 destacan de igual manera Patricio Sanz 405 y División del Norte 331 con las peores cifras de absorción, cabe señalar que Mier y Pesado 338 y Mier y Pesado 218 iniciaron construcción y preventa en el mes del levantamiento, por eso aun no registran ventas. Los tres desarrollos con mayor absorción son Amores 32, Amores 218 y Providencia 707.

En suma, se puede decir que el mercado de vivienda en la colonia de estudio refleja las características de la trayectoria dependiente, es decir, que presenta una continuidad histórica y social sobre la cual la organización del territorio está dispuesta hacia el uso capitalista del suelo. Esto refuerza más la fragmentación urbana, o la ciudad caleidoscópica como señala Abramo. El papel de la alcaldía en cuestión política solo se expresa a través de la generación de entornos legales en forma de normativa e instrumentos para que finalmente el desarrollador inmobiliario, motivado por sus intereses individuales y la maximización de la plusganancia, genere la oferta de vivienda orientada a los límites máximos de valor del suelo y normativos.

Sin embargo, la oferta de la colonia no está siendo atractiva para generar demanda, esto se observa en las bajas cifras de ventas en los desarrollos, y en algunos casos presentan números negativos. Como se ya comentó anteriormente, esto puede deberse a factores en la técnica de venta, pero es un hecho que con el aumento de precios exponencial y la precarización laboral en el país, las posibilidades de que dicha oferta sea absorbida se disminuyen.

Algunas cuestiones para considerar sobre los hallazgos en trabajo de campo:

- Para que el procedimiento de obtención de información tuviera mayor veracidad en algunas ocasiones se recurrió con compañía de un adulto mayor que el investigador, esto con la estrategia de apoyar la supuesta intención de compra y recibir la mayor información posible.
- En la mayoría de las ocasiones se tuvo que realizar un seguimiento con el vendedor contactado en el año 2019, esto significó tener contacto esporádico durante el año y retomar la “intención” de compra para octubre 2020.
- En algunas ocasiones el vendedor ya no realizó el seguimiento debido a que ya no se encontraba disponible en ese desarrollo, y en diversas ocasiones el argumento fue un proceso de “rotación” de promotores de venta.
- La empresa Class Experiencia Inmobiliaria y la constructora y ventas Grupo Gamarq que tuvieron presencia en 2 desarrollos respectivamente durante el periodo de campo, presentan una estrategia de comercialización similar. No ofrecen información completa sino se realiza una cita o visita presencial al desarrollo, tampoco otorgan la información completa durante la visita a menos de que se haga un seguimiento durante los días posteriores y no tienen información detallada en el portal de internet.
- No hay una presencia de constructora o empresa de ventas dominante. En muchas ocasiones se presentaron 2 desarrollos por cada inmobiliaria como son: Class, Casa Plus, Grupo Gamarq, Espiral Bienes Raíces y Llave.
- Durante el proceso de captura de datos se fue modificando el formulario de acuerdo con las necesidades reales del mercado, esto es: quitar o añadir amenidades y añadir bodega.
- La mayoría de los desarrollos se mostró flexible en cuanto al monto final del valor de la vivienda, esto debido a las maneras de pago. A mayor enganche el precio final puede

disminuir, también durante la venta especial Buen Fin, algunos desarrollos implementaron la escrituración gratis.

- El precio de preventa con respecto al precio de venta cuando el inmueble ya está construido o próximo a terminar sí puede aumentar considerablemente.
- El nivel de absorción que presenta Mier y Pesado 210 indica que la demanda está prefiriendo adquirir inmuebles más pequeños a un menor precio, sin embargo, esto no significa que sea la mejor relación del precio por metro cuadrado habitable. La oferta de dicho desarrollo demuestra que por un lado las preferencias para establecerse en la Del Valle Norte sí están absorbiendo vivienda de una superficie menor al promedio de 114m²; mientras que por otro lado, al ser el desarrollo con el menor precio de venta, entre el periodo de 2019 y 2020 fue el desarrollo con más ventas, en total 16.
- De acuerdo con el punto anterior, se puede decir que la oferta de menor precio y superficie habitable está siendo absorbida con mayor velocidad que aquella oferta promedio. Así dicho desarrollo comienza a diversificar, aunque sea un poco, las “preferencias promedio” de precio y superficie. Preferencias establecidas por los desarrolladores inmobiliarios, la zonificación que otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y las tendencias del mercado inmobiliario de la Ciudad de México.

3.4. Renta del suelo, política de vivienda y producción habitacional, un análisis integral

En este último apartado se constituye la culminación del análisis integral sobre la dinámica del mercado inmobiliario a través de los elementos del marco teórico que argumentan y discuten temas económicos y políticos sobre la vivienda. Se habló, en primera instancia, de la reestructuración económica mundial, la función ideológica que permeó en la forma de gobierno a través del modelo empresarial y la materialización de las decisiones del capitalismo en el espacio, es decir, el desarrollo geográfico desigual. Por otro lado, se habló de la vivienda a través del valor de cambio, el origen de la plusganancia como síntoma del capitalismo y la división del trabajo, el suelo como mercancía y su influencia en los tipos de renta. Además, se analizó la política de vivienda en México a través de los niveles de gobierno y la incidencia para la zona de estudio. Por último, se empleó trabajo de campo para confrontar la teoría y se complementó con información cuantitativa de la Ciudad de México.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

El objetivo, como se mostró al inicio, es encontrar la relación entre el mercado de suelo, la política de vivienda y su incidencia en la oferta habitacional en la colonia Del Valle Norte que, como ya se comprobó, se encuentra dentro del área denominada “dona” que comprende los polígonos de mayor precio por m² de vivienda en la Ciudad de México. De esta forma se pretendió reunir, conocer, analizar, combinar y criticar algunos elementos que indiquen en la configuración de la producción habitacional en la colonia Del Valle.

3.4.1 Discusión

Se revisó en un principio como contexto mundial, las características de la reestructuración económica que surgieron luego del agotamiento del modelo keynesiano Estado de Bienestar. En América Latina no se estableció en la totalidad dicho modelo, pues como indica el *neoliberalismo realmente existente*, esto dependió a la *inserción contextual y dependencia de trayectoria* como señalan Brenner, Peck y Theodore. América Latina devino de la Industrialización por Sustitución de Importaciones que señalan Pradilla y Delgadillo. De esta forma, como ya se mostró con anterioridad el *neoliberalismo* es un proyecto ideológico de transformación ya que el mismo proceso de reestructuración económica y territorial no se consuma inmediatamente a partir de la adopción de medidas neoliberales, así es inacabado, desigual, y específico según el área de estudio.

Pero ¿cuál es la relación entre el neoliberalismo y el urbanismo? Si se trata de un proyecto ideológico que conlleva transformaciones políticas, también se trata de transformaciones socio territoriales, de la acumulación y materialización del excedente en el espacio geográfico, es decir, las ciudades. En el proceso de hacer política está inserto hacer ciudad y vivir ciudad. Sin embargo, como se ya revisó, está sujeto a interacciones, decisiones e intereses de actores con determinado poder de transformación y determinación espacial.

En la forma de producción y reproducción del *empaquetamiento espacial* surge, según la propuesta de Harvey, la Teoría del Uso del Suelo, siendo la distribución del espacio que ocurre de manera secuencial a través del espacio urbano dividido por localización y actividades urbanas. Esto indica una distribución diferencial entre beneficios, costos, oportunidades, servicios, infraestructura, etc., divididos entre un sistema artificial de recursos expresado con la forma de ciudad. Así la perspectiva de Jaramillo sobre la Renta Urbana aporta elementos para el análisis y crítica del sistema de empaquetamiento espacial

La renta según Topalov es la plusganancia localizada, es una parte de las ganancias de la transformación del valor de uso hacia el valor de cambio que se cede al propietario. Esto es la suma de los atributos internos y externos de suelo determinados por el uso capitalista: localización, normativa (capacidad de construcción en altura y densidad) y la aportación del entorno urbano existente (equipamiento, infraestructura y servicios). El ajuste del precio del suelo, que lleva implícito la plusganancia localizada, se realiza en el *mercado de suelo*. Los propietarios ajustan los precios al mercado local y anticipándose a un alza de precios futura, *especulación del suelo*; mientras que los constructores buscan plusganancia entre lo real y lo máximo, *especulación inmobiliaria*.

Los atributos internos y externos del suelo pueden catalogarse en tipos de rentas primarias y secundarias como sugiere Jaramillo. La renta primaria diferencial 1 señala la *constructibilidad* es decir características geológicas y naturales para una construcción, además implica la localización; la renta primaria diferencial 2 indica la potencialidad de construcción en altura. La renta absoluta urbana permite establecer una renta general a través de la relación con las tierras no-urbanas aledañas, esto también responde a una cuestión escasez. Y finalmente la renta secundaria en la categoría monopolio de segregación que está relacionado con el valor de uso y el valor de cambio, es decir cuando una vivienda adquiere un significado diferente a través del funcionamiento del capital; tal es el caso de la oferta de la colonia Del Valle Norte que provoca escalonamiento y división social y espacial. Esto significa que en el precio del suelo urbano se expresarán las rentas diferenciales más la plusganancia localizada.

Entonces, la formación de los precios del suelo y los precios de vivienda dependen de los tipos de renta diferencial (localización, capacidad constructiva otorgada por la normativa, entorno urbano construido) pero también se compone de distintos costos, rentas, actores, intereses y relaciones sociales. Parte de los precios del suelo son determinados por la demanda capitalista, esto significa que los precios no son autónomos ni se regulan a través de la oferta. Una forma para calcular los precios de demanda es el llamado “calculo hacia atrás” o también llamado *método residual*, de esta forma el capital fija el precio y ya no la propiedad del suelo.

Una vez que se establece la expresión espacial del neoliberalismo a través de la gestión pública empresarial, se resuelve la ciudad como espacio de concentración, acumulación,

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

producción y reproducción del capital. El empaquetamiento espacial es la solución del capital a través de la Teoría de la Renta Urbana que desintegra las características del suelo como mercancía y lo traduce mediante la plusganancia que significa la renta. Así la formación de los precios del suelo se sujeta a las características del suelo, los actores e intereses, pero también una parte fundamental se constituye mediante a relaciones humanas se necesidad, escasez y estatus social.

El Estado, como actor involucrado en velar por las condiciones de producción de la vivienda bajo términos mínimos de habitabilidad, localización y regulación, se encarga de establecer las pautas jurídicas y normativas para la construcción del espacio urbano. Su papel es fundamental, una lectura superficial sobre el neoliberalismo podría parecer que sus atribuciones son limitadas; sin embargo, la actividad del estado resulta vital pues es quien mantiene en términos de legalidad el quehacer inmobiliario.

Como ya se revisó con anterioridad, el Estado mexicano despliega una robusta política pública para paliar la pobreza, hacinamiento y deficiencias de la vivienda existente. El Plan Nacional de Desarrollo es el eje rector y cuyo contenido se debe apegar la política pública del país. A nivel federal vivienda se establece a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y el organismo de la Comisión Nacional de Vivienda, estos ejecutan el Programa Nacional de Vivienda, el cual está orientando, entre otras cosas, a la autoconstrucción de vivienda segura, es decir, rescatar la vivienda. Esto con motivo del fracaso de política panista de vivienda extensiva localizada en la periferia de las ciudades, de mala calidad, sin servicios ni infraestructura y que hoy en día tiene altos índices de abandono, inseguridad y delincuencia.

A nivel estatal, es decir la Ciudad de México, mantiene los dos programas del INVI que llevan varios años gestándose y que promueve el acceso y mejoramiento a la vivienda, pese a que su alcance es limitado es importante destacar la vigencia de dichos programas. Por otro lado, como parte de la nueva política que dirige al país también se establece el nuevo Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, dicho programa implica una ruptura para la historia de la política de vivienda en México, pues es la primera iniciativa pública para el concepto de mezcla social. Esto implica que los desarrollos nuevos estarán posibilitados a destinar el 20% de las viviendas a la modalidad “incluyente” es decir, a un

precio menor establecido en un mínimo y máximo de UMA, cabe señalar que tras la crisis sanitaria por el SARS-Cov-2 se redujo el porcentaje original de 30%.

A nivel local se tiene una política débil y opaca en el ejercicio de transparencia presupuestaria. La alcaldía Benito Juárez establece el Programa Social “Color a tu casa” para 2019 en el cual señala que para alcanzar un nivel de vida adecuado y plena integración social, otorgara dos mil acciones de mejoramiento por un monto de \$2,000 cada uno. Al revisar el estado presupuestario de dicho programa se encontró que Color a tu Casa quedaron sin efecto. Para el año 2020 ya no se renovó el programa.

Sin embargo, la contradicción de dicho programa social contrasta con el activo desarrollo inmobiliario habitacional llevado a cabo en toda la demarcación. El paisaje urbano se ha transformado al encontrar nuevas construcciones, viejas casas o edificios demolidos y los innumerables letreros de “Se vende con uso de suelo”.

Por otro lado, a través del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez se establece una característica vital en la cual se puede establecer la permanencia de su homogeneidad, la normatividad: para toda la demarcación territorial indica que la superficie mínima de vivienda debe ser de 60m²; por otro lado, menciona que en la colonia Del Valle Norte la densidad será Media, es decir una vivienda por cada 50m² de la superficie total del terreno. Dicha normativa puede interpretarse como una restricción, en primera instancia para el establecimiento o propuesta de Vivienda Incluyente pues señala que la superficie habitable debe ser de 45m²; por otro lado, establece viviendas de superficies grandes, pues al manejar un lote tipo de 300m² y una densidad baja significa que la cantidad de viviendas permitidas para construir disminuyen. Esto también puede propiciar expulsión de población que no puede sostener el incremento de los costos del suelo en dicha demarcación.

Transversal a esta situación, están los Grupos de Organismo, es decir aquellas entidades que se encargan del financiamiento de vivienda en el país. Por un lado, están los Organismos Nacionales de Vivienda, que desde su creación en 1973 han tenido un papel protagónico para la adquisición de la vivienda, se componen principalmente del INFONAVIT, FOVISSTE, SHF y CONAVI, se encargan de establecer la promoción y financiamiento de la vivienda. Por otro lado, están las Entidades Financieras que también se encargan del financiamiento para adquirir una vivienda, aunque los créditos otorgados por dicho grupo de organismo

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

desde 2014 están incrementando hasta tener un papel de igual relevancia que las ONAVIS. Cabe señalar que en la ciudad de México desde el año 2013 son las Entidades Financieras que otorgan la mayoría de los créditos hipotecarios, esta relación ha sido proporcionalmente inversa hasta el año 2020 que la Banca Privada lidera el mercado hipotecario.

Parte de comprender el comportamiento de los créditos otorgados por los diferentes grupos de organismo reside en el monto de estos. Como ya se mostró con anterioridad los ONAVIS, de acuerdo con las modalidades y montos de los créditos se dirigen a sectores de la población específicos siendo el INFONAVIT el organismo que otorga los montos más alto. De acuerdo con el análisis espacial el mercado de vivienda el panorama del precio de la vivienda en la Ciudad de México cada vez encarece más en todas las alcaldías y colonias, la posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad se obstaculiza en primera instancia por el monto de crédito que puede otorgar los ONAVIS. Esto obliga a la vivienda o posible comprador a buscar un cofinanciamiento a través de una entidad financiera privada, esta forma puede subir el monto de crédito y acceder a una vivienda al precio que mantiene la centralidad de la ciudad.

Esto en sí mismo representa un problema porque son los montos de los Grupos de Organismo que establecen límites para acceder a la vivienda, y dichos límites de acuerdo con lo que ya se revisó con anterioridad, deben estar fijados en un precio real en el mercado de suelo, es decir, al menos considera la renta urbana absoluta. Esto puede significar que los ONAVIS pueden jugar un papel importante en el mercado al establecer los montos de crédito. Por ejemplo, si INFONAVIT suma mayor monto al crédito más alto, puede significar un ajuste proporcional al precio de la vivienda en el mercado. Al mismo tiempo CONAVI puede establecer los montos mínimos de vivienda en propiedad de acuerdo con el monto de subsidio otorgado.

A través del análisis espacial de los precios del suelo se puede dar cuenta de las dinámicas reales en las cuales las formas de gobierno y la política de vivienda, el empaquetamiento del espacio, las características del suelo y los distintos actores e intereses se expresan estudio del mercado de vivienda en la Ciudad de México, en la alcaldía Benito Juárez y en la colonia Del Valle Norte. Así se fueron interpretando tendencias según el análisis espacial de la cartografía y se identificaron los polígonos de mayor precio en la

ciudad, además de que en la Benito Juárez las colonias más caras se establecen a sobre la Av. Insurgentes.

La culminación de la presente investigación fue el estudio de mercado en la colonia Del Valle Norte. Esto puso en cuestión los tipos de renta establecidos por Jaramillo, explicó el desarrollo geográfico desigual a través del neoliberalismo realmente existente y finalmente puso en evidencia la segmentación de mercado, la especulación inmobiliaria y las estrategias de comercialización. El análisis espacial mostrado indicó preferencias de desarrollos más caros y de mayor superficie habitable hacia Av. Insurgentes, mientras que las viviendas más pequeñas y de mejor precio están localizadas hacia la colonia Narvarte y la alcaldía Cuauhtémoc. Esto también incluyó un perfil detallado de la oferta de vivienda y los tiempos de absorción.

El hilo conductor de las ideas mostradas se resume en la Tabla 17, en la cual se reúnen los conceptos del marco teórico y los elementos de análisis que surgieron a partir de la revisión de la política de vivienda, así se presentan resultados generales y particulares. La lectura se puede realizar de forma vertical y horizontal y el objetivo es relacionar la propuesta teórica con la política y mercado de vivienda actual. También está organizado de lo general a lo particular, este sentido se puede establecer en dirección de superior izquierda a inferior izquierda.

Conceptos	Política de vivienda	Del Valle Norte y Benito Juárez	Ciudad de México
<p>I. Neoliberalismo realmente existente y Empresarialismo urbano</p> <p>II. Desarrollo geográfico desigual (Harvey)</p>	<p>Marco internacional de vivienda</p> <p>Planes, programas e instrumentos</p> <p>Normativa y zonificación</p>	<p>No se encontraron resultados para el marco internacional de vivienda aplicado a la Bj. Pero sí se encuentran las características del empresarialismo urbano (gestión basada en eficacia, eficiencia y toma de decisiones en conjunto público privado)</p> <p>Programa estatal: no tiene acción en Bj</p> <p>Programa CDMX PERUVI: no tiene acción en Bj</p> <p>Programa "Color a tu casa" cancelado en 2019</p> <p>Normatividad: densidad media, vivienda mínima de 60m2 (protección y expulsión)</p>	<p>ODS, NAU vivienda con localización, integración socioespacial, asequible, Regulación del suelo y especulación inmobiliaria</p> <p>PGDCDMX 202040: encarecimiento de suelo, no regulación del suelo, expulsión poblacional, PGBj: Desarrollo Inmobiliario descontrolado, poco arraigo, aumento de plusvalía, calidad de vida</p>
<p>III. Valor de cambio</p> <p>Renta diferencial 1 y 2</p> <p>Precio del suelo</p> <p>Estudio de mercado</p>	<p>Oferta y demanda</p> <p>Actores, intereses y decisiones</p> <p>Tipología de vivienda</p> <p>Tipos de créditos según organismo</p> <p>Empaquetamiento espacial</p> <p>Segmentación de mercado</p> <p>Especulación inmobiliaria</p> <p>Estrategias de comercialización</p>	<p>Desarrolladores inmobiliarios: diversifica de regulación en construcción y precios</p> <p>Comprador: prefiere oferta más barata</p> <p>Bj: sigue autorizando permisos</p> <p>Créditos: cofinanciamiento en mayoría de los casos</p> <p>Tipología de vivienda Semilujo y Residencial</p> <p>La Bj sobre Av. Insurgentes se inserta en el corredor más caro de la CDMX</p> <p>El precio del suelo aumenta y las ventas disminuyen, impacta en la absorción</p> <p>La dinámica de la renta del suelo de maximización de la edificación, no se produce en todos los gastos</p> <p>Dos desarrollos nuevos con oferta muy diferente a la promedio y absorción alta</p> <p>Nuevas tendencias en la oferta de vivienda</p>	<p>Localización de vivienda en zona central, escasez y encarecimiento del suelo, infraestructura consolidada, normativas que permiten densidad alta.</p> <p>Crédito: cantidad y monto por grupo de organismo</p> <p>Actores del mercado: gobierno, desarrollador inmobiliario, vendedor, inversionista, comprador</p> <p>Análisis espacial del precio por m2 de vivienda en C.P: consolidación de zonas altas y bajas; precio de suelo exponencial</p> <p>Formación de "dona" hacia el poniente de la ciudad</p>
<p>Reestructuración económica</p>	<p>Teoría de la renta del suelo urbano</p>		

Tabla 18. Matriz de resultados generales y particulares

Conclusiones

I. En la demarcación Benito Juárez y la colonia Del Valle Norte, con relación en el marco internacional de vivienda no se encontró alguna vinculación directa con los ODS o la NAU. Sin embargo, según las características del neoliberalismo realmente existente destacando la *inserción contextual* y la *dependencia de trayectoria* y la gestión del empresarialismo urbano si hay algunos elementos a considerar:

- De acuerdo con la construcción del relato histórico, la colonia Del Valle surgió a partir del fraccionamiento de terrenos que eran propiedad de mexicanos y extranjeros con alto poder adquisitivo. El objetivo de la colonia Del Valle era establecer una colonia campestre en la cual tuvieran lugar las familias de clase media y alta que buscaban localizarse en una zona un poco alejada del centro histórico y hacia el sur sin llegar a Coyoacán. De esta forma se concretó el desarrollo y consolidación de la colonia Del Valle, hasta convertirse en lo que hoy día caracteriza una colonia familiar de densidad media, de ingresos medios y medios altos, con un IDH alto y los índices de marginación más bajos. Se concluye que la trayectoria histórica de la colonia Del Valle tuvo gran influencia en su desarrollo y consolidación, misma que hoy en día se comprueba en la dotación completa de equipamiento, infraestructura, servicios y en el alto valor de la vivienda por metro cuadrado.

- La colonia Del Valle sufrió dos modificaciones importantes a nivel normativa que implicó un cambio de rumbo hacia el desarrollo inmobiliario habitacional. El Bando 2 y la Norma 26, como se explicó con anterioridad las consecuencias de estos instrumentos se expresaron en un aumento exponencial de los precios del suelo, desplazamiento, segregación y expulsión de población, además del abuso de los desarrolladores al construir vivienda que no correspondía a la deseada y ofertarla a precios elevados. Ambos instrumentos sirvieron para densificar e intensificar el uso de suelo en la ciudad central, sin considerar las particulares de cada demarcación y al final tuvieron que ser suspendidas.

- El desarrollo territorial y las alianzas sociopolíticas heredadas a través del tiempo pueden ser otro factor fundamental para la configuración homogénea de la Benito Juárez. Esto tiene que ver con la trayectoria política panista ininterrumpida desde el año 2000, parte del discurso de “El mejor lugar para vivir” se encuentra fundamentado en la continuidad política y las cifras del IDH. Esto se puede comprobar en la revisión de las pasadas elecciones para alcaldías que se llevaron a cabo el 6 de julio de 2021 y cuyo resultado fue una aparente

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

“división política” de la Ciudad de México justo por la mitad vertical. La única alcaldía que tuvo un candidato panista sin coalición fue Benito Juárez y el candidato fue Santiago Taboada quien ganó por la reelección para el periodo de 2021-2024.

Por lo tanto, la inserción contextual y la dependencia de trayectoria indica que la colonia Del Valle Norte de la Ciudad de México cuenta con: un origen histórico definido por intereses privados, un desarrollo marcado por el entorno urbano construido y su localización; una consolidación o perfilamiento de mercado a partir de los dos instrumentos para incentivar la vivienda social; y finalmente una trayectoria política que ha facilitado los medios y los espacios para una producción inmobiliaria determinada que excluye y segrega a la población.

II. En cuestión de revisión de política, planes y programas, el Plan de Gobierno de la Benito Juárez indica la presencia de un desarrollo inmobiliario descontrolado, un poco arraigo de la población, aumento de la plusvalía y la importancia de la calidad de vida. El discurso que maneja la alcaldía indica el reconocimiento del incremento de negocios inmobiliarios, sin embargo, no señala acciones para controlar esta situación, sobre el poco arraigo a la demarcación –se exceptúan los pueblos originarios– puede deberse a la transformación constante del entorno urbano y a la migración de nuevos vecinos que buscan establecerse en la alcaldía. El aumento de la plusvalía se reconoce y es generalizado, sin embargo, tampoco se explicitan propuestas para recuperación de plusvalías o una medida para controlar el mercado de suelo. La calidad de vida es un tema fundamental para la Benito Juárez, pues allí reside el eslogan “El mejor lugar para vivir” producto de los altos resultados en el IDH y el IMU, por este motivo el discurso de la calidad de vida enaltece las acciones de embellecimiento y seguridad ciudadana, además dicho recurso retórico era el sustento para el extinto programa Color a tu Casa.

- Parte de las estrategias para lograr la permanencia de las características socio territoriales que ostenta la demarcación, como demografía, vivienda, años de escolaridad, IDH y desarrollo urbano completo, pueden ser los instrumentos de normativa y zonificación que sirven para ordenar y dirigir el desarrollo urbano. La alcaldía indica en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que la superficie habitable mínima de una vivienda debe ser de 60m². Además, la Del Valle Norte tiene una densidad media, mientras que las vialidades principales pueden otorgar densidad libre y aumento de niveles. La densidad y la restricción de la superficie mínima puede favorecer a generar mejores condiciones de

“habitabilidad”, es decir la distribución de espacios al interior de la vivienda y la dotación de bienes, servicios e infraestructura, sin embargo, también propicia una “protección” hacia políticas que pretendan construir vivienda de interés social, esto al “blindar” la normativa y no permitir, por ejemplo, el metraje de la vivienda asequible que propone el Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente.

Se concluye entonces que la normatividad puede velar, de cierta manera, los intereses del capital privado creando un nicho de suelo atractivo únicamente para establecer vivienda Semilujo, Residencia y Residencial Plus, debido a las características de lote tipo, los límites mínimos de superficie habitable y las condiciones que implica la densidad.

- El nuevo Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente plantea la integración de vivienda incluyente en corredores y polígonos específicos, y no ya simplemente demarcaciones enteras. Adicional busca restringir el mal uso del instrumento a través de la fijación del precio en UMA y establecer características mínimas de habitabilidad. Sin embargo, su nivel de acción no contempla la Benito Juárez, lo cual sigue perpetuando el libre uso de suelo para generar una oferta específica que restringe ciertos sectores de la sociedad. Este programa puede reforzar aún más las tendencias de homogeneidad en la alcaldía y colonia de estudio, provocando espacios segregados y facultados jurídicamente como nicho de empresas inmobiliarias residenciales.

- Por lo tanto, se puede concluir que la correlación de la política de vivienda en el país no alcanza a reconocer los problemas particulares de la Benito Juárez ni de la colonia Del Valle Norte los cuales no residen en la calidad de la vivienda, sino en el encarecimiento del suelo y la falta de regulación. Mientras que la acción por parte de la política de la Ciudad de México es un desenlace de total omisión hacia la alcaldía, quizá producto de la normativa restrictiva o quizá porque la alcaldía en sí misma no representa un problema en la calidad de vivienda. Las medidas de la misma alcaldía a aparte de reconocer el desarrollo inmobiliario descontrolado son establecer un programa para homogeneizar el paisaje urbano argumentando “un nivel de vida adecuado y plena integración social” al otorgar apoyos económicos para la pintura de las fachadas de las viviendas unifamiliares, mismo programa que se publicó y canceló en 2019.

III. Los resultados generados a partir del estudio de mercado y la generación de cartografía permitió establecer conclusiones a partir de tendencias confirmadas con el estudio

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

del precio de la vivienda por metro cuadrado en la Ciudad de México. Esto es mayor superficie y mayor precio hacia el sur de la colonia de estudio que es colindante con Del Valle Centro y al poniente con Av. Insurgentes, menor superficie y precio hacia el este de la colonia Narvarte y al norte con alcaldía Cuauhtémoc. El resultado del perfil promedio de la vivienda nueva en venta se encuentra dentro de una tipología Semilujo o Residencial, misma que no está siendo absorbida a una velocidad importante como aquella oferta que lleva casi a los límites normativos la construcción de vivienda, es decir el caso de Mier y Pesado 210.

- En el estudio de mercado para la colonia Del Valle Norte se estableció el tipo de vivienda promedio en oferta con un precio por unidad de \$6,741,652.90, un precio promedio de metro cuadrado de \$59,427.37, una superficie habitable promedio de 114.26 m² y una absorción promedio de 1.77%. Sin embargo, se reportó una oferta diferente al promedio, Mier y Pesado 210 cuenta con 89 viviendas y reporta un precio promedio de \$3,995,941.00, un precio por metro cuadrado de \$58,176.27, una superficie habitable promedio de 67.94m² y una absorción de 1.82% Pese a que dicho desarrollo presenta apenas una tasa de absorción por encima del promedio, ha reportado al menos 21 viviendas vendidas entre octubre de 2019 a octubre de 2020.

- Con esto se puede determinar que la oferta promedio de la vivienda en la colonia Del Valle Norte no está siendo respondida por la demanda, mientras que el modelo de vivienda de menor superficie habitable y menor precio final –aunque no señala la mejor relación precio-calidad– está respondiendo a las necesidades que la población demanda. Esto puede indicar que, mientras mayor sea el encarecimiento de la vivienda puede propiciar que los desarrolladores inmobiliarios orienten la oferta hacia una menor superficie habitable para disminuir los precios por unidad. Pues en la misma colonia Del Valle Norte se pueden encontrar viviendas de hasta \$10,506,116.67 que tienen tiempos de absorción muy bajos.

De esta forma, la oferta promedio de la colonia Del Valle Norte parece ya no estar cumpliendo con los requerimientos de la demanda, quizá esto puede generar una tendencia de cambio por parte de los desarrolladores a ofertar otro tipo de vivienda.

- La capacidad de construcción que señala la zonificación para la Del Valle Norte sí suele respetarse en los límites máximos establecidos, sin embargo, para los casos en que se indique densidad libre, los desarrollos generalmente no ocupan la densidad máxima, lo cual significaría construir viviendas de 60m².

- Tal es el caso del desarrollo localizado en La Morena 4 cuya superficie de terreno según el portal de SEDUVI es de 861m², al tener colindancia con Viaducto Miguel Alemán le aplica la norma de vialidad lo que otorga densidad libre para el edificio, sin embargo, la oferta de dicha construcción es de 41 viviendas de una superficie promedio habitable de 91 metros cuadrados. Cabe señalar que el precio por m² \$76,340,98 es el más alto de la colonia, y un precio por unidad de \$7,036,333.33, eso representa un incremento significativo con respecto al año 2019. Esto puede significar que el Valor Presente Neto está disminuyendo y el desarrollo puede tener problemas al recuperar la inversión, esto puede explicar el aumento significativo de precios de un año a otro.

El ejemplo citado demuestra cómo los desarrolladores no buscan, al menos para la colonia Del Valle Norte, maximizar los parámetros de construcción que indica la normatividad, sino prefieren establecerse dentro de la oferta promedio de la colonia. Sin embargo, esta situación parece estar polarizada, pues se identifican tendencias de mayor precio y superficie en desarrollos pequeños hacia calles paralelas de Av. Insurgentes, mientras que los desarrollos pequeños y menor precio se localizan en mayor densidad en vialidades principales y hacia el noreste de la colonia de estudio.

- Se puede concluir que el ritmo del mercado de vivienda de la colonia Del Valle Norte está decreciendo considerablemente. Esto puede deberse a los efectos económicos de la contingencia sanitaria por el SARS-Cov-2 o bien, por las características mismas de la oferta promedio en la cual los desarrolladores están determinados a seguir construyendo vivienda. Si se sostiene que son los mismos desarrolladores que generan la oferta sin considerar la demanda, puede que el prototipo promedio ya no esté teniendo tanto éxito debido a los precios extremadamente altos que están alcanzado. De esta forma la oferta más barata es la que está teniendo más ventas.

Esto puede significar un cambio de rumbo de la oferta en la zona de estudio en el cual se busque establecer vivienda a un precio y superficie menores. Pero esto no implica que existan espacios de aplicación para vivienda que incentive la integración social, por el contrario, responde a dinámicas mismas del capital que busca la maximización del suelo y la maximización de las ganancias en un menor tiempo. El mercado de vivienda seguirá empujando el alza de precios en una dinámica de escalonamiento a través de los precios de

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

la Ciudad de México a un ritmo en el cual, según se advierte con el estudio de mercado, las viviendas ya no serán absorbidas por la demanda.

- Sobre lo que aporta el entorno urbano construido, equipamiento, servicios e infraestructura, en términos generales la alcaldía tiene una homogeneidad, pues está completamente urbanizada y la dotación de servicios es mayor al 95% en las viviendas. Al interior de la alcaldía las diferencias pueden vislumbrarse a partir de la limitación de las colonias y su significado sociocultural, las vialidades principales que muchas veces funcionan como fronteras de colonias como Av. Insurgentes, Eje Central o Av. Tlalpan. Tal es el caso del promedio de ocupantes por vivienda que incrementa al cruzar Eje Central hacia el oriente. Se concluye que Av. Insurgentes es un poderoso nodo económico que atraviesa de norte a sur Benito Juárez y que las colonias que se encuentran en los laterales son las de mayor precio en la demarcación territorial.

Conclusiones generales

I. De acuerdo con la Matriz de resultados, en la Reestructuración Económica se encontró que para el marco internacional de vivienda los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana con aplicación a nivel Ciudad de México, priorizan la localización de la vivienda, con integración socioespacial, asequible y además se menciona la importancia de la regulación del suelo y la especulación inmobiliaria. Estos puntos que se reconocen en el plano internacional señalan los requerimientos actuales mínimos de la vivienda en el mundo y además evidencian la necesidad de ejecutar políticas e instrumentos para la regulación del suelo (ya sea como la normativa y zonificación existente o los programas emergentes) o bien, esquemas de regulación de los precios del suelo en el mercado (como la recuperación de plusvalías), por último, se reconoce como problema a resolver la especulación inmobiliaria.

- De esta forma es evidente la influencia de la política internacional hacia el nivel de gobierno federal y estatal con respecto a la política de vivienda. En este sentido también se detecta la transición, parcial y escalonada, hacia el empresarialismo urbano por parte de las medidas que desmantelaron al Estado como productor de la vivienda, y este pasó a ser un mediador y facilitador entre las condiciones jurídicas del suelo y las características y montos de los créditos para vivienda social.

II. En la política de vivienda el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040 reconoce el problema del encarecimiento del suelo, la falta de regulación de este y la expulsión de la población. En la revisión de la política pública se demostró que, pese al robusto cuerpo de programas para atender la vivienda con rezago, hacinamiento y la demanda de vivienda nueva, la atención hacia el encarecimiento del suelo y la regulación de éste se encuentra muy debilitada. Generar una correlación de niveles de gobierno resulta complicado, esto debido a que también a nivel estatal se busca paliar las propias problemáticas particulares como es el caso de la Ciudad de México. En la agenda pública de la Ciudad de México está presente la problemática del encarecimiento del suelo, pero no se enuncian acciones al respecto, mientras que el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente no tiene acción en alcaldía Benito Juárez.

III. El valor de cambio de la vivienda y los tipos de renta se expresan a través de la localización en la zona central, la infraestructura y servicios consolidados, la normatividad y el encarecimiento del suelo. Esto resulta en una configuración espacial de desarrollo geográfico desigual que busca materializar el capital en los nichos más atractivos de acumulación producción y reproducción. El resultado de esto puede ser la formación llamada “dona” al poniente de la ciudad. Esto se acentúa aún más a través de los organismos de financiamiento de vivienda cuyo monto puede actuar también en el mercado de precio de suelo, de esto surge también la clasificación de la tipología de vivienda que emite la SHF.

- Esto se puede comprobar mediante los planos que muestran el precio promedio de la vivienda por código postal entre los años 2005 y 2017 y las respectivas tablas. Se puede concluir que el encarecimiento de la vivienda ha sido generalizado en todas las alcaldías de la Ciudad de México, siendo la Benito Juárez la única demarcación que presenta una relativa homogeneidad en los precios promedio por metro cuadrado. La falta de regulación del suelo señala el crecimiento exponencial del suelo en las colonias localizadas en “la dona”, que llegan a triplicar los precios del suelo de otros puntos localizados al oriente de la ciudad.

- El análisis del precio del suelo establece la segmentación del mercado, la especulación inmobiliaria y la existencia de diferentes estrategias de comercialización por tipología de vivienda. Esto también se visualiza en los precios promedio de la vivienda para la Ciudad de México que resuelve una consolidación de zonas altas con aumento de precio de vivienda

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

exponencial, mientras que las zonas bajas se ubican al oriente, aunque también han implicado un aumento significativo del suelo.

- La existencia de la forma denominada “dona” puede estar relacionada, parcialmente, por las consecuencias del Bando 2 y la Norma 26; las vialidades de importancia nacional como Av. Insurgentes, Reforma, Periférico; la existencia de nodos económicos nacionales que se localizan en Reforma y Santa Fe; aunque también está presente el factor histórico, social y cultural.

Cabe señalar que, pese a la revisión teórica y de política pública, además de la ruta metodológica propuesta, la intención de utilizar la herramienta de Estudio de mercado como uno de los elementos presentes para la Valuación Inmobiliaria, para la aproximación del Mercado habitacional en la colonia Del Valle Norte, expresa y amplía los conocimientos adquiridos durante la Maestría en Urbanismo. Es decir que, el Estudio de mercado ayudó a tender un puente entre el análisis de la relación espacial a distintas escalas y el enfoque de Políticas Públicas sustentó por completo la revisión y análisis del quehacer del gobierno hacia la vivienda.

De esta forma se trató de demostrar la contradicción que existe entre las políticas de vivienda, la dinámica del mercado inmobiliario y la especificidad de la colonia Del Valle Norte, como un ejemplo de que las reglas del mercado y de la teoría de la renta también responden a una dinámica propia y no precisamente a tendencias generales. La producción inmobiliaria habitacional, bajo una lógica de libre mercado, pese a las normas de ordenamiento urbano, permiten la formación y consolidación de zonas excluyentes, provocando así dinámicas locales que responden a consecuencias de diferentes escalas. Así se terminan perpetuando la segregación y fragmentación socioespacial, pese a la propuesta de políticas “redistributivas”.

Consideraciones finales

Por último, debido a los limitados alcances de la presente investigación, se pueden advertir las siguientes consideraciones finales:

- Se reconoce como problema fundamental el estudio de actores en el cual contemple el quehacer del gobierno de la alcaldía que sigue otorgando permisos de construcción pese a

la gran actividad inmobiliaria desde hace años existente: al desarrollador inmobiliario como productor del espacio urbano; al inversionista que puede fungir en la parte de construcción o en la parte de comprador e incentivar la especulación inmobiliaria; al propietario como parte de la cadena del aumento del precio del suelo y especulación a través de la plusganancia; al vendedor que también tiene el poder de inflar los precios para obtener una mayor comisión; al comprador dispuesto a pagar cantidades que no tienen una relación equitativa precio-superficie con tal de establecerse en zonas con cierto estatus social; y finalmente al vecino que vive y contempla la transformaciones socioespaciales, que se moviliza a través de comisiones vecinales y que expone construcciones irregulares.

- Por otro lado, se reconoce la importancia de un estudio minucioso sobre la permanencia panista en la alcaldía y su incidencia en la generación de un nicho de mercado de vivienda para ingresos de medios y altos ingresos.

- De acuerdo con las características espaciales de la alcaldía Benito Juárez se considera un nicho ideal para la implementación de una política o instrumento de gestión urbana que proponga la generación de vivienda asequible. Esto tiene que considerar un conocimiento completo sobre la dinámica del mercado de vivienda, los programas, normativas e instrumentos disponibles y la sensibilidad para comprender los problemas socioculturales actuales y futuros.

La mirada crítica y sensible hacia las injusticias espaciales en las ciudades desde la perspectiva del mercado de suelo puede ayudar a proponer políticas o instrumentos que ayuden a paliar los procesos de fragmentación urbana y el desarrollo geográfico desigual. Abrir vías de participación ciudadana informada, activa y consciente puede contrarrestar las acciones públicas y privadas en torno a intereses que no siempre velan por una distribución justa del territorio y del espacio para de la sociedad. Dirigir los esfuerzos de la política pública hacia proyectos sensibles de las particularidades de los espacios y territorios y con una visión equitativa por encima del bien privado puede ser el primer paso para la redistribución de la riqueza y la generación de espacios y lugares urbanos incluyentes *por y para* la población.

Referencias

- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito, Ecuador: OLACCHI.
- Abramo, P. (mayo de 2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69.
- Alcaldía Benito Juárez. (2019). *Plan de Gobierno*.
- Alcaldía Benito Juárez. (2019). *Reglas de Operación del Programa Social de "Color a tu casa"*. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Arellano Gault, D., & Blanco, F. (2013). *Políticas públicas y democracia*. México: Instituto Federal Electoral.
- Asamblea Constituyente de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México: Gaceta Parlamentaria Cámara de Diputados.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2017). *Ley de Vivienda para la Ciudad de México*. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Azuela, A. (2010). La hechura jurídica de la urbanización. Notas para la historia reciente del derecho urbanístico en México. En M. Schteingart, & G. (. Garza, *Desarrollo urbano y regional*. México: El Colegio de México.
- Boils, G. (abril de 2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista Mexicana de Sociología*, 66(2), 354-367.
- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*(243), 38-66.
- Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (2011). ¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas. *Urban*, 21-40.
- Castelazo, J. R. (2000). *Administración pública: una visión de Estado*. México: Instituto Nacional de Administración Pública, A.C.
- Cea D'Ancona, M. Á. (1998). *Metodología cuantitativa. Estrategias y técnicas de investigación social*. Madrid: Síntesis Sociología.
- CONAPO. (2010). *Índice de Marginación Urbana 2010*. CONAPO.
- CONAVI. (2018). *El rezago habitacional y la carencia por calidad y espacios de la vivienda: un análisis comparativo*. SEDATU. México: Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva.
- Congreso Constituyente. (2019). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Diario Oficial de la Federación.
- Connolly, P. (1987). La política habitacional después de los sismos. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2, 101-120.
- Connolly, P. (1998). El financiamiento de vivienda en México. En Herrasti, & V. (coords.), *La Política Habitacional en México y América Latina: Balance y Perspectivas de las Transformaciones Recientes* (págs. 19-58). México: CENVI/UAM-Azcapotzalco.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2018). *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*. México: CONEVAL.
- Constitución Política de la Ciudad de México*. (2017). Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. (2020). Ciudad de México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

- De Vos, J. (Jul-Sep de 1984). Una legislación de graves consecuencias: El acaparamiento de tierras baldías en México, con el pretexto de colonización, 1821-1910. *Historia Mexicana*, 34(1), 76-113.
- Delegación Benito Juárez. (2005). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez*. Ciudad de México: Gaceta Oficial del Distrito Federal.
- Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. México: UACM.
- Eibenschutz, R., & Benlliure, P. (. (2009). *Mercado formal e informal de suelo. Análisis de ocho ciudades*. México: Cámara de Diputados, SEDESOL, UAM-X, Miguel Ángel Porrúa.
- Escalante, F. (2016). *Historia mínima del neoliberalismo*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Escudero, A. (2018). *Una ciudad noble y lógica. Las propuestas de Carlos Contreras Elizondo para la Ciudad de México*. México: UNAM/Universidad de Aguascalientes.
- Esquivel Hernández, M. T., & Flores Arenales, R. (2007). Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana. *Anuario de Espacios Urbanos*, 151-175.
- Filipe Narciso, C. (2018). Ideologías Neoliberales y la comprensión espacio tiempo: analizando la configuración espacial escalar desde la producción del discurso político y las dinámicas socio espaciales en México. *REVISTARQUIS*, 7(2), 40-49.
- French, S., Leyshon, A., & Wainwright, T. (2011). Financializing space, spacing financialization. *Progress in Human Geography*, 35(6), 798-819.
- García López, R., & García Moreno, M. (2010). *La Gestión para Resultados en el Desarrollo. Avances y desafíos en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Garza, G. (1997). Normatividad urbanística virtual de la Ciudad de México. *Economía, Sociedad y Territorio*, 1(1), 76-109.
- Gobierno de la Ciudad de México. (2019). *Programa de Gobierno 2019-2024*. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Gobierno de la Ciudad de México. (2019). *Programa de Gobierno 2019-2024*.
- Gobierno de la Ciudad de México. (2020). *Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040*.
- Gobierno de México. (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024*. México: Diario Oficial de la Federación.
- González-Magalón, L. (2019). Tres décadas de planes y excepciones . En A. Azuela, L. González-Magalón, & C. Saavedra, *Ciudad de México. Inercias urbanísticas y proceso constitucional*. México: CIDE.
- Gorbea Soto, A. (1962). *Tlacoquemecatl Una villa condenada a la muerte*. Xalapa: Universidad Veracruzana.
- Green, R. (diciembre de 2005). Pensar, dibujar, matar la ciudad: orden, planificación y competitividad en el urbanismo moderno. *Revista Eure*, XXXI(94), 77-95.
- Hardoy, J. (1978). La construcción de las ciudades de América Latina a través del tiempo. *Revista Latinoamericana de Economía*, 9(34), 83-118.
- Harvey, D. (1977 [1973]). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo veintiuno editores.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

- Harvey, D. (1990 [1982]). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Harvey, D. (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Harvey, D. (2004). La acumulación por desposesión. En C. Bueno, & M. (. Pérez Negrete, *Espacios globales* (págs. 99-129). México: Akal / Universidad Iberoamericana / Plaza y Valdés.
- Harvey, D. (2007 [2005]). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2007b [2001]). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2013 [2012]). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito/Madrid: Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador / Traficantes de Sueños.
- Hernandez Salazar, A., & Perez Corona, J. (2015). Desarrollos inmobiliarios, redensificación y estructura urbana en la Delegación Benito Juárez de la Ciudad de México. *20º Encuentro Nacinal sobre Desarrollo Regional en México*, 1-27.
- INVI. (2013). *Programa Institucional de Vivienda 2013-2018*. México: Sistema de Información de Desarrollo Social SIDESO.
- INVI. (2020). *Reglas de Operación del Programa "Otorgamiento de ayudas de beneficio social a personas beneficiarias del Programa Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, ejercicio 2020*. Gobierno de la Ciudad de México.
- INVI. (2020). *Reglas de Operación del Programa "Otorgamiento de ayudas de beneficio social a personas beneficiarias del Programa Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, ejercicio 2020"*. Gobierno de la Ciudad de México.
- Jaramillo, S. (2010 [1994]). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía.
- Jiménez Muñoz, J. (1993). *La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal*. México: CODEX.
- Klein, N. (2007). *La doctrina del shock. El auge del capitalismo del desastre*. Buenos Aires: Paidós.
- Ley de Vivienda*. (2006). México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
- Ley de Vivienda para la Ciudad de México*. (2017). Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. (2020). México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*. (2020). México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
- Massey, D. (1993). Power geometry and a progressive. En J. Bird, B. Curtis, T. Putnam, G. Robertson, & L. Tickner, *Mapping the Futures*. Londres: Routledge.
- Massey, D. (2012 [1999]). Imaginar la globalización: las geometrías del poder del tiempo-espacio. En A. Albert, & N. Benach, *Doreen Massey, un sentido global del lugar*. Barcelona: Icaria.
- Mattos, C. A. (2002). Redes, nodos y ciudades: transformación de la metrópoli latinoamericana. *Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales*.

- Mattos, C. A. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *América Latina: cidade, campo e turismo*, 41-73.
- Mellado Hernández, R. (2015). La política de vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional: 2000-2012. En A. Ziccardi, & A. Gonzáles (coords), *Habitabilidad y política de vivienda en México* (págs. 59-67). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Méndez, R. (2018). *La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y sus crisis*. Santiago de Chile: PUCCH - Ril Editores.
- Mier y Terán, A. (2015). El mejoramiento de la vivienda como política pública. Lecciones del programa de mejoramiento de vivienda del GDF, 1998-2006. En A. Ziccardi, & A. Gonzáles (coords), *Habitabilidad y política de vivienda en México* (págs. 443-453). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Asamblea General.
- ONU-Hábitat. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Naciones Unidas.
- ONU-Hábitat. (2018). *Vivienda y ODS en México*. Ciudad de México: ONU-Hábitat.
- ONU-HABITAT/INFONAVIT/SEDATU. (2018). *Vivienda y ODS en México*. México: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-HÁBITAT.
- PNUD. (2019). *Informe de Desarrollo Humano Municipal 2010-2015 Transformando México desde lo local*. Ciudad de México: PNUD.
- Poder Legislativo Federal. (2006). *Ley de Vivienda*. México: Diario Oficial de la Federación.
- Pradilla Cobos, E. (julio-diciembre de 2010). Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 12(24), 507-533.
- Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metropolitanos*, 16(31), 37-60.
- Presidencia de la República. (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024*. Gaceta Parlamentaria.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2014). *Índice de Desarrollo Humano Municipal en México: nueva metodología*. México: Oficina de Investigación en Desarrollo Humano.
- Reyna, M. d. (1991). *Formación y desintegración de la Hacienda de San Francisco de Borja*. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Ruiz-Tagle, J., & Romano, S. (Mayo de 2019). Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno. *Revista Invi*, 34(95), 45-69.
- Sabatini et. al., F. (2014). Conciliando integración social y negocio inmobiliario: Seguimiento de proyectos integrados (PIS) desarrollados por inmobiliarias e implicancias de política. En M. Smolka, & F. Furtado (editores), *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina* (págs. 61-67). Ecuador: Lincoln Institute of Land Policy.
- Salinas Arreortura, L. (2016). Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. *Cuadernos Geográficos*, 217-237.
- Salinas González, C. R. (2011). De suburbio a ciudad. La evolución de la colonia del Valle en la Ciudad de México. *Bitácora arquitectura*(22), 6.

Producción inmobiliaria habitacional: mercado de suelo y política de vivienda, el caso de la colonia Del Valle Norte

- Schteingart, M. (1991). Producción habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (1960-1987). En M. (. Schteingart, *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*. México: Coledio de México.
- Schteingart, M. (2001). *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2019). *Programa Especial de Vivienda Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente*. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- SEDATU. (2020). *Programa Sectorial Derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024*. Diario Oficial de la Federación.
- SEDATU. (2021). *Reglas de Operación del Programa de Vivienda Social para el ejercicio fiscal 2021*. Diario Oficial de la Federación.
- SEDATU/CONAVI. (2019). *Programa Nacional de Vivienda 2019-2024*. México: Diario Oficial de la Federación.
- SEDATU/CONAVI. (2019). *Programa Nacional de Vivienda 2019-2024*.
- SEDATU/CONEVAL. (2020). *Evaluación de Diseño 2019-2020 Programa de Mejoramiento Urbano PMU*. MOCYR.
- SEDATU/INSUS. (2020). *Política Nacional de Suelo*. Ciudad de México: SEDATU.
- SEDUVI. (2019). *Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente 2019-2024*. México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Smith, N. (2005). El redimensionamiento de las ciudades: globalización y el urbanismo neoliberal. En D. Harvey, & N. Smith, *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura* (págs. 59-78). Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.
- Smith, N. (2012 [1996]). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2004). *Reglas de caracter general que establezcan la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda*. Distrito Federal: Diario Oficial.
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (marzo de 2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*(66), 1-11.
- Topalov, C. (1979). La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: introducción al problema de la renta. En C. Topalov, *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo veintiuno editores.
- Vainer, C. (2002). Empresa e Mercadería: notas sobre la estrategia discursiva de planeamiento estratégico urbano. En O. Arantes, C. Vainer, & E. Macario, *A cidade do pensamento unico: desmanchando consensos*. Petropolis: Editoria Vozes.
- Valverde, M. (2018). Gobernanda ad hoc: las autoridades públicas y la infraestructura local en Estados Unidos y Canadá a través de la historia. En A. (. Azuela, *La ciudad y sus reglas. Sobre la huella del derecho en el orden urbano*. México: UNAM.
- Ziccardi, A., & González, A. (. (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. México: UNAM/PUEC/FA.

Índice de Tablas

Tabla 1. Resumen de Estructura de obtención y organización de datos cualitativos. Elaboración propia con base en SHF y trabajo de campo 2019-2020.....	11
Tabla 2. Relación teórica-conceptual política y mercado habitacional. Elaboración propia con base en: Harvey (1996); Escalante (2016); Topalov (1979); Jiménez (1994); Schteingart (1991) entre otros.	15
Tabla 3. La reestructuración económica y el urbanismo neoliberal. Elaboración propia con base en: Harvey (1989, 1998, 2017); Escalante (2016); Pradilla (2014) y Brenner Peck & Theodore (2011).....	31
Tabla 4 Actores del mercado inmobiliario. Elaboración propia con base en: Eibenschutz & Benlliure (2009).....	48
Tabla 5 . Teoría de la Renta Urbana. Elaboración propia con base en Harvey (1973; 1990; 2014); Topalov (1979; 1984); Jaramillo (1994); Eibenschutz (2009).....	50
Tabla 6. Créditos otorgados en alcaldías centrales 1997-2020. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021.....	75
Tabla 7. Estructura de obtención y organización de datos cualitativos. Elaboración propia con base en: SHF y trabajo de campo 2019-2020.	97
Tabla 8. Relación población CDMX y Benito Juárez. Elaboración propia con base en INEGI e INAFED.....	102
Tabla 9. Relación de viviendas habitadas en CDMX y Benito Juárez. Elaboración propia con base en INEGI 2020.....	102
Tabla 10. Relación PEA en Ciudad de México y Benito Juárez. Elaboración propia con base en INEGI 2020.....	103
Tabla 11. Población, viviendas y densidad en la colonia Del Valle. Elaboración propia con base en INEGI 2020.....	103
Tabla 12. Población, viviendas y densidad en la colonia Del Valle.....	113
Tabla 13. Precio promedio de vivienda por m2 en alcaldías entre los años 2005 y 2017..	127
Tabla 14. Continuación de la Tabla 13.....	127
Tabla 15. Precio promedio por tipología de vivienda y por año entre 2005 y 2017.....	131
Tabla 16. Resumen de la vivienda nueva en oferta en Del Valle Norte en 2019.....	133
Tabla 17. Resumen de la vivienda nueva en oferta en Del Valle Norte en 2020.....	141
Tabla 18. Matriz de resultados generales y particulares.....	158

Índice de planos

Plano 1. Áreas de actuación Programa Especial Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente.....	72
Plano 2. Índice de Desarrollo Humano municipal 2010 en la Ciudad de México.....	99
Plano 3. Índice de Marginación Urbana 2016.....	101
Plano 4. Servicios y equipamiento en la alcaldía Benito Juárez.....	105
Plano 5. Concentración de Personal Ocupado por vialidad y transporte público.....	107
Plano 6. Uso de suelo en Benito Juárez.....	108
Plano 7. Grado promedio de escolaridad en Benito Juárez.....	109
Plano 8. Densidad de población en Benito Juárez.....	110
Plano 9. Densidad de viviendas en Benito Juárez.....	111
Plano 10. Promedio de ocupantes por vivienda en Benito Juárez.....	111

Plano 11. Viviendas deshabitadas en Benito Juárez.....	112
Plano 12. Servicios e infraestructura en la colonia Del Valle Norte	113
Plano 13. Precio promedio de vivienda por m2 para 2005 en CDMX.....	120
Plano 14. Precio promedio de vivienda por m2 para 2008 en CDMX.....	120
Plano 15. Precio promedio de vivienda por m2 para 2011 en CDMX.....	121
Plano 16. Precio promedio de vivienda por m2 para 2014 en CDMX.....	121
Plano 17. Precio promedio de vivienda por m2 para 2017 en CDMX.....	124
Plano 18. Precio promedio de m2 de Interés Social para 2017	126
Plano 19. Precio promedio de m2 de Semilujo para 2017.....	126
Plano 20. Análisis de mercado de vivienda nueva en venta Del Valle Norte, octubre 2019.	139
Plano 21. Análisis de mercado de vivienda nueva en venta Del Valle Norte, octubre 2020.	146

Índice de gráficas

Gráfica 1. Créditos vivienda nacional. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021	61
Gráfica 2. Monto de créditos vivienda nacional. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021.....	62
Gráfica 3. Personas beneficiarias de Mejoramiento de vivienda 2001-2019. Recuperado de INVI, 2020: 12.....	68
Gráfica 4. Personas beneficiarias de Vivienda en Conjunto 2018. Recuperado de INVI, 2020: 13	68
Gráfica 5. Créditos habitacionales en CDMX 1973-2020. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021	74
Gráfica 6. Demanda de vivienda por organismo en alcaldías centrales 1997-2020. Elaboración propia con base en SNIIV-CONAVI, 2021	76
Gráfica 7. IDH en Ciudad de México y alcaldías centrales. Elaboración propia con base en: PNUD (2019).....	98
Gráfica 9. Códigos postales agrupados por clasificación de precios promedio de vivienda por m2.....	123
Gráfica 10. Diferencia de precios promedio entre 2015 y 2017 por alcaldía.....	129
Gráfica 11. Precio promedio de las alcaldías centrales entre 2005 y 2017	130
Gráfica 12. Promedio superficie habitable y precio por m2 para octubre de 2019	147
Gráfica 13. Promedio superficie habitable y precio por m2 para octubre de 2020	148
Gráfica 14. Tiempos en el mercado, absorción y meses en venta para octubre de 2019 ...	148
Gráfica 15. Tiempos en el mercado, absorción y meses en venta para octubre de 2020 ...	149

Índice de fotografías

Fotografía 1 Patricio Sanz 410, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor.....	134
Fotografía 2 Patricio Sanz 410, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor.....	134
Fotografía 3. González de Cossío 213, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor	137
Fotografía 4 Patricio Sanz 510, 22 de octubre de 2019. Fuente del autor.....	143
Fotografía 5.. Mier y Pesado 210, 31 de octubre de 2020. Fuente del autor.....	144