



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

“LA CIUDAD, UN ESPEJO DIFERENCIAL DE VALORES”

TESINA PARA OBTENER EL GRADO DE:
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:
ARQ. TANIA FUENTES HERNÁNDEZ

CIUDAD UNIVERSITARIA, CDMX. JUNIO 2022.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Director de Tesina:

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

Sinodales Titulares:

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

Arq. Mauricio Edmundo Gutiérrez Armenta

Sinodales Suplentes:

E.V.I. Luis Ignacio Hernández Vivar

Arq. José Luis López Sampayo

“Las ciudades crecen inexorablemente, se transforman, nos envuelven, nos sorprenden, se diría que nos amenazan. No es extraño que el desconcierto aumente frente a esta fuerza mítica que se desencadena de manera imparable”.

MAX WEBER

AGRADECIMIENTOS

A las personas que extraño; mi papá Miguel Fuentes Valdes, mi tío Luis Manuel Hernández Gallardo y mis abuelitos Paulina e Inocencio, que durante todo el tiempo que compartimos, me alentaron a superarme en todos los sentidos, a ellos que vieron el inicio de este sueño pero lamentablemente no pudieron ver el final, a la memoria de su recuerdo con todo mi amor.

A mi mamá Beatriz Hernández Gallardo, mi hermana Paulina Fuentes y mi tíos; Lilia, Eloisa y Rolando Hernández Gallardo por ser el abrigo y la dulzura de mis días, por quererme y creer siempre en mi, incluso más que yo misma.

A todos mis amigos y primos por tantas risas, por apoyarme siempre que lo necesito. A mi hermano por elección, José Luis Valle por su amistad e incansable ayuda.

A todos mis profesores, especialmente al Lic. Evaristo Romero Salgado por ser esa guía en este camino de infinita información, por ayudarme a acomodar esas ideas en mi cabeza para poder plasmarlas en este trabajo.

Un importante agradecimiento a esta hermosa Universidad, por permitirme ser parte de su historia, por abrirme la mente y el corazón a tanto conocimiento.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Introducción..... | 6 |
| Capítulo I. El origen del problema..... | 12 |
| Capítulo II. Un mundo urbano y su magnetismo de valores..... | 20 |
| Capítulo III. Instrumentación de la zona en estudio..... | 31 |
| Capítulo IV. Relación Hipotética..... | 37 |
| Capítulo V. Caso de estudio. Colonia Hipódromo..... | 42 |
| Capítulo VI. Caso de estudio. Colonia Doctores..... | 55 |
| Capítulo VII. Síntesis comparativa..... | 69 |
| Conclusiones..... | 79 |
| Bibliografía..... | 83 |

INTRODUCCIÓN

El ser humano al preguntarse sobre su existencia, primeramente, observa y reflexiona acerca de qué es lo que la conforma, por el principio de ubicación se da cuenta que se encuentra rodeado de muchos objetos que integran su inmediata vivencia. Estos objetos los percibe por sus sentidos, ya que su apreciación le manifiesta la naturaleza material de la que están formados. Sin embargo, también aprecia en estos, cualidades inmateriales inherentes que los integran de manera plena.

Este suceso en la economía está referido a las teorías del valor, ya que todo ente o elemento material que se conoce en este aspecto, se cuantifica de una forma que corresponde a la teoría objetiva del valor.

Y, todo lo que constituye la inmaterialidad de los objetos e inclusive el hombre mismo con sus actos, se le comprende bajo la teoría subjetiva del valor y para su apreciación se cualifica.

La realidad nos ofrece diferentes recursos que pueden ser comparables, para lograr adquirir la capacidad de poder compararlos, habrá que aplicar las técnicas de investigación de las ciencias sociales que son:

1. OBSERVAR escrupulosamente al objeto de estudio, aspectos como forma, situación física, urbana, fortalezas y debilidades.
2. DESCRIBIR al sujeto en estudio con un orden (como en el formato general de un avalúo) tanto es sus aspectos objetivos como subjetivos, tal y como son.
3. DEDUCIR juicios de valor de lo que se observó y describió, hasta formar un concepto y cantidades a través de las cuales se obtengan ideas de estimación sobre lo que se quiera saber del objeto estudiado, en el caso del

valor, obtener una estimación cualitativa (subjetiva) y cuantitativa (objetiva) que es el fin del análisis.

En el plano constructivo, con referencia a las teorías económicas del valor, se cita a manera de ejemplo, la casa-taller del arquitecto mexicano Luis Barragán, la cual, si la visita un arquitecto valuador en una primera observación podrá cuantificarla bajo un concepto netamente material, es decir, referido a los aspectos que tiene la zona, los materiales, los acabados, lo que es apreciable a los sentidos y que puede ser medido y contado. Por otra parte, cuando el mismo arquitecto valuador analiza el concepto que se trata de una casa que es Patrimonio de la Humanidad y que perteneció a un ícono de la arquitectura nacional e internacional cualificará y cuantificará esa casa con un valor muy diferente, aplicando ambas teorías en este análisis.

Comprendiendo esta base teórica, del fenómeno existencial del ser humano, puede partirse hacia un análisis más profundo que rebase el ámbito de su ubicación, hacerlo penetrar en otro principio económico fundamental, concebir al hombre en la localización donde tiene movimiento en sus aspectos inmediatos, lo que nos lleva a percibir que entra a otro sin número de objetos que amplían su horizonte existencial, el que dicho por otra parte, a medida que se desplace fuera del entorno básico de su ubicación, contemplará una vorágine de elementos objetivos y subjetivos que pululan ante sus desconcertados ojos y su comprensión.

Esta selva de objetos materiales e inmateriales, reflejan estructuras fundamentales para su entendimiento, se parte de la concepción de que el hombre no está solo, es parte de una sociedad formada por otros hombres de diversos entornos, etnias, razas y colores, siendo este criterio fundamental para conformar un estudio, el saber más del hacer del hombre en su comunidad.

Así mismo, esa selva de objetos materiales e inmateriales aludida tiene otro componente fundamental, está ante elementos plurales, constructivos, edificados en diversas épocas y circunstancias, que conforman su medio ambiente, el que está lleno de vivencias de interrelación e intercomunicación entre los hombres y sus actividades.

Estas actividades, en ese enjambre de vivencias o de circunstancias en las que se mueve el hombre, las desarrolla en un espacio territorial, en un medio sea rural o urbano, donde confluyen estructuras, equipamientos, diseños y múltiples inmuebles que albergan al hombre en su actividad cotidiana.

En este sentido encontramos a un ser humano rodeado de estructuras de todo tipo; calles, banquetas, postes, cables de luz, teléfono, drenajes, etcétera, que constituyen el gran mercado inmobiliario.

Pero tiene otra connotación este tópico urbano, en el que, al constituir la estructura vivencial del hombre y su sociedad, se constituyen en un espejo de valores dado que el hombre a cada paso de su vida y en cada acto de su existencia está encuadrado en la estructura enarbolada por las teorías objetiva y subjetiva del valor. Por ello, cada acto de cambio, intercambio o cualquier otra forma de relación es valuada, cuantificada y cualificada, lo que hace surgir no solo la valuación inmobiliaria sino la valuación de todos los objetos materiales e inmateriales de la existencia del ser humano.

Así que, la población, el hombre, los inmuebles, los pueblos, las ciudades, las zonas rurales, cada espacio del medio ambiente donde deambula este ser, forma nichos de valor por los que puede establecer otros principios económicos del mercado como son los de la oferta y la demanda.

Así, este modesto trabajo pretende indagar sobre los diversos diferenciales de valor que se dan en los nichos antes aludidos, postulando como inicio de la investigación, la siguiente:

HIPÓTESIS

La ciudad es una fuente divergente de valores.

Por lo anterior, se proyecta como título del trabajo el siguiente:

TÍTULO

“La ciudad, un espejo diferencial de valores”.

Igualmente se tiene como idea central, el demostrar lo siguiente:

OBJETIVO GENERAL

Instrumentar temáticamente la variabilidad de valores en una ciudad.

Bajo los argumentos particulares siguientes:

- Aplicar valuatoriamente investigación de dos elementos urbanos con sus valores respectivos.
- Demostrar las relaciones de la ciudad con una estructura de valores inmobiliarios.
- Establecer las diferencias entre dos áreas urbanas ciudadinas.
- Poner un granito de arena para el conocimiento de futuras generaciones de valuadores.

Ante esta óptica se documentarán los primeros capítulos bajo concepciones teóricas generales, que lleven a la investigación a encontrar las bases para interpretar y aplicar de la mejor manera los conocimientos en el campo de la valuación inmobiliaria.

Para ello, en el primer capítulo se establecerá como elemento y piedra angular del análisis, el encontrar el origen del problema, partiendo del análisis demográfico, ya que es el estudio una meta del hombre y este debe estar en función del hombre y las circunstancias que genera.

En el segundo capítulo se establecerán los criterios de atracción de las áreas urbanas o ciudades, para las diversas poblaciones migratorias que en su deambular conforman, deforman y forman un nuevo concepto de ciudad a través de valores disímiles que hacen una tarea ardua y difícil para el valuator.

Por otra parte, se forma un capítulo especial con las características más distintivas de la zona en estudio, de la que se hace una observación y descripción únicamente para efectos del trabajo.

Con toda la teoría establecida en los primeros capítulos generales y la definición de los diversos fenómenos con que se cuenta en el sitio de estudio escogido, se instrumentan dos ejemplos comparativos que permiten percibir las diferenciales de valor existentes.

CAPÍTULO I

EL ORIGEN DEL PROBLEMA

El siglo actual se ha caracterizado por estar dominado por un dramatismo demográfico impresionante, asediado por casi nulas perspectivas económicas. Esta situación ha provocado la más grave crisis migratoria de que se tenga memoria a lo largo de la existencia del ser humano en nuestro planeta.

La explosión poblacional que se vive afecta todos los órdenes existenciales de pueblos y naciones de todo el mundo, traduciéndose en una reorientación de criterios y actitudes de la raza humana, para la preservación de su espacio y recursos que le ofrece la Tierra. Estos hechos fueron anticipados por el monje Robert Malthus en su célebre Teoría Económica: “An essay on the principles of population”¹, ocasionando una transformación total en el campo de la demografía.

Este economista inglés en contraposición con el optimismo de su época en esta materia, consideraba que el género humano debía de enfrentar, al paso de las generaciones, una seria crisis de una profunda gravedad, ya que hay “Un desequilibrio natural entre el poder de los hombres para aumentar la población y el poder de la Tierra para producir alimentos”. - decía Malthus- “El crecimiento de la población es rápido y fácil. Si no se controla, aumenta en progresión geométrica, mientras el suministro de medios de subsistencia es arduo y difícil, solamente crece según los términos de una progresión aritmética”.²

Este cuestionamiento es resultado fundamentalmente del terror de que se agoten las reservas naturales de nuestro planeta, que de acuerdo con un estudio sobre las tasas de agotamiento presentadas del año 1900 al año 1970, los recursos no renovables efectivamente se agotarán en la primera mitad del siglo actual. Esto de

¹ Malthus, Thomas Robert (1798) *Ensayo sobre el principio de población*, Norton Critical Editions. Editado por Joyce E. Chaplin 2018.

² Ibidem

acuerdo con el “Modelo de Meadows”³ desarrollado por un cuerpo de investigadores del Massachusetts Institute of Technology en el año de 1972.

El desencadenamiento de esta aguda problemática se está dando ya y una de sus más crueles expresiones es el fenómeno migratorio. Pero en el campo inmobiliario, desde hace muchos lustros se viene presentando con dramática consistencia, convirtiendo a las grandes urbes en desafíos de convivencia, hecho que se ha visto agravado en el mundo por la pandemia del COVID-19.

La humanidad se acerca al límite de su crecimiento, mientras sea únicamente este su planeta habitable. Se dice ya, que vivimos en un mundo urbano, con más de la mitad de los habitantes del planeta incrustada en espacios metropolitanos, por lo que estos día a día están en una profunda transformación como áreas de valor.

Con esta orientación de fatal desenlace, todos los recursos que Tierra ofrece al hombre para su subsistencia y desarrollo de su marco existencial cobran en cuanto a su uso, sea público o privado, una delicada y singular importancia.

Por ello, su análisis debe partir de la óptica de su valuación, no solo en cuanto al monto de estos o a las mejores formas de combinación – por ser susceptibles de usos alternos – como lo señala la Teoría Económica⁴, sino además de su concepción actual de valor y las perspectivas que se tengan de un mayor horizonte futuro con el que se logre un uso eficiente del espacio, con la tecnología mas apropiada en la producción de inmuebles y otros bienes; evitando paralelamente la contaminación o degradación ecológica; así como , posibilitar la explotación racional de los recursos naturales, sean estos renovables o no renovables, como lo es el suelo, extensión vital para el hombre.

³ Randers Jorgen, Meadows Dennis, Meadows Donatella. *Los límites del crecimiento*. Editorial Taurus. Edición 2012.

⁴ Zamora, Francisco. *Tratado de economía*. Editorial Fondo de Cultura Económica. 1984

Así, los valores que obtenga la humanidad de la aplicación de sus actos y actividades serán guiados por criterios valoratorios basados en los principios universales con los que está constituida la naturaleza y la preservación del medio ambiente, de la sociedad y el hombre.

En la perenne búsqueda, que en cualquier época o espacio hacen todos los seres humanos que han poblado la Tierra, para conocer y comprender la fenomenología en la que se encuentran y a fin de satisfacer desde sus más insignificantes necesidades, hasta sus más complejos e intrincados deseos, el hombre debe tener como guía fundamental en su existencia a los principios explicativos de la realidad económica en que se insertan sus vivencias. Estas son explicadas por la Teoría del valor objetivo y subjetivo⁵ de todos los objetos sensibles e insensibles que le rodean.

El valor es una concepción por la que el género humano ha trascendido en su existencia, es el principio y fin de toda valuación, sea esta inmobiliaria o de otra índole; y éste a su vez, es un principio substancial de la realidad económica, sus teorías son la base singular del pensamiento económico.

Se ubica como antecedente documental mas lejano del concepto del valor a la cuna de la cultura occidental; la Grecia Antigua. Cuando el gran filósofo Aristóteles formuló su postulado relativo al valor, como una manifestación de la aparición del mercado, así como del intercambio de bienes y recursos considerados como mercancía⁶.

No obstante, esta referencia histórica acerca del valor y su esencia económica, de acuerdo con las doctrinas del pensamiento económico⁷ y sus diversos postulantes, se infiere que los hombres que habitaron en la penumbra de la más remota

⁵ Zamora, Francisco. *Tratado de economía*. Fondo de Cultura Económica. 1984

⁶ Roll, Eric. *Historia de las doctrinas económicas*. Fondo de Cultura Económica. Décima reimpresión 1978

⁷ Roll, Eric. *Historia de las doctrinas económicas*. Fondo de Cultura Económica. Décima reimpresión 1978

antigüedad siempre contaron con una concepción primitiva del valor, mediante la cual atendieron sus necesidades inmediatas de subsistencia:

- a. Alimento
- b. Vestido
- c. Alojamiento

Las que desde su percepción, comprensión y atención significaron estructuras de juicios de valor.

Estas condicionantes primigenias de vida encuadraron sus actos hacia otros principios económicos del valor: la evolución, el cambio y el desplazamiento en el espacio o extensión hacia otras latitudes, constituyendo la epopeya prehistórica e histórica del hombre⁸.

Así, se observa a la sociedad humana obtener todo lo que atañe a su vida en cada etapa de su presencia en el tiempo, adaptándose a la naturaleza, viviendo de ella y en ella, escalando a mejores estadios de desenvolvimiento en todos los órdenes al descubrir formas cada vez más evolutivas en su uso y utilización de los cuantiosos recursos que ésta le proporciona.

De esta manera, al principio en pequeños grupos humanos, el hombre basa su acción en actividades de carácter primario en su vestido y sustento, así como también se alberga en árboles y cuevas hasta ir poco a poco construyendo edificaciones de manera artificial en pequeños conglomerados.

Estos pequeños conjuntos edificativos formaron caseríos dispersos o dispuestos en ideas de defensa militar por las continuas luchas entre los grupos humanos prehistóricos, hechos con pieles de animales bajo el nomadismo o bien de piedra

⁸ Elmer Barnes, Harry. *Historia de la economía del mundo occidental*. Editorial Uteha. Edición 1955

en las costas por su abundancia, así como de madera en las zonas del norte del planeta por su riqueza arbórea u otros materiales como los iglús de los esquimales en zonas de eternos hielos.

Estos prehistóricos grupos humanos se desplazan a través de diversos horizontes al inicio mismo de la vida económica, construyendo emplazamientos geomórficos con los que responde el hombre a su inquietud de construir para si y para su descendencia, muros que conforman recintos artificiales, con calor artificial , luz y sitio donde conservar alimentos.

En este sentido, el concepto edificativo humano es determinado por la forma, los recursos de materiales constructivos existentes y las condiciones climáticas del suelo; por ello, se encuentra que la población y su vivienda se ubicaban en un sitio donde su emplazamiento podía obtener protección y mantenimiento de la naturaleza.

Todo ello, de acuerdo al estilo nómada que le reclamaba su difícil existencia, pero cuando él sumo otras actividades económicas a la recolección de frutos, caza y pesca, a fin de dedicarse a cultivar la tierra, crear ganado y hacerse sedentario, constituyó su entorno como una triple estructura geomórfica: La aldea, La ciudad rural y La ciudadela⁹.

Estos primeros antecedentes de la incipiente organización citadina aparecieron en el período neolítico, en la zona conocida como El creciente fértil del oriente medio donde florecieron grandes culturas situadas al Oriente del Mediterráneo. En la actualidad estos territorios comprenden: Egipto, Israel, Cisjordania, Líbano, Siria, Irak, Turquía e Irán¹⁰.

⁹ Elmer Barnes, Harry. *Historia de la economía del mundo occidental*. Editorial Uteha. Edición 1955

¹⁰ Ibidem

Se tienen vestigios de que la edificación originaria de la Era de la piedra pulimentada o Neolítica, se da aproximadamente entre los años 8,000 y 4,000 Antes de Cristo. La civilización Sumeria se sitúa en el Valle del Tigris y el Eufrates, en el año 3,250 Antes de Cristo, es considerada como la cuna de la civilización occidental. Ahí, en esa época se inició la congregación de personas en grandes centros urbanos, señalada por los especialistas como la primera revolución urbana¹¹.

Ur¹², su centro más importante, era un área, puede decirse, ya urbana, densamente poblada. Tenía como eje principal el desenvolvimiento de la actividad comercial de gran movimiento, con técnicas adecuadas, inmuebles y el equipo necesario para el auspicio del comercio.

Así la Tierra y la forma natural predominaron en la concepción de la aldea, la ciudad rural (con actividades básicamente derivadas del actualmente llamado sector primario).

En la Ciudadela o ciudad mercantil aprovecharon las condiciones naturales de su ubicación y localización. Pero el hombre, al desarrollar más su vida sedentaria, destacó otra idea citadina: La de plaza o ciudadela fortificada para proteger a su población, bienes y patrimonio de las continuas acciones bélicas que se dieron entre las comunidades humanas a lo largo de su existencia.

Estas se construyeron en cumbres fortificadas o ciudadelas de montaña. Así como en fortificaciones edificadas para dominar ríos importantes, vías fluviales, nodos de tránsito o caminos, siendo obras que tienen como característica común la plena explotación de las ventajas naturales.

¹¹ Elmer Barnes, Harry. *Historia de la economía del mundo occidental*. Editorial Uteha. Edición 1955

¹² Ibidem

Cuando los conceptos cósmicos adquirieron mayor fuerza que los terrenales se sumo el emplazamiento ortogonal favorecido por un desarrollo en la técnica y el saber, que condujeron a la ciudad hacia nuevas formas citadinas con mejores espacios que favorezcan mejores niveles de vida para la cada vez más grande población urbana.

Así el género humano integró e integra superficies territoriales en función de la naturaleza, de sus actividades económicas , sean estas primarias, secundarias, terciarias o mixtas con la herencia histórica del urbanismo heredado ya sea este espontáneo o anárquico, utópico u oficialista o una combinación de formas urbanas, donde se aprecian una multiplicidad socio-económica salpicada de criterios arquitectónicos que rayan de lo precario a lo complejo con sus también múltiples manifestaciones de valor, que ofrecen a la valuación y a sus valuadores, no solo un excelente mercado, sino incuestionables retos para lograr una mejor y mayor apreciación de los valores ciudadanos.

CAPÍTULO II

UN MUNDO URBANO Y SU MAGNETISMO DE VALORES

Desde principios del siglo XX, el mundo ha sufrido un crecimiento

poblacional insostenible, las cifras son tan abrumadoras que se hace muy difícil comprender los cambios que trae consigo. Este crecimiento acelerado produce un desequilibrio entre la población y los recursos. Ante esta situación Thomas Malthus¹³ aconsejaba disminuir el número de nacimientos, él aseguraba que el control de la natalidad traería progreso al mundo y alejaría a la humanidad del abismo del hambre, aunque cabe aclarar que el control de la natalidad es un factor clave para el desarrollo de la economía, esto no nos asegura que pueda ser posible el progreso de ésta.

El excedente de población causada por esta explosión demográfica no permite que los pobladores encuentren una adecuada forma de vida en el entorno rural que durante mucho tiempo les dio cobijo, por lo que un gran número de la población rural, en su mayoría jóvenes, se ven obligados a emigrar hacia zonas urbanas para lograr mejorar su calidad de vida, pues como sostiene Ellsworth Huntington: “El más fuerte y el más aventurero emigra y el más fuerte llega más lejos.”¹⁴ Él veía la migración como una fuerza selectiva. Esta fuerza selectiva en los países desarrollados adquiere el aspecto de un éxodo que literalmente deja vacío el campo, este fenómeno aunado al gran dinamismo demográfico provoca un rápido crecimiento de las poblaciones urbanas.

Conforme crecen las áreas urbanas en los países subdesarrollados, crece de igual manera la pobreza. Las previsiones globales dicen que el ritmo de crecimiento de los barrios pobres en el periodo 2000-2020 será de 27 millones de personas al

¹³ Malthus, Thomas Robert (1798) *Ensayo sobre el principio de población*, Norton Critical Editions. Editado por Joyce E. Chaplin 2018.

¹⁴ Anderson, Nels. *Sociología de la comunidad urbana. Una perspectiva mundial*. Fondo de Cultura Económica. Segunda reimpresión 1981.

año¹⁵, esto en parte es debido a que las oportunidades de empleo en las ciudades cada vez exigen mayores niveles de competencia, por lo que hace muy difícil que las personas sin preparación logren encontrar un trabajo bien remunerado, así como también la falta de equidad en la provisión de infraestructura y equipamiento adecuados para este grupo de población ya que es bien sabido que los beneficios de la vida en las ciudades no se reparte uniformemente. Si; a este problema, le sumamos el hecho de que el ciudadano moderno vive una debilitación familiar y social agudizada por la pandemia de COVID-19 en todas las naciones, esto puede traer como consecuencia niveles altos de delincuencia y demás conflictos sociales que quitan la paz en la vida urbana.

Actualmente, la infraestructura en las ciudades es insuficiente para cubrir la demanda existente, lo que provoca una saturación creciente y un entorno urbano deteriorado. Para la mayoría de la población urbana, las condiciones habitacionales son precarias, la calidad del agua en las viviendas no está garantizada, no existen medios adecuados para el desecho de aguas negras y los desechos urbanos no son recolectados periódicamente, lo que pone en estado crítico la calidad de vida.

Alrededor de 1.6 mil millones de personas en el Tercer Mundo carecían de servicios de salud antes de la pandemia, incrementándose estos junto a una mortalidad de vastas proporciones durante el actual desarrollo de ésta, por lo que son muchos los riesgos a los que se ven expuestos los habitantes de las ciudades, a continuación, cito siete de los riesgos más comunes en el área urbana¹⁶:

1. Patógenos biológicos o contaminantes dentro del ambiente humano, por ejemplo, los microorganismos patógenos en las heces fecales humanas, este problema es el más serio por la cantidad de víctimas que cobra cada año. Las

¹⁵ Informe de la Reunión conjunta de las Juntas Ejecutivas del PNUD/UNFPA, el UNICEF y el PMA. *Crecimiento demográfico y rápida urbanización: aumento de la inseguridad alimentaria en contextos urbanos*. 23 y 29 de Enero de 2009, Nueva York.

¹⁶ Satterthwaite, David. *Problemas sociales y medioambientales asociados a la urbanización acelerada*. Revista Eure.

condiciones de hacinamiento, suministro inadecuado de agua e inapropiadas instalaciones para la preparación de alimentos agravan el riesgo de contaminación de los alimentos.

2. Contaminantes químicos en el ambiente urbano. La preocupación se centra en la cantidad de plomo en los alimentos, agua y aire, sustancia proveniente de la combustión de carburantes y en desechos tóxicos de las emisiones industriales
3. Accesibilidad, costo y calidad de los recursos naturales de los que depende la salud humana, por ejemplo, alimentos y agua.
4. Riesgos físicos, por ejemplo: altos riesgos de sismos, inundación en casas, casas edificadas sobre laderas.
5. Aspectos del ambiente construido que tienen consecuencias sobre la salud física o psicosocial, por ejemplo: robos, violencia, insuficiente provisión de infraestructura. Muchos de los desórdenes psicosociales se relacionan con la mala calidad de vida y el ambiente desfavorable lo que origina estrés y el estrés ocasiona gran cantidad de enfermedades.
6. Degradación de recursos naturales
7. Degradación ambiental nacional/global. Existen dos problemas a los que se les da mayor importancia: la destrucción de la capa de ozono y el incremento de la retención de calor de la luz del sol en la superficie de la Tierra.

Los que enfrentan mayores niveles de riesgo son las personas de escasos recursos, como lo afirma David Satterthwaite: “Los niveles de salud no solo están influenciados por problemas ambientales, sino también por los servicios de salud,

por las características de la población y por las condiciones socioeconómicas en que vive la gente”¹⁷

Otro de los graves problemas de la civilización moderna es el embotellamiento vehicular en las ciudades. El tiempo que duran las personas es desplazarse de un lugar a otro es cada vez mayor, lo que ocasiona tanto problemas de contaminación en el ambiente como problemas en el estado de ánimo de las personas. Ante eso cabe mencionar lo que señaló el padre del psicoanálisis Sigmund Freud en el *Malestar por la cultura*: “El precio pagado por el proceso ha consistido en la pérdida de la felicidad”¹⁸. Y así es, en la ciudad cada día existe mayor estrés y menos felicidad.

El fenómeno de los asentamientos irregulares es otra de las preocupaciones de la vida actual, este tipo de asentamientos ocupa entre el 30% y el 60% de la mancha urbana de los países subdesarrollados¹⁹, esto ha sido producto de la rápida urbanización, del creciente costo de vivienda en el centro de población, lo que ha obligado a las personas de bajo poder adquisitivo buscar en las afueras de la ciudad una forma de vivienda más económica, se han ocupado terrenos baldíos en su mayoría inadecuados para uso habitacional, se han creado barrios de viviendas en su mayoría de autoconstrucción donde las personas viven hacinadas.

En la actualidad, los retos más importantes que tenemos son: dar calidad en el acceso a recursos como agua potable y electricidad, así como una vivienda digna, infraestructura social y buenos servicios sanitarios, abordar de manera responsable el tema del crecimiento informal de la población, imponer reglas más estrictas para el control de la contaminación e innovar en conceptos de movilidad para reducir el tiempo en el tráfico.

¹⁷ Satterthwaite, David. *Problemas sociales y medioambientales asociados a la urbanización acelerada*. Revista Eure.

¹⁸ Quiroz Rothe, Héctor. *El malestar por la ciudad. Crítica propuesta en torno al fenómeno urbano*. Facultad de Arquitectura UNAM.

¹⁹ *Ibidem*

Las Naciones Unidas señalan que ya no hay vuelta atrás. Existe mas gente viviendo en ciudades que en el medio rural y que para el año 2050 más del 70% de la población mundial será urbana²⁰.

Esta situación tiene una tendencia imparable que marcará el futuro de la humanidad y del planeta, ya que una multiplicidad de retos como la degradación del medio ambiente con su consecuente depredación, la pérdida de diversidad cultural, la expansión, crecimiento o multiplicación de espacios con marginales barrios en las periferias de las ciudades, principalmente el habitado por personas con condiciones socioeconómicas difíciles, así como los guetos existentes en las zonas centrales u otras áreas urbanas de la ciudad.

El ser humano a lo largo de su existencia ha demostrado, en sus desplazamientos por el planeta, que busca sitios que favorezcan a sus deseos de vida. La ciudad desde sus orígenes, con el contexto que le ofrece, ha resultado un espacio atractivo donde puede encontrar distintas formas de vida, ya que ésta tiene muchos más elementos de los que puede brindarle la vida rural o campirana.

En la gran ciudad hay, por ejemplo, varias formas de transporte, donde coinciden diversos estratos sociales de sus habitantes, intercambiando muy frecuentemente saludos o comunicación. Esto se debe a que se tienen que sentar uno al lado de otro, así como el contacto permanente o constante de sus actividades diarias hacen una sociabilidad mas integrada al medio sociocultural en que se desenvuelve, que en el ámbito rural del que proviene, donde su integración es mas dominada por el hábitat natural. Esto , entre otras tantas cosas, es lo maravilloso de las ciudades, haciéndoles parecer lugares de esperanza.

²⁰ Roth, Isabelle Jasmin. *Ciudades solamente. Los problemas del mundo necesitan soluciones urbanas*. Artículo Policy Paper 26, Fundación Friedich Ebert. Abril 2012.

Pero a la vez, existe un hecho alarmante por el panorama actual que se vislumbra en el futuro inmediato y mediato de las grandes ciudades, ya que estas se han transformado en paisajes contradictorios en lo que la tradicional tierra de oportunidades o esperanza convive con el terreno abonado por el desequilibrio en todos los órdenes y espacios de la gran ciudad.

Al cerrar el siglo XIX e iniciar el XX, había en el mundo una ciudad con más de 5 millones de personas que era Londres²¹, posteriormente con el desarrollo de la ciencia, la tecnología y la consumación de las grandes guerras, se ve no solo un incremento poblacional, sino además, una creciente explosión urbana con alta tendencia a agudizarse en el siglo XXI.

En sus tres primeras décadas, las grandes urbes de este siglo, se vislumbran ya como las futuras megalópolis de los próximos decenios y se verá como su imparable expansión hará de sus núcleos urbanos, ciudades sin límite, difícilmente sostenibles tanto en sus aspectos políticos como económicos, psicológicos y sociales.

Baste citar como ejemplo: La Ciudad de México y su conurbación, la convierte en una zona metropolitana; los 135 kilómetros comprendidos entre Hong Kong, Guangzhou, en el país de China, es la región metropolitana más poblada del mundo con más de 120 millones de habitantes, esto es el doble de los pobladores que actualmente tiene la conurbación del Eje Nagoya-Osaka-Kioto-Kobe en Japón; así como, el triple de población de la zona que comprende de Río de Janeiro y Sao Paulo en Brasil durante esta década.²²

¿Qué nos depara el destino?... Es una encrucijada, pero la Tierra ya es un mundo urbano y las grandes concentraciones urbanas o ciudades y megalópolis, con todas

²¹ Elmer Barnes, Harry. *Historia de la economía del mundo occidental*. Editorial Uteha. Edición 1955.

²² Reunión 130°. Conferencia de las Naciones Unidas sobre el desarrollo sostenible. Organización Mundial de la Salud. Río de Janeiro 19 de Enero de 2012.

sus contradicciones, constituyen el gran foco de atracción de valores, y por lo tanto son nichos que reclaman análisis permanentes de carácter valuatorio, pero básicamente de Valuación Inmobiliaria.

Los últimos tres siglos del principio económico de la evolución humana, han traído grandes innovaciones para resolver sus grandes necesidades o conseguir nuevos e intrincados deseos, transitando de un pasado simple o natural a un presente complejo, anárquico y artificial, creando en esta vorágine de acciones múltiples y variadas actividades en todo espacio, tiempo, civilización y cultura.

La ciudad, la metrópoli y la megalópolis son un incuestionable resultado de este horizonte circunstancial de épocas históricas donde resaltan, bajo el análisis de la valuación inmobiliaria, fenómenos graves correlacionados con los penetrantes y agudos problemas de la tendencia expansiva e implosiva de la mancha urbana en todo el orbe.

Es este el futuro que le depara al planeta Tierra, a su atmósfera, clima, ríos, océanos, mares, montes, valles, cordillera, minerales, flora y fauna y por supuesto a la especie humana, grandes masas de superficies asfálticas tapizadas de enormes ciudades grises y amorfas que conduce irremediablemente al colapso de un planeta día a día mas urbano.

La época actual es la expresión de enormes y multitudinarias concentraciones urbanas, este hecho ha originado la ruptura del principio económico del equilibrio armónico entre la naturaleza, el hombre y la sociedad. Si no, además por la rapidez e intensidad del principio económico de cambio provocado por los movimientos migratorios (la Tierra entera se esta transformando de rural a urbana o también hay movimiento poblacional de una ciudad a otra o de un país a otro, por diversos motivos).

La ciudad, que originalmente fue una solución al rápido crecimiento de la población, ha visto a la vez romper su incipiente equilibrio al alterarse las formas de relación y convivencia de sus oriundos pobladores presentando casos de desequilibrio por la desmesura de nuevos habitantes ciudadanos, generando manifestaciones más de subsistencia que de convivencia.

En esta forma puede expresarse que las ciudades sean estas grandes o pequeñas, constituyen una realidad territorial, social, psicológica, económica, administrativa, jurídica y política, en la que pueden observarse muchos descalabros complejos o sencillos que provienen de fuera de su ámbito propio, que se entrecruzan con varios factores del proceso de desarrollo y que no obstante, son las ciudades las que de alguna manera muestran la fisonomía de un país, en razón de que en ellas se van confluendo las mejores expresiones del quehacer social, a la vez son captadoras de problemas y conflictos derivados de otros ámbitos que se constroen y explotan en crisis al llegar a éstas.

Las ciudades no son un fenómeno aislado, devienen de una situación especial de un país o una región, por lo cual su fenomenología hay que encontrarla en un horizonte nacional y regional.

En México, desde mediados del siglo XX, se produjo un intenso proceso de urbanización; así como, el incipiente auge económico en áreas urbanas. Extendiéndose este aspecto como la manifestación en el incremento del porcentaje de la población urbana con respecto al total de la población del país. Este crecimiento de la población en las ciudades de la nación mexicana, de 1980 a 2010 ha sido del 2.2% promedio anual a lo largo de su territorio²³.

²³ Sobrino, Jaime. *La urbanización en el México contemporáneo*. Reunión de expertos sobre "Población, territorio y desarrollo sostenible". El Colegio de México. Santiago 16-17 de Agosto 2011.

En la nación mexicana, este proceso se dio con gran incidencia en las áreas de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey con una tendencia concentradora de población que incrementó su peso relativo hasta transformarlas en áreas metropolitanas. Esta dinámica ha demandado altos costos de inversión para proporcionar servicios y equipamientos adecuados a la población, lo que produjo diversas ínsulas urbanas de valor con un crecimiento, en muchos casos, deficiente e inequitativo, desorden e irregularidades, inseguridad, delincuencia, vicio y prostitución, entre otros graves fenómenos en todos los ámbitos, no solo de las ciudades, sino de todo el país en su conjunto.

No hay que olvidar que millones de mexicanos abandonaron sus áreas rurales con el propósito de habitar en las ciudades, pretendiendo encontrar mejores condiciones de vida, cifrando sus anhelos y esperanzas de que la metrópoli les de la oportunidad y el espacio que buscan.

En la especialidad se mencionó que el valor como acto inicial de la actividad del hombre, así como los principios económicos del valor son materia fundamental en la valuación inmobiliaria, son sustancia teórica y práctica de la realidad de la sociedad humana, y esta a su vez, se inscribe en el siglo presente en un contexto cada vez más urbano, lo que hace recomendable la comprensión de sus trascendentales aspectos.

Existen en la ciudad diversas teorías del porqué es atractiva una ciudad, de dónde proviene su magnetismo hacia los grupos migratorios. La teoría económica dice que su atracción sobre regiones y población, se da en virtud de que en ella hay en primer término; densidades de población, por lo cual siempre existen diversas posibilidades de dar un giro a la vida.

Una ciudad tiene infraestructura, equipamiento, comunicaciones, es en suma, un centro social, económico, comercial, educativo-cultural, por lo que puede atraer

como imán, compradores o vendedores no solo de la región o país, sino del mundo entero, como las grandes capitales políticas o financieras de los países, razón por la que, ofrecen una amplia gama de servicios especializados entre otros múltiples aspectos que ofrecen las ciudades. Son el foco de atracción para migraciones de población, sean estas estacionarias o flotantes, que se instalan en los espacios urbanos, fuente incesante de valores inmobiliarios de todo tipo.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTACIÓN DE LA ZONA EN ESTUDIO

Una vez presentados los grandes conceptos en los que se inserta la hipótesis

que orienta este trabajo, se plantea como perfil de investigación el marco de estudio situado en la Ciudad de México, Alcaldía Cuauhtémoc, en términos generales para concluir el análisis comparativo de valores entre la colonia Hipódromo y la colonia Doctores que forman parte de dicha alcaldía.

ALCALDÍA CUAUHTÉMOC

Ésta se encuentra localizada en la llamada zona centro de la Ciudad de México. Al Norte colinda con la Alcaldía Azcapotzalco y Gustavo A. Madero; en tanto que al Sur, sus linderos son con las Alcaldías Miguel Hidalgo, Benito Juárez e Iztacalco; al Poniente con la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Oriente con la Alcaldía Venustiano Carranza.

Comprende una superficie de 3,244 hectáreas que constituyen el 2.18% de la superficie total de la Ciudad de México. En su territorio se ubican 33 colonias, siendo la de mayor relevancia la que delimita el centro histórico de la capital del país.

Asimismo, es importante señalar que la zona con que cuenta la Alcaldía Cuauhtémoc es la superficie que posee la mayor riqueza patrimonial de la Ciudad de México, ahí se encuentra el 80% de las áreas de conservación patrimonial, que incluyen inmuebles catalogados por el INBA y por el INAH en el ámbito federal y por la Seduvi en el ámbito local²⁴.

En la Alcaldía se observan altos niveles de equipamiento e infraestructura; así como, en los rubros de abasto, educación, cultura, gobierno y salud.

²⁴Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Administración pública del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 29 de Septiembre de 2008.

Igualmente, puede decirse que mucha de su importancia radica en su enorme concentración de actividades económicas, financieras y comerciales fundamentalmente.

La población residente de la Alcaldía Cuauhtémoc ascendió a 545,884 habitantes según el Censo de Población 2020 del Inegi.

| Clave de la demarcación territorial ↕ | Demarcación territorial ↕ | Habitantes 2020 ↕ |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 002 | Azcapotzalco | 432,205 |
| 003 | Coyoacán | 614,447 |
| 004 | Cuajimalpa de Morelos | 217,686 |
| 005 | Gustavo A. Madero | 1,173,351 |
| 006 | Iztacalco | 404,695 |
| 007 | Iztapalapa | 1,835,486 |
| 008 | La Magdalena Contreras | 247,622 |
| 009 | Milpa Alta | 152,685 |
| 010 | Álvaro Obregón | 759,137 |
| 011 | Tláhuac | 392,313 |
| 012 | Tlalpan | 699,928 |
| 013 | Xochimilco | 442,178 |
| 014 | Benito Juárez | 434,153 |
| 015 | Cuauhtémoc | 545,884 |
| 016 | Miguel Hidalgo | 414,470 |
| 017 | Venustiano Carranza | 443,704 |

Ilustración 1. Habitantes en Ciudad de México, por alcaldía. Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2020

En el rubro de la población económicamente activa, se encuentra una mayor concentración de ésta en el sector terciario (servicios), con el 83%, en tanto que el sector secundario es del 13% por contar con pocas industrias y espacios para esta actividad, y el sector primario (agricultura , ganadería, etc.) representa menos del

1%²⁵. Así la actividad económica más representativa es el comercio, seguido por los servicios y después la manufactura.

La Alcaldía Cuauhtémoc ha heredado el trazo colonial de retícula básicamente en las áreas centrales, forma reticular que se extiende prácticamente en toda la demarcación a excepción de algunas diagonales.

Se considera un importante centro cultural, político, social y financiero, no solo de la ciudad sino además del país, donde se concentran actividades de todo tipo por lo que atrae una gran cantidad de población flotante para realizar cualquier actividad (compras, comercio, turismo, trabajo, trámites, etc.).

Lo anterior provoca una enorme demanda de movilidad, la cual es atendida por los ejes viales que cruzan su superficie integrando los traslados en sentidos: Norte-Sur, Sur-Norte, Este-Oeste, Oeste-Este, con entradas y salidas hacia y desde su demarcación, igualmente los viajes concéntricos son atendidos por: Circuito Interior en el Poniente y Norte; por el Sur, se encuentra delimitada por Viaducto Presidente Miguel Alemán Valdes - Río de la Piedad²⁶.

Existen en la zona otras vías de singular relevancia como: Avenida Insurgentes y Paseo de la Reforma que forman importantes corredores urbanos donde se asientan muchas actividades terciarias.

La Alcaldía Cuauhtémoc por su posicionamiento, contexto e historia, es una área urbana en esta gran ciudad impactada permanentemente por el principio económico de cambio, en el cual el valor no es estático, sino que cambia constantemente por diversas causales sean estas físicas, económicas, sociales, psicológicas,

²⁵Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Administración pública del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 29 de Septiembre de 2008.

²⁶ Ibidem.

administrativo-políticas, entre otras variables que se presentan en los asentamientos humanos, en su medio ambiente y en sus edificaciones.

Un nicho urbano bajo el permanente principio de cambio se ve afectado en el tiempo en su valor por mejoras en la zona, por la obsolescencia en el cambio del uso de suelo, leyes o reglamentos de construcción y los factores mencionados en el párrafo inmediato anterior.

Por ello la alcaldía Cuauhtémoc desde fines de la época de los años 80 del siglo XX, entro en acciones de reestructuración urbana asociados a lo que los estudiosos del tema denominan como gentrificación²⁷, del que señalan en términos generales, que ésta es una transformación urbana de áreas que se encuentran en declinación por lo que se convierten en paupérrimas, localizadas en las partes céntricas de las grandes ciudades. Según estos pensadores implica por un lado, la incorporación a dichas áreas de familias de niveles económicos altos y medios; y por otro lado, la migración de población de bajos recursos a otras demarcaciones por lo regular periféricas.

Al respecto, cito textualmente el artículo de Patricia Olivera y Victor Delgadillo:

“En el contexto neoliberal, la gentrificación forma parte de los procesos de reestructuración urbana cíclica a partir del interés de inversionistas inmobiliarios y financieros en invertir en antiguos barrios urbanos apoyados a través de la gestión público - privada para obtener los beneficios que reproducen el capital. Esto ha permitido a los grandes inversionistas privados, la captura de las rentas urbanas potenciales y ha implicado la susitución directa o indirecta de población residente con nuevos segmentos de clase social, así como nuevas formas de consumo y apropiación de la ciudad. Estos procesos se insertan en el urbanismo empresarialista

²⁷ Salinas, Luis Alberto. *La gentrificación de colonias céntricas genera desplazados de la ciudad a la periferia*. Boletín UNAM –DGCS-750. Ciudad Universitaria a 30 de Diciembre de 2015.

cuya gestión urbana público-privada favorece los intereses de mercado, como ocurre en otras ciudades”.²⁸

Así, bajo esta óptica ideológica, la gentrificación viene a ser un proceso de transformación urbana que pretende explicar el reacondicionamiento de espacios ciudadanos que habrá que tomar en cuenta en el análisis que se investiga en este trabajo que pretende demostrar que la ciudad es un océano enorme de valores, en el cual el valuador encuentra el camino y la respuesta a sus inquietudes.

Supuesto del estudio:

“Un estudio comparativo entre inmuebles de zonas urbanas cercanas pero divergentes en una misma alcaldía, resalta la existencia de una multiplicidad de valores inmobiliarios en una ciudad”.

Bajo dicho supuesto y apoyado el trabajo capitulado teórico, se ubica el análisis pragmático a fin de establecer la relación conceptual en una realidad citadina inmobiliaria.

Para tal efecto, el estudio presenta dos áreas urbanas de la alcaldía Cuahémoc: La colonia Hipódromo y la colonia Doctores, de las que se señalan datos referenciales que otorguen a la investigación criterios diferenciales de los inmuebles donde se concentra la visión comparativa de valores que circunscriben a estas edificaciones y pretender satisfacer la hipótesis originaria de la investigación.

²⁸ Olivera, Patricia y Delgadillo, Víctor (2014) *Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México*. Revista de Geografía Norte Grande 58:111-113

CAPÍTULO IV

RELACIÓN HIPOTÉTICA.

Como se ha señalado en capítulos anteriores, todas las ciudades tienen un origen y este se encuentra derivado de motivaciones básicamente económicas o al menos dominan un gran porcentaje en su definición.

Todas las grandes ciudades antiguas tienen un legado en su conformación. Así, el llamado casco histórico en la Ciudad de México no es la excepción; es un espacio actual precolombino y colonial como se puede observar en sus partes céntricas, donde las facetas de expansión están en función de las características históricas que guarda su traza urbana; en la cual, en diversas zonas se detecta un urbanismo espontáneo y anárquico, junto a una oficial o utópico, la colonia Hipodrómo cae dentro de los dos últimos conceptos del urbanismo.

¿Cuándo ve la luz el nicho de estudio de este modesto trabajo?

Con el fin de satisfacer esta interrogante, puede decirse que en el período del porfiriato se dotó a la ciudad histórica de alumbrado con bombillas eléctricas incandescentes, así como el agua se introdujo a los domicilios utilizando tuberías de plomo y se generaron las primeras colonias fuera del trazo de la ciudad colonial: Arquitectos (hoy San Rafael) y Santa María la Ribera para la clase media destinándose a la Guerrero la clase popular²⁹.

Asimismo a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, se edificaron nuevas colonias de tipo residencial para familias que comenzaban a salir del casco histórico de la ciudad, éstas se ubicaron a lo largo de la actual Avenida Paseo de la Reforma, así como la Juárez, Roma y Condesa. Igualmente se erigieron otras de tipo medio popular destinadas para la cada día más abundante clase obrera, resultante de la

²⁹ Tellez Jara, Miriam. *El reciclamiento urbano en la Colonia San Rafael*. Tesis para obtener el grado de Especialización en Valuación Inmobiliaria. UNAM 2011.

incipiente industrialización, éstas colonias son: Morelos, Obrera, Doctores, Tránsito y Esperanza³⁰.

Hablando en términos generales, la Ciudad de México a mediados del siglo XX, tuvo un explosivo crecimiento demográfico con efecto en el cambio de uso de suelo, básicamente en la llamada unidad de ordenamiento territorial ciudad central³¹: Alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, donde se demandó la sustitución de usos de suelo habitacionales por comercio y servicios.

Esta situación provocó la elevación de los valores del suelo con consecuente impacto en las edificaciones, por lo cual parte de la población básicamente de la alcaldía Cuauhtémoc, se desplazó hacia otras zonas periféricas de otras alcaldías y aún del área metropolitana.

Así, la transformación de las áreas o gentrificación, ha elevado los antiguos valores inmobiliarios con las nuevas inversiones acumuladas orientadas por el principio económico del mayor y mejor uso, recalificando a la zona urbana como es el caso de la colonia Hipódromo.

Estas acciones de gentrificación pretenden incidir en la generación de áreas urbanas con el fin de procurar que no entren en el principio económico de declinación³², o si ya inició su degradación, reciclar las zonas con otras funciones coadyuvantes o bien complementarias enriquecidas con la diversificación de actividades alojadas en los espacios de los inmuebles de la zona.

³⁰Tellez Jara, Miriam. *El reciclamiento urbano en la Colonia San Rafael*. Tesis para obtener el grado de Especialización en Valuación Inmobiliaria. UNAM 2011.

³¹ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 31 de Diciembre de 2003.

³²L.A.E. Romero, Evaristo *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Posgrado de Arquitectura*. Ciudad de México 2014.

Estas tendencias no solo se dan en esta ciudad, sino son el pan de cada día de todo el orbe, en las cuales han observado en su devenir histórico las leyes subsidiarias del valor: la integración, el equilibrio y la declinación o desintegración³³.

En este sentido, se puede percibir que el valor urbano e inmobiliario surge como un proceso histórico de cambio y evolución, en espacio-tiempo que requieren las múltiples necesidades o deseos humanos de acuerdo a cada época, civilización y cultura.

En su particularización, este trabajo presenta en esta parte, un cuadro comparativo experimental, con el cual se hace la aplicación concreta de algunos principios y factores económicos que inciden en el valor de los inmuebles con la finalidad de esquematizar en la práctica, la hipótesis que se formuló para el desarrollo de esta tesina.

R. Lipsey, en la introducción a su libro “An introduction to positive economics”; señala que: “ Los economistas recurren a las observaciones del mundo real cuantificándolas en lo posible para comprobar las teorías económicas elaboradas”³⁴. En este proceso, se apoyan de cuadros explicativos con cifras y gráficos con los que se pretenden explicar los postulados propuestos, tal es el caso que se presenta en esta fase de este documento. En él se inscriben dos zonas urbanas existentes en la ciudad, en las que se toman dos inmuebles de características semejantes, ubicados en una misma alcaldía, la alcaldía Cuauhtémoc, a una distancia aproximadamente de 2.86 km aproximadamente entre ellos; por lo que se podría pensar que hay valores casi idénticos en las colonias comparadas, así como entre las edificaciones objeto de este análisis valuatorio, con lo que no se validaría nuestro supuesto hipotético.

³³ L.A.E. Romero, Evaristo *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Posgrado de Arquitectura*. Ciudad de México 2014.

³⁴ Lipsey, Richard G. *Introducción a la economía positiva*. Editorial Vicens Vives, 1996.

Para ello, se aplican criterios derivados de la temática teórica, desarrollada en la investigación en sus capítulos anteriores, a fin de demostrar que la ciudad es un espejo diferencial de valores en cada contorno que se le estudie.

Para tal efecto, se toma como nicho comparativo en este trabajo, los resultados de la aplicación de dos avalúos de inmuebles situados en las colonias Hipódromo y Doctores, de los que; siguiendo la idea cuantitativa del análisis económico, se obtuvieron valores por las cifras siguientes:

| COLONIA | DEPARTAMENTO. VALOR HOMOLOGADO POR M2 | VALOR COMERCIAL |
|-----------|---------------------------------------|-----------------|
| HIPÓDROMO | \$58,360.00 / M2 | \$5,875,000.00 |
| DOCTORES | \$34,340.00 / M2 | \$2,939,000.00 |

Cuadro 1. Valores inmobiliarios. Diciembre 2021. Fuente: Elaboración propia

Con estos supuestos, como valuadores podemos preguntarnos:

¿Qué es lo que hace diferir el valor referencial de estos inmuebles que corresponden al territorio de una alcaldía, que se encuentran dentro de una superficie no muy lejana, bajo una estructura urbana de gran similitud?

¿Cómo puede explicarse el profesional de esta especialidad, el que haya estas diferenciales numéricas tan notables?

Esta observación es la fuente del análisis e investigación que se presenta como parte central de este trabajo, que surge del planteamiento que le da origen: “La ciudad, un espejo diferencial de valores”.

Para ello, el estudio recurre a una explicación conceptual y numérica fundada en los principios y factores económicos que modifican el valor inmobiliario, misma que a continuación se presenta.

CAPÍTULO V

CASO DE ESTUDIO COLONIA HIPÓDROMO.

PRINCIPIOS ECONÓMICOS UTILIZADOS EN ESTE ANÁLISIS

PRINCIPIO DE UBICACIÓN.

Este principio considera la ubicación exacta de un inmueble, su tipo, forma, morfología, posición, todo aquello que lo representa e influye. Así como su entorno inmediato que cuenta con todas las características que le dan valor, como son: el estar dotado de vialidades importantes, equipamiento e infraestructura de calidad.

PRINCIPIO DE LOCALIZACIÓN

Este principio sitúa al objeto de estudio en un marco relativo de la zona, puede ser de 1 km; o hasta donde considere pertinente el investigador. Igualmente, ahí se detectan influencias de valor que le afectan positiva o negativamente.

PRINCIPIO DE CAMBIO

Este principio nos indica que todo esta en perpetuo cambio, por lo que el valor de un inmueble no es estático, se modifica constantemente por diversos agentes físicos, económicos, sociales, políticos y ambientales.

PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD

Este surge del principio de cambio y de otros principios como el de causalidad. En virtud de que toda la realidad donde se mueve el hombre (objetiva o subjetiva, material o inmaterial) está en perpetuo movimiento, los planteamientos de la diaria actividad del hombre deben de hacerse bajo un período de tiempo determinado, según se trate del elemento u objeto a analizar³⁵.

³⁵ L.A.E. Romero, Evaristo *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Posgrado de Arquitectura*. Ciudad de México 2014.

PRINCIPIO ECONÓMICO DE UBICACIÓN



Ilustración 2. Fachada del edificio. Fuente: Elaboración propia

| DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------|------------------|
| CALLE | QUINTANA ROO | Nº EXTERIOR | 141 |
| NÚMERO INTERIOR | DEPARTAMENTO 301 | COLONIA | HIPÓDROMO |
| ALCALDÍA | CUAUHTÉMOC | C.P. | 06100 |
| ESTADO | CIUDAD DE MÉXICO | | |

CROQUIS DE UBICACIÓN



| | |
|----------|---------------------------|
| AL SUR | CALLE QUINTANA ROO |
| AL NORTE | PROPIEDAD PRIVADA |
| AL ESTE | PROPIEDAD PRIVADA |
| AL OESTE | PROPIEDAD PRIVADA |

Ilustración 3. Croquis de ubicación del inmueble. Fuente: Seduvi

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Se trata de un terreno intermedio donde se desplanta un edificio habitacional desarrollado en 8 niveles. El departamento 301 esta ubicado en el nivel 3 y consta de: cocina equipada, bar, estancia-comedor, recámara principal con vestidor y baño, recámaras 2 y 3 con clóset y baño compartido, área de lavado y un cajón de estacionamiento.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

| | |
|----------------------------|--|
| Superficie | 100.66 M2 |
| Edad | 5 años |
| OBRA NEGRA O GRUESA | |
| Cimentación | Se suponen pilotes de concreto y losa de cimentación de concreto armado. |
| Estructura | Con columnas, trabes, armadura y largueros de acero. |
| Muros | Divisorios y de carga en block de concreto simple. |
| Entrepiso | Losas planas de concreto armado en claros cortos y medianos |

| | |
|---|--|
| Techos | Losas planas de concreto armado en claros cortos y medianos |
| Azotea | Impermeabilizada en buen estado en general |
| Bardas | Las propias de la construcción, de concreto armado |
| REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES | |
| Aplanados interiores | De yeso a plomo y regla, acabado pulido |
| Aplanados exteriores | De mezcla cemento-arena acabado fino |
| Plafones | De yeso a regla y nivel, acabado pulido |
| Lambrines | Azulejo cerámico de 60 x 60 cms. En zonas húmedas de cocina y baño |
| Zoclos | Acordes a los pisos |
| Escaleras | Del edificio; rampa de concreto armado con escalones de cemento |
| Pintura | Vínilica en interiores y exteriores |
| Recubrimientos esp. | No aplica |
| Pisos | Loseta cerámica y loseta de porcelanato de 60 x 60 cms. En general |
| CARPINTERÍA | |
| Pisos | No aplica |
| Puertas | Tambor de pino con cubiertas de aglomerado en ambas caras |
| Guardarropas y otros. | Bastidor de pino y cubierta de triplay |
| INSTALACIONES HIDRAÚLICAS Y SANITARIAS | |
| Inst. Hidráulicas | Red oculta con tubería y accesorios de pvc hidráulico |
| Inst. Sanitarias | Red oculta con tubería y accesorios de pvc |
| Muebles de baño | Blancos de buena calidad y accesorios cromados |
| Muebles de cocina | Cocina integral de buena calidad |
| Inst. Eléctricas | Ocultas, poliflex, cable de cobre, accesorios de plástico |
| PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS | |

| | |
|---------------------------------|---|
| Puertas | De perfiles y cubiertas de aluminio anodizado, acabado en color |
| Ventanas | De aluminio anodizado, acabado en color |
| Rejas de acceso | No aplica |
| Protecciones en ventanas | No aplica |
| Vidriería | Cristal de 6 mm de espesor |
| Cerrajería | Nacional de buena calidad |
| Fachada | Moderna, en líneas rectas con aplanado de mezcla acabado fino y pintura |

INST. ESPECIALES Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS Y/O OBRAS COMPLEMENTARIAS

| PRIVADAS | COMUNES |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Cocina Integral | Elevador |
| Interfón | Roof Garden |
| Cajón de estacionamiento | Sistema de circuito cerrado de T.V. |
| Balcón | Vigilancia 24 hrs. |
| | Cisterna |
| | Equipo de Bombeo |



Ilustración 4 . Cocina

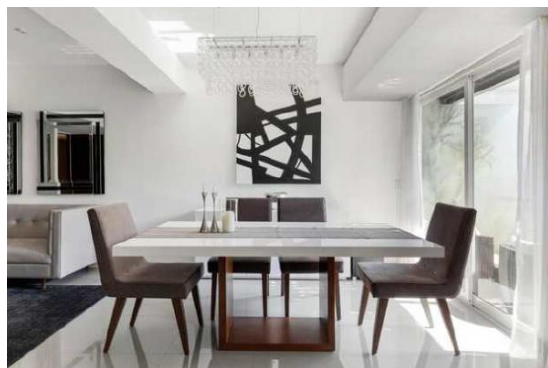


Ilustración 5. Estancia-comedor.



Ilustración 6. Recámara



Ilustración 7. Baño



Ilustración 8. Área de lavado



Ilustración 9. Balcón

PRINCIPIO ECONÓMICO DE LOCALIZACIÓN

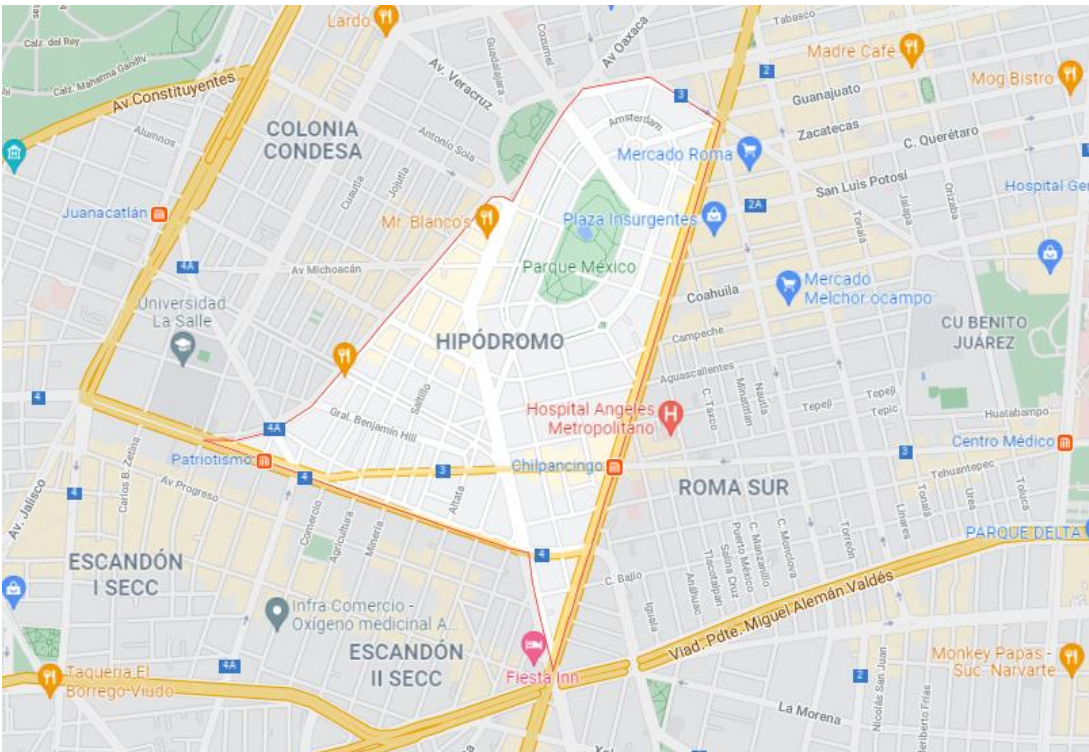


Ilustración 10. Territorio de la colonia Hipódromo Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps

Los límites de la colonia Hipódromo son: Al Este, Avenida Insurgentes. Al Noreste, Avenida Yucatán. Al Noroeste, Avenida Álvaro Obregón. Al Oeste, las Avenidas Nuevo León hasta Juan Escutia y Tamaulipas hasta Benjamin Franklin. Al Sur, Avenida Benjamin Franklin hasta Avenida Nuevo León. Al Sureste, Avenida Nuevo León hasta la Avenida Insurgentes.

EQUIPAMIENTO DE LA ZONA

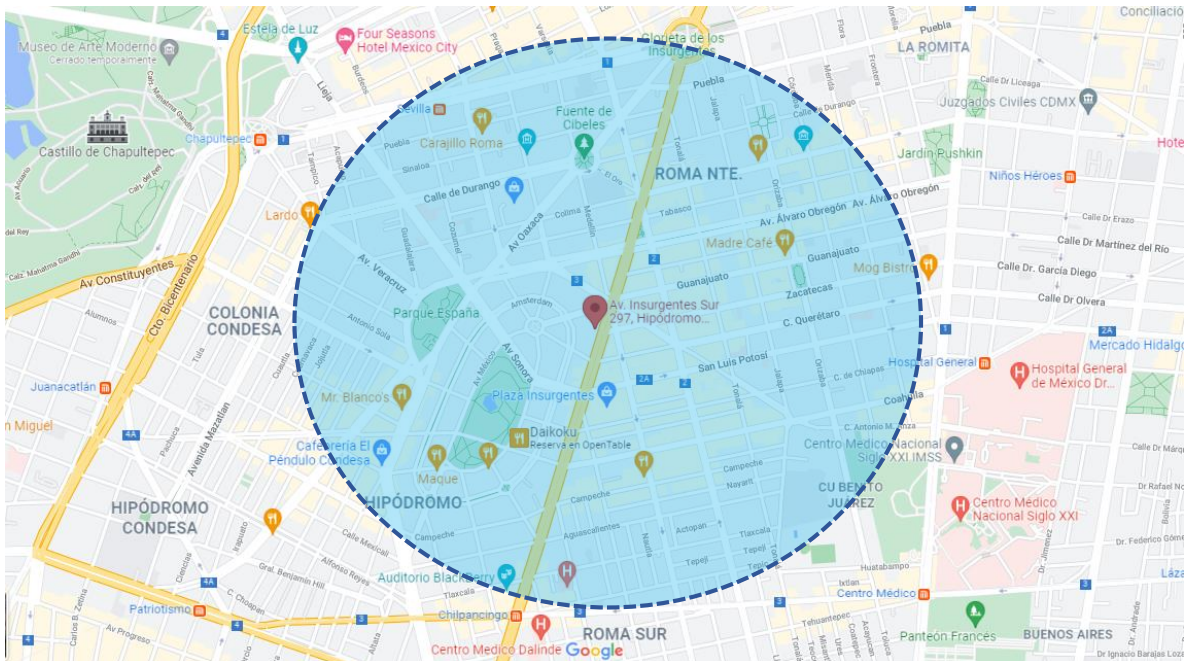


Ilustración 11. Zona que abarca 1 km de radio desde la ubicación del inmueble de estudio. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps

En una radio aproximado de 1 km podemos encontrar lo siguiente:

- Parque México
- Parque España
- Circuito Amsterdam
- Glorieta de las Cibeles
- Casa Museo Alfonso Reyes
- Parroquia de la Coronación



- Parroquia de Santa Rosa de Lima
- Centro Médico Nacional Siglo XXI IMSS
- Plazas comerciales
- Cafeterías
- Hospitales privados
- Restaurantes
- Escuelas públicas
- Escuelas privadas
- Foros culturales
- Museos
- Tiendas de autoservicio
- Bancos
- Estaciones de gasolina
- Servicio de Metro
- Servicio de Metrobus
- Hoteles de buena calidad



Ilustración 12-15. Entorno de la colonia Hipódromo. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

PRINCIPIO ECONÓMICO DE CAMBIO

ORIGEN E HISTORIA DE LA COLONIA HIPÓDROMO

Sus inicios se remontan a los primeros años del siglo XX, los terrenos en los que hoy se asienta pertenecían a la Condesa de Miravalle “Doña María Magdalena Dávalos de Bracamonte y Orozco, esposa de Don Antonio Trebuesto y Alvarado,

que era caballero de Alcantará. La hacienda comprendía lo que ahora conocemos por colonias Roma, Condesa y parte de Tacubaya.”³⁶

Como parte de una política oficial, se diseñaron fraccionamientos de carácter residencial inspirados en una arquitectura Art Deco y Art Nouveau entre otras, así como zonas arboladas y parques creando un mejor nivel socioeconómico para la zona, lo que premia el valor del suelo y el entorno constructivo.

El diseño de la colonia estuvo a cargo del Arquitecto José Luis Cuevas³⁷ quien vio en el viejo hipódromo la posibilidad de dotar, entre otras cosas, de espacios públicos amplios. Desde su creación, la colonia fue pensada para ser un área predominantemente habitacional así como con usos mixtos para que los habitantes pudieran cubrir sus necesidades del día a día sin tener que hacer uso del automóvil. La zona desde sus inicios fue habitada por la clase alta de la época así como diversas personalidades del medio político, empresarial, cultural, atraídos por el prestigio del lugar.

Después del sismo de 1985, la zona sufrió un abandono por los graves daños que ocasionó este temblor en sus edificaciones, lo que ocasionó un notorio decaimiento en los valores de la zona que rondaron entre un 50% y hasta en un 80 %³⁸. Razón por la cual los inversionistas vieron una oportunidad para rescatar la colonia.

Es por ello que en 1990 comienza la rehabilitación de la zona, llegó gente de clase media y alta tanto nacionales y extranjeros, dispuestos a pagar altos costos por vivir en este lugar que entre otras cosas les da la ventaja de estar cerca de su trabajo además de estar rodeados de un ambiente cálido con grandes avenidas con

³⁶ Tavares López, Edgar (1999). *Colonia Hipódromo. Tu Ciudad, barrios y pueblos*. Gobierno de la Ciudad de México.

³⁷ Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de Septiembre de 2000. N°164.

³⁸ Estrada Alaffita, Christian Michell. *Historia de la colonia Condesa*. Técnicas de Investigación. SAE Institute México. N°12131

camellones arbolados, construcciones Art Deco que seducen, así como también gran variedad de oferta gastronómica, cultural, comercial y de entretenimiento.

Actualmente la colonia sufre de problemas por el sobrepoblamiento de la zona así como la gran cantidad de población flotante que llega todos los días a sus centros de trabajo, lo que ocasiona una alta demanda de estacionamiento, altos niveles de ruido, propagación de bares y restaurantes que invaden el espacio público.

FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR

Desde la perspectiva socioeconómica de nuestro punto de estudio pueden encontrarse factores que inciden en el valor como:

NIVEL DE INGRESOS

Según el XI Censo General de Población y Vivienda 1990, el nivel medio de ingresos mensuales en la colonia Hipódromo va de \$21,000.00 a \$49,000.00.

NIVEL DE ESCOLARIDAD

Los niveles son muy altos; la población alfabetizada de entre los 15 años y más edad era en 1990 del 98.28%, y en 1995 del 98.66%. En 1990, el 59.8% de la población tenía estudios superiores. En la colonia predominan los estratos con un alto grado de escolaridad, que trabaja y percibe ingresos superiores a la media nacional y de la Ciudad de México³⁹. En 2020 el 80.74 % de la población de 25 años y más cuenta con al menos un grado aprobado en educación superior⁴⁰.

ACCESO A LA SALUD

³⁹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de Septiembre de 2000. N°164.

⁴⁰ Información obtenida del Sistema para la consulta de la información censal 2020 (SCINCE 2020)

El 41.00% de la población de esta colonia cuenta con afiliación a servicios de salud en alguna institución privada⁴¹

VIVIENDA

El número de personas por vivienda ocupada descendió de 3.19 a 2.93 entre 1990 y 1995, lo que indica un decremento en el número de miembros por familia.

Los asentamientos irregulares no existen en esta colonia⁴². Existen 68 edificaciones abandonadas, el estado de estas ha propiciado la invasión de algunas de ellas.⁴³

Por los materiales usados y las dimensiones de la vivienda, se puede considerar que, en general, es de muy buena calidad como se muestra en las siguientes tablas

| Elementos | Materiales | Porcentaje |
|-----------|-------------------------|------------|
| Techos | Losa de concreto | 97 % |
| | Otros | 3 % |
| Paredes | Tabique | 97.1 % |
| | Adobe y otros | 2.9 % |
| Pisos | Cemento | 19.6 % |
| | Mosaico, madera y otros | 80.4% |

Cuadro 2. Materiales utilizados en la construcción de vivienda. Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda 1990

NIVEL DE INSEGURIDAD

Respecto a las carpetas de investigación abiertas en el 2020 en la Ciudad de México, en la colonia la mayoría de los delitos fueron de bajo impacto como robo a transeúnte, robo de autopartes en la vía pública y robo de motocicleta por citar algunos.⁴⁴

⁴¹ Información obtenida del Sistema para la consulta de la información censal 2020 (SCINCE 2020)

⁴² Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de Septiembre de 2000. N°164.

⁴³ Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de Septiembre de 2000. N°164.

⁴⁴ Reporte de seguridad. Datos abiertos. Gobierno de la Ciudad de México Septiembre 2021. <https://datosseguridad.cdmx.gob.mx/tablero/diario/geografia>.

SITIOS PATRIMONIALES

El Instituto Nacional de Bellas Artes INBA tiene 680 inmuebles en su lista⁴⁵.

| No. | Colonia | Total de Inmuebles por colonia | Área de Conservación Patrimonial | Inmuebles Catalogados |
|-----|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 12 | Ex Hipódromo de Peralvillo | 1,536 | 75 | 1 |
| 13 | Felipe Pescador | 233 | 1 | 0 |
| 14 | Guerrero | 1,897 | 1,897 | 475 |
| 15 | Hipódromo | 1,843 | 1,830 | 680 |
| 16 | Hipódromo Condesa | 611 | 474 | 90 |
| 17 | Juárez | 1,752 | 1,752 | 433 |
| 18 | Maza | 172 | 18 | 0 |
| 19 | Morelos | 1,101 | 1,058 | 34 |
| 20 | Nonoalco Tlatelolco | 148 | 4 | 4 |
| 21 | Obrera | 4,119 | 157 | 176 |
| 22 | Paulino Negrete | 557 | 0 | 0 |
| 23 | Peralvillo | 1,842 | 83 | 14 |
| 24 | Roma Norte | 3,929 | 3,929 | 1,325 |
| 25 | Roma Sur | 2,682 | 187 | 355 |
| 26 | San Rafael | 1,240 | 1,240 | 466 |
| 27 | San Simón Tolnáhuac | 855 | 0 | 8 |
| 28 | Santa María Insurgentes | 366 | 0 | 1 |
| 29 | Santa María La Ribera | 2,981 | 2,981 | 1,134 |
| 30 | Tabacalera | 564 | 564 | 178 |
| 31 | Tránsito | 697 | 70 | 11 |
| 32 | Valle Gómez | 311 | 26 | 0 |
| 33 | Vista Alegre | 605 | 0 | 0 |
| | Total | 44,281 | 25,257 | 9,078 |

Cuadro 3. Distribución de los inmuebles con atributos Patrimoniales por colonia. Fuente: PDDU Delegación Cuauhtémoc Gaceta Oficial del Distrito Federal.2008.

USOS DE SUELO

En el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, se establece como único uso permitido el habitacional, con la excepción de dos pequeñas áreas cercanas al cruce de Av. Nuevo León – Av. Insurgentes, y las que señalan en las normas sobre vialidad del mismo documento para Av. Insurgentes, Nuevo León, Tamaulipas, Benjamin Franklin, Baja California, Alfonse Reyes y Campeche. En realidad, se han establecido y siguen proliferando otros usos en prácticamente toda la colonia, incluso donde el Programa lo prohíbe.⁴⁶

⁴⁵ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Administración pública del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 29 de Septiembre de 2008.

⁴⁶ Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de Septiembre de 2000. N°164.

CAPÍTULO VI

CASO DE ESTUDIO COLONIA DOCTORES.

PRINCIPIOS ECONÓMICOS UTILIZADOS EN ESTE ANÁLISIS

PRINCIPIO DE UBICACIÓN.

Este principio considera la ubicación exacta de un inmueble, su tipo, forma, morfología, posición, todo aquello que lo representa e influye. Así como su entorno inmediato que cuenta con todas las características que le dan valor, como son: el estar dotado de vialidades importantes, equipamiento e infraestructura de calidad.

PRINCIPIO DE LOCALIZACIÓN

Este principio sitúa al objeto de estudio en un marco relativo de la zona, puede ser de 1 km; o hasta donde considere pertinente el investigador. Igualmente, ahí se detectan influencias de valor que le afectan positiva o negativamente.

PRINCIPIO DE CAMBIO

Este principio nos indica que todo esta en perpetuo cambio, por lo que el valor de un inmueble no es estático, se modifica constantemente por diversos agentes físicos, económicos, sociales, políticos y ambientales.

PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD

Este surge del principio de cambio y de otros principios como el de causalidad. En virtud de que toda la realidad donde se mueve el hombre (objetiva o subjetiva, material o inmaterial) está en perpetuo movimiento, los planteamientos de la diaria actividad del hombre deben de hacerse bajo un período de tiempo determinado, según se trate del elemento u objeto a analizar⁴⁷.

⁴⁷ L.A.E. Romero, Evaristo *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Posgrado de Arquitectura*. Ciudad de México 2014.

PRINCIPIO ECONÓMICO DE UBICACIÓN



Ilustración 16. Fachada del edificio. Fuente: Elaboración propia

| DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------|-----------------|
| CALLE | DR. JOSÉ MARÍA VERTIZ | Nº EXTERIOR | 185 |
| NÚMERO INTERIOR | DEPARTAMENTO 401 | COLONIA | DOCTORES |
| ALCALDÍA | CUAUHTÉMOC | C.P. | 06720 |
| ESTADO | CIUDAD DE MÉXICO | | |

CROQUIS DE UBICACIÓN



Ilustración 17. Croquis de ubicación del inmueble. Fuente: Seduvi

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Se trata de un terreno intermedio donde se desplanta un edificio habitacional desarrollado en 10 niveles. El departamento 401 está ubicado en el nivel 4 y consta de: cocina equipada, estancia-comedor, balcón en recámaras y cocina, 2 recámaras con baño cada una, área de lavado y un cajón de estacionamiento.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

| | |
|----------------------------|---|
| Superficie | 85.58 |
| Edad | 2 años |
| OBRA NEGRA O GRUESA | |
| Cimentación | Se suponen pilotes de concreto y losa de cimentación de concreto armado |
| Estructura | Con columnas, trabes, armadura y largueros de acero |
| Muros | Divisorios y de carga en block de concreto simple |

| | |
|---|---|
| Entrepiso | Losas planas de concreto armado en claros cortos y medianos |
| Techos | Losas planas de concreto armado en claros cortos y medianos |
| Azotea | Impermeabilizada en buen estado en general |
| Bardas | Las propias de la construcción, de concreto armado |
| REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES | |
| Aplanados interiores | De yeso a plomo y regla, acabado pulido |
| Aplanados exteriores | De mezcla cemento-arena acabado fino |
| Plafones | De yeso a regla y nivel, acabado pulido |
| Lambrines | Azulejo cerámico de 40 x 30 cms. En baños |
| Zoclos | Acordes a los pisos |
| Escaleras | Del edificio; rampa de concreto armado con escalones de cemento |
| Pintura | Vínilica en interiores y exteriores |
| Recubrimientos esp. | No aplica |
| Pisos | Loseta cerámica de 33 x 33 cms; en cocina y baños |
| CARPINTERÍA | |
| Pisos | Laminado en estancia-comedor y recámaras |
| Puertas | Tambor de pino con cubiertas de aglomerado en ambas caras |
| Guardarropas y otros. | Bastidor de pino y cubierta de triplay |
| INSTALACIONES HIDRAÚLICAS Y SANITARIAS | |
| Inst. Hidráulicas | Red oculta con tubería y accesorios de pvc hidráulico |
| Inst. Sanitarias | Red oculta con tubería y accesorios de pvc |
| Muebles de baño | Blancos de mediana calidad y accesorios cromados |
| Muebles de cocina | Cocina integral de mediana calidad. |
| Inst. Eléctricas | Ocultas, poliflex, cable de cobre, accesorios de plástico |
| PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS | |

| | |
|---------------------------------|---|
| Puertas | De perfiles y cubiertas de aluminio anodizado, acabado en color |
| Ventanas | De aluminio anodizado, acabado en color |
| Rejas de acceso | No aplica |
| Protecciones en ventanas | No aplica |
| Vidriería | Cristal de 6 mm de espesor |
| Cerrajería | Nacional de mediana calidad |
| Fachada | Moderna, en líneas rectas con aplanado de mezcla acabado fino y pintura Predominan los vanos y balcones |

INST. ESPECIALES Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS Y/O OBRAS COMPLEMENTARIAS

| PRIVADAS | COMUNES |
|--------------------------|--------------------|
| Cocina Integral | Roof Garden |
| Interfón | Vigilancia 24 hrs. |
| Balcón | Cisterna |
| Cajón de estacionamiento | Equipo de Bombeo |
| | Elevador |

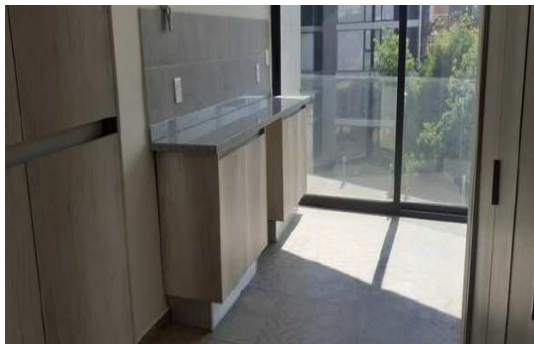


Ilustración 18. Cocina

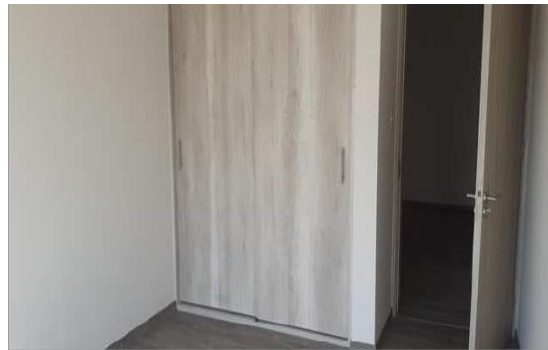


Ilustración 19. Recámara



Ilustración 20. Recámara

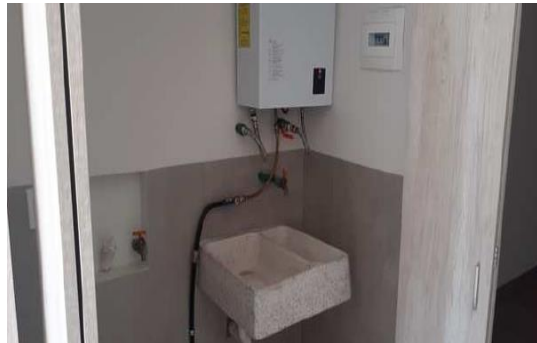


Ilustración 21. Área de lavado



Ilustración 22. Estacionamiento



Ilustración 23. Baño

PRINCIPIO ECONÓMICO DE LOCALIZACIÓN

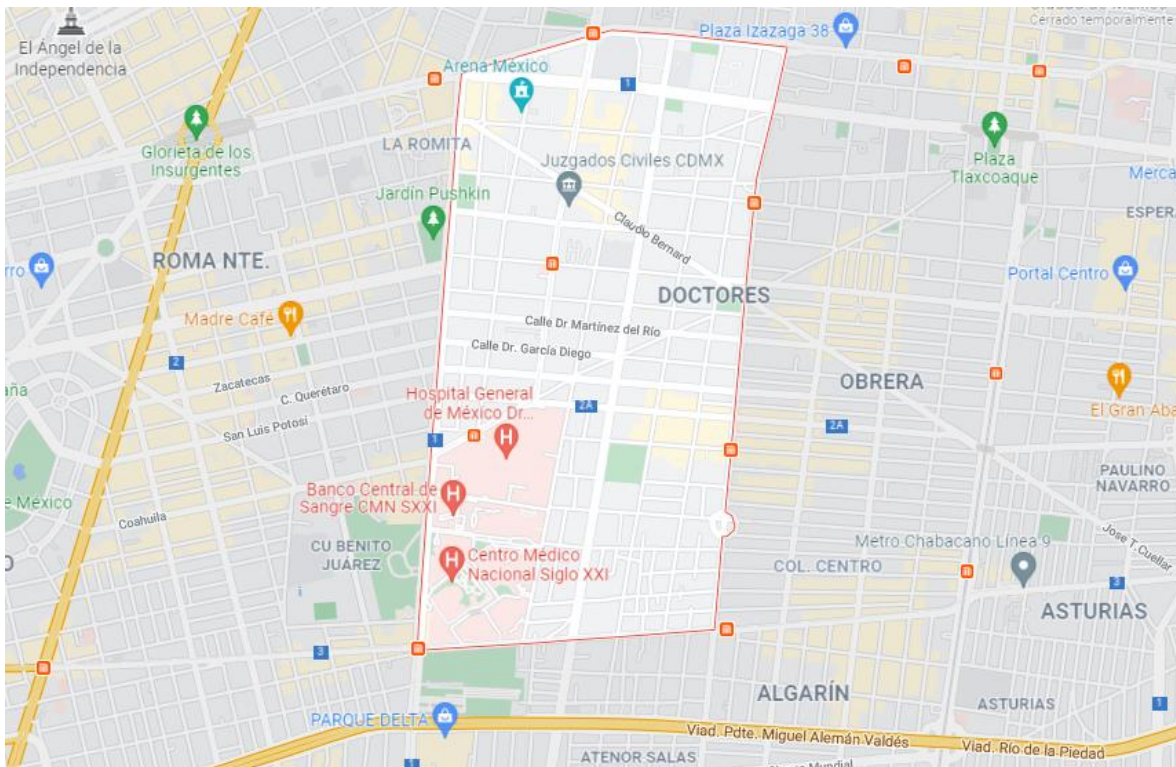


Ilustración 24. Territorio de la colonia Doctores Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps

Los límites de la colonia Doctores son: Inicia en el cruce de Eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc y Avenida Chapultepec-Avenida Arcos de Belén, continuando por esta en dirección Oriente hasta llegar al cruce con el Eje Central Lázaro Cárdenas (Niño Perdido), de este punto continúa en dirección Surponiente hasta llegar al cruce con el Eje 3 Sur Avenida Dr. Ignacio Morones Prieto, de este punto continúa en dirección Surponiente hasta llegar al cruce con la Avenida Cuauhtémoc; finalmente de este punto continúa en dirección Nororiente hasta llegar al punto de inicio

EQUIPAMIENTO DE LA ZONA

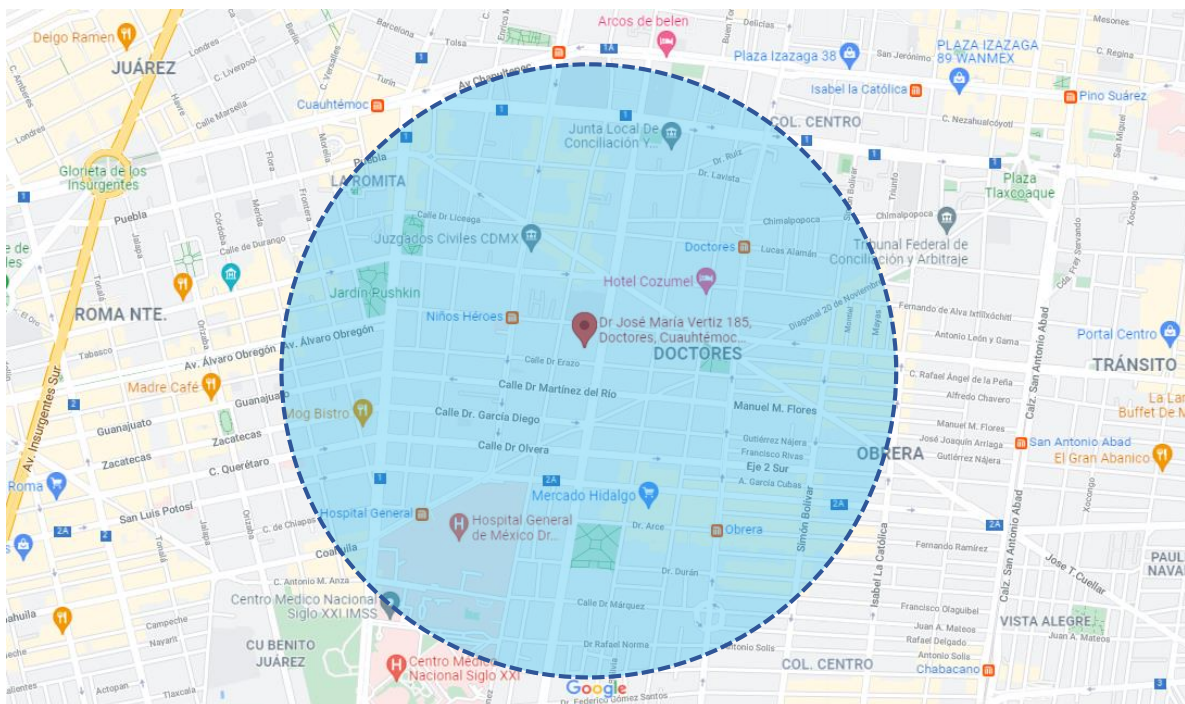


Ilustración 25. Zona que abarca 1 km de radio desde la ubicación del inmueble de estudio. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps

En un radio aproximado de 1 km podemos encontrar lo siguiente:

- Centro Médico Nacional Siglo XXI IMSS
- Hospital General de México
- Juzgados Civiles CDMX



- Secretaría de Finanzas
- Instituto de Ciencias Forenses
- Jardín Artes Gráficas
- Arena México
- Parroquia de Nuestra Sra. de Belén
- Mercado Morelia
- Mercado Hidalgo
- Museo del Juguete Antiguo
- Plaza Lázaro Cárdenas
- Hospitales privados
- Restaurantes
- Escuelas públicas
- Escuelas privadas
- Foros culturales
- Tiendas de autoservicio
- Bancos
- Estaciones de gasolina
- Servicio de Metro
- Servicio de Metrobus
- Hoteles de mediana calidad



Ilustración 26-29. Entorno de la colonia Hipódromo.
Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

PRINCIPIO ECONÓMICO DE CAMBIO

ORIGEN E HISTORIA DE LA COLONIA DOCTORES

Es una de las colonias más antiguas de la Ciudad de México. Originalmente era conocida como “Colonia de la Indianilla” o también como “Colonia Hidalgo”. Fue

planeada por Francisco Lascurain en 1889, destinada para la clase obrera que cada día crecía más por la aparición de las primeras industrias⁴⁸.

Una gran porción del terreno que hoy ocupa la colonia fue propiedad de la Compañía de Tranvías Eléctricos de México, lo usaban como patio de maniobras, talleres de mantenimiento, reparación y resguardo de los trenes.⁴⁹

“El barrio fue famoso entre los noctámbulos por los caldos de pollo que ahí se vendían. Choferes de trenes que acudían a guardar su unidad o quienes iban por la madrugada para iniciar la primera corrida, eran clientes habituales de los comercios contruidos con paredes de tabla y techos de tejamanil”.⁵⁰

La colonia se consolidó por la construcción del Hospital General en 1905, el cual fue pensado para servir a toda la Ciudad de México e inclusive también a una parte del país, hecho que hasta la fecha sigue cumpliéndose. Así mismo, a inicios del siglo XX, se construyó el primer hospital de especialidades del país. A causa de estos hechos la nomenclatura de las calles esta dedicada a distinguidos y renombrados médicos como lo son Dr. Ignacio Erazo, Dr. Claudio Bernard, Dr. Leopoldo Río de la Loza por mencionar algunos⁵¹.

Tras el sismo del 19 de Septiembre de 1985 muchos de sus edificio colapsaron. En el período comprendido del año 1990 al 2000 se vivió un incremento de viviendas. Esta colonia concentró el 71% de vivienda nueva en esa época.

FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR

⁴⁸ Sitio oficial de la Alcaldía Cuauhtémoc. <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/>. Consultado Septiembre 2021.

⁴⁹ Vázquez Acosta, Francisco. *La evolución histórica y urbana de la Colonia Doctores*. Tesis Maestría en Urbanismo. UNAM. Febrero 2020.

⁵⁰ Mérida, Bernardino. *La colonia Doctores, joven a sus 116 años*. Periódico el Universal, Domingo 22 de mayo de 2005. <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/68279.html>

⁵¹ Mendizabal Beltrán, Víctor. *La colonia de los Doctores en la Ciudad de México*. Revista de la Facultad de Medicina. Mayo/Junio 1967.

Desde la perspectiva socioeconómica de nuestro punto de estudio pueden encontrarse factores que inciden en el valor como:

NIVEL DE INGRESOS

Los ingresos de las familias suelen ser más sencillos y poco estables

NIVEL DE ESCOLARIDAD

El porcentaje de población de 25 años y más con al menos un grado aprobado en educación superior es de 34.7 %⁵².

Así mismo la población de 15 años y más que concluyó solamente su educación básica es del 16.40 %.⁵³

ACCESO A LA SALUD

Existe un porcentaje importante de personas que no cuentan con ningún tipo de afiliación a servicios de salud, estas representan el 27.22 % de la población de la colonia. También cabe destacar el bajo nivel de población que está afiliada a servicios de salud en alguna institución privada, este porcentaje solo alcanza el 3.01%.⁵⁴

VIVIENDA

Aún se cuenta con presencia de viviendas particulares con piso de tierra. El 13.99% de las viviendas particulares habitadas tienen más de 2.5 ocupantes por dormitorio. Solamente el 33.47 % de las viviendas particulares habitadas disponen de auto o camioneta.⁵⁵

NIVEL DE INSEGURIDAD

⁵² Información obtenida del Sistema para la consulta de la información censal 2020 (SCINCE 2020)

⁵³ Información obtenida del Sistema para la consulta de la información censal 2020 (SCINCE 2020)

⁵⁴ Ibidem.

⁵⁵ Ibidem.

La colonia Doctores es una de las originarias de la Ciudad de México, pero también una de las más precarias y marcadas por la delincuencia.⁵⁶

La información publicada en el portal de Datos abiertos de la Ciudad de México nos permite identificar las colonias con mayor número de carpetas de investigación abiertas por hechos delictivos durante los años recientes. En 2019, el número de expedientes iniciados en este conjunto de colonias (Ver Cuadro 4), por delitos acaecidos este mismo año, ascendía a 29,483. Entre 2016 y 2019, el número de carpetas correspondientes a las colonias donde dichas carpetas son más frecuentes, ha representado aproximadamente el 13% de todas las carpetas iniciadas en la Ciudad de México en esos mismos años, lo que refleja una elevada concentración de este tipo de expedientes en ciertas áreas de la Ciudad.⁵⁷

| Colonia | 2016 | Colonia | 2017 | Colonia | 2018 | Colonia | 2019 |
|-----------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|
| Centro | 5,588 | Centro | 7,557 | Centro | 8,319 | Centro | 7,001 |
| Doctores | 2,877 | Doctores | 3,565 | Doctores | 3,875 | Doctores | 3,932 |
| Del Valle Centro | 2,594 | Del Valle Centro | 3,148 | Del Valle Centro | 3,642 | Del Valle Centro | 3,123 |
| Roma Norte | 2,391 | Roma Norte | 2,788 | Roma Norte | 2,914 | Roma Norte | 2,590 |
| Narvarte | 1,802 | Narvarte | 2,638 | Narvarte | 2,893 | Morelos | 2,461 |
| Juárez | 1,732 | Buenavista | 2,214 | Buenavista | 2,482 | Buenavista | 2,321 |
| Guerrero | 1,755 | Polanco | 1,820 | Guerrero | 2,195 | Narvarte | 2,289 |
| Buenavista | 1,666 | Agrícola Oriental | 1,868 | Agrícola Oriental | 2,115 | Polanco | 1,991 |
| Polanco | 1,430 | Juárez | 1,698 | Morelos | 2,157 | Juárez | 1,921 |
| Morelos | 1,469 | Morelos | 1,682 | Polanco | 1,987 | Agrícola Oriental | 1,854 |
| Subtotal ¹ | 23,304 | Subtotal | 28,978 | Subtotal | 32,579 | Subtotal | 29,483 |
| Total, Ciudad | 179,863 | Total Ciudad | 211,639 | Total Ciudad | 238,247 | Total Ciudad | 232,075 |

Cuadro 4. Colonias con mayor número de carpetas de investigación en la Ciudad de México, 2019. Fuente: Evalúa Ciudad de México 2020.

En este conjunto de colonias sobresalen cuatro por presentar la mayor cantidad de carpetas de investigación iniciadas en cada uno de los años. Se trata de las colonias

⁵⁶ Quintana Dúran, Gladys Yazmín (2000-2015). *El proceso de gentrificación en las colonias Doctores, Tabacalera y San Rafael de la Delegación Cuauhtémoc*. Lic. en Economía. FES Acatlán.

⁵⁷ Evalúa Ciudad de México. *Un diagnóstico de la desigualdad socioterritorial*. Consejo de evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México. Ciudad de México. Agosto de 2020.

Centro, Doctores, Del Valle Centro y Roma Norte, todas ellas ubicadas en las alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez.

Existe también una visible concentración geográfica de los hechos delictivos relacionados con la violencia familiar, pues el 10.5% de las carpetas capitalinas iniciadas por este tipo de motivos en 2019 registran sucesos acaecidos en 11 colonias ubicadas en Cuauhtémoc, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan, Venustiano Carranza e Iztacalco. El detalle de las colonias con mayor presencia de problemas por violencia familiar, así como el número de carpetas correspondientes, se presenta en la siguiente gráfica.⁵⁸

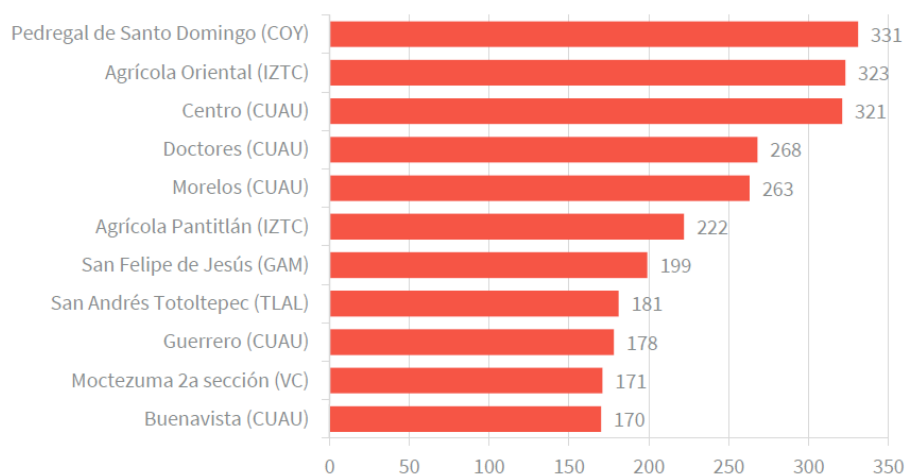


Imagen 30 . Número de carpetas de investigación por violencia familiar por colonia Fuente: Evalúa Ciudad de México 2020

La colonia doctores también forma parte de la lista de las colonias con mayor número de carpetas abiertas por homicidios dolosos ocurridos en la capital del país como lo podemos observar en la siguiente gráfica.

⁵⁸ Ibidem.

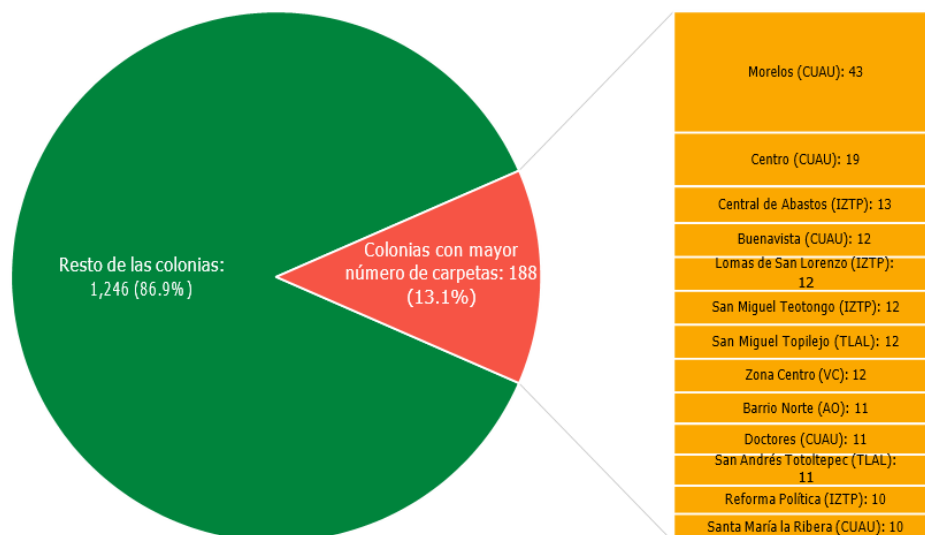


Imagen 31. Carpetas de investigación por homicidios dolosos en las colonias mas afectadas de la Ciudad de México. Fuente: Evalúa Ciudad de México 2020

SITIOS PATRIMONIALES

El Instituto Nacional de Bellas Artes INBA tiene 207 inmuebles en su lista⁵⁹

Cuadro 5. Distribución de los inmuebles con atributos Patrimoniales por colonia. Fuente: PDDU Delegación Cuauhtémoc

| No. | Colonia | Total de Inmuebles por colonia | Área de Conservación Patrimonial | Inmuebles Catalogados |
|-----|---------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Algarín | 706 | 0 | 41 |
| 2 | Ampliación Asturias | 777 | 0 | 0 |
| 3 | Asturias | 658 | 0 | 1 |
| 4 | Atlampa | 538 | 0 | 44 |
| 5 | Buenavista | 739 | 686 | 133 |
| 6 | Buenos Aires | 461 | 0 | 1 |
| 7 | Centro | 4,814 | 4,814 | 2,766 |
| 8 | Condesa | 1,348 | 1,346 | 211 |
| 9 | Cuauhtémoc | 1,731 | 1,664 | 266 |
| 10 | Doctores | 2,257 | 349 | 207 |
| 11 | Esperanza | 211 | 52 | 23 |

Gaceta Oficial del Distrito Federal.2008.

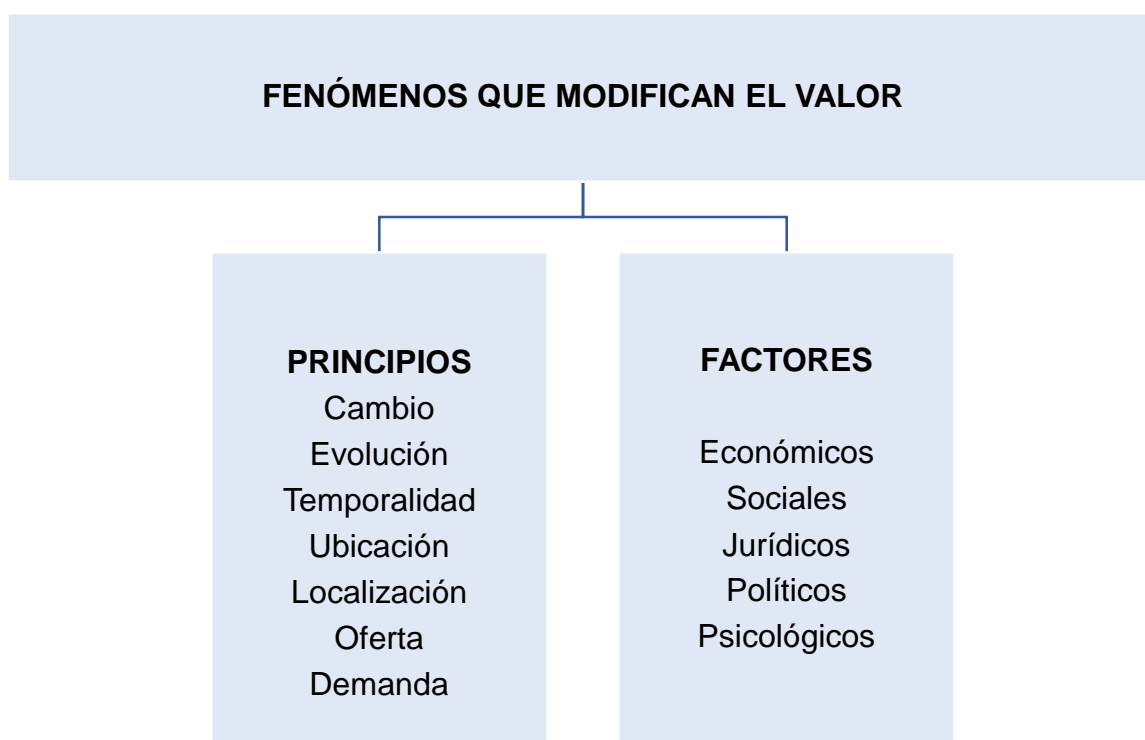
⁵⁹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Administración pública del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 29 de Septiembre de 2008.

CAPÍTULO VII

SINTESIS COMPARATIVA

El análisis cualitativo y cuantitativo que se hace en este capítulo se ha elaborado

bajo la óptica de algunos principios y factores del valor, a efecto de dar una base al procedimiento aquí propuesto y demostrar la ductibilidad o maleabilidad para el ejercicio valuatorio.



Cuadro 6. Fenómenos que modifican el valor. Fuente: Elaboración propia

Estos principios y factores aludidos, permiten al observador, ver con más facilidad el procedimiento descrito en el cuadro que se presentará a continuación, con sus relativas explicaciones bajo principios y factores que dan vida y sustentación a este trabajo; y demuestran, que la ciudad es un gran conjunto de valores de todo tipo.

Así mismo, permiten establecer los límites de la investigación, a un conjunto determinado de elementos que expresan con mejor y mayor propiedad, el ejercicio comparativo en forma pragmática.

Así a continuación se realiza el ejemplo comparativo de valores sujetos a análisis en este documento.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE VARIABLES DE VALOR

| VARIABLE DE INVESTIGACIÓN | | COLONIA HIPÓDROMO | COLONIA DOCTORES | MAYOR VALOR |
|---------------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|-------------|
| 1 | Origen de la colonia | Pensada para clase media-alta | Fue creada para la clase obrera. | |
| 2 | Cercanía al centro histórico de la ciudad ⁶⁰ | 5.03 km. | 2.19 km. | |
| 3 | Cercanía al centro de negocios más importante de la CDMX (Av. Reforma) ⁶¹ | 2.53 km. | 2.31 km. | |
| 4 | Calidad de equipamiento de la colonia | Bueno. | Regular. | |

⁶⁰ Información obtenida de Google Earth

⁶¹ Ibidem

| | | | | |
|----|---|---|--|--|
| 5 | Calidad de equipamiento del edificio | Muy Bueno. | Bueno. | |
| 6 | Calidad de infraestructura | Bueno | Regular | |
| 7 | Distribución de áreas verdes | Buena | Deficiente | |
| 8 | Inversión inmobiliaria | Alta | Media | |
| 9 | Tipo de construcciones | Inmuebles de buena calidad, con buen mantenimiento | Inmuebles de calidad regular con mantenimiento deficiente | |
| 10 | Nivel de Inseguridad | Medio | Alto | |
| 11 | Equipamiento del inmueble | Bueno | Bueno | |
| 12 | Uso de suelo del inmueble | HO/24.00 MTS/22.5% Habitacional y/o oficinas con comercio en P.B y 1er piso 24.00 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre ⁶² | HM/7/20 Habitacional mixto, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ⁶³ | |

⁶² Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Ciudad de México, 2016.

⁶³ Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Ciudad de México, 2018.

| | | | | |
|-----------|--|-------------------------------------|---|--|
| 13 | Población con educación nivel superior⁶⁴ | El 80.74% | El 44.45% | |
| 14 | Importancia de la vialidad donde se encuentra el inmueble | Calle Quintana Roo. Vía secundaria. | Av. Dr. Vertiz. Vía primaria para la zona. Vía secundaria para la gran ciudad | |
| 15 | Conservación del inmueble | Buena | Buena | |
| 16 | Densidad habitacional | Alta | Alta | |
| 17 | Demanda de vivienda | Alta | Alta | |
| 18 | Disponibilidad de terreno | Baja | Baja | |
| 19 | Autoconstrucción | Casi nula | Alta | |
| 20 | Riesgo sísmico | Alto | Alto | |
| 21 | Acceso a instituciones de salud privada. | 41% de la población | 3.01% de la población | |

Respecto a la tabla anterior se hacen las siguientes observaciones

⁶⁴ Información obtenida del Sistema para la consulta de la información censal 2020 (SCINCE 2020)

| VARIABLE | OBSERVACIONES |
|----------|--|
| 1 | Desde su creación la Colonia Hipódromo ha contado con mayor deseabilidad para habitar en ella por la idea que Porfirio Diaz tuvo de crear nichos urbanos semejantes a las ciudades europeas. En cambio la colonia Doctores al ser pensada para la clase obrera no cuenta con ese nivel de atracción. |
| 2 | La Colonia Doctores se encuentra más cercana al centro histórico de la Ciudad de México lo que nos daría un mayor valor que la colonia Hipódromo la cual le dobla la distancia hacia este centro. |
| 3 | La distancia que existe entre cada una de las colonias de estudio hacia el centro de negocios más importante de la ciudad es similar por lo que podría decirse que en este aspecto tienen el mismo valor. |
| 4 | Por cualquiera de las calles que se ande de cada una de las colonias es muy evidente que la Colonia Hipódromo cuenta con equipamiento de mayor calidad que la colonia Doctores, lo que es un foco de atracción tanto para los residentes como para los visitantes sean nacionales o internacionales. |
| | |

| | |
|-----------------|---|
| <p>5</p> | <p>El equipamiento de cada uno de los edificios es similar, pero la calidad es mejor en el inmueble de la colonia Hipódromo.</p> |
| <p>6</p> | <p>Desde los inicios de cada colonia ha sido muy evidente la diferencia en la calidad de la infraestructura, así como el mantenimiento que se ha venido haciendo a lo largo de los años, viéndose como la colonia Hipódromo se ha beneficiado en mayor medida que la colonia Doctores tanto por cuestiones políticas como en el cuidado que ponen en ellas los usuarios.</p> |
| <p>7</p> | <p>Desde el motivo de su creación, la colonia Hipódromo tiene como definición urbana, la presencia de áreas verdes que le dan belleza a su entorno. Situación que no ocurre con la colonia Doctores, donde uno de los motivos de su creación fue la captación de una explosión demográfica anárquica donde se observa la existencia raquílica de áreas verdes, que en muchas ocasiones pueden ser refugio de la delincuencia.</p> |
| <p>8</p> | <p>Existe un mayor interés en invertir en la colonia Hipódromo por el nicho urbano que representa puesto que las ganancias que se generan son mayores que en la colonia Doctores. La colonia Hipódromo suele ser más atractiva por sus características urbanas y los diversos estatus psicológicos que se derivan de estar en esta zona.</p> |

| | |
|------------------|---|
| <p>9</p> | <p>Existe mayor riqueza edificativa en la colonia Hipódromo. La colonia Doctores es un entorno de construcciones masivas de vivienda para clase media baja.</p> |
| <p>10</p> | <p>La colonia Doctores tiene grandes vecindades que se vuelven zonas conflictivas tanto para los residentes como para los transeúntes.</p> |
| <p>11</p> | <p>En el comparativo físico existe semejanza, lo que nos llevaría a pensar que costaría lo mismo vivir en uno que en otro</p> |
| <p>12</p> | <p>El inmueble de la colonia Hipódromo cuenta con un mejor uso de suelo, esto derivado de políticas de uso de suelo. La colonia Hipódromo cuenta con Plan de Desarrollo Urbano específico.</p> |
| <p>13</p> | <p>En la colonia Hipódromo la mayor parte de la población cuenta con estudios de nivel superior en comparación con la colonia Doctores que no alcanza ni la mitad de su población, lo que permite apreciar el diferencial de valores dentro de una misma ciudad, inclusive dentro de una misma alcaldía</p> |
| <p>14</p> | <p>La ubicación del inmueble de la Colonia Hipódromo, posibilita que la zona obtenga un mayor número de usos permitidos de construcción y también tiene mayor facilidad en la conectividad con</p> |

| | |
|------------------|---|
| | <p>otras áreas de la ciudad, situación que no ocurre con el inmueble ubicado sobre Avenida Doctor Vertiz.</p> |
| <p>15</p> | <p>La conservación del inmueble es similar, aunque dado el grado de preparación y cultura de los habitantes, se puede observar una clara diferencia en cuanto a los cuidados y limpieza del inmueble.</p> |
| <p>16</p> | <p>La densidad de población residente es similar en ambas colonias, y la población flotante se da en mayor concentración en la colonia Hipódromo.</p> |
| <p>17</p> | <p>Dentro del concepto de oferta y demanda, se observa una existencia de requerimientos de vivienda, dentro de los criterios urbanos de cada zona, de mayor valor en la colonia Hipódromo y de menor valor en la colonia Doctores</p> |
| <p>18</p> | <p>En ambas colonias existe una oferta muy limitada de terrenos</p> |
| <p>19</p> | <p>La colonia Doctores, por ser de origen para clase obrera, de familias antiguas con bajos ingresos, se observa mayor tendencia a la autoconstrucción que en la colonia Hipódromo</p> |
| <p>20</p> | <p>La existencia de suelos lodosos de arcilla y de poca compactación, hacen de los inmuebles, cajas de resonancia en caso de</p> |

| | |
|-----------|--|
| | <p>movimientos telúricos, por lo que la posibilidad de riesgo sísmico en ambos inmuebles es semejante.</p> |
| 21 | <p>Se observa la gran diferencia que existe entre una colonia y otra respecto a la posibilidad de acceder a servicios de salud privada. Esto va relacionado con el poder adquisitivo de las personas que habitan en cada una de ellas, siendo la colonia Hipódromo la que cuenta con mayor porcentaje de población con este beneficio.</p> |

CONCLUSIONES.

Con un gran acierto, Joseph Schumpeter señalaba lo siguiente: “El principio explicativo fundamental de cualquier concepción de la realidad económica es siempre una teoría del valor”⁶⁵. Esta afirmación se sustenta en el ejercicio de la vida diaria de todo ser humano que ha existido en este planeta y cuyo antecedente documentado se remonta a la cuna de la cultura occidental: La Grecia Clásica, donde Aristóteles se singulariza con sus postulados económicos acerca del valor.

Aunque cabe percatarse que este concepto de manera consciente o inconscientemente ha acompañado al hombre en toda su existencia como se observa en el periodo Neolítico de la piedra pulimentada, al final y después de la última glaciación, donde el trueque o intercambio de bienes se detecta como parte de la naturaleza humana, básicamente en el Medio Oriente. Por lo cual, no es extraño que estos trascendentales conceptos económicos hayan sido discutidos por grandes filósofos y estudiosos del mundo y sigan debatiéndose hasta la actualidad.

Dichos conceptos subjetivos u objetivos, constituyen la piedra angular de toda valuación y son la parte medular de lo que conocemos como la valuación inmobiliaria.

Por otra parte, respondiendo al título de este trabajo de investigación: “La ciudad, un espejo diferencial de valores”, que desde el año 5,000 a 3,250 A.C; se tiene como antecedente remoto en el Valle del Tigris y El Eufrates (Mesopotamia: en lengua griega, lugar entre ríos)⁶⁶, se puede encontrar la congregación de personas con un espacio físico edificado, de donde se derivan grandes centros urbanos, esta situación es denominada por los especialistas como Revolución Urbana.

⁶⁵ Schumpeter, Joseph Alois. *Teoría del Desarrollo Económico*. Fondo de Cultura Económica. 1997.

⁶⁶ Elmer Barnes, Harry. *Historia de la economía del mundo occidental*. Editorial Uteha. Edición 1955.

Esta área urbana se puede definir como un sitio en que la densidad de edificaciones, actividades económicas de todo tipo, así como la densidad de población son sumamente altas en comparación con el área circundante.

En contraste con las áreas rurales que hasta la revolución citada, habían sido el espacio donde se desarrollaba la precaria vida humana. Igualmente se puede intentar una definición del área rural. Esta es una superficie donde las construcciones, actividades y personas se encuentran más dispersas, así como el que las actividades que se llevan a cabo en estos espacios están caracterizadas por la producción primaria, agrícola o silvícola, adosada con la crianza de especies de animales para el consumo u otros usos humanos.

Por otra parte, con el devenir histórico de la humanidad, la población humana ha estado creciendo en sus aspectos demográficos, lo que la ha llevado a sufrir inestabilidades y descontrol de población buscando migraciones que la han hecho transitar hacia entornos más agradables que le permitan su supervivencia y desarrollo. Así, los primeros agrupamientos humanos, situados en el Medio Oriente, como ya se ha referido, generaron los conceptos de tribu, pueblo, ciudad y en los últimos tiempos; metrópoli y megalópolis, todos ellos con un criterio de constituirse en un entorno que sirviera a su especie, su sociedad y a la creación de nuevas actividades generadas en la complejidad de múltiples estructuras urbanas que fueron levantadas en todos los continentes del orbe.

La ciudad, es entonces un entorno del hombre sedentario, que se constituye en un magnetismo de atracción para el hombre, ya que en ella se albergan infinidad de actividades humanas de todo tipo, por lo que se constituye en un núcleo de convivencia altamente demandada por el hombre, donde aterrizan sus migraciones para resolver sus necesidades de vivencia y desarrollo. También la ciudad ofrece para el hombre, a través de su riqueza edificativa, espacios donde se pueden

resolver sus necesidades y aspiraciones que se derivan hacia sus conceptos de valor para todas y cada una de sus rutinas diarias.

La situación inmediata arriba aludida, constituye el magnetismo económico del valor de las grandes ciudades, ahí se resuelve parcial o totalmente la problemática que puede tener cualquier ser humano o su familia. Ahí se encuentran los grandes nichos educativos en todos sus niveles y los grandes complejos hospitalarios, centros de trabajo, los centros comerciales desde pequeña hasta grande escala, los centros financieros, de gobierno y religiosos, todos ellos dotados de una gran infraestructura. Todo ello en cada punto crea, agrega o disminuye el valor. Estos hechos hacen que pueda establecerse como criterio valuatorio, que la ciudad es un foco de valores, en ella se concentran históricamente los asentamientos humanos en su interacción e interrelación cotidiana, provocando las mejores condiciones para el mercado, que en cada época han generado concentración y competitividad para resolver las múltiples y complejas necesidades humanas de cada tiempo y espacio. El primer forjador de valor es la naturaleza; y el hombre, al tomar los recursos de ésta, los transforma para cubrir sus necesidades otorgándoles un valor agregado.

Este trabajo observa como conclusión final que en la ciudad se plantean en cada espacio, diferenciales de valor en espacios relativamente cercanos, pero que si queremos como valuadores responder a la incógnita de cuál es la magnitud del valor, se tiene que entrar a un análisis objetivo y subjetivo de los inmuebles y zonas que lo circunscriben, lo que haciendo abstracción, podemos observarlo bajo la lupa de procesos históricos, físicos, económicos, políticos y sociales.

Finalmente en el comparativo practicado, se detecta que en inmuebles de una arquitectura similar ubicados en zonas cercanas se encuentran diferenciales provocadas por los principios económicos del valor así como los factores que lo constituyen.

BIBLIOGRAFÍA.

REFERENCIAS Y FUENTES DE INFORMACIÓN

1. Malthus, Thomas Robert (1798) *Ensayo sobre el principio de población*. Norton Critical Editions. Editado por Joyce E. Chaplin 2018.
2. Randers Jorgen, Meadows Dennis, Meadows Donatella. *Los límites del crecimiento*. Editorial Taurus. Edición 2012.
3. Zamora, Francisco. *Tratado de economía*. Editorial Fondo de Cultura Económica. 1984.
4. Roll, Eric. *Historia de las doctrinas económicas*. Fondo de Cultura Económica. Décima reimpresión 1978.
5. Elmer Barnes, Harry. *Historia de la economía del mundo occidental*. Editorial Uteha. Edición 1955.
6. Anderson Nels. *Sociología de la comunidad urbana. Una perspectiva mundial*. Fondo de Cultura Económica. Segunda reimpresión 1981.
7. Informe de la Reunión conjunta de las Juntas Ejecutivas del PNUD/UNFPA, el UNICEF y el PMA. *Crecimiento demográfico y rápida urbanización: aumento de la inseguridad alimentaria en contextos urbanos*. 23 y 29 de Enero de 2009, Nueva York.
8. Satterthwaite David. *Problemas sociales y medioambientales asociados a la urbanización acelerada*. Revista Eure.
9. Quiroz Rothe, Héctor. *El malestar por la ciudad. Crítica propuesta en torno al fenómeno urbano*. Facultad de Arquitectura UNAM.
10. Roth, Isabelle Jasmin. *Ciudades solamente. Los problemas del mundo necesitan soluciones urbanas*. Artículo Policy Paper 26, Fundación Friedrich Ebert. Abril 2012.
11. Reunión 130°. Conferencia de las Naciones Unidas sobre el desarrollo sostenible. Organización Mundial de la Salud. Río de Janeiro 19 de Enero de 2012.
12. Sobrino, Jaime. *La urbanización en el México contemporáneo*. Reunión de expertos sobre "Población, territorio y desarrollo sostenible". El Colegio de México. Santiago 16-17 de Agosto 2011.

13. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Administración pública del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 29 de Septiembre de 2008.
14. Salinas, Luis Alberto. *La gentrificación de colonias céntricas genera desplazados de la ciudad a la periferia*. Boletín UNAM –DGCS-750. Ciudad Universitaria a 30 de Diciembre de 2015.
15. Olivera, Patricia y Delgadillo, Víctor (2014) *Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México*. Revista de Geografía Norte Grande 58:111-113
16. Tellez Jara, Miriam. *El reciclamiento urbano en la Colonia San Rafael*. Tesis para obtener el grado de Especialización en Valuación Inmobiliaria. UNAM 2011.
17. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 31 de Diciembre de 2003.
18. L.A.E. Romero Salgado, Evaristo. Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Posgrado de Arquitectura. Ciudad de México 2014.
19. Lipsey, Richard G. *Introducción a la economía positiva*. Editorial Vicens Vives, 1996.
20. Tavares López, Edgar (1999). *Colonia Hipódromo. Tu Ciudad, barrios y pueblos*. Gobierno de la Ciudad de México.
21. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de Septiembre de 2000. N°164.
22. Estrada Alaffita, Christian Michell. *Historia de la colonia Condesa*. Técnicas de Investigación. SAE Institute México. N°12131.
23. Sistema para la consulta de la información censal 2020 (SCINCE 2020).
24. Reporte de seguridad. Datos abiertos. Gobierno de la Ciudad de México Septiembre 2021.

25. Vázquez Acosta, Francisco. *La evolución histórica y urbana de la Colonia Doctores*. Tesis Maestría en Urbanismo. UNAM. Febrero 2020.
26. Mérida, Bernardino. *La colonia Doctores, joven a sus 116 años*. Periódico el Universal, Domingo 22 de mayo de 2005.
27. Mendizabal Beltrán, Víctor. *La colonia de los Doctores en la Ciudad de México*. Revista de la Facultad de Medicina. Mayo/Junio 1967.
28. Quintana Dúran, Gladys Yazmín (2000-2015). *El proceso de gentrificación en las colonias Doctores, Tabacalera y San Rafael de la Delegación Cuauhtémoc*. Lic. en Economía. FES Acatlán.
29. Evalúa Ciudad de México. *Un diagnóstico de la desigualdad socioterritorial*. Consejo de evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México. Ciudad de México. Agosto de 2020.
30. Schumpeter, Joseph Alois. *Teoría del Desarrollo Económico*. Fondo de Cultura Económica. 1997.
31. Bergel, Egon Ernest. *Sociología Urbana*. Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires 1959.
32. Weber, Max. *La Ciudad*. Ediciones La Piqueta.
33. De Jouvenel, Bertrand. Goodman, Paul. Daifuku, Hiroshi. Dubos, René. Braunfel, Wolfgang y otros. *El entorno del hombre*. Ediciones Marymar. Buenos Aires 1971.
34. Reissman, L. *El proceso urbano*. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona.
35. Santos, Milton. *Geografía y economía urbanas en los países subdesarrollados*. Ediciones Oikos-Tau S.A. Barcelona 1973.
36. Perloff, Harvey S. *La calidad del medio ambiente urbano*. Ediciones Oikos-Tau S.A. Barcelona.
37. Mumford, Lewis. *La cultura de las ciudades*. Editores Emecé. Buenos Aires 1959.
38. Mitscherlich, Alexander. *La inhospitalidad de nuestras ciudades*. Editorial Alianza. Madrid 1969.

39. Rodwin, Lloyd. *La metrópoli del futuro*. Editorial Libreros mexicanos unidos. México 1964.
40. Hauser, Philip M. *La urbanización en América Latina*. Seminario sobre problemas de urbanización en América Latina. Santiago de Chile del 6 al 18 de Julio de 1959.
41. Muñoz, Humberto. De Oliveira, Orlandina. Stern, Claudio. *Migración y desigualdad social en la Ciudad de México*. Instituto de Investigaciones Sociales UNAM y El Colegio de México 1977.
42. Alomar, Gabriel. *Sociología Urbanística*. Editorial Aguilar. Madrid 1961.
43. Currie, Lauchlin. *Urbanización y desarrollo. Un diseño para el crecimiento urbano*. Editorial Gernika. México 1992.
44. Estudios demográficos y urbanos Volumen 27, número 1. *Desafíos demográficos para un desarrollo sustentable. Declaración de Laxenburg sobre población y desarrollo sustentable*. Colegio de México A.C. Distrito Federal, México Enero-Abril 2012.
45. Gutierrez Hurtado, Javier. *La urbanización del mundo*. Artículo Papeles de relaciones eco-sociales y cambio global N°111, 2010.
46. Ordorica Mellado, Manuel. *De la explosión a la implosión demográfica*. Papeles de población, volumen 4, número 16. Universidad Autónoma del Estado de México. Abril-Junio 1998.
47. Capel, Horacio. *A modo de introducción: Los problemas de las ciudades, urbs, civitas y polis*. Artículo publicado en el N°3 de la Colección Mediterráneo Económico. Editorial Caja Rural Intermediterránea. Cajamar 2003.

Paginas WEB

1. www.seduvi.com.mx
2. Sitio oficial de la Alcaldía Cuauhtémoc. <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/>
3. <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>
4. <https://datosseguridad.cdmx.gob.mx/tablero/diario/geografia/>
5. Nota el Universal. <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/68279.html>