



Azcapotzalco

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA AZCAPOTZALCO

DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS

EL MERCADO INMOBILIARIO Y LOS EFECTOS EN LA
SEGREGACIÓN RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
1990-2017

TESIS

PARA OPTAR POR EL GRADO DE:

**Maestra en Planeación y
Políticas Metropolitanas**

PRESENTA:

Lic. L. Alejandra Garrido Rodríguez

DIRECTOR:

DR. ENRIQUE PÉREZ CAMPUZANO
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA UNAM

MIEMBROS DEL JURADO:

MTRA. ELIZABETH CARACHEO MIGUEL
URBANISMO UNAM

DRA. MARÍA TERESA ESQUIVEL HERNÁNDEZ
MPPM

DRA. PRISCILLA CONNOLLY
MPPM

CIUDAD DE MÉXICO, 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Esta tesis fue elaborada con el apoyo económico de Conacyt.

El Mercado Inmobiliario y los efectos en la Segregación Residencial de la ciudad de México, 1990-2017

L. Alejandra Garrido Rodríguez

alejandra.garrido.riguez@gmail.com

lagr@comunidad.unam.mx

Universidad Autónoma Metropolitana
Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas

Resumen

El desarrollo económico y el dinamismo del *Mercado Inmobiliario* influye en el proceso de configuración urbana otorgando un papel central al suelo y las rentas como configuradores y ordenadores espaciales. Por lo que la importancia de analizar la dinámica del mercado inmobiliario permite identificar las zonas, nodos, ejes y anillos de mayor o menor valor de acuerdo a la localización geográfica de los inmuebles y relacionarla con la distribución desigual de grupos de población en el territorio, conceptualizado como *Segregación Residencial*.

La disputa entre los diversos actores y agentes que buscan ubicarse en lugares con *ventajas de localización* por accesibilidad, infraestructura, equipamiento, aglomeración de unidades económicas se materializa en una *distribución espacial diferenciada*, donde el mercado inmobiliario juega un papel central. El objetivo de ésta investigación es explicar de la distribución de la población en la ciudad de México a partir de la intervención de los mercados inmobiliarios en la revalorización del suelo y la apropiación desigual por parte de los actores sociales desde el año 1990 hasta 2017. Entonces, a partir de un Estudio de Mercado Inmobiliario se mostrará la diversidad de la población en el territorio.

Palabras clave: *Segregación residencial, mercado inmobiliario, ventajas de localización, distribución espacial, vivienda*

Agradecimientos

Agradezco al Consejo de Ciencia y Tecnología el apoyo y patrocinio para la conclusión de los estudios de maestría y la realización de este proyecto de tesis.

Agradezco las atenciones, palabras y enseñanzas de todos los profesores de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. No sólo su experiencia y dedicación profesional, celebro la amistad cultivada.

Agradezco profundamente a todos los colaboradores del Instituto de Geografía de la UNAM, que hicieron de este lugar mi segunda casa. Por recibirme con las puertas abiertas y confiar en mis proyectos.

Un agradecimiento a todos aquellos que me colaboraron con sus consejos, experiencias y que me obsequiaron su tiempo, que fueron un pilar en lo profesional y en lo personal:

René Coulomb, por ser un guía en el camino y cada una de las palabras de aliento y reconocimiento que me brindo.

Priscilla Connolly, por reforza en mi el valor de la perseverancia. Por la confianza, consejos y responsabilidad que pone en mis hombros.

Pablo Benlliure, por darme toda su experiencia y ser mi coach en la elaboración de tesis; por escucharme y darme consejos siempre.

Elizabeth Caracheo, por la paciencia, consejos, palabras de aliento y compañerismo.

Gene Towle, por su experiencia y palabras.

Carolina Pedrotti, por los consejos, apoyo y libros.

Louise David por la oportunidad y confianza. Por cobijarme en ARU y hacerme parte de la familia.

Dedicatorias

*A mi mamá, que siempre es mi súper héroe, que me ha enseñado el valor del trabajo y perseverancia. Que me enseñó a cultivar mis sueños, pero sobre todo a luchar por hacerlos posibles. Ella que me ha dado todas las herramientas para **Volar**.*

*Enrique, gracias por todos los consejos, regaños y palabras de aliento en el camino. Gracias por enseñarme a **Volar**.*

Mis amigos Dul y Jair, por ser pieza clave en cada uno de mis triunfos, pero sobre todo por demostrarme que los amigos están presentes cuando las derrotas y tristezas se asoman por la ventana.

A mis compañeras de batalla: Alesita y Luz. Esas mujeres que se convirtieron en mis consejeras, que son luchadoras y me han demostrado que todo se puede lograr.

Antes de empezar...

Los amorosos son los que abandonan
son los que cambian, los que olvidan.

Jaime Sabines

Cada ciudad puede ser otra
cuando el amor la transfigura
cada ciudad puede ser tantas
como amorosos la recorren
el amor pasa por los parques
casi sin verlos amándolos
entre la fiesta de los pájaros
y la homilía de los pinos
cada ciudad puede ser otra
cuando el amor pinta los muros
y de los rostros que atardecen
unos es el rostro del amor
y el amor viene y va y regresa
y la ciudad es el testigo
de sus abrazos y crepúsculos
de sus bonanzas y aguaceros
y si el amor se va y no vuelve
la ciudad carga con su otoño
ya que le quedan sólo el duelo
y las estatuas del amo.

Cada ciudad puede ser otra, *Mario Benedetti*

Índice

1	Capítulo 1: Mercado Inmobiliario y transformaciones urbanas	13
1.1	Aproximación a los mercados de suelo urbano	15
1.2	Renta del Suelo Urbano	16
1.2.1	Revalorización del suelo	16
1.2.2	Rent Gap - Brecha de Renta	21
1.3	Segregación Residencial	25
1.3.1	Conceptualización y Discusión Teórica	25
1.4	La producción del espacio: El papel de la planeación urbana y las políticas urbanas	28
1.4.1	El nuevo orden Metropolitano	29
1.5	El mercado inmobiliario: influencias en la configuración urbana	33
2	Capítulo 2: Las dinámicas del mercado inmobiliario en la ciudad de México	35
2.1	El mercado inmobiliario su relación con la configuración de ciudad Global . .	36
2.2	Política de vivienda en México: la conformación de patrones de segregación residencial tradicional	43
2.3	Entre el mercado inmobiliario y la política de vivienda: La distribución socio espacial de la población en ciudad de México	51
3	Capítulo 3: Evolución del desarrollo inmobiliario: Metodología	53
3.1	Justificación de Objetivos	53
3.2	Recolección de información	55
3.2.1	Estudio de Mercado Inmobiliario Habitacional	56
3.2.2	Revisión Hemerográfica de Noticias	59
3.2.3	Índice de marginación	60
3.2.4	Índice de Shannon	61
3.3	Procesamiento de datos: Homogeneización y construcción de bases de datos .	62
3.3.1	Estudio de Mercado Inmobiliario Habitacional	62
3.3.2	Revisión Hemerográfica de Noticias	64
3.3.3	Índice de Shannon	65
3.4	Análisis de los resultados	65
3.4.1	Espacialidad	65
4	Capítulo 4: Reconfiguración del espacio urbano: Resultados	68
4.1	Evolución de los precios de la vivienda en ciudad de México de 1990-2017 . .	69
4.1.1	Liberalización del mercado inmobiliario [de vivienda]	70
4.1.2	Panorama Nacional	72
4.1.3	Crisis Económica en EUA y Europa	74
4.1.4	El papel de la planeación urbana en la segregación residencial	77
4.2	Elementos para la revalorización del suelo en Ciudad de México	80
4.2.1	Transformación de la oferta inmobiliaria: La densificación	80

4.2.2	Tipo de producción y calidad de la vivienda	86
4.3	Dinámica inmobiliaria en la ciudad de México 1990-2017	91
4.3.1	La ciudad Interior: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza	91
4.3.2	Áreas Intermedias: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Izta- calco e Iztapalapa	100
4.3.3	La Segunda Conurbación: Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco	108
4.3.4	Metropolización: Cuajimalpa y Tláhuac	113
4.4	Segregación residencial, efecto de la revalorización del suelo	117
4.4.1	Distribución espacial de la población en ciudad de México	117
4.4.2	Revalorización del suelo: La localización mecanismo de segregación re- sidencial	125
5	Consideraciones finales	139

Índice de cuadros

1	Tipología de Rentas Urbanas Camagni y Jaramillo	24
2	Politica de vivienda	45
3	Cuadro resúmen metodológico	53
4	Cuadro resúmen de variables del estudio de mercado	59
5	Ejemplo de sistematización de datos: mercado inmobiliario	63
6	Búsqueda de noticias en Ciudad de México	64
7	Categorías de precio de suelo promedio para la Ciudad de México 2012 y 2017	65
8	Contornos Metropolitanos de la ZMVM: Delgado (1990)	67
9	Precios de la vivienda en ciudad de México 1990 y 2000	80
10	Precios de la vivienda en ciudad de México 2010 y 2017	81
11	Indice de diversidad en ciudad de México 2000	124
12	Indice de diversidad en ciudad de México 2010	125
13	Precio promedio del suelo por metro cuadrado en Ciudad de México 2012-2017	132
14	Precio promedio del suelo por metro cuadrado según nivel de marginación en Ciudad de México 2012	136
15	Precio promedio del suelo por metro cuadrado según nivel de marginación en Ciudad de México 2017	138

Índice de gráficas

1	Crecimiento del sector servicios relacionados al mercado inmobiliario 2010-2017	38
2	Precio Promedio de la Vivienda en Ciudad de México 1990-2017	71
3	Modificación en la producción de vivienda: Relación oferta de casas y departamentos en CDMX 1990-2017	84
4	Tipo de Producción de Vivienda en CDMX 1990-2017: Clasificación de acuerdo a CONAVI	87
5	Cantidad de metros cuadrados por vivienda en CDMX 1990-2017	90
6	Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017: Benito Juárez	93
7	Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017: Cuauhtémoc	94
8	Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017: Miguel Hidalgo	96
9	Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017: Venustiano Carranza	98
10	Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Álvaro Obregón	101
11	Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Azcapotzalco	102

12	Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Co- yoacán	103
13	Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Gus- tavo A. Madero	104
14	Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Iz- tacalco	106
15	Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Iz- tapalapa	107
16	Precio promedio de la vivienda por año en la Segunda Conurbación 1990-2017: Magdalena Contreras	108
17	Precio promedio de la vivienda por año en la Segunda Conurbación 1990-2017: Tlalpan	110
18	Precio promedio de la vivienda por año en la Segunda Conurbación 1990-2017: Xochimilco	111
19	Precio promedio de la vivienda por año en la Metropolización 1990-2017: Cuajimalpa	113
20	Precio promedio de la vivienda por año en la Metropolización 1990-2017: Tláhuac	115

Índice de mapas

1	Servicios Financieros y de Seguros en la ciudad de México en 2009 y 2018 . .	39
2	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles en la ciudad de México en 2009 y 2018	40
3	Índice de marginación urbana en ciudad de México por AGEB, 2000	120
4	Índice de marginación urbana en ciudad de México por AGEB, 2005	121
5	Índice de marginación urbana en ciudad de México por AGEB, 2010	122
6	Precio por metro cuadrado del suelo en la Ciudad de México 2012	128
7	Localización de la oferta y precio promedio del suelo por metro cuadrado 2012	129
8	Localización de la oferta y precio promedio del suelo por metro cuadrado 2017	130
9	Concentración del precio de la vivienda en Ciudad de México 2012-2017 . . .	135

Índice de imágenes

1	Portal de oferta de bienes raíces Inmuebles 24	57
2	Portal de oferta de bienes raíces Metros Cúbicos	57
3	Bienes raíces: Bienes de ocasión. Periódico El Reforma 2010	58
4	Bienes raíces: Aviso oportuno. Periódico El Heraldó 1998	58
5	Búsqueda de noticias para delegación Benito Juárez	60

Introducción

Las ciudades desde su origen han sido escenario de cambios y transformaciones continuas. El espacio como expresión de dinámicas socio espaciales también ha sido capaz de reflejar las desigualdades económicas, sociales, políticas, culturales, religiosas, étnicas y otras dimensiones. Sin importar la procedencia de las ciudades, aquellas ubicadas tanto en países desarrollados como en vías de desarrollo enfrentan cambios en la estructura urbana desde un aspecto físico hasta el social.

Para el caso de los países en vías de desarrollo las diferencias se expresan principalmente desde un aspecto económico que versa sobre el acceso a bienes y servicios, calidad y vida digna, el desarrollo de una vida plena y otros elementos recurrentemente referidos tanto en pactos internacionales como en nuestros instrumentos jurídicos. Por ello el tema de la vivienda ha sido una problemática ampliamente estudiada desde el siglo pasado en los primeros tipos de asentamientos, aún sin que estos fueran ciudades. Mismas que nacen con el comercio e intercambio de bienes, la necesidad de planificar un modo de vida urbano que sea más eficiente y abarate los costos tanto en mano de obra como en recursos y el resultado o producto final sea el mismo.

La vivienda por su parte ha sido un elemento constitutivo desde los primeros modos de agrupamiento. La ubicación, calidad de materiales, distribución al interior de las residencias, disponibilidad de servicios y bienes han sido piezas clave para diferenciar a la población de escasos y altos recursos económicos.

Las ciudades por lo tanto guardan un vínculo entre las actividades comerciales, la ubicación de vivienda y las diferenciaciones territoriales. Dentro de esta triada surge el interés por explicar el funcionamiento de las ciudades y la diferenciación social expresada mediante la vivienda y su localización. Para ello se reconoce al sujeto clave: la vivienda desde un orden primario. No se trata de explicar las características de la vivienda sino de analizarla desde el mercado en el que opera y se intercambia. Por esa razón es que se abordará desde el concepto de mercado inmobiliario, mismo que representa el escenario en el cual se intercambian bienes raíces, aunque no es exclusivamente de vivienda.

El mercado inmobiliario es el escenario en el cual convergen productores y consumidores para acceder o vender un bien, en este caso, inmuebles de uso residencial. Este tipo de mercado es mixto, no sólo existe oferta privada, también existe la pública o mixta.

Durante las últimas décadas el retroceso por parte del Estado en la dotación de vivienda fue restringido como consecuencia de distintos procesos de reestructuración económica, cambios demográficos y otros elementos de corte histórico. Por lo que la presencia de un sector privado y la mayor cantidad de ofertas privadas creció.

Su actuación se vinculo con los grandes cambios en los precios de las viviendas a la alza, un acceso restringido al grueso de la población, un urbanismo enfocado a la corriente económica sobre una visión social. El mercado inmobiliario privado,es decir, todo aquel que no tiene aportaciones gubernamentales, prontamente se reconoció como el principal constructor del espacio habitable.

Anterior a este proceso la documentación académica sobre el tema de vivienda fue extraordinario, desde el papel de los gobiernos locales y federales para su producción (Pedrotti, 2014), la vivienda en hacinamiento (Tamayo, 2007), la expansión territorial y la vivienda periférica (Iracheta, 2012), el desplazamiento de los pobladores de bajos recursos y la sustición por población de mayores ingresos (Salinas Arreortua, 2016), hasta la relación entre vivienda y distribución espacial de la población (Aguilar, 2017).

Sin embargo con el reconocimiento del nuevo actor los estudios se enfocaron principalmente a teorías inglesas y norteamericanas, recuperando conceptos como los de gentrificación (Salinas Arreortua, 2013), renovación urbana (Monterrubio, 2009), rent gap (Smith, 1979), guetos (Sabatini, 2000) entre otros.

Dentro de los estudios previos si bien se toma en cuenta el papel del mercado inmobiliario, adolece de una visión general del desarrollo urbano de las ciudades al concentrarse en barrios representativos de estos fenómenos. Volviendo al tema de la escala como una problemática persistente dentro de las investigaciones.

Por lo que esta investigación se conduce bajo los siguientes elementos:

Pregunta de Investigación

¿Es la revalorización del suelo un elemento en la construcción de segregación residencial?

Objetivo General

Explicar la segregación residencial como un efecto de la revalorización del suelo por la intervención de agentes inmobiliarios en la producción de vivienda y una planeación urbana laxa que facilita la ordenación del territorio para lógicas económicas.

Objetivos Específicos

1) Exponer la evolución de los precios de la vivienda como consecuencia de la revalorización del suelo.

- 2) Identificar los elementos que intervienen en la revalorización del suelo.
- 3) Identificar el patrón de distribución espacial de la población y su relación con la revalorización del suelo.

Hipótesis

La revalorización del suelo expresado por el encarecimiento de las viviendas se explica por la apertura y facilidad en la ordenación del territorio que potencializa las ganancias de los agentes inmobiliarios y que genera una apropiación diferencial de las rentas urbanas expresadas por la distribución desigual de la población en el territorio.

Delimitación espacial y temporal

La investigación se delimita geográficamente en la ciudad de México con una temporalidad de 27 años, que comprende de 1990 a 2017.

Objeto de estudio

El objeto de estudio es el mercado inmobiliario que será estudiado a partir del uso habitacional. La delimitación de las ofertas residenciales en ciudad de México se restringen a las siguientes características:

Item Oferta de vivienda privada, es decir, toda aquella ofrecida por agentes inmobiliarios que no incluye la producción o comercialización del Infonavit, FOVISSSTE, INVI etc. Si bien se reconoce que la mayoría de los inmuebles se pueden adquirir con créditos bipartitos (banco, crédito de institución) la investigación no contempla la cartera de oferta de los organismos públicos.

La particularidad del submercado, la investigación incluye únicamente la oferta de vivienda que se encuentra disponible en venta. No se incluyen los inmuebles en renta, remate bancario u otras formas de tenencia de la vivienda.

Metodología

El método y enfoque de la investigación es deductivo-cuantitativo y hace uso de herramientas estadísticas y espaciales para la comprobación de objetivos. Para ello utiliza variables recabadas a partir de un estudio de mercado inmobiliario de la ciudad de México desde 1990 hasta 2017 en la sección de aviso oportuno de tres periódicos: El Heraldo de México, El

Universal y El Reforma (desde 1993, año de nacimiento) y de portales web: Inmuebles 24 y Metros Cúbicos. Y variables sociodemográficas utilizando la base de datos del Índice de Marginación elaborado por Conapo.

El documento se estructura en 5 capítulos. El primero y el segundo corresponden a la revisión teórica que sustenta la investigación desde las dos grandes categorías analíticas de estudio. En el primero se habla del mercado inmobiliario desde la vertiente económica, es decir, la definición de oferta, demanda y mercado. Se retoman las teorías de localización y estructura urbana vistas desde la economía urbana y la geografía económica incorporando las teorías de pensamiento clásicas y algunas latinoamericanas para una comparación con la ciudad de México. Con ello se definen las características principales que intervienen en la revalorización del suelo y el encarecimiento de la vivienda. Éste mismo capítulo se subdivide en la otra gran categoría analítica por analizar, para ello la definición conceptual de la segregación urbana es la primer premisa y se entrelaza con el papel de la planeación urbana y las políticas urbanas como configuradores del orden urbano.

El segundo capítulo está enfocado a la ciudad de México, por lo que corresponde a una revisión histórica del papel del mercado inmobiliario en la ciudad y su papel en la configuración espacial. También se incluye un breve recorrido histórico por las políticas de vivienda con la finalidad de mostrar el papel de estos en la distribución espacial desigual de la población en el territorio y la multiplicidad de actores que intervienen en la generación de los patrones de segregación en las ciudades. Se hace mención a los principales elementos que intervienen en la apropiación diferencial de las rentas urbanas en la ciudad de México enfocándolo a las condiciones económicas de la población.

El capítulo cuatro presenta la estrategia metodológica para la recopilación de datos, la sistematización, el procesamiento y su posterior interpretación. Se anexa un mapa mental como elemento visual que posibilite a los lectores una comprensión sobre la ruta metodológica seleccionada. Además de un ejemplo de la base de datos creada a partir de los datos recopilados.

El capítulo cinco presenta los resultados de la investigación. Los primeros tres apartados muestran resultados generales para la ciudad de México, es decir, el promedio de cada uno de los indicadores presentados por lo que muestra un panorama general de la condición de la vivienda. El cuarto apartado de este capítulo detalla el comportamiento del mercado inmobiliario en la ciudad de México por delegación. Y en el quinto apartado se muestra la relación entre el Índice de Shanon y el precio por metro cuadrado en la ciudad para comprender la relación entre revalorización del suelo y segregación residencial.

El capítulo seis presenta algunas consideraciones finales y algunas propuestas para estudios futuros con la probabilidad de incidir en políticas urbanas que disminuyan la brecha social y la diferenciación socio espacial.

1. Capítulo 1: Mercado Inmobiliario y transformaciones urbanas

El estudio del papel del mercado inmobiliario en las ciudades ha cobrado un espacio relevante (Abramo, 2011; Alfonso, 2012; Baer, 2016). La configuración de la ciudad es determinada por el suelo y se expresa a través de la localización de unidades económicas y residenciales que tienen efectos en la sociedad y su distribución. Desde el siglo XX los estudios de economía urbana se centraron en el papel del suelo y las rentas, en la configuración de la ciudad y una necesidad por explicar su funcionamiento donde el mercado inmobiliario se convirtió en un fenómeno clave. El rol del mercado fue explicado a través de dos dimensiones, la primera se remonta a estudiar el comportamiento de las rentas de suelo y como son producidas. Mientras que la segunda dimensión se enfocó en el impacto de las dinámicas de los mercados inmobiliarios en la configuración urbana en términos de usos y funciones y socialmente.

Antes de conocer cual es la relación entre el mercado inmobiliario y los efectos socio espaciales es indispensable definir a qué me refiero con el mercado inmobiliario. A éste lo conceptualizo como un espacio donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, financia, administra, intermedia y comercializan bienes raíces. Se convierte en un espacio de intercambio de bienes inmuebles que representan a los activos de bienes raíces (terrenos, casas-habitación, edificios, centros comerciales, etc.) con características especiales en el cual además de su existencia se requiere de un conjunto de potenciales compradores con necesidad de satisfacer la adquisición, venta o disfrute de un inmueble mediante algún tipo de transacción.

Para aquellos interesados en el mercado inmobiliario, por ejemplo, agentes inmobiliarios, desarrolladores incluso el gobierno, es necesario su análisis porque permite tomar las decisiones del mercado otorgando información vital desde el predesarrollo, adquisición, desarrollo, comercialización y disposición de la propiedad o bien inmueble. Su objetivo es brindar información oportuna que ayude a reducir los costos y maximizar las ganancias contemplando tres puntos relevantes: localización, perfiles demográficos y tipos de producto o submercados, en términos socioeconomicos determina la forma que toman las ciudades.

Aún queda por precisar que el mercado inmobiliario tiene un funcionamiento y lógica de operacionalización vasta, misma que permitió el éxito (medido a partir de los productos vendidos en un tiempo proyectado y al precio esperado) y podría clasificarse en siete componentes o etapas (Brett, 2009). Una de las más importantes corresponde al estudio de mercado desde la identificación de los compradores o para que sector poblacional se lanzará el proyecto, la localización, las vialidades, todas aquellas amenidades que hagan del producto un bien deseado. Identifica necesidades, externalidades que pueda aprovechar, posibles compradores y sin esta etapa las demás no se desarrollarían.

La segunda etapa se enfoca a la solicitud de recursos económicos y corresponde al análisis

sis para la generación de entradas y factibilidad financiera. Si bien son dos etapas diferentes ambas se desarrollan en paralelo. El objetivo de la fase es otorgar al desarrollador el presupuesto necesario para poner en marcha el proyecto. No sólo incluye la construcción sino todos aquellos gastos que se involucran de forma directa e indirecta como permisos, recursos humanos, proyección arquitectónica además del suelo. El proceso de forma técnica es nombrado corrida financiera y teóricamente Topalov (1979) lo definió como cálculo hacia atrás y describe el proceso de producción de los promotores desde la venta y comercialización hasta la compra del terreno.

La tercera etapa se desarrolla con las dos anteriores y corresponde a la demostración del potencial de un área respecto al nuevo proyecto. En ella se analizó la parte de la demanda, es decir, para quién se producirá esa vivienda y las características de los posibles compradores, además de los componentes del territorio para conocer las ventajas que se ofertan a los demandantes y la oferta existente dentro del territorio para reconocimiento de sus competidores y como podrán asegurar su éxito. El resultado de este paso es generar algún elemento diferenciador del resto de ofertas donde la marca del lugar, si bien juega un papel fundamental, añadirle un plus forma parte de la estrategia inmobiliaria.

Es importante rescatar las etapas del desarrollo inmobiliario puesto que en cada uno de ellos se contemplan el precio final, por eso dentro del primer apartado durante el estudio de mercado se evalúa la competencia y los proyectos colindantes para establecer un promedio del cual partir al definir el precio del nuevo proyecto.

La segunda etapa se desarrolla cuando se conoce el mercado en el cual se decide realizar el proyecto inmobiliario y en ella el cálculo hacia atrás contempla el precio de construcción y el precio de suelo. Durante el capítulo de resultados se profundizará respecto a esta diferencia pero cabe señalar que resulta la etapa más importante del proceso puesto que en ella la variable de localización de la construcción y condiciones del mercado son determinantes para la asignación del precio final en la vivienda.

Las siguientes etapas se unen bajo un mismo concepto y se refiere a la parte legal, urbanística o de la norma que permite y legítima el actuar de los agentes inmobiliarios: la producción del espacio y la estructura gubernamental. Esta etapa no se desarrollará dado que en los siguientes apartados se profundizará su papel dentro del mercado inmobiliario y la relación con la segregación urbana. Cabe señalar que se pretende explicar el funcionamiento del mercado inmobiliario y sus componentes, más no corresponde a una explicación de la lógica del desarrollador inmobiliario per se.

contemplar las fases del proceso inmobiliario nos permite conocer como se asignan los precios a las viviendas y cuales son los factores que inciden además permite observar el encarecimiento de la vivienda en el territorio como un mecanismo para segregar a la población, ya sea por la falta de acceso a la vivienda o las condiciones de la misma lo que refleja la diferenciación

económica de los pobladores.

Si bien se ha dicho que la ciudad es un todo y que en ella existen actores como inversionistas denominados capitalistas, los inmobiliarios como desarrolladores y el Estado como legitimador además de una sociedad civil no podemos dar por hecho el papel que cada uno juega en la relación, es un error suponer que se conoce el funcionamiento de cada uno de los actores cuando se analiza desde una sola perspectiva.

Por ello conocer los elementos que determinan el precio del suelo y por ende de la vivienda permite un diagnóstico integral del territorio y brinda explicaciones de mayor envergadura que el sólo hecho de mencionar que una vivienda tiene precios exorbitantes y es un bien inaccesible para el grueso de la población puesto que el argumento se vuelve repetitivo y no hace más que señalar lo evidente.

Lo que respecta a los siguientes apartados se ha dividido en dos subtemas principales y tiene por objetivo presentar el marco teórico que permea la investigación, la revisión incluye distintas disciplinas que complementan las teorías centrales y permite un diálogo entre ellas para su reflexión crítica para en el último apartado recoger las reflexiones y llegar a algunas conclusiones de éste primer capítulo que nos permitan visualizar la relación entre revalorización del suelo y segregación residencial.

1.1. Aproximación a los mercados de suelo urbano

Antes de explicar los elementos que intervienen en la revalorización del suelo y la apropiación desigual de las rentas urbanas por los diferentes actores urbanos es necesario conocer la unidad primaria que los origina por lo que este primer apartado definirá el suelo y como se conforman los precios del mismo.

El suelo es uno de los principales recursos necesarios para la existencia de las ciudades y el desarrollo de la vida urbana (Baer, 2013). El suelo representa la base material, corresponde al soporte físico de los elementos, flujos y procesos que dan forma, movimiento y vida a la ciudad. Dentro de la economía de mercado, existen dos tipos de suelo: el urbanizado y el que está en proceso de urbanización, lo que será determinante para la formación de los precios de los inmuebles. Mientras que el funcionamiento de los mercados de suelo urbano y su estructuración territorial son los que condicionan la producción material de la ciudad.

Entonces, la producción material de las ciudades se cristaliza a partir de distintos factores pero para el tema de estudio será a través de la producción de vivienda. La vivienda se asienta sobre el suelo urbanizado (no siempre o no únicamente) que corresponde a uno de los recursos existentes en las sociedades y pertenecen a los categorizados como escasos.

El suelo puede definirse como un bien escaso e irreproducible. Su localización en el espacio lo vuelve único en relación al resto de otros. Y al tener esa peculiaridad genera tensión

entre aquellos que buscan apropiarse y hacer uso del mismo, sin mencionar que la cantidad de suelo para la producción de las ciudades es finita. Aunque es un soporte para la producción no puede ser reproducible por el capital (Sánchez, 2008), es decir, es un elemento en el caso de la agricultura para la producción de alimentos, o ser ocupado como una base para la producción como en el caso de las industrias.

Pero la principal problemática del suelo es cuando esta se analiza como mercancía, es decir, cuando se genera la formación de los precios de los terrenos. El punto donde la oferta y demanda encuentran su punto de equilibrio, el intercambio entre ambos es a partir de la transacción del suelo y dinero. Aunque es necesario puntualizar que la tierra (suelo) no posee valor en sí mismo, sino que el valor asignado es producto del tiempo de trabajo social necesario para su producción (Marx, 1975). Por ello es que el suelo tiene un valor en el mercado que resulta intercambiable con el resto de las mercancías. El precio es la expresión de una relación social (Marx, 1975) y aquel que sea propietario del suelo podrá ejercer dominio sobre la propiedad (Jaramillo, 1977) y ganancias que se desprendan.

De acuerdo a Bancomer (2018) el precio de la vivienda depende de características como la calidad, el tamaño de los servicios de los que dispone, así como la ubicación o de las circunstancias del mercado. Este último elemento se refiere a los indicadores económicos que influyen en gran medida en el precio de la vivienda, como ejemplo, las crisis macroeconómicas, los cambios en la bolsa de valores y otros condicionantes.

Mientras que Sabatini (1990) reafirma que el precio del suelo es dependiente del precio de venta de la vivienda y no al contrario, que depende directamente de las características del proyecto, la estimación del precio del mercado global y se vincula estrechamente con las posibilidades económicas de los demandantes, es decir, los valores de los terrenos están en función de lo que pueda pagar el comprador de vivienda.

Otro elemento que propone como conclusión de la experiencia chilena es el precio del suelo influido directamente por la relación entre promotores y propietarios, más adelante se mencionará de forma amplia como es la relación y lo que algunos denominan como brecha de renta o rent gap (Smith, 1979). Smith (1979) argumenta que el precio de la vivienda no sólo es el reflejo de los costos de producción, es decir, los costos de construcción, sino que intervienen otros componentes que influyen en el precio. Y por último la multiplicidad de actores que intervienen en el proceso desde el comprador de suelo hasta el broker y que cada uno lleva un porcentaje del total lo que hace del proceso uno extremadamente complejo.

1.2. Renta del Suelo Urbano

1.2.1. Revalorización del suelo

El mercado inmobiliario es entonces, el espacio de intercambio de la oferta y demanda del suelo, que puede estar producido o en proceso, es decir, puede ser un terreno o tener una construcción. Cabe señalar que el mercado inmobiliario no sólo incluye la oferta para uso residencial, sino que tiene un mercado de oficinas y comercios, usos al por menor, usos industriales, diversos submercados y usos mixtos, por mencionar algunos (Brett, 2009) éste punto la transacción suelo-dinero ya ha sido fijada sin mencionar que cada uno de los submercados tiene su propia estructura y funcionamiento. Por lo que el presente capítulo está enfocado a exponer los elementos constitutivos del suelo y aquellos que intervienen en la revalorización del mismo y como consecuencia el encarecimiento de la vivienda en las ciudades.

Un primer punto de partida es la definición del mercado, en términos generales se conceptualiza como: aquel mecanismo por el cual compradores, vendedores y productores intercambian bienes; donde la oferta se refiere a la cantidad de productos que se ofrece o están disponibles en el mercado mientras que la demanda es la cantidad de consumidores que están dispuestos a conseguir algún bien del mercado (Scettino, 2003). A diferencia de otros mercados, el inmobiliario no cumple necesariamente con los principios de la economía de mercado de otras mercancías debido a las características propias del bien, lo que generará un desequilibrio entre sus componentes principales: la oferta y la demanda.

Tal es el caso de la localización ¹ (sea geográfica o física) y la dependencia directa a la composición misma del bien, es decir, el carácter de inamovilidad. Otro elemento diferenciador es la relación entre los participantes, donde las transacciones no se comparan con la de otros mercados en los cuales la interacción: productor, comprador es directa, o en otros con la intervención de un intermediario denominado vendedor. El mercado inmobiliario se vuelve un tanto más complejo debido a la participación de distintos actores para la producción, comercialización y posterior adquisición del inmueble. Existen pocos casos donde la relación es directa, por ejemplo entre el arrendador e inquilino, o cuando la venta de una propiedad se hace directamente con el dueño y nuevo propietario.

Otro punto importante de señalar es la existencia de un regulador dentro del mercado y que no existe ninguno que carezca de él. Esto nos refiere a la liberalización de los mercados, su relación con las políticas macroeconómicas y el papel del Estado en materia de suelo y política de suelo. Por ejemplo, las crisis económicas y la liberalización de la economía en la década de los ochenta trajeron consigo un cambio importante en el papel del Estado como agente regulador entre los intereses privados y los públicos y de manera particular en el tema de vivienda en la mayoría de los países latinoamericanos. El Estado cedió su papel de regulador al de facilitador dejando en manos de privados el control de funcionamiento de los

¹No se profundizará en este momento lo que respecta el tema de la localización y se invita al lector a revisar los apartados siguientes donde se hace el desarrollo de este elemento.

mercados, lo que dentro de los primeros años se convirtió en una liberalización aumentando la oferta desmedida del suelo para su posterior escasez.

El tema de la escasez es un aspecto fundamental tanto en las teorías económicas como para la economía urbana y geografía económica aunque incluye a otras disciplinas. Con escasez del suelo (Morales-Schechinger, 2005) nos referimos a la situación de un bien que tiene una disponibilidad limitada. Para el caso del suelo la escasez puede aparecer o incrementar por la acción gubernamental y la disponibilidad de áreas determinadas para un uso de suelo específico, o restricción del crecimiento urbano en determinados perímetros. Morales-Schechinger (2005) identifica tres tipos de escasez.

La primera la denomina como: jurídica y se le puede atribuir el aumento de los precios de suelo. La segunda, escasez física y no requiere una conceptualización dado que se interpreta literalmente. Un último tipo de escasez es la económica y que guarda una relación directa con el apartado de rent gap. Es provocada por los mismos propietarios y se asocia a un mecanismo de especulación, aludiendo al comportamiento por el cual algún poseedor de tierra retiene su bien hasta que la oferta que demanda es satisfecha.

Por lo tanto si las características antes mencionadas las trasladamos a la dimensión del suelo urbano el papel de la demanda impacta los precios de suelo al ser la que valorice determinadas zonas y desvalorice otras por la competencia entre los actores para conseguir un bien y posicionarse en una ubicación específica. Sin embargo, la demanda es sólo una de los elementos que conforman el precio del suelo. Retomar los atributos del suelo se vuelve un elemento indispensable, mismo que se divide en dos apartados. El primero corresponde a las cualidades internas del terreno: el tamaño, la forma y superficie (Cabrera & Cabrera, 2017) pero son las externas las que manifiestan un mayor grado de influencia en el precio de suelo.

La localización, fertilidad e intensidad de aplicación de capital son los elementos constitutivos del valor del suelo (Jaramillo, 1977). Para Smolka (1981) el valor del suelo está determinado por el mejor y máximo uso que se pueda hacer de éste. A continuación se describirán cada uno de los componentes constitutivos del valor del suelo y su relación con la revalorización del suelo urbano en la actualidad.

La localización hace referencia a lugares privilegiados como aquellos terrenos diferentes que permiten la producción de un mismo bien a menores costos y con mayor ganancia (Jaramillo, 1977) expuesto por primera vez en el siglo XIX por Ricardo (1973).

El siglo XIX permeó a una serie de pensadores enfocados en las teorías de localización que buscaron explicar los fenómenos del mundo real y su comportamiento económico en el espacio a través de procesos de razonamiento donde el elemento central era la distancia y costos. En 1867 Marx (1975) formula la Teoría General de la Renta de la Tierra como respuesta interpretativa a la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo por una clase terrateniente agraria y que para finales del siglo XX algunos autores como Lojkin (1970)

y Alquier (1972) buscaron la aplicabilidad de la teoría en el contexto urbano enfocando su atención a la existencia de renta de suelo urbano por los procesos productivos y la composición orgánica de la misma que se contraponen directamente con la de Marx dado que la renta de suelo estructuralmente capitalista no puede tomar forma en las ciudades (Jaramillo, 1977).

La localización ha sido un aspecto fundamental en los estudios de la ciudad como elemento constitutivo ante la explicación de la organización espacial, social, económica y política por lo que existe una amplia tradición en la relación entre estructura económica y los modelos de ciudad como herramientas explicativas y descriptivas. Es así como los modelos de ciudad han sido propuestos desde disciplinas como la economía, economía política y sociología. Tal es el caso de la Escuela de Chicago y la comparación que hacen de la ciudad como sistema para explicar los procesos espaciales y sociales derivados del crecimiento demográfico por los que atravesó la ciudad de Chicago, experimentando una diferenciación interna en la composición poblacional y que marcaría la pauta para los primeros estudios de segregación.

Von Thunen enfatizó que las rentas de suelo varían respecto a la distancia de éste con el centro o nodo y donde el transporte y tiempo de desplazamiento también afecta las rentas. La escuela de Chicago propone modelos clásicos de ciudad, de donde surgen: la teoría de zonas concéntricas de Burgess (1926) y los modelos de sectores de Hoyt (1933, 1939) con la existencia de un centro de comando que logra agrupar actividades comerciales y financieras, denominado Central Business District (CBD) y aunque ambos modelos no se desarrollan bajo el esquema de anillos concéntricos los elementos constantes son: las vías de comunicación y transporte próximos a sectores destinados a usos comerciales y los más alejados corresponden a los residenciales para estratos más bajos. El último modelo corresponde al de centros múltiples de Harris y Ullman (1959) y propone no sólo la existencia de un centro sino la interacción de varios aunque con distintas jerarquías, mostrando a las ciudades como polos de atracción y aprovechando las economías de aglomeración que responden a exigencias concretas de localización.

Los modelos nombrados anteriormente nos dejan ver la importancia de la descripción de la morfología de las ciudades porque a partir de ella es que se puede observar una semejanza en cuanto a la funcionalidad y distribución espacial de la misma. El modelo de Von Thunen así como los de la Escuela de Chicago hablan de la importancia de las vías de comunicación y transporte y la importancia de la existencia de un mercado en las colindancias lo que permea la llegada de más ofertas del mismo mercado. Los cuatro elementos mencionados son externos del suelo pero que determinaran la asignación del precio al suelo y en todos ellos lo que se vuelve un común denominador es la localización.

La localización es un elemento constitutivo en el precio del suelo mismo que se observa en las ciudades y la morfología urbana al ser la ubicación espacial la determinante para el desarrollo de las actividades. La localización hace referencia a lugares privilegiados y con características que permiten el desarrollo de actividades particulares como comercio, finan-

zas, residencia. Entonces, el suelo no tiene las mismas propiedades, estamos frente a un bien único y por lo tanto su oferta es monopólica (Morales-Schechinger, 2005). Se puede resumir que dentro de las ciudades la configuración espacial por el elemento localización, condiciona las actividades semejantes las cuales agrupan para beneficiarse de las economías de aglomeración por lo que aquellas incompatibles pondrán distancia y serán sometidas a un proceso de selección espacial que el precio de suelo impone (Bailly, 1978; Pumarino, 1975).

Estamos frente al establecimiento de los usos de suelo en función de la utilización productiva bajo un razonamiento económico y será disputado por los actores, a priori de establecer el papel de estos cabe señalar que la localización tiene una relación directa con el segundo elemento constitutivo en el precio del suelo: la fertilidad.

La Fertilidad incluye los elementos del territorio que los vuelve especiales por una menor inversión del capital y una mayor ganancia. Por ejemplo Jaramillo (1977) hace alusión a dos terrenos. Uno de ellos con una caída natural de agua y otro que necesita colocar una tubería para llevar agua al terreno. Aunque los dos tienen el suministro de agua, en uno el gasto por la dotación del servicio es nulo y el otro ha hecho una inversión. Esto aplicado al ámbito urbano implica dos dimensiones.

La primera corresponde a las denominadas funciones de centralidad (Coulomb, 2012) como un espacio que agrupa funciones de accesibilidad (confluencia de vialidades y medios de transporte), ejerce un poder de atracción por las distintas funciones ² que desempeña, la heterogeneidad en usos de suelo y la mixidad social que conlleva. Y la segunda, la responsable de las transformaciones urbanas en las ciudades, la nueva arquitectura de la centralidad que representa y aloja nuevas formas de poder económico (Parnreiter, 2016). Por ello es necesario mencionar el papel protagónico de las políticas urbanas y la planeación urbana como elemento legitimador en la construcción de una ciudad encaminada al desarrollo económico sin involucrar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

El papel de la planeación urbana en las ciudades se ha convertido en una herramienta promotora de fertilidad del territorio como ejemplo las regulaciones urbanas tales como zonificación, normas de ordenación y normas de construcción a través de sus instrumentos de regulación y fomento. Son las encargadas de regular intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y espacio urbano así como sus particularidades enfocadas a la maximización de ganancias. Además de elementos como altura, figuras de fusión, subdivisión, relotificación, definiciones de áreas de gestión estratégica, polígonos de actuación y transferencia de potencialidades que se han convertido en abono para las ganancias del mercado inmobiliario.

El papel de la fertilidad urbana no sólo organiza el espacio construido y determina las

²De acuerdo con Coulomb (2012) el centro es el espacio de múltiples funciones de centralidad: 1. función simbólica que da identidad a una ciudad, 2. de gobierno y administración pública, 3. centro de negocios, 4. intercambio comercial, 5. expresión multicultural, 6. expresión de lo público y manifestación de lo político y 7. socialización y sociabilidad urbana.

características de los inmuebles sino que a partir de esa intervención es capaz de organizar espacialmente a la población. Las diferencias entre el suelo fértil y el no fértil tienen vinculación directa con el precio asignado a la vivienda o suelo por diferentes elementos y al mismo tiempo se expresa en la población por la posibilidad de decidir donde habitar.

La decisión de habitar en un lugar fértil representa cercanía a medios de transporte y comunicación así como otro tipo de ventajas urbanas que resultan muy atractivas para la población en general. Sin embargo la decisión de residir en esas áreas depende específicamente de las condiciones económicas de la población para poder pagar esa localización. En el siguiente apartado se desarrolla el tema de segregación de una forma más extensa.

La última característica se refiere a la intensidad de aplicación del capital constante y variable. Desde una postura marxista crítica, Jaramillo (1977) habla de la utilización de capitales como elementos necesarios para la producción capitalista, donde el capital constante se refiere al uso de maquinaria, combustible, insumos, nuevas tecnologías que reduzcan los gastos de producción o lo abaraten y el capital variable consiste en la utilización de fuerza de trabajo ya que a través de la porción de trabajo social es que la tierra adquiere un valor que podrá ser intercambiado en el mercado. Ésta última parte resulta vital ante la explicación del precio de suelo porque logra vislumbrar que la tierra o el suelo no tienen un valor por sí mismo, como sería el caso de alguna otra mercancía. La tierra (suelo) adquiere un precio como el resultado de la existencia de la renta que pertenece a aquel que ejerce dominio sobre la propiedad lo que pone a discusión el papel de la propiedad privada y aquellos poseedores.

Ya se han especificado los elementos constitutivos del suelo y su expresión en las ciudades por lo que hace falta señalar cuales son los actores que los incentivan así como la aplicación en la urbe en los últimos años.

1.2.2. Rent Gap - Brecha de Renta

El apartado anterior muestra los elementos constitutivos del suelo y con ello la valorización de un territorio específico. Al no ser el mismo suelo o contar con particularidades la expresión social es una disputa por el territorio entre los diversos actores que convergen en él. El suelo disputado corresponde al suelo más fértil en cuanto a dotación de servicios urbanos e infraestructura por tal motivo no corresponde a todo el suelo existente en una ciudad sino que se refiere a puntos estratégicos. En la mayoría de las ciudades (Aguilar, 2017; Cabrales Barajas, 2001) el suelo mejor abastecido de urbanización corresponde al que se encuentra al interior de las ciudades o aquel que conforma a la ciudad interior.

El reconocimiento de las cualidades del territorio central dió paso a una nueva forma de re-organización del espacio que combatiera la expansión territorial de las ciudades promoviendo un desarrollo urbano sustentable (Capdevielle, 2016), algunos lo denominan como Derecho a habitar la centralidad (Coulomb, 2012). Bajo esta premisa que permeó gran parte de la literatura (Coulomb, 2005, 2012) y de las políticas públicas (CONAVI, 2011), surge la

pregunta sobre sí ¿Todos tenemos que vivir en el centro?.

La respuesta es no, desde una parte teórica sería imposible dar cabida a todos los habitantes de una ciudad en un territorio de menor extensión y desde una parte de política pública hablamos de una situación inviable por la capacidad de recursos, servicios disponibles y la característica finita del suelo mismo para brindar a los residentes un espacio donde desarrollarse y vivir.

Resulta indispensable conocer a los actores involucrados en el funcionamiento del mercado inmobiliario. Uno de ellos, el primero se refiere al Estado y el segundo a los grupos empresariales o desarrolladores ³ sin embargo la interacción entre ellos permea el desarrollo de la sociedad civil.

Para Bourassa (1993) éste es el problema crucial, la distinción entre la renta de suelo actual y la exponencial que lleva de la mano al actor que se apropia de ella; a lo que se denomina Rent Gap. La propuesta de Smith (1979) fue la primera en incorporar el concepto para explicar la salida de población de menos ingresos de las ciudades norteamericanas donde la renovación urbana jugó un papel central como herramienta del proceso de producción espacial que detonará la reinversión inmobiliaria. Cabe mencionar que si bien se utiliza el concepto de rent gap la finalidad es meramente conceptual y crítica pero que en ningún momento se aborda desde la perspectiva de gentrificación ⁴ como la propuesta de Smith o Lees (2013) y en ciudad de México la propuesta por Delgadillo & Salinas (2015); Salinas Arreortua (2013).

La teoría de brecha de renta involucra el crecimiento urbano y la renta del suelo potencial que corresponde a una inversión intensa del capital en usos más rentables aprovechando aquellos espacios donde las rentas de suelo son negativas y ha propiciado la formación de guetos o tugurios, de acuerdo con Castells (1979). Pero no es la brecha de renta la que determinará el desarrollo de la propiedad o el desarrollo mismo sino que estos elementos son determinados por las relaciones sociales y luchas de poder centradas en la apropiación de los valores del entorno construido (Clark, 1995). Los antecedentes de la teoría del rent gap se asocian a las teorías de localización de Smith, Ricardo, Von Thunen, Marx y cada uno de los autores hacen referencia a la expansión de grandes ciudades modernas centradas en la inversión para la construcción del valor de las mismas.

Si bien el apartado anterior estuvo enfocado a plantear los elementos de estas teorías y como se relacionan con la distribución de la población es necesario puntualizar ¿Qué es la

³Entendiendo como desarrolladores a los promotores inmobiliarios, *developers*, agentes del mercado inmobiliario que no necesariamente participan en todo el proceso desde la detección del negocio, estructuración, financiamiento, desarrollo y comercialización del producto final.

⁴Actualmente se entiende como gentrificación clásica al proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) renuevan las viviendas. En el proceso de gentrificación se involucran dos condiciones: el desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas de barrio (Salinas Arreortua, 2013)

renta de suelo? y la definición que se aborda en la presente investigación así como las distintas rentas existentes y los actores que intervienen en cada una de ellas.

La renta de suelo constituye una transformación de sobreganancias localizadas y organizadas por la valorización del capital que se produce por condiciones exógenas a él y no son reproductibles e involucran el monopolio de la propiedad (Topalov, 1978). Las sobreganancias no son niveladas fijando así las rentas de suelo que corresponden a una determinada estructura de relaciones de producción ni son distribuidos entre los distintos agentes sociales. Y cuenta con una triple naturaleza (Benlliure, 2016a): 1) La naturaleza diferencial, que nace de las disimilitudes en la calidad del suelo, 2) la naturaleza absoluta, manifestada en la formación de una renta uniforme en todas las tierras y 3) la naturaleza monopólica, que se genera cuando territorios específicos producen cierta ventaja absoluta.

A continuación se proponen dos perspectivas en la clasificación de rentas de suelo para abordar con profundidad el tema e ir trazando un vínculo con el siguiente apartado. La primera, desde la perspectiva de Camagni (2011): "Debe quedar claro que muchos elementos son comunes en las distintas formas de renta (la apropiación monopolística, la limitación de la oferta, la presencia de una demanda dispuesta a pagar un precio por el uso de la tierra) y que, por tanto, las distinciones no pueden establecerse con absoluta precisión, es decir, que los elementos de las rentas de suelo pueden estar presentes en más de un tipo".

El autor propone cuatro tipos de renta: A1) Renta diferencial, es decir, cuando un territorio ofrece distintas ventajas de posición (se presentará en mayor medida dentro del suelo agrícola y hace referencia a la productividad). A2) Renta de monopolio, se refiere a aquella porción de tierra que produce una ventaja absoluta, satisface una demanda especial. B1) Renta absoluta de escasez, cuando en un conjunto de tierras se presentan situaciones de limitación de la oferta. B2) Renta absoluta de aglomeración, un conjunto de tierras urbanas, objeto de una demanda fomentada por el objetivo de aprovechar las ventajas de las economías de aglomeración.

Mientras que Jaramillo (Jaramillo, 1977) propone dos familias de renta: Las primarias y secundarias. Dentro de la primer familia se ligan a la construcción como proceso productivo conservando similitud con la renta rural. Propone tres categorías de rentas en la primer familia. Renta Primaria Diferencial 1 (RPD1) guarda vínculos con las diferentes condiciones naturales que tienen los terrenos, destacan los elementos de fertilidad y localización. Renta Primaria Diferencial 2 (RPD2) relacionada en la intensidad del capital utilizado para generar rentas diferenciales en terrenos con condiciones poco fértiles y la Renta Absoluta Urbana, aquella solicitada por los propietarios de terrenos, sin ninguna otra cualidad que estar en suelo urbano.

Las rentas secundarias se relacionan con el uso de suelo o función económica como vivienda, comercio o industria que provienen de factores técnicos como accesibilidad, complementarie-

dad o localización. Dentro de esta familia se encuentran 4 sub categorías: 1) Renta secundaria diferencial de comercio, relacionada a factores técnicos como accesibilidad, reconocimiento social, histórico, funciones operativas. 2) Renta secundaria diferencial de vivienda, asociada a la localización del bien con elementos como trabajo, escuelas, recreación. 3) Renta secundaria de monopolio de segregación (socio-espacial) generada a partir de una diferenciación explícita de los distintos sectores económicos o clases, la pertenencia a un grupo específico y su relación directa con el nivel de ingresos o sector socio económico que permite establecer una diferencia respecto al resto. 4) Renta diferencial de monopolio industrial, generada por factores técnicos de localización, costos de transporte y monopólica por alguna zonificación urbana que trae consigo una localización privilegiada.

Se propone retomar ambas clasificaciones con la finalidad de mostrar las existentes y con ellas a los actores involucrados así como el nivel espacial en que operan. Se retoma de igual manera la tipología que Benlliure (Benlliure, 2016a) hace respecto a los dos autores considerando la escala territorial y los efectos de oferta/demanda.

Cuadro 1: Tipología de Rentas Urbanas Camagni y Jaramillo

Rentas:Principios y niveles de análisis			
Origen	Nombre	Principio de Accesibilidad Nivel Micro territorial	Principio de Aglomeración Nivel Macro Territorial
Renta de la oferta		A1 Renta diferencial	B1 Renta absoluta de escasez
Desde la demanda	Renta primaria	A2 Renta de monopolio RPD1 RPD2	Renta absoluta Renta absoluta urbana
	Renta secundaria	Renta diferencial de vivienda	Renta diferencial de comercio Renta diferencial de monopolio industrial
	Renta terciaria	Renta de monopolio por segregación	

Elaboración propia con base a Benlliure (2016a).

Del cuadro 1 nos enfocaremos en las rentas que parten de la demanda, éste apartado hizo énfasis a la oferta, su mecanismo de actuación y otros elementos, sin embargo el salto al siguiente apartado de segregación se refiere a la apropiación desigual de los demandantes en cuanto a vivienda por lo tanto es necesario hablar de la demanda. Se destacó el papel de la renta primaria diferencial tipo 1 la cual retomó a los elementos naturales o endógenos del territorio como constructores de fertilidad y localización. Asimismo la renta diferencial de vivienda que se asocia al elemento de localización a bienes y servicios urbanos.

En ambas rentas se observan los elementos constitutivos del suelo los que vuelven al te-

territorio un bien único y por tanto disputado por varios actores que buscan apropiarse de las ventajas que ofrece esa ubicación. Si bien el mercado busca el mejor y máximo uso del suelo, no representa los intereses comunes y por ello se vuelve tan palpable la lucha por permanecer en áreas privilegiadas, entre residentes originarios, nuevos y agentes privados que en otros escenarios lo que busca es sustituir el uso residencial por uno más competitivo como el comercio u oficinas. Dentro de esta disputa por permanecer en áreas privilegiadas existen distintas salidas tal y como lo muestra la Escuela de Chicago.

Pero existe una renta más, la de monopolio por segregación, misma que nos habla de una diferencia socio espacial a partir de una disimilitud explícita por parte de los actores para materializar la permanencia a un grupo específico o mostrar la categorización social estableciendo diferencias. Es decir, los distintos grupos socio económicos buscan materializar su diferencia al resto de la población y ubicarse espacialmente en un territorio que le de acceso a un estatus, para lo que busca ubicaciones con elementos que se asimilen a su modo de vida e intereses. Cabe señalar que se habla de un poder de decisión para elegir la ubicación más conveniente, incluye los elementos constitutivos del suelo pero también elementos subjetivos que hacen del sujeto un tomador de decisiones con capacidad económica, es decir, cuenta con los recursos necesarios para elegir donde vivir.

1.3. Segregación Residencial

1.3.1. Conceptualización y Discusión Teórica

La segregación del espacio urbano es también definida como segregación residencial e involucra la aglomeración en el territorio de individuos con características homogéneas al interior que se diferencian de otros grupos que los rodean (Pérez-Campuzano, 2011; Sabatini, 2006). Algunas de las principales deficiencias en torno al estudio de la segregación en América Latina es la confusión que existe del concepto por asociarlo a otros como: pobreza, desigualdad, exclusión, marginalidad además de una heterogeneidad en los conceptos utilizados y los distintos apellidos como división social del espacio (Duhau, 2003), ciudades fragmentadas (Soja, 2000), segregación social (Sabatini, 2008), segregación residencial socioeconómica (Rodríguez, 2004). Sin embargo todos refieren a un mismo fenómeno: una distribución espacial diferenciada dentro de un espacio por características determinadas. Por lo que el espacio o territorio adquiere un significado social y se vuelve una expresión de los roles y procesos sociales, a partir de diferenciar a los actores o imprimir desigualdades sociales.

El estudio de la separación de la población en el territorio por patrones socioeconómicos identificables tienen sus orígenes en la década de 1920 y 1930 con la Escuela de Chicago. Quienes mostraron interés por describir los lugares que ocupaban los pobladores de menos ingresos dentro de la ciudad además de otros elementos culturales que marcaban una diferenciación.

Mientras que en Europa el tema de segregación fue estudiado a partir de las diferencias étnicas, raciales, culturales o religiosas en el caso de América Latina son las condiciones socio económicas las que tienen mayor peso en la reconfiguración del territorio así como temas de acceso/inequitatividad de bienes materiales.

Algunas de las críticas a la ecología humana propuesta por la Escuela de Chicago se fundamenta en la afirmación respecto a la segregación como un incidente propio o causal del crecimiento urbano, algunos cambios locacionales y el metabolismo de la ciudad. Consideran a la segregación como una etapa normal de las ciudades que transitan a un equilibrio del orden social. Pero también es reconocida como pionera en el camino de la lucha por el espacio urbano convirtiéndola en una teoría dinámica.

Hasta ese momento se puede observar que las disciplinas encargadas del estudio de la segregación parten de las áreas sociales y por tanto los enfoques de método y análisis conservaron por largo tiempo propiedades similares aunque con el paso de las décadas sus trabajos fueron invisibilizados y delegados a otras disciplinas como la geografía, economía las cuales a partir de patrones económico espaciales generaron distintos modelos de representación espacial principalmente con datos socioeconómicos y habitacionales.

El concepto como se ha precisado es abordado desde distintas disciplinas de estudio por lo que es momento de referirnos a algunos elementos claves para su explicación, siendo uno de los principales motores de cambio sin lugar a dudas la transformación de la estructura económica y el desarrollo en las fases productivas de las ciudades que conlleva a un reordenamiento de las actividades en el esquema espacial y que necesariamente implica una influencia en la sociedad en distintas esferas.

De este elemento se desprenden distintos mecanismos de funcionamiento y estudio de la segregación. Algunos autores lo asocian al crecimiento económico y la creación de ciudades globales (Sassen, 1997), dualización del mercado entre lo global y lo local (Parnreiter, 2016) entre aquella ciudad periférica y los grandes megaproyectos (Cuenya, 2011a), vivienda de interés social y periférica (Renher, 2008), aplicación de políticas públicas (Arriagada, 2003) incluso de una nueva gestión urbana (López-Morales, 2013b) que ha fomentado modernas formas de separación a través de archipiélagos (Soja, 2000) y muros (Cabrales Barajas, 2001).

Para reducir el universo de estudio y los elementos que serán parte del análisis práctico conviene señalar algunas definiciones de segregación residencial en los casos latinoamericanos puesto que comparten elementos con nuestro país y ciudades. Por ejemplo Sabatini (1999) se refiere a la aglomeración de una misma categoría social y su concentración en áreas específicas, que al interior sean homogéneas y la percepción que la gente tiene de las dimensiones antes mencionadas.

Mientras que Aguilar (2004) desde una perspectiva de redistribución espacial de los gru-

pos sociales las transformaciones urbanas se visualizan en tres dimensiones: la proximidad física entre los espacios residenciales ocupados por distintos grupos sociales, la homogeneidad social interna de las diferentes divisiones territoriales en que se puede estructurar el espacio urbano y la concentración de grupos sociales en zonas específicas de la ciudad convirtiéndolos en elementos constitutivos de la segregación residencial. Mientras que para Arriagada (2003) se remite a la desigual distribución de población en el territorio medida por la proximidad de grupos sociales, homogeneidad social y concentración de grupos sociales. Por último, Leal (2002) menciona que las ciudades son el escenario donde se asientan grupos sociales y se distribuyen de manera espacial diferenciada expresando las desigualdades sociales existentes y recalca el papel de las diferencias locacionales y su tipología.

Con los elementos previos se puede especificar que existen al menos dos tipos de segregación o estudio de la misma. El primero desde un enfoque sociológico donde se da mayor énfasis a la ausencia de interacción entre los distintos grupos sociales y se puede observar desde las escuelas ecológicas y culturalistas la Escuela de Chicago y otra visión desde la geografía y economía que conduce a pensar en la segregación como una desigualdad en la distribución de los grupos sociales en el aspecto físico materializado por la presencia o ausencia de un bien determinado o condiciones urbanas como transporte, vialidades, drenaje, agua entre otros. Ambas pueden coexistir o presentarse de forma individual, lo importante es reconocer que no son excluyentes.

Los párrafos anteriores han servido de referencia para situar el estudio y objeto de la investigación que tiene un interés en los mercados de vivienda en las ciudades por su creciente relevancia social donde la elevación de precios y disminución del Estado en la producción de vivienda así como las políticas urbanas cada vez más encaminadas a un desarrollo con fines económicos se hace más palpable. Entonces, ¿Cuál es la relación entre mercado inmobiliario y segregación residencial?; hasta el momento se pueden mencionar sólo algunas evidencias recolectadas en la revisión de literatura, por ejemplo: el mercado inmobiliario y la función de diferenciar a partir de elementos económicos y sociales que desde un enfoque de segregación residencial se convierte en un seleccionador y posicionador de los distintos grupos socio-económicos (lo que se define en la renta de segregación monopólica).

El territorio es entonces el escenario de las desigualdades económicas y sociales que también se hacen palpable en el precio de la vivienda o el precio de los bienes inmuebles y representa un cambio en el valor social de las zonas. Es decir, existe un impulso desde el mercado inmobiliario a través de la configuración y el uso del espacio urbano que genera o reproduce la segregación residencial (Leal, 2002). Lleva al alejamiento de los distintos grupos sociales imprimiendo una marcada diferenciación en distintos niveles y esferas.

El papel que juega el ingreso económico o la pertenencia a un estrato socioeconómico es determinante, representa la disponibilidad económica y el margen de maniobra que tienen los habitantes para elegir el lugar donde vivir. Aunque la elección de la localización esta

influida de forma inmediata por las mejores condiciones y acceso a servicios que tienen las viviendas, también entra al juego un condicionante subjetivo que tiene que ver con el posicionamiento o estatus social que da el residir en un lugar y no en otro.

Algo que se debe mencionar es que la segregación se convirtió en uno de los grandes temas de investigación de toda América Latina. Desde la década de 1960 y 1980 el análisis de la vivienda periférica y aquella de interés social permeo gran parte de las investigaciones. Sin mencionar el vínculo con el papel del Estado, para el que se identificaron dos grandes etapas, la primera como promotor y desarrollador de vivienda y la segunda como un facilitador. Esta última generó el interés de los investigadores hacia aquellos fenómenos relacionados con la promoción inmobiliaria privada.

1.4. La producción del espacio: El papel de la planeación urbana y las políticas urbanas

El apartado anterior conceptualiza a la segregación residencial y se remonta a los estudios existentes. Esta segunda parte trata de evidenciar la diversidad de actores que intervienen o inciden en el espacio para llegar a un tema específico: la planeación y políticas urbanas así como su incidencia en la segregación residencial.

La Producción Social del Espacio Lefebvre (1974) hace referencia al espacio como un producto y/o mercancía que al mismo tiempo que se consume o utiliza es capaz de reproducirse y organizarse. Se plantea como un ente vivo y multifacético en constante proceso de transformación como las ciudades mismas. Además lo vincula con los procesos económicos a partir de una dimensión temporal que enfatizó el elemento histórico de cada territorio obteniendo como resultado un proceso continuo de transformaciones del espacio y las ciudades.

Algunos autores latinoamericanos han retomado el pensamiento de Lefebvre (1974) para explicar el crecimiento y transformación de las ciudades a partir de las nuevas lógicas de mercado y las estrategias de acumulación del capitalismo que ha permeado la nueva organización espacial de las urbes. Entendiendo que el territorio se configura socialmente y la producción del espacio vinculado a los procesos acumulativos del capital son expresados espacialmente, si bien el capítulo siguiente analizó esa relación, este apartado lo trata desde un enfoque espacial y morfológico de las ciudades.

Es importante pensar en el espacio como una construcción y mercancía porque en ese contexto el concepto de segregación residencial es introducido como un criterio de jerarquización social y expresión espacial de la desigualdad. El espacio urbano es entonces un lugar de desencuentro, significa un lugar de barreras físicas y simbólicas para diferenciar a unos de otros a partir de su localización.

En este sentido enfatizar el papel del Estado y de las políticas urbanas o formas de ordenamiento del territorio resulta importante, porque son mecanismos que organizan el territorio espacialmente. Por ejemplo Topalov (1979) afirma que la política urbana es mucho más que la simple planificación por la vía de la intervención estatal, mientras que Lefebvre (1974) entiende al urbanismo como un elemento práctico e ideológico, un instrumento capaz de controlar, organizar y planificar el orden social, es entonces, la planificación urbana una lógica de ordenamiento espacial.

Se identifica, por lo tanto, una relación verdadera entre el ámbito social y el espacial. Sabatini (2008) se refiere a que es un proceso complejo entre el fenómeno de diferenciación social (concepción distinta de las diferencias sociales) y segregación residencial (que no es segregación espacial únicamente); es decir, si bien la estructura social es dinámica, ésta se refleja espacialmente dentro de las ciudades en estructuras diferentes y en permanente transformación.

El nuevo tipo de ciudad y orden metropolitano que permean a las ciudades en desarrollo son espacios fragmentados, socialmente diferenciados y espacialmente conformados por una ausencia de unidad entre los distintos elementos que forman el territorio. Los espacios de la ciudad, aunque se encuentren organizados y vinculados a partir de lógicas económicas, comerciales, históricas, sociales o culturales no están propiamente integrados, si bien se reconoce la función que cada uno tiene, la operación articulada no es un elemento constitutivo.

La nueva forma de separación de funciones y elementos socio espaciales en grandes dimensiones quedó sustituida por una visión micro regional (Sabatini, 2006; Soja, 2000) donde una ciudad es comprada con un caleidoscopio por la cantidad diversa de figuras que se encuentran al interior del instrumento óptico, ya no es necesario pensar en ciudades ricas o pobres porque una ciudad puede tener ambos elementos por la nueva forma de producción y organización espacial.

De acuerdo con Duhau (2008) la idea de la coexistencia de múltiples ciudades en una misma metrópoli, se refiere primordialmente a la estructura-espacial (es decir, la organización de las diferencias sociales) de las mismas metrópolis que guardan una relación directa tanto con la forma de producción y organización del espacio urbanizado.

Por lo que explicar el crecimiento del mercado inmobiliario en las ciudades y sus consecuencias sociales ha sido una tarea poco estudiada (Aguilar & Escamilla, 2016; Parnreiter, 2016; Sabatini, 2017) pero aún más escasa cuando se trata de relacionarlo con la política urbana (López-Morales, 2013b). Esas implicaciones van desde el control de la demanda especulativa del suelo mitigando la inflación de los precios, mejorar las condiciones para una mejor integración social y aprovechamiento de los recursos previniendo la desigualdad social hasta el control de las herramientas que han provocado la emergencia de un sector inmobiliario robusto.

Por lo que en las últimas décadas la implementación de las políticas urbanas vinculadas al desarrollo económico suponen consecuencias socio espaciales, problemáticas ligadas a la vivienda, la producción y usos de suelo, condiciones de habitabilidad (Monterrubio, 2009; Pedrotti, 2014) y la ampliación en las brechas sociales, así como la ocupación del espacio urbano desigual.

1.4.1. El nuevo orden Metropolitano

Ante la emergencia de nuevas necesidades económicas la transformación de las ciudades es inminente. La base sobre la que se construyen tienen lógicas de mercado acentuadas y es imposible pensar a las ciudades como un escenario neutral porque en ellas donde se producen y consumen las relaciones. El apartado anterior dio cuenta de la vinculación entre el orden urbano y el concepto de segregación residencial y en este penúltimo revisar el papel específico de la normatividad y el ordenamiento del territorio como elemento potencializador en el desarrollo del mercado inmobiliario y un ejecutor entre una mayor o menor diferenciación residencial.

Para Carrión (2010) es el mecanismo de renovación urbana el que genera un nuevo orden a partir de las bases sociales y materiales existentes y las diferentes posiciones de los actores que intervienen con lógicas particulares. La propuesta desde un enfoque urbanístico y arquitectónico representa la interacción entre los elementos antiguos y los nuevos del espacio urbano. Representa una de las tantas herramientas de políticas urbanas principalmente en ciudades latinoamericanas, que intervienen en lugares privilegiados para la reestructuración capitalista y actúan de acuerdo a las necesidades del mercado para valorizar o revalorizar territorios concretos.

Cabe señalar que la mayoría de las ciudades y sociedades latinoamericanas en el siglo pasado se vieron afectadas por procesos de reestructuración demográfica, intensos movimientos migratorios, principalmente de corte rural-urbano y que en fechas recientes cambiaron por las de corte urbano-urbano. Además de las distintas crisis económicas que afectaron gravemente las economías nacionales y la modificación a los patrones de urbanización.

Este conjunto de dimensiones mermaron la imagen urbana, deteriorando el espacio físico en distintos puntos de las ciudades, la poca o prácticamente nula inversión estatal en las ciudades favorecieron la desvalorización y las inversiones extranjeras estuvieron ausentes durante todo el proceso de crisis, sin mencionar los distintos factores sociales y naturales que favorecieron el detrimento en las condiciones físicas y económicas.

Para cuando se redefinió el nuevo modelo económico mundial y con ello la formación de ciudades globales y la expansión de los servicios, la modificación en la planificación urbana fue inmediata. Las estrategias de políticas urbanas fueron cobrando cada vez mayor impor-

tancia en distintos sectores, desde la comunidad científica hasta los participantes de gobierno e inversionistas privados.

El interés creciente parte de la importancia que tiene el territorio para la reproducción del capital y sus excedentes y el poder controlar o dominar como se utiliza ese espacio. En el apartado anterior se mencionan los elementos constitutivos del suelo, la fertilidad urbana es uno de ellos y se ha vinculado al tema de planeación urbana y los instrumentos normativos que fomentan el desarrollo inmobiliario en las ciudades.

Si partimos de la idea que no todo el territorio de las ciudades tiene la ventaja localizacional, la fertilidad de esos terrenos puede aumentar o disminuir por distintas estrategias, justamente es aquí donde se integran los distintos procesos de intervención del espacio para su mayor aprovechamiento, desde una lógica económica.

Las diferentes modalidades de intervención o soluciones urbanas tienen una relación directa con la escala, el alcance y los mecanismos de instrumentación (Monterrubio, 2013) que han sido señalados como objetivo principal. La planificación urbana estatal se volvió flexible, se comenzó a favorecer la construcción de megaproyectos para satisfacer demandas de actores de una emergente ciudad global, se aumentó la libertad de intervenciones urbanas a unos cuantos y en sitios específicos lo que propició el nacimiento de proyectos estratégicos así como una colaboración público-privada.

Dentro de la íntima relación entre la globalización y reestructuración económica de las ciudades, la planificación urbana y la arquitectura representan la expresión espacial de mejoras a la ciudad en determinadas áreas, entonces, la planificación urbana y el ordenamiento del territorio responden a un tipo específico de desarrollo económico.

Por medio de la renovación urbana se revisa la estructura de la ciudad, principalmente en temas como la reversión de los procesos de expansión urbana, la descentralización de actividades, el deterioro o áreas obsoletas en la ciudad, crecimiento de aglomeraciones. Entonces se propone que esas áreas que sufren algún tipo de deterioro se reconviertan en áreas vivas de la ciudad y recuperen sus funciones.

Ya se mencionó la importancia de los actores o ejecutores principales en el tema de la planeación y políticas urbanas, pero es necesario enfatizar que cada grupo de actores conserva intereses particulares. En este escenario se identifican dos actores principales: el capital o sector privado y el Estado o sector público.

El sector privado interesado en la producción y comercialización de los bienes urbanos buscando generar mayor rentabilidad y tasas de ganancia, por lo que espera que el suelo tenga las condiciones favorables para su reproducción. Mientras que el sector público en sus distintos niveles de operación mediara entre los intereses generales y los particulares, haciendo

una separación entre lo público y lo privado con medidas de planificación urbana equitativas, incluyentes y democráticas.

Precisamente la planeación y las política urbanas representan las condiciones estructurales que permiten a los grupos empresariales y al mercado inmobiliario posicionarse como agentes claves de las transformaciones urbanas de la ciudad. En este sentido la Planeación Urbana es un conjunto de normas que, de manera orgánica, regula los diversos aspectos de un proceso razonado y democrático de toma de decisiones sobre el desarrollo urbano por parte de la autoridad competente (Azuela, 1978).

Es un proceso público, estatal y/o participativo de preconfiguración y regulación del desarrollo futuro de la trama de procesos y relaciones económicas, sociales, culturales, ambientales y territoriales que forman la estructura urbana (Pradilla Cobos, 2009). Es mediante la planeación que se regulan los usos de suelo, es decir la regulación de las actividades urbanas por medio de la zonificación establecida en distintos instrumentos normativos (Kunz, 2003).

Esta regulación atiende las demandas sociales desde la parte de gestión urbana, es decir, el conjunto de decisiones y procesos políticos, económicos y sociales, a través de los cuales se gestionan al mismo tiempo las demandas sociales, urbanas y respuesta técnicas y administrativas por parte del Estado (Coulomb & Herrasti, 1993). Es entonces, el actor responsable de desarrollar los procesos de urbanización a partir de una visión democrática que implica la asignación y control de los recursos, la mayoría de las veces escasos y aplicable cuando nos referimos al suelo.

Por eso es la planeación urbana un instrumento del Estado indispensable, de corte jurídico para la racionalización, dirección y previsión urbana que antepone el interés público sobre la propiedad privada, actúa en beneficio social, distribuye equitativamente la riqueza pública, propone un desarrollo equilibrado y propicia las condiciones para atender esas necesidades.

Si bien la planeación se encuentra en distintos ordenes geográficos, desde la federación, entidades federativas, municipios o demarcaciones territoriales, representa una política sectorial que sustenta y aporta al logro de objetivos de los planes nacionales, estatales o municipales según sea el caso. Es decir, el modelo de ciudad a seguir junto con la transformación económica de la metrópoli tiene una estructura urbana que hace posible su desarrollo, en este caso la planeación urbana es la estructura medular de esos intereses.

Dentro de esta relación tripartita: Estructura urbana, suelo y vivienda existen distintos instrumentos para la planeación y regulación del ordenamiento territorial que son herramientas administrativas que buscan incidir de forma directa en el modelo urbano deseado para la ciudad (Monterrubio, 2017). Y se dividen en 5 tipos: 1) instrumentos de ordenamiento urbano, 2) instrumentos de planeación, 3) instrumentos de regulación, 4) instrumentos de fomento,

5) instrumentos de control y vigilancia.

El primero hace referencia a las escalas, elemento importante dentro del ámbito normativo porque existe una base jurídica jerarquizada que parte de la Constitución Mexicana y baja a los niveles estatales en leyes y reglamentos, seguido de los decretos, planes o programas de desarrollo urbano y termina en normas generales y específicas de ordenación que representa un ámbito local.

El segundo elemento se refiere a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano encontrados en las normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los mismos, es decir, todos aquellos documentos que dictan la pauta a seguir y que determinan la forma de proceder dentro del territorio.

El tercero encargado de regular la propiedad y las diferentes formas de aprovechamiento, es necesario puntualizar que existen distintos tipos de propiedad entre los que se encuentran los públicos y privados. La regulación otorga la clasificación del suelo, su zonificación y la definición del área de cambio en materia de desarrollo urbano.

Algunas de las principales formas de regulación sobre el territorio visibles dentro de la ciudad son las que pertenecen a la dimensión Urbana (zonificación, normas de ordenación y normas de construcción), las ambientales (ordenamiento ecológico, impacto ambiental) y las patrimoniales (declaran el patrimonio cultural).

El cuarto elemento referente a los instrumentos de fomento se vinculan a los procedimientos de actuación o gestión que articulan las estrategias del Gobierno y busca la interlocución entre los sectores privados y sociales. Dentro de esta concertación e inducción con ambos sectores existen 3 mecanismos de actuación: 1) los polígonos de actuación, 2) los sistemas de actuación y 3) la transferencia de potencialidades.

El último y quinto elemento es el de control y evaluación, en ellos se exponen las posibles influencias o afectaciones causadas al entorno urbano o medio ambiente por la intervención pública o privada en un área determinada con la finalidad de establecer las medidas más adecuadas para la prevención, mitigación o compensación.

1.5. El mercado inmobiliario: influencias en la configuración urbana

Los apartados anteriores estuvieron dirigidos a la conceptualización tanto teórica como metodológica de los elementos que se desarrollaran a lo largo de esta investigación. Nos encontramos ante la necesidad de proponer soluciones viables para un crecimiento de la ciudad que contenga una distribución equitativa de las cargas y beneficios urbanos, empero es necesario dar un diagnóstico de la situación actual de la ciudad donde el papel del mercado inmobiliario se ha vuelto un condicionante y el acceso a la vivienda por parte de los pobla-

dores continúa como un grave problema urbano casi imposible de satisfacer. Para ello esta investigación se dirige a diagnosticar los efectos del mercado inmobiliario en la composición social del espacio y la estructura interna de la ciudad a través de la segregación urbana al ser el concepto que tiene los elementos más próximos para caracterizar y analizar los fenómenos de la composición social en este contexto.

Hasta el momento se ha señalado que es la racionalidad económica la línea bajo la que se conduce el mercado inmobiliario y los agentes inmobiliarios aprovechando tanto las condiciones físicas existentes del territorio como aquellos instrumentos de la planeación urbana que maximizan el uso de suelo lo que nos conduce a un acrecentamiento de la capacidad de pago por metro cuadrado de suelo edificado, mismo que en esta tesis se ha propuesto estudiar bajo el concepto de segregación residencial socioeconómica.

Lo que se propone es determinar cuales son las características o factores que inciden en el acrecentamiento del valor del suelo, Smith (1979) habla de una reconstrucción y capitalización de la brecha de renta, para otros como Sabatini (2017) no se habla de la creación de valor por parte de los inmobiliarios sino de la capacidad que tienen para atraer a mejores compradores como proceso especulativo que va configurando la distribución socioespacial de la población.

2. Capítulo 2: Las dinámicas del mercado inmobiliario en la ciudad de México

Los cambios acelerados y permanentes tanto en escala como estructura territorial conducen a una evidente modificación de la cultura y de los comportamientos urbanos. Coulomb (2005) ha señalado que los procesos no conducen únicamente a una lógica de urbanización sino que los procesos responden a una evolución propia de cada aglomeración urbana, es decir, a elementos propios a los territorios como las dimensiones espaciales, históricas y sociales provocan procesos únicos e irrepetibles.

Es necesario enfatizar la importancia que ha tenido la estructura económica en las transformaciones al interior de las ciudades y al mismo tiempo como configuradoras de la nueva imagen urbana. La subordinación del aspecto urbanístico y arquitectónico al económico es una realidad, visible en las distintas transformaciones a las ciudades enfocadas en atraer la inversión. Por ejemplo, incentivar el desarrollo de infraestructura para comunicación y transporte, modificación a los cambios en usos de suelo, promoción del mercado inmobiliario de oficinas y comercial entre otros.

El fenómeno actual que conduce a la transformación de *smart cities* es similar al proceso de urbanización de América Latina entre 1930 y 1980 (Parnreiter, 2005), donde la desigualdad en las ciudades fue consecuencia del crecimiento demográfico, la concentración poblacional sólo en algunas, la localización de las industrias en zonas estratégicas y concentración de las actividades económicas lo que posicionó a determinadas ciudades (Sassen, 2013) como las principales.

Los características señaladas dieron paso a los epicentros económicos en países desarrollados y subdesarrollados generando una relación causal entre el avance económico y el desarrollo desigual de la población. Además esas mismas ciudades que concentraron gran parte de la actividad económica vieron un desarrollo de infraestructura superior al de otros territorios, el rápido crecimiento de edificios y proyectos urbanos fueron la base material para el funcionamiento adecuado de la economía imperante.

La transformación de las ciudades y su imagen urbana se dio en función de las necesidades económicas que requirieron mayores estructuras para el desarrollo y reproducción del capital. No es casualidad que las grandes ciudades sean propietarias de arquitectura de vanguardia, modelos urbanísticos ejemplares y ciudades pensadas para el desarrollo de la multiplicidad de actores y funciones (Smith, 2005), aunque cabe señalar que existe una diferencia entre los países desarrollados y aquellos en vías de desarrollo.

Dentro de las teorías económicas y de desarrollo salta a la luz una necesidad por atender la temática del mercado inmobiliario desde una lógica de ciudad Global (Sassen, 2013). Si bien la relación que guarda la ciudad con la importancia de la economía inmobiliaria no

está a discusión, queda pendiente un tratamiento a profundidad del tema que nos conduzca a nuevos paradigmas de conocimiento.

El capítulo anterior tuvo la finalidad de mostrar los trabajos que se han realizado respecto a la distribución socioespacial de la población de manera diferenciada conceptualizado como segregación residencial además de mostrar algunos de los trabajos que han surgido en las últimas décadas principalmente en latinoamerica encontrando en pocos de ellos (Aguilar, 2004; López-Morales, 2013b; Sabatini, 2017) al agente del mercado inmobiliario como un factor clave en la transformacion de la estructura.

El presente capítulo está estructurado de la siguiente manera: un primer acercamiento al papel del mercado inmobiliario desde un enfoque económico y su participación en la economía de las ciudades, en éste caso la ciudad de México; y, el segundo que corresponde a una revisión de las políticas de vivienda en México para observar el cambio dentro de la actuación del gobierno en materia de vivienda y la aparición del mercado inmobiliario como principal constructor del espacio habitable. El último corresponde a una reflexión acerca de la relación entre política de vivienda y la actuación del mercado inmobiliario como generadores de los patrones de segregación residencial.

2.1. El mercado inmobiliario su relación con la configuración de ciudad Global

La década de los ochenta marca un cambio en la conducción económica de las ciudades. Las diversas reformas de política macroeconómica tuvieron un impacto en todos los países y de manera particular en aquéllos en vías de desarrollo, lo que perpetuó las ya establecidas diferencias sociales agravando las condiciones de los más pobres. El auge de los servicios en las economías condujo a cambios profundos tanto económicos como sociales y urbanos. La desaceleración de la industria frente a un avance de los servicios en la economía revolucionó los desarrollos tecnológicos así como el apareamiento y despunte de actividades económicas específicas. Sin lugar a dudas el papel de los servicios avanzados en los países desarrollados jugó un papel central en el crecimiento y dinamismo de sus economías, fomentando el crecimiento del producto interno bruto y encaminándolos hacia la conformación de enclaves importantes a nivel mundial pero también acrecentando las diferencias sociales.

Sassen (2013) clasifica esta reestructuración económica como Ciudades Globales que cuentan con características de mando y dirección así como la importante cantidad de flujos de información, mercancías, personas y capital que se intercambian como elementos principales. Ante esta nueva forma de ordenación territorial la forma Estado-Nación quedaba abatida por una nueva configuración que implicó territorios de menor extensión, es decir, territorios específicos dentro de los países, replanteando nuevas lógicas regionales.

El surgimiento de las ciudades como nodos de atracción y desarrollo económico también respondió a procesos de jerarquización. No todas las ciudades tienen las mismas características y capacidades de respuesta y acción, por lo que diversos autores plantearon una categorización de ciudades dependiendo de su papel articulador en la escena mundial Parnreiter (2002).

Por ejemplo la ciudad de México es considerada una ciudad Global, Parnreiter (Parnreiter, 2002) la describe como una metrópolis nacional, en transformación hacia una bisagra entre la economía mexicana y la economía global. Como tal es un lugar importante para la producción y gestión de la globalización de México. Si tomamos como referencia aquellos atributos que han sido destacados por diversos autores (Friedmann, 1997; Knox, 1995; Sassen, 1997) como características propias de la ciudad global, la ciudad de México las posee.

El concepto hace referencia a una nueva forma de centralidad urbana como consecuencia de las continuas transformaciones en la economía mundial. Su función como nodos dentro del entramado mundial, es decir, su incorporación a economías regionales, nacionales e internacionales. Queda obsoleta la imagen de las ciudades conformadas por divisiones político administrativas u otros elementos que anteriormente conformaron la imagen de Estados-Nación por lo que centran su atención en las funciones que tienen respecto a la economía mundial. Por tal motivo son importantes las funciones de las ciudades como centros a través de los cuales los flujos de capital, información, mercancías y población circulan.

Parnreiter (2016) además hace énfasis en la función de centralización de actividades de gestión y control de la economía global, lo que nos redirige a la cuestión de mercado inmobiliario. El funcionamiento de las ciudades globales necesita de la oferta de servicios avanzados para una conducción adecuada de tal modo que son servicios tanto de producción, comercialización y consumo; principalmente servicios financieros, legales, contables, de seguros o inmobiliarios. Son actividades propias del sector servicios y se clasifican como actividades avanzadas o Knowledge Intensive Business Services (KIBS, por sus siglas en inglés) y han sido punto de discusión por varios quienes definen al subgrupo como la categoría de servicios más dinámica (Pérez, 2016; Sobrino, 2010) dentro de las economías en ciudades así como el vehículo conductor en la transformación de imagen urbana en las metrópolis (Ascher, 2004; David, 2017).

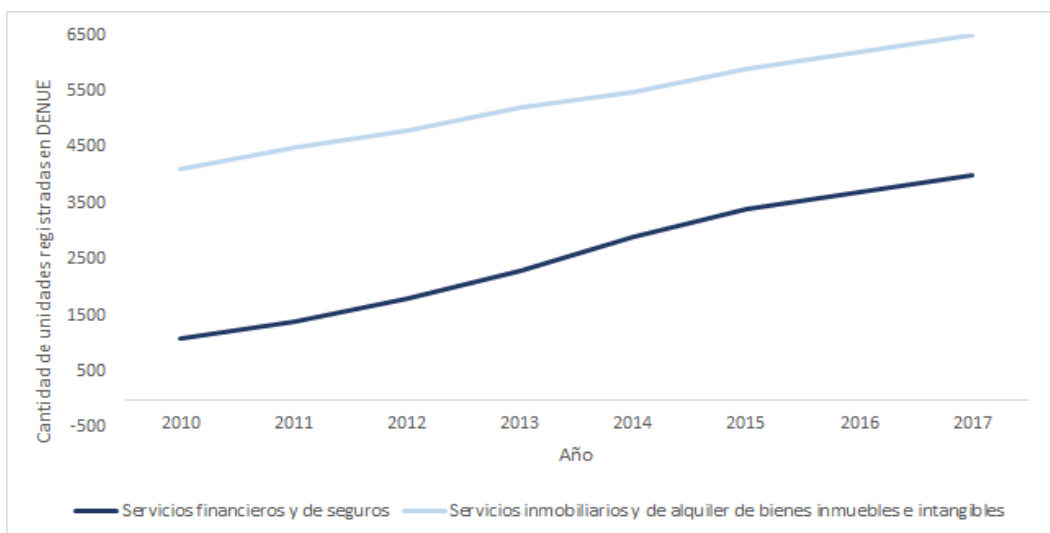
La discusión en torno a los servicios avanzados y el papel del sector servicios en la ciudad recalca su importancia como los pioneros de desarrollo y su interés en la conducción del mercado inmobiliario al ser una de las grandes actividades económicas que mayor ganancia y crecimiento ha experimentado además de ser clasificada como una actividad propia del sector servicios.

Por ejemplo, el trabajo de Sobrino (2010) muestra el crecimiento del PIB en la ZMVM de 1980 al 2000 por grandes bloques de actividades económicas. En ellas agrupa a los servi-

cios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler evidenciado su crecimiento porcentual, mientras que en 1980 sólo un 8.98 por ciento pertenecía a estas actividades para finales de la década en 1988 contaba con 13.28 por ciento y para 1998 con un 15 por ciento.

La gráfica 1 ⁵ muestra el crecimiento de las actividades vinculadas al mercado inmobiliario en la ciudad de México en el período de 2010 a 2017. Los datos expuestos son del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Economicas (DENUE) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y se puede observar un crecimiento en la cantidad de unidades económicas dentro de ambos sectores, donde cada uno tiene subgrupos, todos relacionados a los servicios financieros, seguros de vivienda y servicios inmobiliarios ya sea en compra o renta. En términos de cantidad, las unidades económicas relacionadas al mercado inmobiliario ha ido en aumento, por ejemplo el sector 52 referente a los servicios financieros y de seguros del año 2010 al 2018 aumento 18.53 por ciento mientras que el sector 53 de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles aumento un 86.78 por ciento.

Gráfica 1: Crecimiento del sector servicios relacionados al mercado inmobiliario 2010-2017



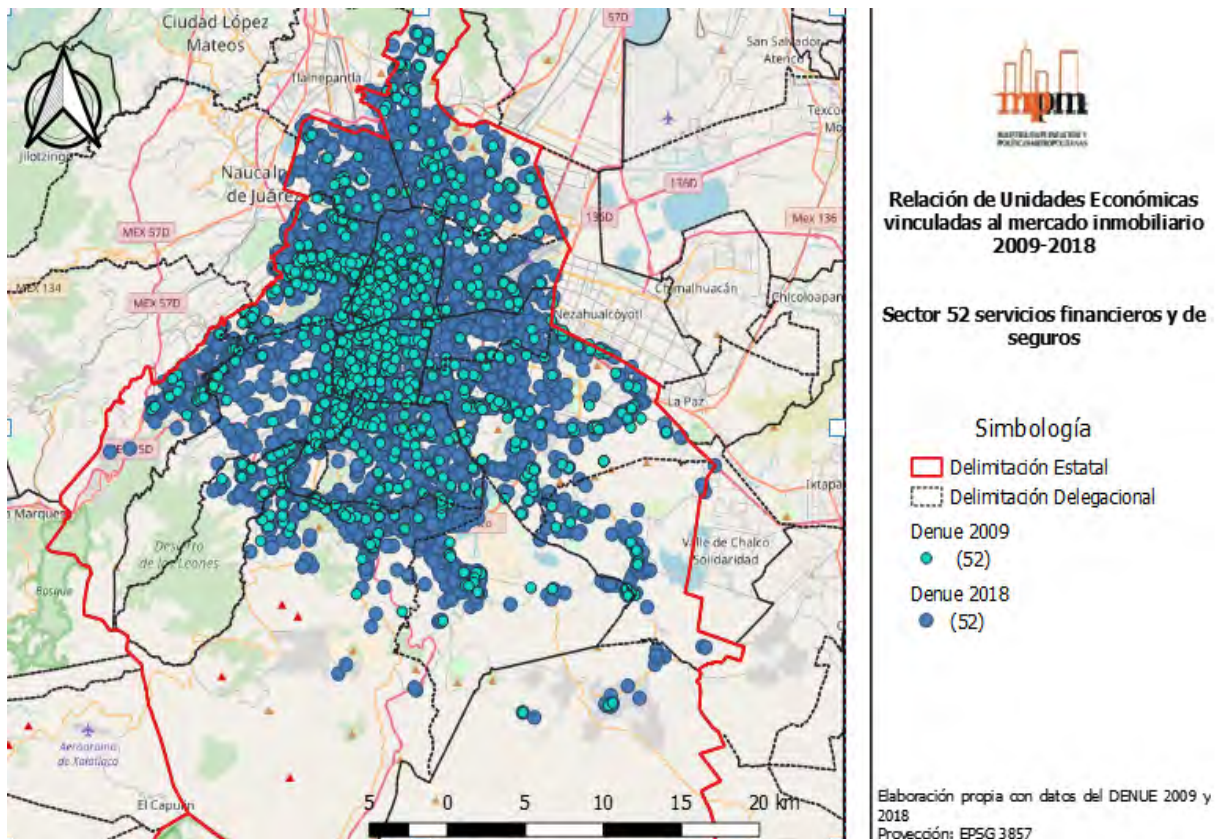
Elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Economicas (DENUE). Datos 2015, 2016 y 2017.

La localización tanto en el mercado de vivienda como en otros mercados es un elemento

⁵La gráfica contiene datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas: Incluye al sector 52 correspondiente a los Servicios Financieros y de Seguros que agrupa al (521) Banca Central, (522) Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil, (523) Actividades bursátiles, cambiarias y de inversión financiera y al (524) Compañías de finanzas, seguros y pensiones. También se integra el sector 53 correspondiente a los Servicios Inmobiliarios y de Alquiler de Bienes Muebles e Intangibles que agrupa los (531) Servicios Inmobiliarios, (532) Servicios de alquiler de bienes muebles y (533) Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias.

fundamental así como el aprovechamiento de las ventajas de aglomeración para el asentamiento de las actividades. Por ejemplo las actividades terciarias relacionadas con el sector inmobiliario operan bajo los mismos estatutos del mercado de vivienda por lo que las unidades económicas se concentran principalmente en cuatro delegaciones: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez e Iztapalapa, esta última a excepción de las primeras opera bajo otros criterios que no son necesariamente de aglomeración sino que tienen que ver con los costos de producción menores.

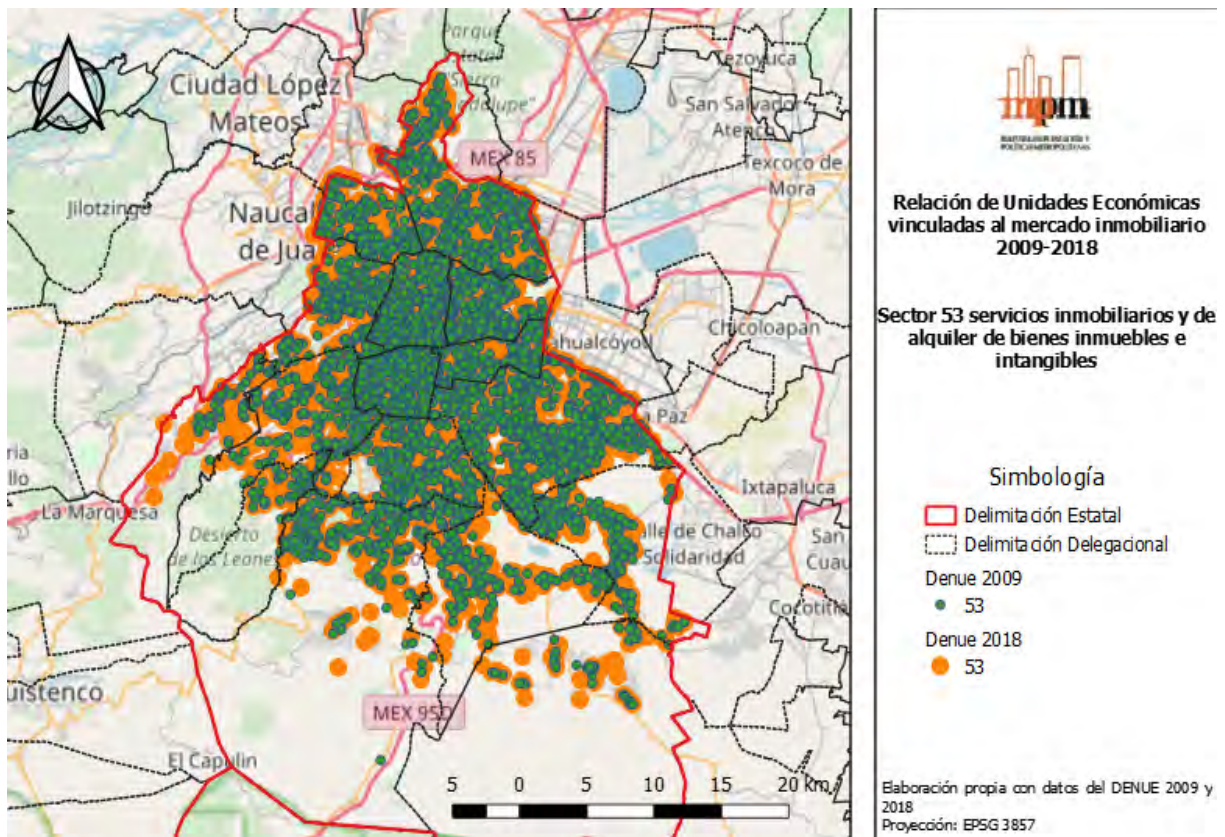
El mapa 1 muestra la distribución espacial del sector 52 en comparación con el año 2009 y el 2018. Se puede observar que para el año 2010 el asentamiento de actividades relacionadas a los servicios financieros y de seguros ligados al mercado inmobiliario se concentró especialmente en la delegación Cuauhtémoc y Benito Juárez y para el año 2018 el crecimiento espacial de las unidades económicas del sector 52 se amplió a delegaciones como Miguel Hidalgo, Coyoacán, Azcapotzalco y Venustiano Carranza.



Elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Economicas (DENUE). Datos 2009 y 2018

Mapa 1: Servicios Financieros y de Seguros en la ciudad de México en 2009 y 2018

La localización es un factor determinante para el desarrollo del mercado inmobiliario, el cual suele aprovechar las ventajas aglomeración y utilizar la infraestructura y servicios urbanos que abastecen la estructura urbana por lo que se concentra en los lugares privilegiados. Con la misma lógica opera el mercado de vivienda buscando las áreas con mayor potencial o aquellas revalorizadas a partir de la inversión pública o privada. La localización de las unidades económicas registradas en el DENUE registran una aglomeración en puntos estratégicos de la ciudad de México, concentración que siguen los diferentes mercados, incluidos el de vivienda y renta, reproduciendo patrones de segregación. El mapa 2 muestra la distribución espacial de las unidades económicas concentradas en el sector 53 del DENUE.



Elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Economicas (DENUE). Datos 2009 y 2018

Mapa 2: Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles en la ciudad de México en 2009 y 2018

El sector 53 vinculado a los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles de 2009 a 2018 el registro de unidades económicas aumentó, aunque si bien su concentración en el primer año corresponde a Cuauhtémoc y Benito Juárez en el 2018 se expandió hacia Venustiano Carranza, Iztacalco e Iztapalapa. Cabe mencionar que la localización de

las unidades económicas es independiente de los servicios que ofrecen, es decir, una empresa de bienes raíces se puede localizar en Iztapalapa pero vender casas de Cuauhtémoc o Satélite.

Ambos sectores, relacionados al mercado inmobiliario, han tenido un incremento en el número de unidades económicas. Y al igual que otros mercados se localizan cerca industrias similares aprovechando las economías de aglomeración.

Si bien los datos descritos por Sobrino (Sobrino, 2010) muestran la importancia que tiene el sector inmobiliario y de alquiler en términos de crecimiento porcentual del PIB en la ZMVM es necesario considerar la pertinencia que el autor tuvo para agrupar ambas actividades con los servicios financieros y de seguros dado que son actividades que entran en la dinámica del mercado inmobiliario.

La multiplicidad de actores que intervienen en el mercado inmobiliario así como su papel multifacético muestran la complejidad del mercado, donde una de las investigadoras que más ha tratado el tema desde una visión que agrupa las cuestiones económicas, de política de vivienda y mercado inmobiliario es Schteingart (1979, 1992), lo que hace constatar el gran vacío que existe respecto al fenómeno social y lleva a puntualizar la importancia de su continuo estudio y un seguimiento que permita comprender las constantes transformaciones al interior de la ciudad.

De más reciente data y en latinoamérica (Aguilar & Mateos, 2012; López-Morales, 2015; Sabatini, 2017) el estudio de la relación entre mercado inmobiliario y crecimiento económico en las ciudades ha dado origen a varias propuestas teóricas como el empresarismo (Cuenya, 2011b), desarrollador-plataforma (David, 2017), financiarización de la ciudad (Parnreiter, 2016), ciudades proempresariales (López-Morales, 2013b) o transnacionalización (Parnreiter, 2011) con el fin de estudiar las ciudades a la luz de la economía urbana y los múltiples actores que en ella participan.

Dentro de las teorías se comparten elementos relacionados con la promoción de una alianza entre el sector público y privado, así como la combinación de recursos privados y fuentes de financiamiento proponiendo a estos dos actores como los principales interventores y generadores de la escena urbana. Otro punto importante de señalar es la lógica de conducción dirigida primordialmente por una lógica empresarial orientado al emprendedurismo y las oportunidades que surgen de inversión. El último elemento se refiere a la centralización de la economía política del lugar, es decir, a la construcción del lugar mediante la aplicación o fomento de proyectos específicos o estrategias de regeneración urbana que incentiven el regreso a ciertas zonas o colaboren en la atracción a ciertos puntos de la ciudad.

Si bien es cierto que las propuestas teóricas antes mencionadas responden a las situaciones actuales no se puede dejar de señalar que anteriormente, en 1889, Harvey (1989) definió conceptualmente al empresarismo urbano como un comportamiento característico de las

ciudades capitalistas a partir de 4 estrategias.

La primera hace alusión a la explotación de ventajas para la producción de mercancías y servicios por aprovechamiento de recursos del territorio o por la intervención que produce facilidad de acceso a ciertos grupos o sectores mediante infraestructura y otros servicios. La segunda categoría se refiere a la posición competitiva, es decir el progreso físico del entorno urbano como uno de los ingredientes clave en el proceso de regeneración urbana y que tiene vínculos con el papel de ciudades globales y la permanente transformación de imagen para la generación de marcas, atracción de turismo, captación de firmas e inversiones internacionales. La tercera es la lucha para atraer funciones de control. Por lo que entre la segunda y tercera categoría el vínculo es inseparable. La cuarta tiene que ver con la competencia por captación y redistribución de recursos humanos como elemento clave en el sostén de la economía urbana sin embargo dicho elemento queda pendiente y a discusión para su aplicabilidad en las ciudades latinoamericanas.

Cualquiera que sea el nombre bajo el que se opera con ideales de empresarialismo urbano sus efectos en la configuración espacial de las ciudades son notables. En ellos se vuelve permanente el discurso de espacios exclusivos de centralidad, espacios con mejores condiciones de infraestructura, equipamiento urbano y servicios mediante la intervención pública o privada que fomenta la competitividad de los territorios revitalizándolos. Las principales fórmulas urbanas para una nueva gestión en la construcción del espacio se remiten al concepto de renovación urbana o regeneración, la aplicación de grandes proyectos urbanos, con un elemento común: la transformación funcional y física del área para aquellos espacios que han quedado en el olvido o se volvieron obsoletos, en términos económicos, con el paso de los años.

Se precisa que la configuración espacial resultante de los procesos no sólo tiene una expresión dicotómica, es decir, el centro y la periferia sino que es capaz de conformar una ciudad caleidoscópica Abramo (2011) que expresa un sin fin de realidades urbanas.

La producción de una nueva geografía urbana se desempeña como herramienta de creación y captación de rentas y ganancias, también tiene la función de estrategia especulativa orientada a capturar los incrementos en el valor del suelo. La intervención del mercado inmobiliario en las dinámicas económicas tiene como consecuencia la evolución de las ciudades. Sólo basta examinar la participación del sector inmobiliario dentro de ciudad de México al paso de los años. David (2017) menciona que después de la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) entre México, Estados Unidos y Canadá, en 1994, fueron esos los mercados que experimentarían un proceso progresivo de financiarización donde los principales inversionistas financieros fueron de procedencia norteamericana, europea y asiática. Para la autora la financiarización se refiere a un crecimiento en la participación y mayor influencia de cierto tipo de herramientas y prácticas financieras dentro del mercado inmobiliario y la gestión de ciudad (Aglietta, 1998; Rutland, 2010) y a través de la internacionalización se intensifica la diferencia entre propietarios y ocupantes.

Es necesario decir que las ciudades globales juegan un papel extraordinario en la globalización del sector inmobiliario por lo que su ubicación es principalmente en ellas (Friedmann, 1997; Sassen, 1997). Entonces, el TLCAN fue un punto de despegue para el sector inmobiliario y su incidencia en la producción del espacio y desde ese momento la inversión extranjera directa en servicios inmobiliarios ha crecido (Economía, 2012). No se puede dejar de mencionar la crisis del 2008 y que desde 2007 hasta el 2012 el sector en la ciudad de México disminuyó su participación ⁶ en la economía sin embargo continuaron las inversiones extranjeras directas representando un 59 por ciento (Parnreiter, 2016).

En este ámbito el papel que jugó el gobierno en la promoción inmobiliaria se refiere principalmente a la planeación y las políticas urbanas que incentivan distintos instrumentos normativos que posibilitan la reproducción del mercado inmobiliario, dictan las pautas urbanísticas y arquitectónicas. También son los principales inversionistas de la infraestructura y los servicios urbanos que sustentan y permiten un desarrollo adecuado.

La existencia del vínculo entre sector inmobiliario y financiero ha ganado terreno en la academia (David, 2017; López-Morales, 2015; Sabatini, 2017). Y es en esta relación donde se debe centrar atención para comprender la dinámica y al mismo tiempo la incidencia que tienen en la configuración de la ciudad. Dado que en este escenario la desigualdad social y la diferenciación encuentran una expresión.

A continuación se presenta un breve recorrido por las políticas de vivienda en la ciudad de México que irán esbozando las principales características de la distribución socioespacial diferenciada de la población en el territorio y a la par mencionar la aparición del sector inmobiliario. Cabe señalar que no esta a discusión la existencia de patrones de segregación (Aguilar & Escamilla, 2016; Alegría, 1994; Arriagada, 2003) sin embargo la diferencia entre pasadas investigaciones y la presente radica en el elemento a partir del cual se analiza la diferenciación, por eso es tan importante hacer referencia a las políticas de vivienda.

2.2. Política de vivienda en México: la conformación de patrones de segregación residencial tradicional

La presente sección se encauzará a establecer los distintos nexos y vínculos de la política de vivienda, mercado inmobiliario y segregación, para ello primero se hará un recorrido histórico que señale la conducción del Estado dentro de las políticas de vivienda. Por lo que se han propuesto 4 fases que servirán de guía en el análisis y ayudará en la exposición del objetivo señalado anteriormente.

⁶La contracción del sector inmobiliario en ciudad de México durante el período de la crisis inmobiliaria desde 2007 fue relativo y en el capítulo 4, de resultados se profundizará más al respecto.

Los Primeros Años y la urbanización en Ciudad de México: 1925-1965

Para los primeros años del México independiente y pre revolucionario sería la Constitución Mexicana de 1917 un instrumento mediante el cual se plasmaría la obligación de los patrones o empleadores para proporcionar a sus trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas en renta baja. En estos años se crearon distintas dependencias gubernamentales que atendieron la problemática de la vivienda (Cohen, 1979), por ejemplo, en 1925 la llamada Dirección de Pensiones, en 1932 se constituye el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas y para 1934 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda que estudiaría el problema habitacional de los estratos populares y para mitad de la década de los cincuenta, en el 54 el Instituto Mexicano del Seguro Social da inicio a un programa de construcción de vivienda en renta muy baja para sus trabajadores y en 1956 Petróleos Mexicanos reproduce la misma idea para sus trabajadores.

La política de vivienda se concentró en atender a sectores privilegiados, principalmente aquellos que estuvieran empleados y con acceso a prestaciones sociales lo que dejaba desprotegido a un grueso de la población importante. Si bien la política durante la primer fase no tuvo grandes modificaciones el hecho más relevante se refiere a la incorporación del problema de vivienda como hecho social nacional dentro de la agenda pública lo que posibilitó la creación de otros tantos organismos encaminados a la solución del problema.

Resulta indispensable señalar el tema de vivienda y el déficit como un problema nacional permanente donde un estrato pequeño de la población ha sido sujeto constante en la atención de acceso a vivienda tal es el caso de la población trabajadora con acceso a prestaciones sociales, donde la afiliación a una empresa registrada o el acceso a un empleo formal los beneficia. A pesar de ello algunas investigaciones (Cota Yañez, 2015) señalan un 30 por ciento de la población con las características antes mencionadas y del 70 por ciento restante el principal medio por el cual registran ingresos económicos no pertenecen a lo clasificado como empleo formal privando a tal población del acceso a un crédito de vivienda. Otra anotación al margen del problema tiene que ver con la calificación laboral de los trabajadores, donde sin importar si poseen alta calificación laboral o baja, el tema de acceso - ó mejor dicho, inacceso, a vivienda se presenta en ambos perfiles sin distinción alguna.

Ciertamente es necesario considerar aquellos otros mecanismos de acceso a la vivienda y que han dado solución a las familias desde hace varias décadas. La ciudad autoconstruida o el espacio social autoproducido (Duhau, 1991; Hiernaux, 1991), como uno de los tantos efectos de las políticas de vivienda deficientes que ha dejado de lado al grueso de la población para quienes en la búsqueda de soluciones inmediatas ha sido el principal productor de este tipo de construcciones. Por el momento no se abordará más al respecto sin embargo queda señalado como fundamental. La primer etapa nos invita a reflexionar la ciudad como un espacio socialmente producido y construido a partir de condicionantes como las lógicas de

localización y que desde los primeros estudios de ciudad (Wirth, 1962) ha sido uno de los criterios en la conformación de patrones de segregación.

El período de 1934 a 1960 mostró un crecimiento en la producción de vivienda así como en la creación de organismos destinados a su fomento, evidentemente el problema nacional y su incorporación a la agenda urbana marcó un punto de despegue importante y su trabajo es reconocido por diversos autores (Benlliure, 2016b; Eibenschutz, 2009) sin embargo la producción de vivienda terminada no logró cubrir la necesidad de una población en constante crecimiento que superó las medidas de atención proporcionadas por el Estado.

El cuadro 2 es un resumen de las acciones en materia de política de vivienda en la Ciudad de México de 1934 a 1960, período que comprende esta primer fase. Se observan los principales organismos e instituciones productoras de vivienda así como el total de unidades de vivienda terminada para la ciudad.

Cuadro 2: Política de vivienda

Institución	1934-1946	1950	1960	Total 1934-1960
Banco Nacional Hipotecario de Urbanización y Obras Públicas S.A (BANHUOPSA)	498	374	10041	10913
Dirección de Pensiones Civiles/ ISSSTE	9600	7476		17076
Dirección de Pensiones Militares			1100	1100
Petróleos Mexicanos (PEMEX)			13100	13100
Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)	0		10600	10600
Departamento del Distrito Federal (DDF)	833		0	833
Total	10931	7850	34841	53622

Elaboración propia con base a Benlliure (2016b).

Segunda etapa: Estado Promotor, 1960-1980

En 1970 los mandatos de Echeverría y Portillo se transforman para convertirse en un Estado Promotor, durante esos años la situación de México era crítica, la población se duplicó en comparación a 1950 (Duhau, 1991) con un 58.7 por ciento de población urbana sin mencionar las precarias condiciones de vivienda existente, problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento como los principales problemas a atender.

Durante ese tiempo se crea la Dirección General de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y Vivienda

Popular (INDECO), denominados por algunos como los "padres de los institutos estatales de vivienda" (Benlliure, 2016b). También se constituye el Programa Financiero de Vivienda (PFV), mientras que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México dan origen al Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, años más tarde llamado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA).

El papel del FOVI resulta muy importante en la historia de la política de vivienda del país, dado que actuó como banca de segundo piso (Benlliure, 2016b; Connolly, 1997), es decir que operan los depósitos de encaje y cuenta única que instituciones de banca múltiple abren en la oficina central del Banco de México. Además de eso es importante el papel que tuvo en la política de vivienda de la ciudad de México, porque no sólo estaba enfocado a la apertura de créditos para financiamiento de construcción, adquisición y mejoras a la vivienda sino que era el encargado de evaluar el desarrollo del mercado financiero de vivienda y junto con otros programas de promoción: planear, coordinar y supervisar así como emitir dictámenes y aprobaciones técnicas de proyectos habitacionales. Fue así como nace el término de vivienda de interés social (VIS).

De igual manera la modificación de la Ley Federal del Trabajo crea al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y ese mismo año se establecen el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI). Los tres organismos señalados anteriormente se encuentran en un rubro catalogado como "fondos". La diferencia principal para estos fondos será la aportación de los patrones conformando un mecanismo tripartito.

En esa misma década en 1973 se crea el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la ciudad de México (FIDEURBE) y en 1974 la Comisión para la Tenencia de la Tierra (CORETT) (Benlliure, 2016b). También aparecen grandes desarrolladoras y de manera análoga la desaparición del INDECO mientras que FONHAPO crea BANOBRAS. Durante esos años la participación del Estado en temas de vivienda y acceso a ella fue constante desde un enfoque de políticas sectoriales, se incentivó la participación de distintos actores sin embargo el Estado conservó un papel conductor y central.

Se identifican dos procesos en materia de vivienda dentro de la ciudad de México, el primero tiene que ver con los grandes cambios al interior de la ciudad por la intervención del desarrollo habitacional y el segundo proceso enfocado a la creación de un mercado de vivienda media lo que fomentó un desarrollo permanente de empresas promotoras, algunas vinculadas al sector de construcción (Schteingart, 1989b) .

Tercera etapa La transición: La crisis mexicana, 1980-1990

Para 1980 con el presidente De la Madrid aparecen los institutos estatales de vivienda y el proceso de reconstrucción además de una transformación del FONAPO que incluyó nuevas formas de acceso a la vivienda como los créditos colectivos y nuevos programas con la finalidad de atender a un mayor número de población además la indexación al salario mínimo. De igual manera el INFONAVIT tuvo una reestructuración y con ello llegaban a su fin las promociones sindicales de manera muy similar lo sucedido con el FOVI.

Es importante profundizar en algunos de los grandes eventos que marcaron la década de los ochenta, sin lugar a dudas el terremoto de 1985 que derrumbó, escuelas, hospitales, edificios de gobierno y viviendas. Un total de 2831 edificaciones con daños y alrededor de 33000 damnificados, 11 albergues y 72 campamentos al aire libre para lo que el gobierno determino expropiar 7000 predios (lotes baldíos en su mayoría) para la reconstrucción de la ciudad y el 7 de abril de 1986 se aprobó un presupuesto de 200 millones de pesos para el Progra de Renovación Habitacional Popular (PRHP) (Hernández, 2016).

El programa se destinó a la reconstrucción de la ciudad, con el que se edificaron 44000 viviendas de 40 metros cuadrados, acabados modestos (Connolly, 1987; Duhau, 1987) y representaron un avance en términos de hacinamiento en comparación con los viejos cuartos redondos de vecinades con servicios comunes. El año 1985 se marca como un punto de inflexión principalmente en las áreas centrales al ser uno de los territorios más dañados tras el sismo, mismo lugar donde predominó el inquilinato de bajo costo habitando vecindades que presentaron descuido y abandonó en décadas anteriores. Para algunas zonas el decreto de congelación de rentas ⁷ (Salinas, 2013; Coulomb, 1991) mostró un efecto contrario al que se esperaba, los bajos costos para la renta de inmuebles atrajo a población de distintos estratos socioeconómicos y un deterioro paulatino a las áreas centrales por la nula inversión al territorio y procesos de lanzamiento, demolición entre otras que trataron de contrarrestar las deseconomías.

Quizá parezca un poco vaga la imagen de los ejemplos y la relación de las políticas de vivienda, con el Programa de Renovación Habitacional Popular ó con el Decreto de Congelación de Rentas pero en cada uno de esos ejemplos señalados la conformación territorial y socio espacial tuvo características particulares. Este apartado hace énfasis en el papel de las políticas de vivienda y su implicación directa en la generación o disminución de dicha segregación.

Para cada una de las etapas de las políticas de vivienda el objetivo es dar una imagen sobre la ciudad de México y las transformaciones urbanas referentes a la vivienda con el pa-

⁷El decreto de Congelación de Rentas se aplicó a partir del año 1942 como consecuencia del problema que generaron los constantes aumentos del alquiler, especulación, desprotección legal que favorecieron los desalojos, escasez, hacinamiento, insalubridad y nula intervención gubernamental en el sector de arrendamiento y su finalidad fue mantener sin variación el precio del alquiler en inmuebles principalmente en el centro de la ciudad. En 1948 se amplió de manera indefinida la política y continuó vigente hasta finales de los años noventa.

so de los años y las distintas políticas aplicadas, aunque no se incluye una imagen detallada la descripción vertida hace referencia al papel del Estado y como la estructura espacial de la ciudad es modificada por las políticas de vivienda además del surgimiento de un nuevo actor: el inmobiliario como el principal constructor del espacio habitable que tendrá mayor presencia en el siguiente período.

Cuarta etapa: El Estado Facilitador, 1990 - a la fecha

Con la llegada de los noventa los sexenios de Gortari y Zedillo el Estado se transforma en facilitador. El INFONAVIT cambia drásticamente reformando las reglas de subastas y crédito para fomentar la oferta de viviendas más económicas y dar mayor certeza y transparencia a los derechohabientes en la obtención de los créditos. Los primeros años de la década de los noventa se transitó al fortalecimiento financiero con la integración de las aportaciones patronales a las cuentas individuales del sistema de ahorro para el retiro lo que condujo a una revisión de la estructura financiera del INFONAVIT y otorgó la posibilidad a los derechohabientes de elegir su vivienda.

La redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global de la economía marcó una participación diferenciada de orden estatal en los programas de vivienda, mismos que se vieron mermados por lo que la promoción y financiamiento habitacional fueron las estrategias del Estado lo que estimularía la participación social y privada con la intención de construir y financiar viviendas. Por otro lado las reformas en leyes relacionadas al suelo también tuvieron implicaciones en el tema de vivienda dado que existió la oportunidad para ejidatarios y comuneros de negociar con sus terrenos de forma privada con agentes privados o públicos haciendo de este suelo una gran oportunidad para incorporarse al suelo urbano donde los grandes agentes inmobiliarios fueron los principales adquirentes y creadores de desarrollos habitacionales en la periferia.

Hasta el momento hemos podido observar algunos elementos clave en la política de vivienda mexicana pero también han ido surgiendo algunos esbozos de lo que fue la configuración socio espacial en la ciudad de México. Grandes discusiones dentro del tema de segregación residencial o urbana por la implicación de políticas públicas o de vivienda han sido analizadas durante varias décadas en la ciudad (Aguilar & Mateos, 2012; Pérez-Campuzano, 2011; Rubalcava, 1985).

Por ejemplo el oriente considerado como la zona de concentración de población de escasos recursos al igual que determinados municipios colindantes a la ciudad, mientras que el norte es identificado por la zona industrial y el sur por agrupar una importante cantidad de museos y otros centros dedicados al esparcimiento conformando un cluster cultural, el centro de la ciudad con el comercio y las distintas viviendas en vecindad, años más tarde la expansión a otros municipios conurbados y el origen de fraccionamientos cerrados o suburbios que marcarían la diferencia en el desarrollo urbano de la ciudad. El nacimiento de ciudad

Satélite, Santa Fé y los grandes edificio comerciales, las zonas de Huixquilucan conformando las residencias de lujo a diferencia de los megadesarrollos habitacionales en Zumpango, Ecatepec, Ixtapaluca por mencionar algunos, donde la oferta se canalizó a personas de ingresos medios y bajos (Duhau, 2007) .

Sin embargo cada vez resulta más complicado definir como se agrupan los pobladores en la ciudad de México o bajo qué contextos la agrupación en el territorio sigue determinados patrones. En este momento sería inexacto evidenciar a la zona oriente de la ciudad como la zona de los pobres (Salomón, 2012) y la zona sur como la zona de los ricos o con mayor nivel educativo (Duhau, 2008) puesto que cada vez se van formando divisiones espaciales que requieren de una lupa para analizar dichos comportamientos. Para eso algunos autores han señalado un nuevo proceso definido como micro segregación (Sabatini, 2000) , que propone áreas más pequeñas aunque socialmente más homogéneas haciendo posible un contacto inter-clase en el espacio urbano consiguiendo una mayor mixicidad; no obstante queda pendiente una discusión reflexiva sobre dicho proceso y que tan acertado resulta en un contexto mexicano si es posible hablar de una mayor cohesión cuando existe alta mixicidad de actores en el espacio o si es palpable una convivencia e intercambio entre individuos.

Este segundo capítulo y en particular la última parte tiene como objetivo una reseña histórica de la política de vivienda en la ciudad de México desde un orden federal, la finalidad es presentar los problemas de las mismas como a continuación se señala y hacer evidente las carencias de las propuestas en el tema de vivienda, sin embargo no podía darse por hecho el proceso histórico.

El primer punto tiene que ver con el tema de vivienda como un derecho constitucional. Su presencia en diversos instrumentos jurídicos nacionales y normativos urbanos así como en cartas y tratados internacionales para reconocerlo como un derecho indispensable para una vida digna. Independientemente de la procedencia, materiales o mecanismo de adquisición, la vivienda representa un elemento indispensable para el desarrollo de los habitantes de una ciudad.

El segundo punto se refiere al reconocimiento en el déficit de vivienda o a la baja calidad de la existente y que se ha convertido en un tema prioritario en las agendas nacionales e internacionales, cada una con sus particularidades. Se reconoce el panorama caleidoscópico que enfrenta el problema de la vivienda, desde aquella definida como asentamientos humanos irregulares, localizada en áreas protegidas o de riesgo, como aquella inserta en áreas urbanas y han sido producto de invasiones por frentes populares. En esa misma tesitura se señala la regularización de los asentamientos y en algunos otros casos la reubicación de las viviendas.

El tema de la vivienda autoconstruida que ha sido preponderante en países en vías de desarrollo como un mecanismo de respuesta por parte de la población que no puede acceder de forma regular a una vivienda. La constante expansión territorial de las ciudades como con-

secuencia de la falta de regulación estatal para frenar la construcción por cuenta propia pero también como un incentivador del proceso, al regularizar dichas viviendas. Aquí también se involucra el tema de la ubicación en zonas de riesgo o con problemas en el abastecimiento de los servicios.

Ante esta situación se desarrolla el punto tres, que hace énfasis en el tema de las escalas de gobierno. Existe una línea directriz, que responde a la escala federal. De esa se desprenden las estatales que dan atención a la necesidad de cada estado y las problemáticas específicas. Y luego se encuentran las necesidades locales o municipales que tienen más especificaciones. Lo que da como resultado distintos ordenes de gobierno con planes y acciones entrelazadas aunque no necesariamente coordinadas. Entonces, el tema de coordinación se vuelve fundamental para entender que las problemáticas tienen que ser pensadas más allá de las divisiones político administrativas, que verdaderamente reconozcan los problemas y la dimensión territorial de ellos para dar soluciones eficaces.

El tema de coordinación también guarda relación con otras dimensiones por ejemplo con la multiplicidad de problemas que interaccionan con el de vivienda. En esa línea encontramos el tema de movilidad y desplazamiento que hacen las personas de sus viviendas a los principales centros de trabajo, educación y ocio. La ubicación de estos grandes concentradores de personas y su aproximación/lejanía con la vivienda. La generación de externalidades positivas y negativas así como las sinergias formadas entre la dispersión de actividades dentro del territorio.

El punto cinco resalta no la problemática sino a los actores beneficiados o desatendidos. Dentro del recorrido histórico se pudo observar la atención constante que se ha dado a la población trabajadora perteneciente al sector formal, sin embargo, queda la interrogante de ¿Qué sucede con la población restante?, aquella que pertenece al sector informal, o la población que no es sujeta de créditos bancarios o hipotecarios, el grupo de población vulnerable entre los que destacan los jóvenes sin un trabajo fijo o las prestaciones de ley suficientes para ser sujetos de crédito, la población de adultos mayores que reciben una pensión pero es insuficiente para pagar los gastos de mantenimiento de una vivienda y el resto de población adulta mayor que no tiene pensiones.

Por lo que la falta de reconocimiento de la magnitud del problema de la vivienda en los distintos estratos de la población se convierte en el principal obstáculo, al no reconocer la heterogeneidad de los actores y la diversidad de situaciones que enfrentan para poder acceder a una vivienda.

En este mismo sentido se menciona la vivienda en sus distintas formas de posesión, por una parte tenemos la subcategoría de venta (misma que se describirá en el capítulo de resultados) pero queda pendiente conocer cual es la situación que enfrenta aquella en renta u otras formas de posesión. Mucho se ha discutido sobre la necesidad de plantear soluciones

que permitan el acceso a la vivienda no sólo en calidad de propietarios sino fomentar otras formas de disfrute que responda a las necesidades de una ciudad en constante expansión y de residentes itinerantes, pero queda un largo camino por recorrer para plantear las soluciones más convenientes.

Por último, el punto seis se concentra en la calidad de la vivienda. De manera particular me refirió a la vivienda existente y en hacinamiento, ya sea por la cantidad reducida de metros cuadrados disponibles, la cantidad de luz que reciben en los hogares, así como los metros mínimos para áreas verdes y libres. Se trata de cuestionar no sólo quien es el mayor productor de vivienda en las ciudades, sino la calidad de los productos que entregan a los compradores. Evaluar tanto la producción privada como la pública para que se respeten las medidas mínimas y estandarizadas de las viviendas.

Los puntos anteriores son algunos de los más importantes encontrados en el recorrido histórico en la política de vivienda en ciudad de México y que sirven de guía para repensar en posibles soluciones para atender el acceso a vivienda así como el tema de segregación residencial.

2.3. Entre el mercado inmobiliario y la política de vivienda: La distribución socio espacial de la población en ciudad de México

El tema de la vivienda ha sido un elemento de discusión en todo el mundo, para las ciudades latinoamericanas, como el reflejo de una condición socio económica y capaz de establecer las diferencias sociales así como el asentamiento espacial diferenciado. Las distintas facetas del Estado en conducción de vivienda han perpetuado patrones de segregación estableciendo zonas específicas con población particular de denota una estigmatización del territorio.

Por otra parte los distintos mecanismos impulsados por el gobierno así como la creación de organismos enfocados a la atención del problema sin embargo que no logró satisfacer las necesidades de una población que se mantuvo y mantiene en constante crecimiento, como consecuencia de distintos factores tales como la migración de corte rural-urbano anteriormente y en la actualidad intercambio de población de orden urbano-urbano.

Además las otras condicionantes como el acceso a empleos, servicios y educación lo que generó una atracción inminente hacia la capital del país y promovió su expansión territorial. El proceso de transformación del papel del Estado en materia de vivienda fue relegado a otros actores, principalmente privados, que bajo contextos específicos como la globalización y liberalización de los mercados actuarían con una lógica económica priorizando los intereses individuales a los colectivos. El firmado del TLCAN sitúa a México en el mercado global lo que hace imposible no seguir lógicas macroeconómicas y otras formas de funcionamiento lo que agudizó las diferencias socio espaciales.

Ante ello surgiría el actor privado, específicamente el promotor inmobiliario y cobraría relevancia en la escena urbana. Mismo que actúa en consecuencia de un sistema que opera y rige el mercado mundial, por lo que la conducción del mercado inmobiliario y el desarrollo económico de la ciudad va en paralelo y se complementan. La racionalidad económica prepondera en la conducción del mercado inmobiliario y del capital por lo que la construcción de la ciudad se enfoca no a los ciudadanos, sino a clientes capaces y dispuestos a pagar por residir en la misma y disfrutar de sus amenidades.

El continuo crecimiento de servicios vinculados al mercado inmobiliario son una muestra del desarrollo de la ciudad en camino a un ente articulador entre economías internacionales, nacionales y locales que hacen uso de los elementos del suelo para situarse en lugares privilegiados. Esa es la razón por la cual los principales servicios vinculados al mercado inmobiliario se encuentran en demarcaciones centrales y áreas en disputa. Ante esta situación surge la necesidad de un estudio constante y monitoreo de actividades que permitan sentar precedentes así como elementos y herramientas para mitigar en la medida de lo posible los costes sociales.

Sería inexacto asociar estas problemáticas a un actor específico, inclusive se volvería improductivo hacerlo, más conveniente resulta un análisis del programa general para la identificación de los actores clave, en la medida de lo posible, que permita establecer líneas de acción estratégicas que contrarresten los efectos sociales.

3. Capítulo 3: Evolución del desarrollo inmobiliario: Metodología

El presente capítulo desarrolla la estrategia metodológica utilizada para la comprobación de la hipótesis a través de los objetivos específicos propuestos, que tratan de comprobar *La revalorización del suelo expresado a través del encarecimiento de las viviendas sustentado por la apertura y facilidad en la ordenación del territorio que potencializa las ganancias de los agentes inmobiliarios y que genera una apropiación diferencial de las rentas urbanas, expresadas por la distribución desigual de la población en el territorio..*

3.1. Justificación de Objetivos

La comprobación de la hipótesis fue dividida la problemática en dos categorías analíticas, una que muestre la revalorización del suelo y encarecimiento de la vivienda en la Ciudad de México y la segunda que exponga los patrones de segregación como efecto de la primera. En el cuadro 3 se exponen los objetivos, fuentes y variables utilizadas.

Cuadro 3: Cuadro resumen metodológico

Categoría Analítica	Objetivos	Fuente	VARIABLES
Revalorización del suelo	1a. Exponer la evolución en los precios de la vivienda	1) Estudio de mercado inmobiliario habitacional	1) Localización 2) Precio 3) Precio promedio (casa y departamento)
	2a. Identificar los elementos que intervienen en la revalorización del suelo	1) Estudio de mercado inmobiliario habitacional 2) Revisión hemerográfica de noticias	1) Características de la vivienda 2) Cantidad de M2 3) Densificación 4) Tipo de producción de la vivienda 5) Incidencia de la norma urbana 6) Incidencia de fenómenos naturales (sismo)
Segregación Residencial	1b. Identificar el patrón de distribución espacial de la población	1) Índice de marginación CONAPO	1) Grado de marginación CONAPO 2000, 2005 Y 2010
	2b. Identificar la relación de la segregación residencial con la revalorización del suelo	1) Estudio de mercado inmobiliario habitacional 2) Índice de Shannon	1) Localización 2) Precio por metro cuadrado 3) Índice de Shannon

Revalorización del suelo

Objetivo Específico 1a: Exponer la evolución de los precios de la vivienda.

Este objetivo propone estudiar el encarecimiento de las vivienda a partir de dos indicadores: 1) el aspecto macroeconómico, es decir, el mercado inmobiliario desde lo global a lo local y 2) el aspecto nacional, que remite a las políticas de vivienda federales y estatales. Para este fin se ha realizado un estudio de mercado habitacional en las 16 delegaciones de la ciudad de México de 1990 a 2017 y se utilizará la variable de precio y precio promedio de casas y departamentos vinculado a la variable de localización (ubicación desagregada a nivel delegación) para establecer en qué puntos de la ciudad aumentó el precio de la vivienda.

El análisis de los datos se hace a la luz de los grandes fenómenos económicos que impactaron al mercado inmobiliario habitacional y las políticas de vivienda nacionales que coadyuvaron hasta cierto punto en el encarecimiento de la vivienda.

Objetivo Específico 2a: Identificar los elementos que intervienen en la revalorización del suelo.

El objetivo propone exponer si los elementos propios de la vivienda son los que determinan la asignación de sus precios además de explicar los cambios que tuvo durante los 27 años del período de estudio. Para ello se utilizaron variables del estudio de mercado habitacional como: 1) localización (ubicación desagregada a nivel delegación), 2) características de la vivienda (número de recámaras, baños y estacionamientos), 3) disposición de metros cuadrados por vivienda (casa y departamento).

Para comprobar la revalorización del suelo se incluyen características contextuales de la vivienda como: 1) desificación (relación de casas respecto a departamentos) y 2) tipos de producción de vivienda en la ciudad, ambas variables son parte del estudio de mercado habitacional realizado. Y otra variable, que fue parte de una búsqueda hemerográfica de noticias en periódicos de la ciudad relacionadas al tema de vivienda, encarecimiento, suelo, norma urbana, inmobiliario y revalorización con la finalidad de establecer el nivel de incidencia de la norma urbana en el encarecimiento del suelo ⁸ y un tema extra que se presentó durante la recopilación de información como los efectos de fenómenos naturales (sismo) en el precio de la vivienda .

⁸El análisis de este objetivo es a nivel delegación.

Segregación Residencial

Objetivo Específico 1b: Identificar el patrón de distribución espacial de la población

Este objetivo muestra la distribución espacial de la población en la Ciudad de México en tres años 2000, 2005 y 2010 con los datos del índice de marginación de CONAPO. El índice determina la diferenciación de la población a partir del conjunto de cuatro variables: ingresos económicos, nivel educativo, localización y vivienda, en la última variable se agrupa el acceso a servicios urbanos básicos y materiales de la vivienda.

Con los datos del índice de marginación de CONAPO se calcula el índice de Shannon que nos permite observar la homogeneidad o heterogeneidad de la población a nivel delegacional. Ambos índices son capaces de mostrar la diferenciación socio espacial de la población y a diferencia de los índices de segregación típicos que sólo miden una variable para determinar el grado de segregación en el de marginación y el de Shannon la construcción de esa diferencia es a partir de un conjunto de variables que pondera los resultados y muestra un grado de confiabilidad estadística mayor.

Objetivo Específico 2b: Identificar la relación de la segregación residencial con la revalorización del suelo

Para el tema de revalorización se utilizaron variables del estudio de mercado realizado como: 1) localización (ubicación desagregada a nivel delegación) y 2) precio (casa y departamento) con lo que se elabora un indicador de precio por metro cuadrado. Los resultados se superponen en el mapa de índice de marginación para hacer la fusión de ambas variables y comprobar la relación de la distribución espacial de la población y la revalorización del suelo.

3.2. Recolección de información

El apartado metodológico propone cuatro fuentes primarias de información: 1) Estudio de mercado inmobiliario habitacional, 2) Revisión hemerográfica de noticias, 3) Índice de marginación e 4) Índice de Shannon por lo que la información recolectada responde a su construcción y se desagregan a continuación:

3.2.1. Estudio de Mercado Inmobiliario Habitacional

Criterios de selección

El primer paso fue la delimitación geográfica y temporal para el estudio. Con la finalidad de establecer las fuentes de información y la desagregación de los datos. Se estableció la Ciudad de México con las 16 delegaciones en un período de 1990 a 2017.

Dado que el tema principal se aborda desde la vivienda se definió utilizar un sólo subgrupo del mercado para el estudio, debido a la diversidad y complejidad que representaría incorporar distintos subgrupos de mercado de vivienda. Por ello la muestra recolectada se enfocaría exclusivamente a la oferta en venta, no renta ni remates bancarios ya que tienen otra lógica de operación. Y el levantamiento de datos sería de casas y departamentos.

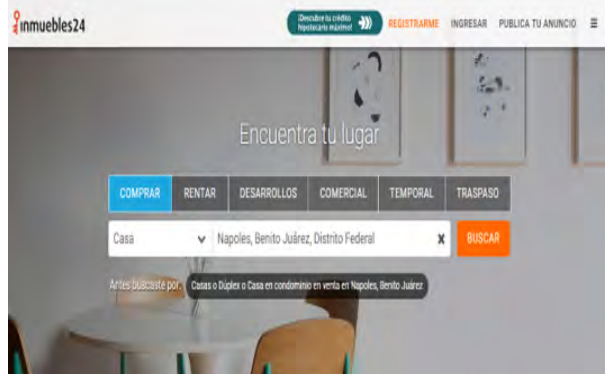
Fuentes de información

El período de estudio del mercado inmobiliario habitacional fue definido a partir de 1990 hasta 2017 por lo que gran parte de los datos recolectados corresponden a datos históricos y fue necesario evaluar a partir de que fuentes se podría obtener la información y que datos actuales referentes a la oferta inmobiliaria podrían ser comparables con los de años anteriores.

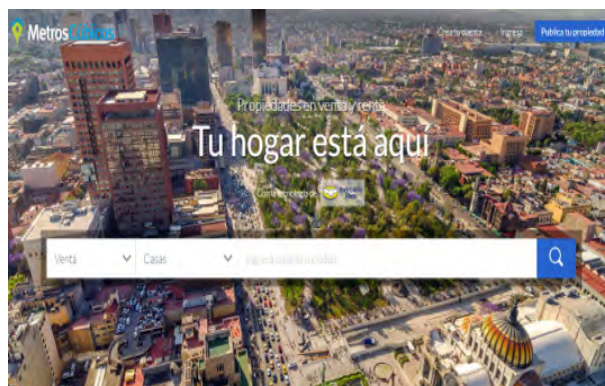
La información sobre la oferta inmobiliaria desde hace algunos años se hace a través de páginas web dedicadas a la oferta de bienes raíces sin embargo la información almacenada en las páginas tienen una antigüedad limitada hasta de 5 años por lo que se definió que la construcción de la base de datos del mercado inmobiliario se realizara en dos fases. La primera que fuera del año 2012 a 2017 con datos de portales web y la segunda de 2012 hacia 1990 por lo que los datos históricos serían recolectados en medios alternativos.

La identificación de datos históricos referentes al mercado inmobiliario se hizo en medios de comunicación impresos por lo que se decidió recurrir a periódicos en la sección de aviso oportuno. Definida la forma de recolección se seleccionaron las fuentes para la construcción del estudio de mercado.

Para la primera fase de 2012 a 2017 se seleccionaron dos de los portales web dedicados a la oferta de bienes raíces más importantes en México: Inmuebles 24 y Metros Cúbicos. En su motor de búsqueda existe la posibilidad de elegir entre la oferta de casas o departamentos y puede ser por calle, colonia o delegación.



Imágen 1: Portal de oferta de bienes raíces Inmuebles 24



Imágen 2: Portal de oferta de bienes raíces Metros Cúbicos

Mientras que los datos de la segunda fase correspondientes a los datos históricos fueron recabados en la sección de aviso oportuno de 3 periódicos relevantes en la ciudad de México: El heraldo de México, El Universal y El Reforma, este último desde 1993 año en que fue publicado por primera vez. La recopilación de información se hizo en la Hemeroteca Nacional de México de la Universidad Nacional Autónoma de México en la sala de consulta y de microfilms en un período de tres meses que comprendió de octubre a diciembre del 2017.



Imágen 3: Bienes raíces: Bienes de ocasión. Periódico El Reforma 2010



Imágen 4: Bienes raíces: Aviso oportuno. Periódico El Heraldo 1998

Variables del estudio de mercado

A continuación se presenta una lista de las variables seleccionadas para el estudio de mercado habitacional, cabe señalar que los datos definidos fueron buscados para los dos tipos de fuente, es decir, para las páginas web y las ofertas en periódicos.

Muestra y periodicidad de recolección

Para la recolección de datos se seleccionó un día de la primer semana de cada mes lo que da como resultado 12 registros anuales y para 27 años un total de 324. En el caso de los periódicos el procedimiento se repitió en los tres periódicos por lo que existieron 972 días de registro para la muestra con un promedio de 1500 registros por año. Además, se eliminaron los casos que no tuvieran disponible el precio y la delegación o colonia.

La base total tiene un aproximado de 40500 registros de oferta habitacional para la ciudad de México en un período de 27 años, 1500 aproximadamente en cada año. Para que la muestra no tuviera sesgos y fuera proporcional se definió que cada delegación tuviera un

Cuadro 4: Cuadro resumen de variables del estudio de mercado

Variable	Objetivo
Nombre del encabezado de la oferta inmobiliaria	Conocer los elementos de atracción en el marketing del mercado inmobiliario
Delegación	Ubicación
Colonia	Ubicación
Metros cuadrados del inmueble	Conocer el tamaño de las ofertas y sus cambios en el tiempo
Tipo de inmueble	Saber si existe mayor oferta de casas o departamentos
Cantidad de unidades ofertadas	Tener una muestra representativa y sin sesgos
Número de récamaras	Caracterizar la oferta de vivienda
Número de baños	Caracterizar la oferta de vivienda
Número de estacionamientos	Caracterizar la oferta de vivienda
Precio	Analizar el encarecimiento de la vivienda

máximo de 100 registros por año, aunque hay delegaciones con menos ofertas y en ese caso sólo se incluyeron las existentes.

3.2.2. Revisión Hemerográfica de Noticias

Criterios de selección

La búsqueda de noticias se hizo para las 16 delegaciones de la Ciudad de México dentro del período de años del estudio comprendido.

Fuentes de información

La búsqueda se realizó en el buscador de Google, de periódicos como La Jornada, El Universal, Excelsiór, Reforma y de algunas revistas como Animal Político, Inmobiliare, Centro Urbano.

Variables

Las búsquedas de noticias se hicieron con las palabras clave: vivienda, encarecimiento, suelo, norma urbana, inmobiliario, revalorización sumado a la delegación correspondiente.



Imágen 5: Búsqueda de noticias para delegación Benito Juárez

Muestra y periodicidad de recolección

La información encontrada en los portales web de noticias también tuvo restricciones en cuanto a la antigüedad de sus notas por lo que la información más antigua para las 16 delegaciones fue del año 2000. Se decidió hacer una compilación de noticias para cada delegación por lo menos con una nota por año relacionada a las palabras clave o problemática señalada.

3.2.3. Índice de marginación

Criterios de selección

Se realizó una búsqueda de información que permitiera observar el cambio en la distribución poblacional en el territorio a un mayor nivel de desagregación además de incorporar distintas variables para un mayor nivel de confiabilidad estadístico. Por lo que el índice de marginación de CONAPO fue la opción más completa para fines de esta investigación.

Fuentes de información

La página del Consejo Nacional de Población (CONAPO) a través de su plataforma de datos abiertos pone a disposición de los usuarios los índices de marginación desagregados a nivel AGEB urbana del año 2000, 2005 y 2010. La información proporcionada por CONAPO se encuentra georeferenciada.

Variables

El índice de marginación se compone de cuatro variables: la primera se refiere al tema de acceso a educación y nivel educativo de la población, la segunda tiene que ver con las condiciones de la vivienda donde se incluyen el acceso a servicios básicos de bienestar, los materiales de construcción y el espacio para la realización de las actividades. La tercer variable tiene que ver con la ubicación de la población en el territorio, clasificando las ciudades por su tamaño. Y la cuarta variable que se refiere a los ingresos económicos de la población donde el salario mínimo es considerado la unidad de medición.

Muestra y periodicidad de recolección

Al ser los años 2000, 2005 y 2010 los únicos años con el índice de marginación desagregado a nivel AGEB el estudio se adaptó para la utilización de los datos disponibles.

3.2.4. Índice de Shannon

Criterios de selección

El índice de Shannon o índice de diversidad fue construido con los datos del índice de marginación urbana 2000 y 2010 de CONAPO, desagregado a nivel AGEB. Estos datos se vincularon con el precio del suelo por metro cuadrado obtenido del estudio de mercado inmobiliario realizado y sólo se utilizaron los datos de 2012 y 2017 al ser parte de los datos con georeferenciación disponible.

Fuentes de información

Los índices de marginación de CONAPO 2000 y 2010 además de la base de datos del estudio de mercado inmobiliario realizado con el año 2012 y 2017 para la Ciudad de México.

VARIABLES

Se utilizaron las variables de marginación del índice elaborado por CONAPO que clasifica a la población en 5 posibles categorías: Muy alta marginación, alta marginación, marginación media, baja marginación y muy baja marginación. Mientras que para el estudio de mercado inmobiliario se utilizó la variable de precio de suelo por metro cuadrado, que es el resultado de la división del precio entre la superficie total del inmueble.

El Índice de Shannon o Índice de Diversidad a diferencia de otros índices donde los valores más altos representan mayor concentración, el de diversidad muestra menor concentración en éstos y los valores más altos corresponden a una mayor heterogeneidad.

$$H' = \sum_{i=1}^R p_i \ln p_i \quad (1)$$

Donde:

H' Es el Índice de Diversidad

p Es el porcentaje de AGEBS en el nivel de i

i Es el nivel de marginación

\ln Es el porcentaje de AGEBS en el nivel de marginación

Muestra y periodicidad de recolección

Los datos utilizados del índice de marginación de CONAPO corresponden únicamente al año 2000 y 2010 mientras que los datos utilizados del estudio de mercado inmobiliario corresponden al período de 2012 a 2017.

3.3. Procesamiento de datos: Homogeneización y construcción de bases de datos

3.3.1. Estudio de Mercado Inmobiliario Habitacional

Localización

La información recolectada en periódicos no presentó en la mayoría de los casos la ubicación delegacional proporcionando sólo el nombre de colonias o direcciones detalladas por lo que se hizo una búsqueda de los datos proporcionados en la página Correos de México⁹ para verificar en que delegación se ofertaba el inmueble. En la segunda etapa de recolección de datos este procedimiento no fue necesario por el acceso a las coordenadas geográficas disponibles en el anuncio web. Por ello se decidió hacer el análisis a nivel delegacional ya que la mayoría de los datos estaban desagregados hasta esa unidad territorial.

⁹<http://www.correosdemexico.gob.mx/ServiciosLinea/Paginas/ccpostales.aspx>.

Cuadro 5: Ejemplo de sistematización de datos: mercado inmobiliario

año	del	metros2	tipo_inmueble	unidades	#recamara	#baño	#garage	precio_total	precio_mt2
1990	azcapotzalco	100	casa	5	2	1	2	\$2,578,000.00	\$25,780.00
1991	miguel hidalgo	65	departamento	12	2	1	2	\$1,500,000.00	\$23,076.92
1992	iztapalapa	79	departamento	4	2	1	2	\$ 750,000.00	\$ 9,493.67
1993	cuauhtémoc	45	departamento	1	2	1	2	\$2,569,000.00	\$57,088.89
1994	benito Juárez	78	departamento	1	3	2	2	\$4,670,999.00	\$59,884.60
1995	coyoacán	135	departamento	3	3	2	1	\$2,477,555.00	\$18,352.26
1996	magdalena contreras	78	departamento	40	3	2	1	\$2,497,000.00	\$32,012.82
1997	tlalpan	60	casa	23	2	2	1	\$1,500,000.00	\$25,000.00
1998	venustiano carranza	99	casa	5	2	3	1	\$4,534,000.00	\$45,797.98
1999	xochimilco	100	casa	8	2	3	1	\$2,456,765.00	\$24,567.65
2000	cuajimalpa	123	departamento	12	2	3	2	\$2,546,789.00	\$20,705.60

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México de 1990 a 2017.

Precios

Otro requisito para homogeneizar las bases fue lo referente al precio del inmueble. Si bien, las variaciones de los precios que sufre una economía a lo largo del tiempo hacen que el poder adquisitivo de la unidad monetaria se modifique constantemente, los precios pertenecientes a distintos momentos del tiempo no son comparables. Por ello en cualquier estudio que se pretenda analizar la evolución de variables económicas es recomendable tomar los valores reales y no los nominales. Es decir, datos obtenidos en un determinado período son valores referidos a unidades monetarias corrientes y al compararlos con distintos momentos de la historia son erróneos puesto que han sido afectados por efectos de inflación. Para poder comparar los datos es necesario convertir todos los valores en unidades monetarias de un mismo lapso de tiempo, o unidades monetarias constantes. Para ello se transforman los valores nominales (corrientes) a reales (constantes), es decir, se deflacta (Fair, 1997; Samuelson, 2006). **Los precios de la base de datos son precios constantes deflactados.**

Las ofertas que fueron encontradas con precios en dólares se convirtieron a pesos mexicanos con la fecha exacta de la publicación de la oferta en la página del Banco de México (BANXICO)¹⁰ en la sección de sistema de información económica, subsección Tipos de cambio y resultados históricos.

Después de tener todos los precios en pesos mexicanos se convirtieron a pesos constantes deflactados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC)¹¹ del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) el cual mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación

¹⁰<http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction>.

¹¹<http://www.inegi.org.mx/sistemas/IndicePrecios>.

con un período base. El IPC en el tema de vivienda toma como año base al 2010, por lo que los **precios en las bases de datos** creadas con la oferta de vivienda de 1990 a 2017 están **expresados en pesos constantes de 2010**.

Para la primera fase los datos se homogeneizaron en un software estadístico, IBM SPSS statistics 21 mismo que serviría para depurar la base y efectuar las principales pruebas de medidas de tendencia central. Los resultados obtenidos corroboraron un cambio en el precio de los bienes inmuebles en el tiempo, un posible aumento o disminución de los metros por vivienda, así como la cantidad de oferta en casas o departamentos. Los datos se han de representar en mapas y se utilizó un software libre Qgis 3.0.1 para su tratamiento.

3.3.2. Revisión Hemerográfica de Noticias

Para la sistematización de todas las notas recolectadas a través de los distintos motores de búsqueda se creó una base de datos que tuviera filtros a partir del nombre de las delegaciones, palabras clave, acompañado de la fecha de publicación, medio en que fue publicado, un breve resumen y el enlace a la nota.

Cuadro 6: Búsqueda de noticias en Ciudad de México

	A	B	C	D	E	F	
1	Fecha	Periodico	Delegación	key word	Nombre de la nota periodística	Resúmen	Liga
2	14/02/2014	la jornada	benito Juárez	encarecimiento suelo	Expulsa a 23 mil capitalinos al año el encarecimiento del suelo	Se asientan en la franja mexiquense que limita con el DF: estudio de la UAM-X El documento es el sustento de las normas 30 y 31 para construir viviendas	https://www.jornada.com.mx/2014/07/
3	22/12/2015	la jornada	cuauhtémoc	vivienda	En Cuauhtémoc, una invasión de inmueble por mes en 2015	vecinos cuentan con registros de por lo menos 29 casos de desalojos violentos de viviendas en la delegación Cuauhtémoc, los cuales han afectado a alrededor de mil 780 personas de las colonias Roma, Centro, Condesa, Peralvillo, San Rafael, Guerrero, Buenavista y Santa María la Ribera.	http://www.jornada.com.mx/2015/12/
4	09/03/2017	capital cdmx	iztapalapa	norma urbana	Denuncian cambio de uso de suelo en mil colonias con Programa de Desarrollo Urbano de Mancera	el coordinador de Morena en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, César Cravioto denunció que los legisladores de esa bancada se opondrán en el próximo periodo de sesiones a los cambios de uso de suelo en mil colonias de la Ciudad de México, derivados de la próxima aprobación del Programa General de Desarrollo Urbano.	https://capital-cdmx.org/nota-Acusan-Programa-General-de-Desarrollo-Urba
5	22/03/2011	la jornada	magdalena contreras	norma urbana	Barrancas del DF, convertidas en basureros y desagües	Barrancas de esta capital se han convertido en tiraderos a cielo abierto o desagües. De algunas de ellas se han llegado a extraer hasta dos toneladas de desechos sólidos, aseguró el vicepresidente de la Comisión de Preservación del Medio Ambiente de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF).	http://www.jornada.unam.mx/2011/03

Elaboración propia con base en la búsqueda hemerográfica de noticias.

3.3.3. Índice de Shannon

Para este apartado se utiliza el precio de suelo por metro cuadrado, mismo que es el resultado de la división del precio final de la vivienda entre la cantidad de metros cuadrados de la superficie total de la vivienda. Como el resultado de los precios de suelo por metro cuadrado tuvo un número elevado de probabilidades se decidió homogeneizarlos en categorías establecidas.

Para el año 2012 sólo se clasificaron hasta 5 categorías, donde la última representó el precio más elevado del metro cuadrado del suelo y que para el año 2017 aumento significativamente por lo que se agregaron 2 categorías más a las ya establecidas.

Cuadro 7: Categorías de precio de suelo promedio para la Ciudad de México 2012 y 2017

Categorías	precio mt2 suelo	año
1	De \$10,000.00 a \$20,000.00	2012
2	De \$21,000.00 a \$30,000.00	2012
3	De \$31,000.00 a \$40,000.00	2012
4	De \$41,000.00 a \$60,000.00	2012
5	De \$61,000.00 a \$90,000.00	2012
6	De \$91,000.00 a \$100,000.00	2017
7	De \$100,000.00 a \$200,000.00	2017

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 2012 a 2017.

3.4. Análisis de los resultados

3.4.1. Espacialidad

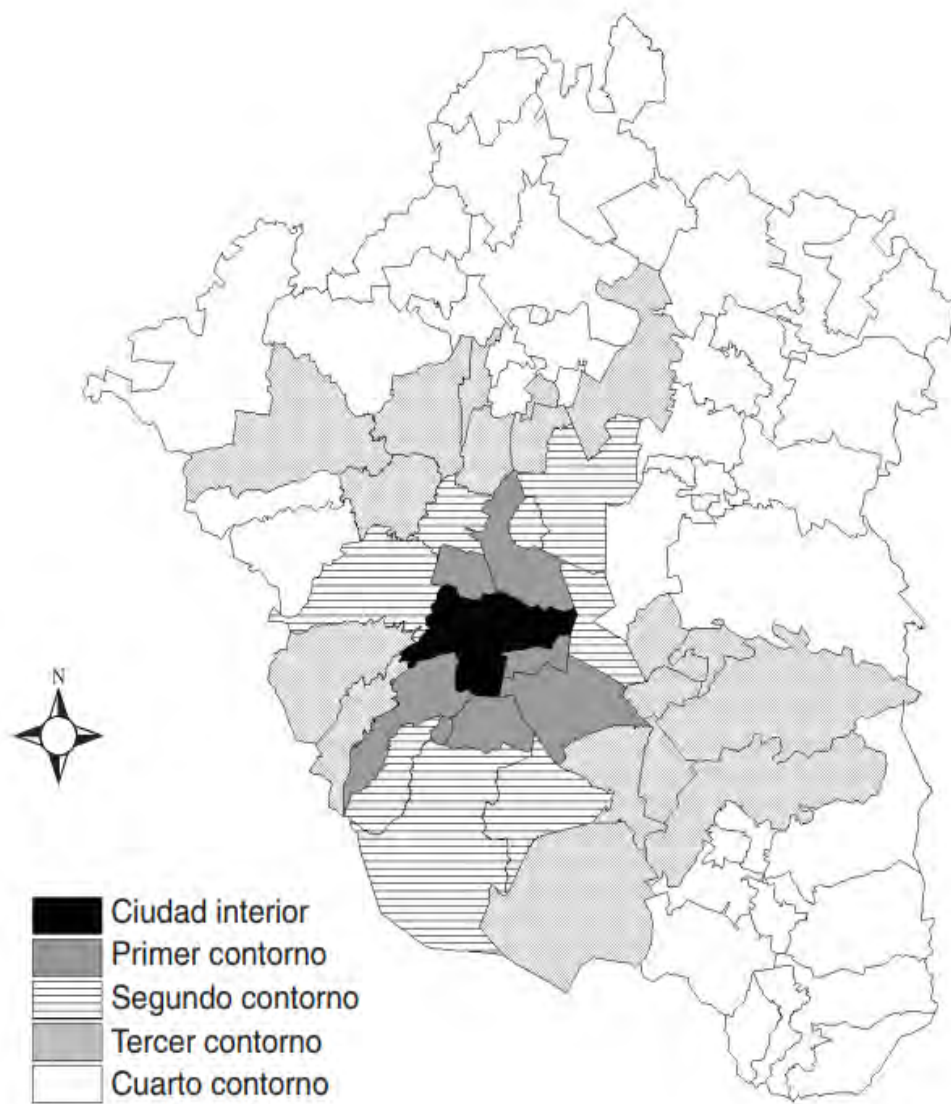
Los resultados encontrados en la dinámica inmobiliaria son presentados por delegación aunque han sido agrupados de acuerdo a la definición de Delgado (1990) y su propuesta de contornos de ciudad por lo que tenemos cuatro grupos: La Ciudad Interior que agrupa a las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Áreas Intermedias con Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa. La Segunda Conurbación que se conforma por Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco y la Metropolización donde se ubica Cuajimalpa y Tláhuac.

La utilización de la definición parte del hecho que la clasificación propuesta por Delgado (Delgado, 1990) surge como mecanismo de identificación de los municipios próximos a conurbarse estimando el volumen de población de acuerdo con la tendencia de densidades

y recoge la idea planteada por Burgues (1925) donde la descripción del crecimiento de la ciudad es a partir de anillos concéntricos alrededor de un distrito comercial central (CBD). Con ello se establece un nivel socioeconómico de los habitantes y la distribución general de las áreas centrales, zonas de transición y periféricas; donde cualquier indicador estadístico, en ese caso la población, adopta una curva decreciente a partir del centro. Para el caso de estudio se trata de mostrar si el precio de la vivienda se concentra en las áreas centrales y decrece conforme se aleja de las 4 demarcaciones que conforman el CBD.

Otro elemento por el cual se eligió la clasificación es por el vínculo que traza entre el patrón territorial y segregación socio espacial y lo describe como un patrón evidente, de los sectores pobres hacia el norte y el oriente, mientras que los sectores medio y altos se desplazan hacia las laderas boscosas del poniente y sur de la ciudad (Delgado, 1990). Aunque cabe resaltar que diversos autores han utilizado esta forma de lectura territorial para analizar algunos fenómenos sociales, por ejemplo Coulomb (1984) recurre al modelo de anillos para analizar el desplazamiento de la vivienda de alquiler hacia la periferia, Schteingart (1989a) para distinguir los procesos de suburbanización de la población que se desplaza hacia los contornos exteriores o Garza (1987) quien estudia la densificación de los años cincuenta, su vinculación con la descentralización del comercio y servicios hacia áreas intermedias.

Cuadro 8: Contornos Metropolitanos de la ZMVM: Delgado (1990)



4. Capítulo 4: Reconfiguración del espacio urbano: Resultados

El espacio urbano como expresión de la representación social y las múltiples relaciones económicas, culturales y políticas, es un escenario de desigualdad social que vuelve palpable las diferenciaciones sociales de los habitantes por distintas categorías. La configuración espacial del territorio por diferencias étnicas, religiosas no sólo se pueden observar en Norteamérica o Europa, la ciudad de México es también un ejemplo de ello aunque en menor cantidad y son los elementos socioeconómicos los que marcan una verdadera brecha social entre los habitantes.

Las diferenciaciones socio espaciales ligados íntimamente con la vivienda debido a la accesibilidad y el poder adquisitivo de los habitantes ha sido un tema estudiado desde el siglo pasado (Alegría, 1994; Cabrales Barajas, 2001; Saraví, 2008). La cuestión es reconocer los nuevos elementos que forman parte de la realidad y tratar de explicar su incidencia, para ello se necesita analizar las nuevas formas de representación de esa desigualdad.

El capítulo se divide en cuatro apartados. El primero desde un ámbito general y en el cual se presenta la evolución de los precios de la vivienda en la ciudad de México a la luz de los escenarios macroeconómicos y las políticas de vivienda a nivel federal y local. Con ello se pretende mostrar el encarecimiento de la vivienda a través de los años y algunos puntos de quiebre así como su relación con otras esferas.

El segundo apartado dirigido a exponer algunos de los elementos que inciden en la revalorización del suelo, si bien es cierto que el primero muestra el encarecimiento de la vivienda este segundo trata de mostrar que es el suelo el que determina el valor de la vivienda y no lo contrario. Para ello se muestran los cambios en las características de la vivienda desde la producción diferenciada entre casas y departamentos, disposición de recámaras, baños y estacionamientos, metros cuadrados en cada vivienda y el tipo de producción en los últimos años. Determinar el grado de influencia de algunas características propias de la vivienda en el precio del suelo.

El tercer apartado muestra la dinámica inmobiliaria en la ciudad de México de 1990 a 2017. Los datos se presentan por delegación y se presentan en cuatro grupos para un análisis territorial vinculado a los anillos de segregación. En el análisis se incorpora la revisión de notas periodísticas con la finalidad de ejemplificar y mostrar los efectos socio-territoriales de una acelerada intervención por agentes inmobiliarios en la construcción del espacio habitable. En este mismo apartado se incluye un análisis sobre el impacto de los fenómenos naturales en la dinámica inmobiliaria, cabe resaltar que durante el período de recolección de ofertas habitacionales la ciudad de México fue sacudida por un terremoto el 19 de septiembre de 2017 lo que representó un *break point*.

El cuarto y último apartado hace referencia al tema de segregación residencial analizado a partir del índice de diversidad construido con datos del índice de marginación de CONAPO y vinculado con la revalorización del suelo a partir del precio por metro cuadrado en la ciudad de México. Se mostrará la relación entre los precios más altos del suelo y la distribución de la población a partir del grado de marginación.

4.1. Evolución de los precios de la vivienda en ciudad de México de 1990-2017

La ciudad de México, al igual que otras ciudades latinoamericanas, fue espacio de diversas transformaciones socioespaciales desde 1980. Se observa un cambio en la dinámica de producción de vivienda, la entrada de nuevos actores al mercado y la desaparición de otros tantos como principales conductores, en particular del Estado y los gobiernos. Diversos estudios referentes a la vivienda y la producción de oferta para la población (Iracheta, 2000; Pedrotti, 2014; Tamayo, 2007) han puesto énfasis en un crecimiento desproporcional del precio de la misma además de evidenciar las condiciones económicas precarias de un sector importante de la población lo que imposibilita el acceso a una vivienda sin embargo, faltan los patrones espaciales.

Haciendo de este vínculo uno de los principales items estudiados a partir de la oferta de vivienda de interés social que se ha visto remplazada por una producción de vivienda de mayor precio en el mercado (Coulomb, 2012). Otro punto tratado ha sido la diferencia entre la oferta de vivienda ubicada en la ciudad de México principalmente en las áreas centrales (Janoschka, 2002; Ziccardi, 2016) frente a la ofertada en municipios colindantes a la ciudad que conforman la Zona Metropolitana del Valle de México (Arreortua, 2016; Isunza, 2011). Lo anterior hace evidente una diferencia entre precios, tamaños y localización que se traducen en una diferenciación socio espacial expresada a través de la vivienda. La apropiación del espacio a partir del concepto de residencia es capaz de mostrar la desigualdad por parte de la mayoría de los habitantes para ubicarse en espacios urbanos con el abastecimiento de servicios y características adecuadas para el desarrollo de una vida digna.

Por ejemplo en la Ciudad de México existen 2,599,081 viviendas de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010 y residen 8,851,000 lo que expresa un déficit de vivienda. Ante ello surgen la duda de cuales son las condiciones en que accede a la vivienda, cuales otros mecanismos desarrolla para abastecerse de ella y en que lugar se situa. Y la relación que tiene con el nivel de ingresos de la población, sin mencionar las disparidades salariales que tiene un vínculo directo con la modalidad del empleo. De acuerdo con los indicadores estratégicos de población ocupada por nivel de ingresos de INEGI desde 2007 los ingresos salariales formales no han aumentado y oscilan entre los seis mil y seis mil quinientos pesos mensuales, cabe mencionar que la categoría sólo considera a la población trabajadora con acceso a prestaciones de salud (IMSS, ISSSTE, etc) mientras que los trabajadores informales

de acuerdo a la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2017, sus ingresos económicos aumentaron de cinco mil a seis mil pesos mensuales aproximadamente.

Los datos anteriores han sido incluidos para dirigir la discusión en torno al encarecimiento de la vivienda y las distintas particularidades de la población que habita en la ciudad en condiciones desiguales. La apropiación del espacio diferenciado principalmente por condiciones socioeconómicas, como el ingreso salarial, la modalidad de trabajo: formal o informal, <que se traduce en la facilidad/dificultad para acceder a créditos de vivienda o ser sujetos de crédito>, el tipo de tenencia de la vivienda <propia, alquiler, otra forma de ocupación>, las características o materiales de la vivienda hasta elementos subjetivos como la pertenencia a un grupo social, arraigo y/o la formación de guetos urbanos.

Para el caso de la Ciudad de México existen múltiples investigaciones enfocadas a mostrar el encarecimiento de la vivienda (Coulomb, 2005; Delgadillo & Salinas, 2015; Eibenschutz, 2009), pero sobre todo los efectos socio territoriales sin embargo la mayoría de las ocasiones la discusión versa en torno a escalas micro regionales que si bien retratan la ciudad, se hace referencia a extensiones territoriales mínimas. Dentro de las páginas siguientes lo que se expone no es la discusión sobre el encarecimiento de la vivienda, si es verdadero o no, a cambio se expone el escenario que lo propicio y algunos de los elementos económicos, políticos y sociales que coadyuvaron en el proceso dejando de lado la retórica sobre los efectos sociales que serán abordados en los últimos apartados de resultados. Lo que se propone para las siguientes páginas es evidenciar que el proceso en el encarecimiento de la vivienda es multi sector, multi-actor y multi-nivel.

4.1.1. Liberalización del mercado inmobiliario [de vivienda]

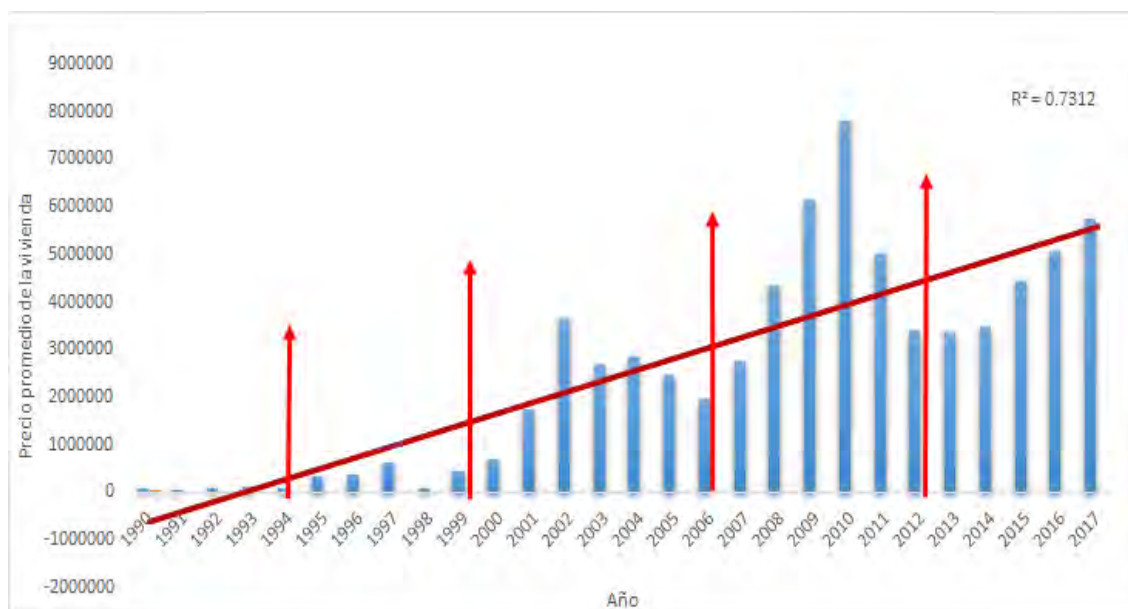
En una serie de 27 años se identificaron cuatro puntos de quiebre importantes como se puede observar en la grafica 2¹². El primero corresponde al año 1990-1994. De acuerdo con el programa nacional de vivienda de ese periodo la necesidad de vincular al sector público, social y privado se enfocaba a la edificación de más de un millón 390 mil viviendas además de un millón 542 mil acciones de mejoramiento a las ya existentes. Mientras que en temas relacionados a la densificación urbana y acciones de mejoramiento o rehabilitación se contemplaban acciones encaminadas a la recuperación y re utilización de predios subutilizados o aquellos que por motivos de especulación inmobiliaria permanecieran sin uso y contarán con servicios o infraestructura urbana suficiente.

A partir de 1988 con el proceso de liberalización financiera y el crecimiento económico del

¹²La R^2 de la gráfica 2 indica que tanta relación hay entre las variables, es decir, que tanto el resultado Y modifica X, si el resultado es bajo significa poca confiabilidad por una falta de relacion entre X y y. Los resultados van de 0 a 1, y mientras el resultado sea más cercano a 1 la relación existente entre las variables es mayor. La gráfica presentada muestra un resultado de .07312 por lo que existe un alto grado de confiabilidad.

país, el impulso de capitales entrantes al país fueron favorables produciendo un rápido crecimiento del crédito bancario al sector privado. La evolución en los sistemas de financiamiento de la vivienda entre 1992 y 1994 aumentó de manera extraordinaria el número de créditos¹³ por lo que la reprivatización aceleró la salida de la banca múltiple comercial en el financiamiento de la vivienda popular (Connolly, 1997) concentrándose en la dirigida a estratos sociales medios y altos.

Gráfica 2: Precio Promedio de la Vivienda en Ciudad de México 1990-2017



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Durante los primeros años de los noventa la oferta para vivienda media y residencial representó el mercado más sustancial - y con ello se incentivó la consolidación de las empresas promotoras habitacionales (de todos los tamaños) que comenzaron a crecer dentro de las ciudades- no obstante la oferta fue restringida. Cabe mencionar que eso provocó incrementos en el precio de suelo y también se generó una sobreoferta. Además en 1994 la incertidumbre política y la salida masiva de capitales de la bolsa mexicana detonarían una crisis económica importante que terminaría en la depreciación del peso frente al dólar. En el contexto de un alza de precios y aumentos en las tasas de interés, fue necesario poner en marcha un sistema para refinanciar los créditos, el denominado sistema doble indexación (Boils, 2004; Connolly, 1997) que condujeron a un grave problema de cartera vencida por la devaluación del peso, una inflación acelerada y el aumento extraordinario en las tasas de interés.

¹³La cartera hipotecaria de vivienda media y residencial de la banca comercial en 1990 era de 29 por ciento y para 1993 de un 63 por ciento (Connolly, 1997).

4.1.2. Panorama Nacional

El segundo período de quiebre va de 1995 a 1999 en donde se observa un incremento en los precios durante los primeros años aunque se define como una etapa de estancamiento. De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda de 1995-2000 el tema de vivienda fue prioritario en las agendas de trabajo en los distintos niveles de gobierno. De forma paralela las desigualdades geográficas y aquellas vinculadas al nivel de ingreso se instaló de forma permanente como parte de los costos sociales y económicos alrededor de todo el país aunque de forma acentuada en aquellas grandes ciudades como Ciudad de México

Para 1995 se estimó la necesidad de 1.8 millones de viviendas nuevas y 2.2 millones de acciones para el mejoramiento de las existentes para atender el rezago habitacional y como parte de la demanda acumulada se esperaba la construcción de 4 millones de viviendas nuevas. Cabe señalar que las condiciones económicas que atravesó el país a finales de 1994 por la devaluación del peso y la limitada afluencia de recursos financieros incrementaron no sólo el costo del dinero además los créditos hipotecarios, los servicios bancarios, la industria de la construcción y como resultado final el precio de la vivienda.

El sobreendeudamiento de los acreditados por problemas en el pago de créditos hipotecarios (aún con los esfuerzos de refinanciamiento hipotecario Connolly (1997)), junto con el consecuente incremento de la cartera vencida tuvo como resultado la contracción del mercado habitacional, además de rendimientos decrecientes en el sector por la disminución en las ventas de vivienda lo que generó la inmovilización de recursos y al mismo tiempo la descapitalización de sector. Si bien el sector y la banca privada durante el período no tuvieron un papel protagónico (Schteingart, 2006) el crecimiento y producción de la vivienda durante esos años se explica a partir del apoyo de recursos del INFONAVIT y del FOVI.

En los dos primeros períodos es notable una participación escasa aunque constante de la banca privada para la producción y financiamiento de la vivienda sin embargo la participación del Estado es permanente a través de organismos públicos, programas de vivienda y otras herramientas que trataron de mitigar el déficit así como los problemas de precarización y hacinamiento en la existente. De igual forma hace alusión a las principales problemáticas económicas del país lo que mermó y restringió hasta cierto punto la participación pública en la producción de vivienda y que en años posteriores abrieron paso a privados.

El tercer punto de quiebre va de 2000 a 2006, en términos generales se habla de la llegada de un nuevo actor a la escena urbana. Entonces, el agente inmobiliario se vuelve pilar dentro de la política de vivienda como principal productor y es promovido por organismos públicos.

Las crisis económicas de los noventa impulsaron a las nuevas administraciones a la aplicación de los incentivos necesarios para el desarrollo de viviendas nuevas. A comienzos del siglo XXI el rezago habitacional se estimó en un millón 811 viviendas nuevas y cerca de 2 millones 480 mil unidades requería rehabilitarse. Con esa finalidad se reorganizaron el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

El gobierno federal crea la Sociedad Hipotecaria Federal (SFH), que actúa como un banco de desarrollo habitacional y sería el encargado de incrementar el financiamiento hipotecario. La SHF modifica el sistema financiero anterior y sería la encargada de canalizar los recursos adicionales provenientes tanto del sector privado como del mercado hipotecario y a través de las sociedades financieras de objetivo limitado (SOFOL) por lo que se amplió el margen de acción del mercado financiero y su cobertura. De forma paralela atrajo la atención de nuevos intermediarios financieros nacionales y extranjeros (SEGOB, 2001). Además de instalar el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) como responsable de la política general de vivienda encargada de la definición tanto de mecanismos, instrumentos y coordinación en la ejecución de los programas.

En el caso particular de la Ciudad de México el 7 de diciembre del año 2000 el Jefe de Gobierno promulgó el Bando Dos (GDF, 2000), mecanismo con el que se restringió el crecimiento de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco con la finalidad de preservar el Suelo de Conservación del Distrito Federal y evitar la expansión territorial del área urbana. De igual forma se enfatizó la reconversión de las cuatro delegaciones pertenecientes a la ciudad interior o central que en los últimos años había sufrido un despoblamiento y deterioro económico. La subutilización del área se revertiría con la construcción de vivienda destinada a población de escasos recursos y para agilizar los distintos trámites se implementó una ventanilla única para solicitudes de usos de suelo, factibilidad de servicios, impacto urbano y ambiental entre otras atribuciones.

Sin embargo, las consecuencias han sido que ante la escasez del suelo o restricción de construcción de vivienda en las otras delegaciones el mercado comenzó un desarrollo inmediato en las delegaciones centrales, una competencia entre inversionistas e inmobiliarios por permanecer en el mejor y único territorio permitido. Sin mencionar la desatención en áreas más vulnerables y con mayor necesidad ante la generación de viviendas y la continua depredación de áreas naturales protegidas y reservas naturales.

Dentro del primer capítulo se mencionaron los efectos sociales producidos por la escasez del suelo, justamente eso se puede observar con la promulgación del Bando Dos, cuyo obje-

tivo fue frenar el incremento del área construida en el suelo de conservación¹⁴ e incentivar la inversión en áreas obsoletas económicamente por la falta de inversión pública y/o privada promoviendo la integración social con la construcción de vivienda social en áreas centrales aunque fueron la aplicabilidad, conducción y vigilancia elementos claves para un efecto contrario.

Es necesario recalcar el papel del Bando Dos y del Instituto de Vivienda del DF en la producción de vivienda de interés social en áreas centrales. Por ejemplo, Tamayo (2007) calificó al Bando Dos como un mecanismo de producción de vivienda para población de bajos ingresos sin precedentes en la ciudad y el país, el cual en términos generales logró un 77 por ciento de mejoras en la vivienda existente y un 23 por ciento de obra nueva, además de la vinculación con la política de desarrollo urbano que se adecuó a las especificaciones del territorio canalizando los apoyos a las familias vulnerables o de bajos ingresos (específicamente a los habitantes con ingresos menores a cinco salarios mínimos). Mientras que Esquivel (Tamayo, 2007) rescata el papel que los desarrolladores privados jugaron en el repoblamiento y en el período de 2001 a 2005. De los 150 mil créditos de vivienda ejercidos 73 por ciento de créditos fueron otorgados por el INVI y se ubicó principalmente en el primer contorno de la ciudad y sólo una tercera parte en las delegaciones centrales. En conclusión a este punto, si bien hubo una construcción de vivienda popular sin precedente, no fue ubicada dentro de la ciudad central necesariamente.

El cuarto punto de quiebre se refiere al del año 2007-2012 la producción de vivienda así como la oferta en ciudad de México presentará modificaciones. Los resultados logran visibilizar caídas y recuperaciones importantes dentro del sector inmobiliario y hace referencia a períodos constantes de inestabilidad económica, asociados principalmente a la crisis inmobiliaria del 2008.

Entre 2000 y 2012 las acciones gubernamentales trataron de reanimar la actividad económica y satisfacer la necesidad de vivienda existente en el país para lo que se aprobaron instrumentos que modificaron el marco legal. También hubo cambios importantes en términos de políticas de construcción y el financiamiento de la vivienda para lo cual se utilizaron subsidios gubernamentales en diversas etapas del proceso (Correa López, 2014). Las acciones de la política pública federal durante los sexenios panistas pronunciaron la segmentarización de la vivienda, se dio apoyo al segmento de vivienda media y popular mediante subsidios y cofinanciamientos públicos y privados y de igual manera atención al segmento de vivienda media y alta asociada a la lógica del mercado inmobiliario.

¹⁴Su importancia radica en que suministra servicios ambientales para la supervivencia de la ciudad como: recarga del acuífero, estabilización de suelo, captura de bióxido de carbono, retención de partículas, mantenimiento de la urbe. Registra una riqueza biológica de especies relevantes y endémicas, riqueza cultural, territorios ejidales, productos agropecuarios, inclusive proveedora de materias primas para la construcción (Pérez Campuzano, 2011).

4.1.3. Crisis Económica en EUA y Europa

Otro punto importante durante el período es la crisis del mercado inmobiliario en los Estados Unidos considerada como una de las principales detonadoras de la crisis financiera en los mercados internacionales (Osorio, 2008). Anterior a la crisis, el mercado inmobiliario y financiero fueron los mercados más rentables económicamente lo que potencializó el crecimiento de distintas economías nacionales. Para la expansión del mercado inmobiliario se necesitó de la liberalización de los sistemas bancarios lo que permitió la realización de más operaciones bursátiles (Arellano, 2009; De Orueta, 2014). El auge del mercado inmobiliario se debió en gran medida a la reducción en las tasas de interés, lo estimuló de forma directa la economía impulsando el boom de los créditos de los sectores privados y sociales .

A consecuencia de las bajas tasas de interés, los precios de las viviendas crecieron notablemente, la revalorización de los inmuebles llevó a diversos actores a refinanciar su deuda hipotecaria con la finalidad de ampliar el monto del préstamo y tener acceso a otro bien inmueble, lo que se expresó en un aumento de consumo de bienes y servicios por la población. El auge inmobiliario también atrajo la atención de grandes bancos de inversión, con ello el surgimiento de instituciones de crédito especializadas en vivienda y al mismo tiempo el crecimiento de las instituciones financieras existentes lo que aumentó la participación de actores a una euforia inmobiliaria (Zurita, 2009). Cabe señalar que las inversiones y demás actividades vinculadas al sector conservaron la etiqueta de alto riesgo.

Para 2004 la restricción en las tasas de interés mermaron la capacidad de pago de los deudores con lo que se incrementó la tasa de morosidad que para el 2006 aumentó como consecuencia del alza en las tasas de interés bancario. En un primer momento las repercusiones se vieron presentes sólo en un limitado número de actores que de manera acelerada se proyectó a nivel internacional (Isunza, 2011). La situación condujo a la salida de inversionistas que abandonaron el sector y para cuando los bancos solicitaron la devolución del dinero a aquellos mecanismos anteriormente originados por el boom inmobiliario, éstos no tuvieron liquidez y comenzaron una venta masiva de los inmuebles suturando el mercado. La sobreoferta generada se tradujo en la caída de los precios.

Lo sucedido con el sector inmobiliario y la crisis financiera en términos coloquiales ha sido denominado como Burbuja Inmobiliaria. De igual manera se ha hecho un uso intensivo del concepto para hacer referencia al caso mexicano donde el crecimiento en los precios de la vivienda han sido uno de los elementos para comprobarlo; sin embargo, la ciudad de México no ha experimentado situación similar a la ocurrida en Estados Unidos o países europeos donde las crisis inmobiliarias afectaron gravemente la economía y a la sociedad conduciendo a la población al desalojo, embargo o bancarrota financiera por la pérdida de sus hogares.

Si bien esta investigación se centró en la Ciudad de México es importante señalar algunos elementos de la vivienda de los municipios conurbados donde se observó abandono, deterioro, inseguridad lo que provocó una depreciación en los precios de la vivienda. El impacto a los

precios de vivienda en el caso de los municipios conurbados del Estado de México e Hidalgo guardan relación con temas de movilidad, desplazamientos a centros de trabajo, educación y ocio. Además de eso el papel activo de la política de vivienda impulsadas por los cambios de gobierno de las distintas entidades federativas y las acciones que fueron programadas para impulsar el acceso a vivienda.

La producción inmobiliaria por su parte se vincula con las grandes reservas territoriales de las principales agencias y una producción horizontal en serie, algunos lo denominan Producción Vivendista (Coulomb, 1984) sin embargo, si se considerarán los elementos bajo los que se desarrolló y creó la burbuja inmobiliaria norteamericana, los municipios conurbados de la ciudad de México y la situación de vivienda no se logran explicar bajo el mismo esquema y es necesario analizar y explicar los elementos que incidieron en el abandono y deterioro. Por ejemplo, la producción en serie en los municipios conurbados se explica por la gran cantidad de reserva territorial de las principales desarrolladoras, el precio accesible de los terrenos además del escaso mecanismo de restricción para la construcción de conjuntos habitacionales y poca regulación en los procesos de construcción que garantizarán la accesibilidad a atributos indispensables para su habitabilidad. Los municipios conurbados son muestra de una política habitacional deficiente en cantidad, dado el crecimiento acelerado de la población pero también de la calidad en cuanto habitabilidad y aspectos que dignifiquen la vivienda y vida de los habitantes.

La principal diferencia entre el caso norteamericano, europeo y el mexicano es que en los primeros existió una sobre demanda, es decir, el poder adquisitivo de la población permitió un aumento en la compra de bienes raíces mientras que en México los ingresos de la población o del grueso de la población, se convierte en un elemento restrictivo para la adquisición de vivienda y sólo un porcentaje pequeño de la población dispone de los recursos necesarios para acceder a ella.

Otro elemento es la oferta, es decir, la cantidad de bienes inmuebles que circulan en el mercado. Para algunos (Coulomb, 2012; Salinas Arreortua, 2016) la oferta se encuentra en un estado de producción masiva y de excedente, es decir, de sobreoferta, lo cual también es erróneo. La aseveración se fundamenta en el nivel de absorción en que la vivienda se vende, misma que dentro de la ciudad tiene estándares normales de absorción¹⁵.

Nos encontramos ante dos escenarios: 1) por un lado la economía norteamericana y europea mostraron un aumento en la demanda y 2) la población tuvo un incremento en el poder adquisitivo y un mayor margen de compra. En México el poder adquisitivo no aumenta para toda la población, existen sectores con mayores ingresos que cuentan con la liquidez para comprar bienes raíces, que son la oferta disponible para la ciudad. Existe un equilibrio

¹⁵Datos proporcionados por SOFTEC nos muestra un inventario de entre 12 y 15 meses, es decir que la producción de vivienda tiene un ritmo acelerado pero existe población o sectores que puede adquirirla. La oferta satisface a la demanda del mercado, aunque no favorece a la población de menos recursos.

entre la oferta y demanda de vivienda en Ciudad de México, aunque no necesariamente eso significará que toda la población tiene acceso a ella y justamente la relación diferencial de la población en acceso a vivienda es lo que se comprobará en las siguientes páginas.

Los datos recolectados nos muestran un crecimiento en los precios de la vivienda entre 2008 y 2010, años donde también se ha registrado el precio más alto de la vivienda. A continuación se presentan el número de ofertas por año sin embargo la tendencia muestra incrementos constantes que refutan la idea respecto que ciudad de México atravesó una serie de cambios importantes en el mercado inmobiliario como consecuencia de la crisis financiera e hipotecaria de Estados Unidos y Europa.

4.1.4. El papel de la planeación urbana en la segregación residencial

El crecimiento del sector inmobiliario en México se desarrolla bajo criterios específicos y diferentes a los presentados en países desarrollados. El primero sin lugar a dudas tiene que ver con la política de vivienda enfocada principalmente a sectores de bajos ingresos, que como ya se ha visto en el capítulo dos, representa un grave problema en cuestiones de segregación residencial al determinar polígonos específicos para la ubicación de la población lo que fomenta la segregación simbólica y exclusión social. Algunos autores como Sabatini (2017) considera a las políticas de vivienda como elementos clave en la disminución o ampliación de la segregación entre la población dentro del territorio, pero la experiencia mexicana apunta a lo segundo en la mayoría de las ocasiones.

Otro elemento que ha favorecido una mayor oferta de vivienda privada son los instrumentos normativos y normas de desarrollo urbano que conducen a la ciudad. Por ejemplo, las normas generales de ordenación que determinan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del espacio urbano, regulando las características de las construcciones, con aras de fortalecer la vivienda de interés social así como la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano (SEDUVI, 2017).

Dentro del punto de quiebre que finaliza en 2012 podemos señalar la aplicabilidad de una norma de ordenación específica, la norma 26, creada para el desarrollo de vivienda popular y de interés social, misma que fuera suspendida por el uso inadecuado por parte de desarrolladores inmobiliarios quienes obtuvieron beneficios económicos e incrementaron la desigualdad social ¹⁶. Ésta, al igual que otras normas de ordenamiento del territorio y conducción en los usos de suelo, han incrementado el papel de actores privados en la producción del espacio habitable y qué en la mayoría de las ocasiones no se conduce bajo normas sociales que bus-

¹⁶Se trazaron polígonos con áreas específicas que incentivaron la construcción de vivienda de interés social o vivienda que no superará 15 salarios mínimos, pero algunos desarrolladores no respetaron el precio máximo establecido para las viviendas y utilizaron dicha norma para una construcción intensiva de vivienda (SEDUVI, 2017).

quen el beneficio de la población.

A partir de 2013 hasta 2017 se establece la última etapa de investigación. Si bien se mostró una reducción en el precio de la vivienda respecto a la fase anterior la tendencia a la alza permanece. No ha existido disminución en la oferta de vivienda y los precios conservan su tendencia a la par de las condiciones de desigualdad social en el territorio.

A la luz de los datos, se ha hecho una revisión en los diarios respecto a las principales problemáticas de la vivienda y los habitats en la ciudad de México en el cual destaca la expulsión de población de escasos recursos o población que no cuenta con las condiciones económicas necesarias para permanecer en su lugar de residencia. El incremento en los precios de la vivienda han sido el principal elemento señalado como detonador ante el cambio de residencia, ya sea por desplazamiento, movilidad residencial, desalojos, expulsión, gentrificación (Constela, 2013; Herce, 2005) y otros tantos conceptos utilizados en la literatura científica que hacen referencia a un cambio en la población originaria a partir de la inversión en áreas específicas y con ello la llegada de una población con características diferentes, principalmente con un mayor poder adquisitivo.

Los conceptos anteriores hablan de un proceso de desplazamiento o cambio territorial y en diversas ocasiones se asocia al concepto de segregación, ya que en ambos se parte de la idea de la llegada de nuevos residentes. Sin embargo, el cambio de residentes es motivado por una búsqueda de población con características similares, sean económicas o sociales lo que se expresa en una mayor homogeneidad de la población en el territorio.

Cabe mencionar que la búsqueda y cambio de residencia esta condicionada principalmente por las condiciones económicas de la población, este argumento gira en torno a dos ejes. El primero se refiere a un grupo minoritario que tiene la posibilidad de decidir donde situarse por la amplia capacidad económica con la que cuenta y el segundo que se refiere a la población mayoritaria la cual es desplazada por la incapacidad de pagar el lugar donde residía.

Ante ello mucho se ha desarrollado, principalmente trabajos de corte teórico que señalan los problemas y efectos sociales, evidentemente enunciar la realidad de las ciudades se convierte en una tarea árdua pero fácil, la duda ante esas propuestas queda en: ¿Qué origina dicho efecto social?, ¿Cuáles son los actores que intervienen?, y sobre todo, ¿Qué se puede hacer para revertir o mitigar dicho costo social?.

Esta tesis pretende dar otra mirada que involucra el comportamiento del mercado, identifica a los actores principales y muestra la realidad de una ciudad desigual no desde la visión de los vencidos¹⁷ y que vende tanto, sino desde una posición crítica para ayudar a

¹⁷Se retomó la idea de León Portilla en su libro *La Visión de los Vencidos* (Portilla, 1991) que presentó un panorama amplio del modo en que los mesoamericanos vivieron la conquista y que se contraponía con la visión española que predominó. En el texto la idea no es hablar desde los efectos sociales per se, es decir, si

comprender el mecanismo complejo del mercado inmobiliario y sus efectos en el territorio.

Identificar los problemas de raíz así como las implicaciones es la tarea de los planeadores urbanos quienes lo denominan como la fase de reconocimiento del territorio y diagnóstico. Sólo a partir de ello es que se pueden lanzar propuestas para revertir los costos sociales. También es necesario decir que el diagnóstico conserva sólo la perspectiva de los oferentes y desde una mirada cuantitativa, y en los futuros proyectos de investigación se espera dar continuidad a lo avanzado incorporando una perspectiva de corte social y desde la demanda de vivienda para crear un panorama integral y a partir de ello trazar líneas estratégicas y de acción.

existe igualdad o desigualdad social ó las distintas formas en que se expresá en el territorio y que para éstos fines la población civil es la que experimenta las consecuencias. De lo que tratá es de analizar la problemática desde la contraparte, desde aquel actor considerado el artifice de los cambios sociales.

4.2. Elementos para la revalorización del suelo en Ciudad de México

4.2.1. Transformación de la oferta inmobiliaria: La densificación

A continuación se presentan elementos referentes al precio de la vivienda mismos que permitirán mostrar si existe una revalorización del suelo y los actores que intervienen en el proceso. Los datos presentados se refieren al promedio en la ciudad de México para un mejor análisis de los datos.

Los cuadros 9 y 10 nos muestran el comportamiento del mercado en Ciudad de México de 1990 y 2017, a partir de los precios mínimos y máximos en ambas categorías de vivienda, también se presenta el precio por metro cuadrado de la vivienda, la mediana y moda como parte del ejercicio de tendencia central para tener diversos componentes comparables en 4 años durante los 27 de estudio, cabe señalar que la desviación estándar se incluye como elemento de comprobación e indica cuanto pueden alejarse los valores respecto de la media, en este caso la distancia se presenta en pesos.

Del año 1990 al 2000 (Ver cuadro 9) el precio mínimo de las casas aumento 11 veces mientras que el de departamentos 15 veces, los precios señalados en los valores mínimos se refieren a los precios encontrados durante el estudio de mercado correspondientes a esos años, si comparamos los precios máximos de las casas estos aumentaron 73 veces mientras que para departamentos 20 veces. Los datos muestran un encarecimiento importante de la vivienda en ambas categorías en tan sólo 10 años, mismos que tuvieron cambios importantes en la política de vivienda y transformaciones económicas.

Cuadro 9: Precios de la vivienda en ciudad de México 1990 y 2000

	1990		2000	
	Casa	Departamento	Casa	Departamento
Valor mínimo	\$ 91,717.00	\$ 51,959.00	\$ 1,026,404.00	\$ 823,870.00
Valor máximo	\$ 169,058.00	\$ 90,292.00	\$ 12,483,678.00	\$ 1,853,707.00
Precio por mt2	\$ 163.00	\$ 181.00	\$ 5,368.00	\$ 4,824.00
Mediana	\$ 31,729.00	\$ 10,945.00	\$ 1,160,283.00	\$ 514,918.00
Moda	\$ 7,468.00	\$ 7,087.00	\$ 858,198.00	\$ 171,640.00
Desviación estándar	\$ 33,383.00	\$ 3,091.00	\$ 1,789,460.00	\$ 383,140.00

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

La transición de 1990 a 2000 hace evidente el crecimiento en el precio no sólo de la vivienda, donde se podría incluir el sector de construcción, de finiamiento y otros, ésta variable que nos habla de la importancia del suelo, el acceso al bien y por tanto de su reproducción de ganancias a partir de la vivienda. Cabe señalar que sin el suelo o disponibilidad/acceso a el lo demás se vuelve intangible.

En el cuadro 9, los resultados de moda muestran el precio más frecuente en el estudio de mercado. La diferencia entre los resultados expresados para 1990 y 2000 son de gran importancia y se asocia a dos elementos clave: el primero que se refiere al crecimiento en los precios de la vivienda y el segundo que se refiere a un elemento metodológico. El último elemento se refiere a que la oferta registrada durante los primeros años de la década de los noventa era escasa dado los medios por los cuales se anunciaba, medios impresos principalmente. Y que a principios del siglo XXI la revolución tencológica también tuvo un impacto en las formas de comercialización y publicidad donde el sector de bienes raíces no fue la excepción. Como ejemplo los datos que se recopilaron para parte de este proyecto de investigación en los últimos 5 años del período de estudio. Otro elemento a considerar es la diferencia entre el precio de casas y departamentos, para 1990 la diferencia es mínima y para el 2000 la diferencia es de 700 mil pesos en promedio; es decir, aún a principios del siglo XXI existía vivienda económica y las siguientes gráficas presentarán a detalle esta información.

Los datos del cuadro 10 para el año 2010 y 2017 también muestran modificaciones aunque no tan radicales como las del cuadro anterior, por ejemplo la diferencia entre el precio de casas y departamentos en 2010 es de 100 mil pesos, aunque en 2017 la diferencia es de casi un millón de pesos. Respecto al precio de casas de 2010 y 2017 la diferencia es de 1.8 veces más y para departamentos de 1.4 veces en cuanto a los valores mínimos. Para valores máximos la diferencia en el precio de casas es de 1.4 y para departamentos de 1 vez.

Cuadro 10: Precios de la vivienda en ciudad de México 2010 y 2017

	2010		2017	
	Casa	Departamento	Casa	Departamento
Valor mínimo	\$ 2,198,864.00	\$ 2,048,941.00	\$ 4,031,755.00	\$ 3,047,489.00
Valor máximo	\$ 61,414,260.00	\$ 50,134,090.00	\$ 75,935,229.00	\$ 50,655,437.00
Precio por mt2	\$ 17,585.00	\$ 24,082.00	\$ 41,461.00	\$ 52,254.00
Mediana	\$ 4,497,676.00	\$ 2,198,864.00	\$ 7,429,643.00	\$ 4,031,425.00
Moda	\$ 2,808,549.00	\$ 1,649,148.00	\$ 2,303,860.00	\$ 2,879,589.00
Desviación estándar	\$ 10,404,576.00	\$ 13,712,758.00	\$ 10,822,696.00	\$ 5,728,681.00

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Al igual que en el ejemplo anterior es necesario revisar la fila de moda, en ella se presentan los precios con mayor frecuencia para ambos años lo que permite observar que la oferta con mayor presencia en el mercado se encuentra alrededor de 1 millón y medio y tres millones. Aunque dentro de los valores máximos se registraron inmuebles con precios de hasta 75 millones de pesos, ese tipo de ofertas son reducidas en comparación con las de menor precio.

La variable de precio promedio por metro cuadrado es capaz de exponer un crecimiento

en el precio de la vivienda debido a la localización, tanto para la categoría de casas y departamentos, donde el aumento es del doble. En estos años se señala que el precio por metro cuadrado de departamentos es más caro que el de casas y se asocia a la conversión en el tipo de producción de vivienda enfocada a la densificación y preocupada por disminuir el crecimiento horizontal.

Durante la última década del siglo pasado la diferencia entre los precios de un departamento y casa eran del doble. La principal subcategoría de venta fueron las casas lo que influyó en el rápido crecimiento territorial de la ciudad que años más tarde vió reflejada una insostenibilidad ambiental y social. Mientras que los departamentos no tuvieron gran demanda en la ciudad sino hasta comienzos del 2000, tal como se puede observar en el cuadro 9.

Desde el año 2000 se favoreció la producción de vivienda en altura disminuyendo considerablemente el interés por construcciones horizontales y la residencia en casas, los precios entre ambas subcategorías se volvieron similares, aunque las casas continuaron teniendo un mayor precio en el mercado respecto a los departamentos.

Pero si comparamos los valores mínimos y máximos de 1990 y 2017 la diferencia hace evidente un crecimiento desmesurado de los precios. Tan sólo para el valor mínimo de los departamentos de 1990 a 2017 se muestra un crecimiento del 200 por ciento en los precios de la oferta inmobiliaria. Mientras que los valores máximos en departamentos incrementaron en un lapso de 27 años un 800 por ciento.

Respecto a la oferta de casas en venta los valores mínimos crecieron un 100 por ciento mientras que los máximos muestran un aumento de 450 por ciento. En ambas ofertas: casas y departamentos el acrecentamiento de los precios es extraordinario y tan sólo en 27 años el papel de los agentes inmobiliarios privados se intensificó en la producción del espacio habitable, lo que cambió significativamente entre 1990 y 2017 la forma de producción de vivienda y su tipología preferida, misma que actualmente se concentra en departamentos.

Es pertinente mencionar algunas de las políticas urbanas como el bando dos y las normas de ordenamiento del territorio además de otros instrumentos normativos que han fomentado la inversión en la producción de vivienda de altura, lo que significa una reducción del espacio para vivienda -me refirió a los metros cuadrados disponibles- y cambio en el desarrollo de la vida urbana -es decir, transformaciones en los tipos de familia, número de integrantes, jefes de hogares, composición social, laboral entre otros- que se hacen presentes en la oferta inmobiliaria existente. Los cambios sociales se reflejan en las transformaciones dentro de las características de oferta de vivienda del mercado inmobiliario.

Otro tema a resolver es la escasez de suelo dentro del área urbana como una de las principales problemáticas urbanas, donde desarrolladores, capitalistas y Estado han buscado otras al-

ternativas que permita la reproducción y circulación del mercado residencial. Si bien durante el siglo pasado la construcción de la ciudad se hizo de manera horizontal, en la actualidad se busca un mayor aprovechamiento de la superficie y reducción de los costes sociales.

Si bien es cierto que la expansión urbana no ha logrado frenarse por completo, el ritmo de crecimiento se desaceleró durante los últimos años (OCDE, 2015). Una de las principales variables identificadas como responsables de la expansión urbana es el bajo precio del suelo en las áreas periféricas, la constante llegada de población a municipios conurbados como parte de los procesos migratorios intraurbanos y algunos otros componentes de carácter cualitativo referentes al sentido de pertenencia o identificación a zonas específicas.

Por un lado se reconoce que las ciudades han experimentado importantes modificaciones de orden social y urbano como consecuencia del crecimiento demográfico y territorial. Por otro, es el reconocimiento de la afectación en términos de sustentabilidad ambiental, económica y social lo que promovió un nuevo modelo de desarrollo urbano enfocado a una ciudad compacta.

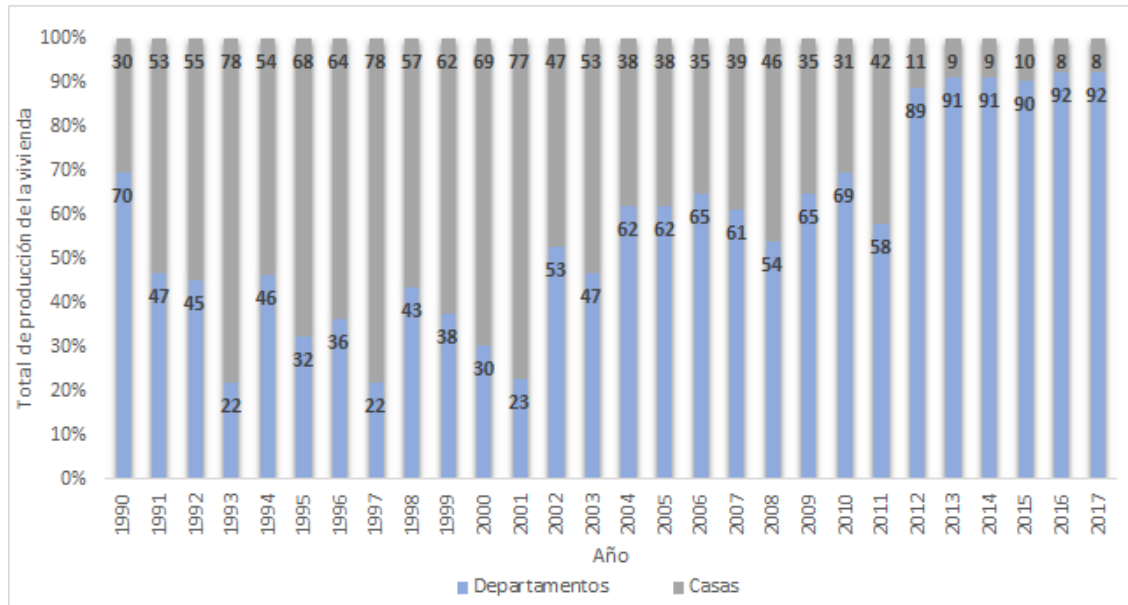
La reconversión al modelo compacto intensificó los problemas sociales endémicos de los países en vías de desarrollo tales como la desigualdad social, la segregación socioeconómica y residencial, la falta de infraestructura y servicios para asentamientos irregulares llevó a los gobiernos a desarrollar estrategias que contrarresten -o traten de- los efectos socio espaciales.

Otro ejemplo es la herramienta de densificación urbana que busca transformar el patrón de crecimiento urbano intensificando el uso de la tierra ya existente (CONAVI, 2011) a través de la promoción de ciudades compactas con lo que se hace frente a los problemas de crecimiento urbano y promueve la sustentabilidad e incrementa la resiliencia urbana al mismo tiempo que disminuye la desigualdad (OCDE, 2015).

De forma concreta la densificación es un proceso que busca volver las ciudades más compactas, eficientes y equitativas, frenando el crecimiento horizontal e incentivando el desarrollo en su interior de manera vertical pero también con reciclamiento urbano (Monterrubio, 2009) que busca redesarrollar los espacios intraurbanos abandonados y sub utilizados para su mejor y mayor uso (Smolka, 2007). Por eso la densificación utiliza la intensificación del uso de suelo mixto, el aumento en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la satisfacción de necesidades.

Se observa un incremento en la oferta de vivienda de departamentos y un baja en la oferta de casas en la gráfica 3, mientras que la disponibilidad de suelo urbano se reduce y aquellas áreas sub utilizadas -predios ociosos- se vuelven un territorio en disputa por los actores privados para la maximización de ganancias. Sin embargo, la estrategia de densificación no sería posible sin un marco normativo y legislativo que facilite y legitime las transformaciones del espacio urbano.

Gráfica 3: Modificación en la producción de vivienda: Relación oferta de casas y departamentos en CDMX 1990-2017



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

De acuerdo con CONAVI (2011) los pasos para una redensificación habitacional incluye 1) un diagnóstico urbano; es decir, el conocimiento sobre los usos de suelo, las densidades habitacionales permitidas y la intensidad de ocupación de suelo. 2) Un polígono de intervención, que refiere a la identificación del territorio sobre el que se ejecutará y de manera puntual las características del suelo urbano como la infraestructura disponible, servicios y amenidades en colindancia. 3) Adecuación de la normatividad, los dos pasos anteriores serían inefficientes si no existiera un marco normativo que autorice su actuación dentro del territorio por lo que los planes de desarrollo urbano, las modificaciones de los usos de suelo (mixtos) y la liberalización de alturas son pieza clave en la intervención de inmobiliarios en la estructura urbana.

Por eso en la gráfica 3 se observa que hasta los primeros años del 2000 una mayor producción habitacional de corte horizontal, predominantemente en modalidad de casas o dúplex. A partir del 2002 la intensificación en la aplicación del Bando Dos incrementó la producción de departamentos y vivienda en vertical para un mayor aprovechamiento de los servicios e infraestructura disponible en las áreas centrales. Este ejemplo tiene los tres elementos, el diagnóstico urbano porque la definición de las delegaciones donde se fomentó la construcción de vivienda no sólo eran las mejor abastecidas en servicios y equipamientos sino que atravesaban un período de crisis económica lo que también responde al punto dos. Y el tercero que

se refiere a la adecuación de la normatividad. Después del pronunciamiento del Bando Dos otras normas urbanas fueron creadas para incentivar la construcción de vivienda en el centro y estímulos fiscales a desarrolladores inmobiliarios para la producción de vivienda en vertical, aunque el condicionante era el precio dentro de la categoría de vivienda de interés social.

Sin dejar de mencionar que la densificación urbana ha traído consigo una serie de argumentos encontrados, los positivos evidentemente hacen referencia a la ocupación de espacios antes abandonados y obsoletos por agentes económicos que reincentivan la inversión y dinamismo en las áreas urbanas, pero existe una contraparte que se refiere a las desventajas y quizá sea la más evidente: el aumento en los precios de bienes raíces que se generan a partir de la revitalización de zonas urbanas. Con ello se han suscitado importantes protestas ciudadanas para evidenciar y contrarrestar los efectos negativos de las políticas de densificación (Coulomb, 2012; Herrmann, 2013).

El problema de la verticalización de la ciudad radica en la poca uniformidad de construcción a lo largo del territorio y su acentamiento en lugares privilegiados, es decir, abastecidos de infraestructura y servicios lo que provoca una discontinuidad espacial y forma enclaves urbanos. La intermitencia de la actividad inmobiliaria dentro del territorio fomenta una ruptura en los tejidos urbanos y con ello segregación. Por tal razón la propuesta de densificación busca atender cinco necesidades urbanas indispensables para: a) mejorar la calidad de vida, b) movilidad eficiente, c) uso de tierra eficaz, d) mayor sustentabilidad ambiental, e) mayor igualdad social y f) mayores oportunidades económicas (SENADO, 2015) sin embargo la puesta en práctica se traduce en algunos casos en fenómenos contrarios y acompañados de connotaciones negativas a la población o a una parte importante de ella.

A esas políticas urbanas se les vincula con diversos procesos de fragmentación urbana a partir de la intensificación de la construcción en altura (Fedele, 2015) y se reconoce que el problema no está en la verticalización sino en la forma de conducción, por supuesto la localización se vuelve un elemento clave pero también al sector social que se destina la oferta de uso habitacional. Por ejemplo la construcción de grandes conjuntos residenciales, acondicionados con amenidades que restringen el contacto con el exterior han reducido la interacción de la vida cotidiana de los residentes pero al mismo tiempo diferenciando la posición social de los habitantes del conjunto frente a los otros, lo que favorece una segregación urbana (Janoschka, 2002).

El crecimiento del mercado inmobiliario y su tendencia a la alza se vuelve un elemento de disputa y de conflicto social dentro del territorio y por él. Dentro de este escenario el papel de las actividades terciarias se vuelve significativo, analizado en dos vertientes. La primera tiene que ver con el sector inmobiliario y su intervención en la estructura urbana de manera particular en los sectores de vivienda y comercio ya que en los últimos años han sido los más fortalecidos. Para estudios posteriores se recomienda centrar atención en la oferta de vivienda destinada al inquilinato al ser un mecanismo dinámico en el sector inmobilia-

rio y atraviesa una transformación importante por el uso de nuevas tecnologías, el caso de AIRBNB¹⁸ en particular.

La segunda vertiente hace referencia al crecimiento del sector inmobiliario en el país a partir de una regionalización donde se observa que el enfoque inmobiliario guarda relación directa con la vocación productiva de las zonas. También se evalúa el impacto de las TICS¹⁹ e internet que han tenido un despunte dentro del sector y sin lugar a dudas ha sido fundamental en su expansión.

Lo anterior se cristaliza en una inversión pronunciada a proyectos urbanos, megadesarrollos, una adecuación para la configuración de ciudad global apuntada al desarrollo económico con ello la reducción o privatización del espacio público y servicios públicos, el desplazamiento del uso habitacional por usos más rentables y producción de vivienda dirigida a sectores particulares no necesariamente nacionales, un punto clave es el papel del turismo en la configuración de las ciudades como herramienta de atracción. Aunque no es el tema de estudio se hace referencia a dichos problemas urbanos como detonadores de las desigualdades sociales, la segregación socio espacial y otras formas de diferenciación urbana continuarán como los principales problemas urbanos por lo que es necesario plantear alternativas o soluciones de corto y mediano plazo.

4.2.2. Tipo de producción y calidad de la vivienda

En los resultados anteriores se observó el incremento en los precios de la vivienda así como las diferencias entre la oferta de departamentos y casas. Pero falta mencionar el tipo de producción que ha tenido mayor presencia en la ciudad de México y algunos elementos internos que influyen en la calidad de vida de los residentes.

Se vuelve necesario precisar que la vivienda tiene diversos productores y de acuerdo a CONAVI existen 4 tipos de vivienda, clasificadas conforme a los distintos estratos socioeconómicos de la población. Una de las subcategorías es la denominada vivienda de interés social (VIS) producida principalmente por instancias públicas e instituciones dentro de una política de reequilibrio social y contruida mediante una Política Pública sin fines de lucro y dirigida, sobre todo, a hogares de bajos ingresos y siendo uno de sus elementos constitutivos.

Las páginas anteriores han dado muestra de un cambio en la política de vivienda acompañado de la salida de organismos de gobierno en la producción de vivienda que fue sustituido por un mayor fomento a la participación de la banca central como actor encargado. La grafica 4 ilustra 2 aspectos. El primero tiene que ver con el cambio en la producción de vivienda per se, es decir, el cambio radical durante los primeros años del siglo XXI en las viviendas pro-

¹⁸Airbnb es una empresa y plataforma de software dedicada a la oferta de alojamientos a particulares y turísticos. El acrónimo de airbed and breakfast.

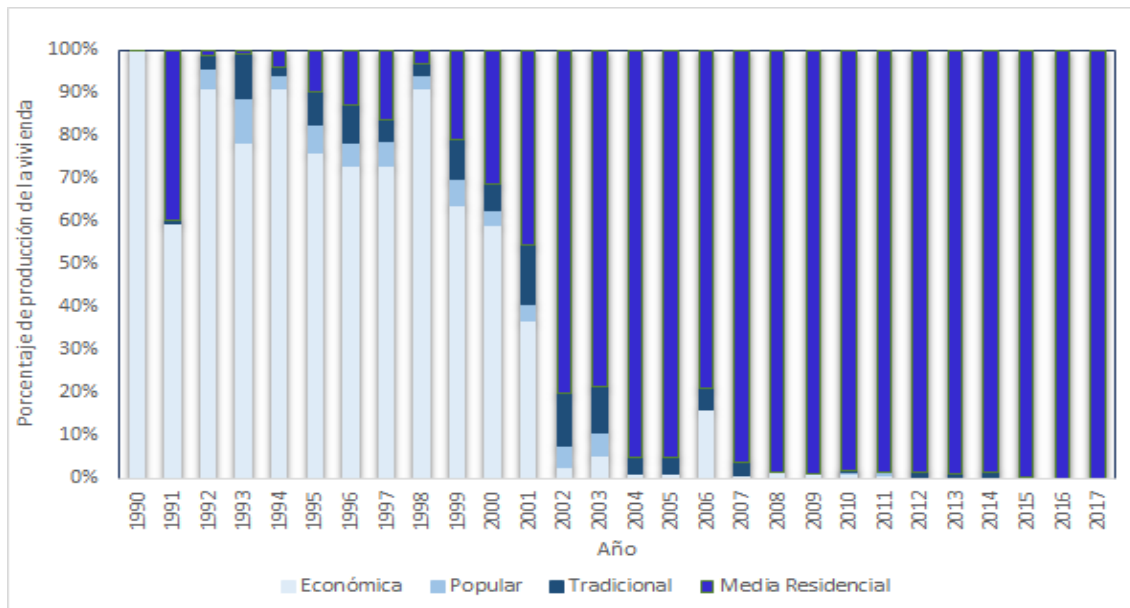
¹⁹Tecnologías de la Información y la Comunicación

ducidas que se canalizaron a estratos socioeconómicos más altos. Y el segundo elemento en el cambio de política y acciones gubernamentales que fomentaron la participación de banca central y privados para sustituir el papel activo del gobierno como principal productor de vivienda.

Entonces, la gráfica 4 muestra el tipo de producción de vivienda de 1990 a 2017 por tipo de vivienda. La tipología con la que se presenta la gráfica es retomada de la clasificación de CONAVI que tipifica 4 tipos de vivienda correlacionada directamente con el nivel de ingresos y poder adquisitivo de la población, por lo que tiene vivienda dirigida a los estratos más bajos y vulnerables hasta población de clase media.

De acuerdo con CONAVI los 4 tipos de vivienda son: vivienda económica que agrupa a toda aquella vivienda que se adquiere con menos de 118 veces el salario mínimo mexicano o con 343,826.43 pesos. El segundo tipo es la vivienda popular que va de los 118 hasta los 200 salarios mínimos mexicanos o entre 343,826.43 y 537,228.80 pesos. El tercer tipo lo denomina como vivienda tradicional que va de los 200 hasta los 350 salarios mínimos, es decir, un precio de entre 537,228.80 y 940,150.40 pesos. Y por último el tipo de vivienda media residencial que incluye la vivienda media, la residencial y la residencial plus que se adquiere con más de 350 salarios mínimos y su precio en el mercado es superior a los 940,150.40 pesos.

Gráfica 4: Tipo de Producción de Vivienda en CDMX 1990-2017: Clasificación de acuerdo a CONAVI



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

A partir de ello se realizó la codificación en los precios de vivienda y se trató de evidenciar el cambio en el tipo de producción. Cabe señalar que los resultados expuestos sólo contemplan a la oferta privada, no se incorporaron las viviendas de INVI o SHF pero que en este punto la comparación es permitible, tal como se detalló en el segundo capítulo la liberalización del mercado y otras formas de financiamiento permitieron a los derechohabientes elegir libremente el tipo de vivienda que deseaban adquirir y no necesariamente los créditos tradicionales con viviendas sociales. La elección libre evidentemente tiene relación con el poder adquisitivo de la población, por eso la gráfica 5 es tan importante porque muestra la reducción de posibilidades del grueso de la población para acceder a vivienda y que desde los primeros años del siglo XXI la producción ha sido canalizada a los estratos económicos más altos.

Aunque CONAVI propone 4 tipos de vivienda la mayoría de los portales de bienes raíces e inmobiliarias clasifican sus productos de venta, es decir, viviendas en Media Residencial y Residencial Plus, lo que agregaría otro tipo a la clasificación de CONAVI. La separación de la vivienda media residencial en residencial plus representa el problema territorial más agudo de la ciudad, porque la vivienda que se produce en la Ciudad de México en su mayoría se encuentra en la última categoría lo que significa que el grupo de población al que va dirigido es el de las minorías puesto que los precios sobre pasan los ingresos promedio del grueso de la población y para aquellos que son sujetos de créditos por alguna institución como INFONAVIT o FOVISSSTE los créditos otorgados no logran cubrir los precios finales y en la mayoría de los casos los mecanismos de co-financiamiento son lo más utilizados aunque con sus condicionantes.

Es por ello que las nuevas formas de financiamiento o el co-financiamiento en alianza con bancos y créditos hipotecarios tradicionales incrementaron la gama de posibilidades para adquirir viviendas diferentes a las populares o económicas dotando de más posibilidades a todos aquellos sujetos de crédito. Pero queda la duda respecto a toda aquella población que no tiene acceso a créditos de vivienda por la falta de un empleo asalariado o aquellos que no son sujetos de créditos bancarios. La transformación laboral y demográfica parecen no ser consideradas dentro de las variables importantes para una producción de vivienda eficiente, sino que se ha concentrado en un grupo específico sin más opciones para la población restante.

Los resultados son interesantes si los comparamos con algunos datos de CONAVI que muestran una concentración del 61.6 por ciento en la vivienda popular y económica para el año 2015 (CONAVI, 2017). Únicamente un 10.5 por ciento de vivienda de tipo medio residencial y un 45.1 por ciento de vivienda tradicional. Desde hace algunos años (Correa López, 2014) es conocido que más de la mitad de la vivienda que se produce en las áreas centrales es de tipo media y poco menos de la tercera parte es vivienda social y económica por lo que se cuestiona la información de algunas dependencias de gobierno, organizaciones o comisiones como CONAVI.

Para algunos (Pedrotti, 2014) el sistema institucional de vivienda mexicano se transformó paulatinamente y delegó la promoción habitacional al sector privado mientras que algunas instituciones públicas operaron como financiadoras de créditos para los que adquirieron vivienda. Una anotación importante de realizar es respecto a la promoción habitacional, para señalar que no sólo se refiere a la construcción de viviendas per se, sino de todo el proceso vinculado a ella como la planeación, construcción, distribución de los espacios dentro de la ciudad, la comercialización y las obras de urbanización (Ponce, 2016). Se observa también la sustitución de enfoque social dentro de las políticas habitacionales en México por uno económico y financiero.

Si bien el análisis se centra en la ciudad de México resulta necesario hacer la comparación de los datos a nivel delegación respecto a los municipios del Estado de México e Hidalgo para analizar el patrón de comportamiento a nivel Zona Metropolitana y explicar si los municipios conurbados responden a la misma lógica que al interior de la ciudad. Ante esta situación y con una amplia literatura revisada a manera de hipótesis consideró la producción en los municipios conurbados guarda otra lógica y aún se conserva una política habitacional dirigida a producción de vivienda social y por ende más económica (Pedrotti, 2014) .

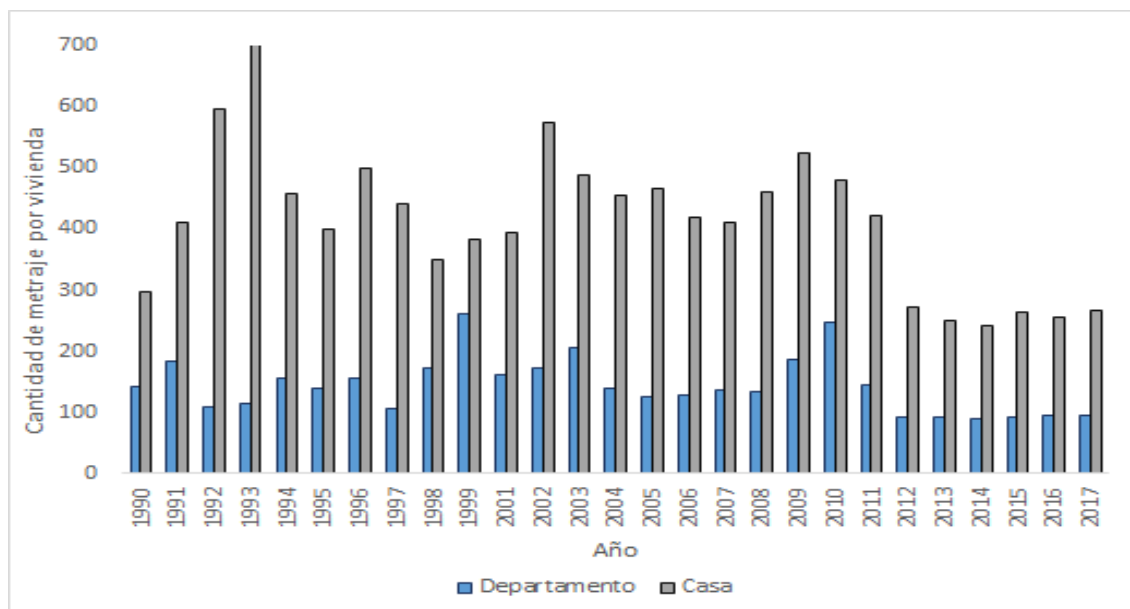
Aunque en estas áreas la utilización de los espacios así como su aprovechamiento se vuelve otro elemento importante dado el grado de abandono de la vivienda, deterioro habitacional y de la infraestructura existente. Esos son los efectos visibles en la vivienda de los municipios conurbados pero se vinculan a distintos factores como la distancia con centros de trabajo, educación, cuestiones de inseguridad e incluso sentimientos de pertenencia y arraigo.

La vivienda también integra otros conceptos relacionados a la calidad de los espacios producidos y construidos que tienen relación con la habitabilidad, condiciones de habitabilidad o aquella cualidad habitable (Pedrotti, 2014) vinculada al diseño, la funcionalidad, las dimensiones, la forma y el estado general del espacio. A continuación se exponen algunos datos que hacen referencia a las condiciones de la vivienda y su vinculación con las condiciones de habitabilidad de la residencia y de acuerdo con los datos recolectados durante un período de 27 años se nota un decremento en las proporciones del área construida total.

Dentro de la oferta de casas existe un decremento de la cantidad de metros cuadrados aunque la reducción ha sido paulatina desde el año 2012 el cambio es radical. Cabe mencionar que aún así se conserva como la subcategoría con mayor cantidad de metros cuadrados respecto a los departamentos. Para los cuales no se puede hablar de una tendencia a la baja si bien existe una reducción ésta no es evidente. Durante el proceso de recolección de datos se verificó la existencia de dos grandes extremos en la oferta de departamentos. El primero tiene que ver con una oferta de entre 60 y 65 metros cuadrados, una récamara, un baño y estacionamiento y el segundo extremo es la oferta de departamentos tipo penthouse o lofts que van desde los 500 hasta los 1000 metros cuadrados acompañados de una serie de amenidades que en algunos casos son determinantes para adquirir el inmueble como se observa en la gráfica 5.

La gráfica 5 muestra el promedio de metros cuadrados ofertados por casas y departamentos de 1990 a 2017 en las 16 delegaciones. En ambas categorías el año 2012 es un punto importante porque muestra una tendencia lineal, sin la presencia de grandes cambios respecto a los metros.

Gráfica 5: Cantidad de metros cuadrados por vivienda en CDMX 1990-2017



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Otra característica evaluada para la oferta inmobiliaria es la cantidad de recámaras, baños y cajones de estacionamiento que se venden. Aunque no hubo cambios significativos dentro de la variable: número de recámaras, baños y estacionamientos. Por ejemplo, el promedio de número de habitaciones por vivienda desde 1990 hasta 2017 es de 2, mientras que el número de baños por vivienda es de 3 y por último el número de estacionamientos por vivienda es de 2. Debido a que el promedio en el número de habitaciones, baños y estacionamientos no tuvo un crecimiento abrupto se llegó a la conclusión que no tiene representatividad en la conformación del precio de la vivienda sin embargo algunos estudios (Brett, 2009; SOFTEC, 2016, 2017; LAMUNDI, 2017) muestran que son las amenidades endógenas (como roof garden, family room, gym, vigilancia, centros de recreación y cultura) y exógenas (accesibilidad, cercanía a medios de transporte, mixicidad social) a los bienes inmuebles los que influyen en la conformación final del precio donde la localización es sin lugar a dudas el elemento principal.

Lo anterior se asocia con las condiciones de habitabilidad y vivienda que garantizan cohesión social y calidad de vida, ya que en la mayoría de las ofertas encontradas existe presencia de elementos que descartan a los residentes de tener convivencia con su entorno, esas características determinan su éxito frente a la competencia ya que ofrecen al comprador elementos que mejoran su calidad de residencia y cuentan con mayores beneficios. Los resultados expuestos del panorama general de la ciudad de México en un período de 1990 a 2017 muestran:

- 1) Una ampliación de la oferta inmobiliaria privada.
- 2) La producción de vivienda media residencial enfocada a una población de ingresos altos lo que dificulta la adquisición por el grueso de la población que recibe salarios mínimos y una mayoría sin ingresos fijos al no contar con un empleo formal.
- 3) Lo que incentiva un desplazamiento de la población -no sólo de las áreas centrales sino de otros puntos de la ciudad -donde la producción de vivienda ha sido agudizada por la inversión del sector inmobiliario.
- 4) Es conveniente resaltar que en términos generales el precio de la vivienda aumento considerablemente.
- 5) La verticalización de la ciudad promovida por una política de densificación y ciudad compacta ha modificado los metros cuadrados disponibles para las viviendas, en la mayoría de los casos reduciendo el metraje mínimo y en pocos espacios, los de mayores precios ampliando el metraje considerablemente.
- 6) También la inversión constante a las amenidades endógenas de las nuevas construcciones como roof garden, gym, room family, circuito cerrado, vigilancia, cines o supermercados entre otras han fomentado el desconocimiento de la comunidad o vecinos al tener diversas actividades al interior de sus viviendas convirtiendo a sus residencias en contenedores que impide la convivencia con otros miembros del exterior y disminuye la relación interpersonal de los habitantes (Pedrotti, 2014; Correa López, 2014), este comportamiento Sabatini (2017) lo denomina como micro segregación.

El apartado expone el crecimiento extraordinario en el precio de la vivienda, una producción de vivienda dirigida a sectores de mayor ingreso y algunos de los cambios en materia de distribución, a continuación se muestran de manera particular las dinámicas por delegación y su relación con la planeación urbana y algunos mecanismos de ordenamiento del territorio que impactan el tejido social y coadyuban a una apropiación diferenciada del territorio.

4.3. Dinámica inmobiliaria en la ciudad de México 1990-2017

4.3.1. La ciudad Interior:

Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza

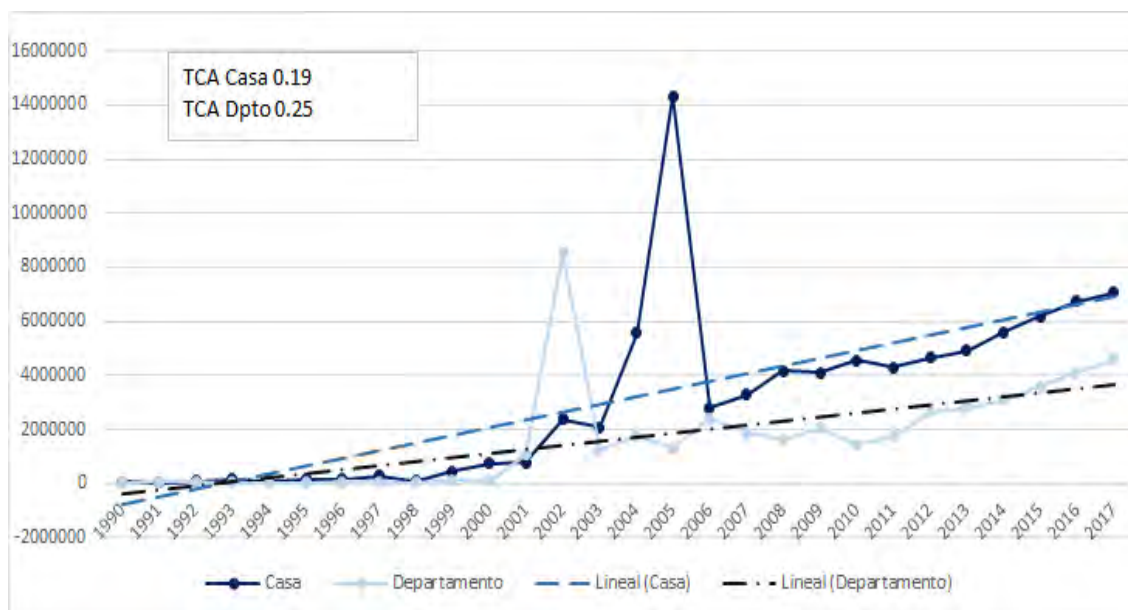
Conocida como ciudad interior o ciudad central (Coulomb, 2012, 2005), dentro del área existe una tensión entre el concepto de habitar y centralidad dado que su ubicación geográfica se ve beneficiada por un conjunto heterogéneo de usos de suelo y de funciones de centralidad entre las que destacan la de intercambio, sociabilidad, administración, gobierno y carácter simbólico. Las principales características que vuelven a la zona como un espacio en disputa son las distintas ventajas de localización, la diversidad y calidad de servicios urbanos e infraestructura, una gran concentración de espacios públicos al igual que la aglomeración económica además de diversas áreas catalogadas como patrimonio cultural. Los elementos antes mencionados vuelven al territorio un suelo fértil que incentiva a distintos actores urbanos a su apropiación e intervención económica.

Los territorios centrales, principalmente, han sido intervenidos desde la planeación urbana con las distintas estrategias para revertir el crecimiento territorial de la ciudad así como las deseconomías formadas por la expansión hacia municipios conurbados. La propuesta planificadora optó por revertir costos energéticos, económicos y sociales de una ciudad dispersa por una alternativa de ciudad compacta (Coulomb, 2012). La nueva estructura urbana impulsó la redensificación de áreas centrales y el regreso al centro de nuevos habitantes así como la llegada de nuevos comercios que volvieron funcional las áreas antes obsoletas económicamente mediante la revalorización inmobiliaria (López-Morales, 2015).

Las áreas centrales han atravesado un proceso de valorización, desvalorización y revalorización del suelo (Monterrubio, 2013). El proceso se refiere a un cambio en los valores del suelo relacionados con la intervención del mercado inmobiliario a partir del cual interactúa la oferta y demanda del suelo. La oferta es la cantidad de inmuebles que está disponible en el mercado en un tiempo específico, la absorción por su parte se refiere al ritmo de venta en que los inmuebles son adquiridos y tiene relación directa con la demanda.

En el caso de la delegación **Benito Juárez** a partir del año 2000 es que se observa un mayor crecimiento en los precios aunque las casas tiene mayor precio respecto a los departamentos como se observa en la gráfica 6. Un elemento importante de señalar es que la delegación concentra más del 30 por ciento de la oferta inmobiliaria de la ciudad de México (Benlliure, 2016b) y el 70 por ciento restante se divide en las otras demarcaciones político administrativas. Fue una de las delegaciones que a partir del bando dos intensificó su producción inmobiliaria y la densificación de la oferta existente, la vivienda concentrada en el área no rebasa los 14 millones de pesos por inmueble.

Gráfica 6: Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017:
Benito Juárez



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

La intensificación en la intervención del mercado inmobiliario se hizo presente del año 2009 hasta la fecha, cuando se registraron 351 manifestaciones de obra nueva y para 2012 incrementó a 381 (El Heraldo de México, 2017). De éstas, 346 pertenecen a vivienda y sólo 35 fueron solicitadas para otros usos: comerciales, oficinas o comercios. Cabe señalar que el crecimiento inmobiliario en la delegación fue generalizado aunque predominó en determinadas colonias como: Portales, Del Valle, Xoco y Álamos mientras que en otras como la Del Valle, Nápoles y Narvarte la redensificación fue la estrategia mediante desarrollos verticales, centros comerciales y culturales (Jornada, 2012).

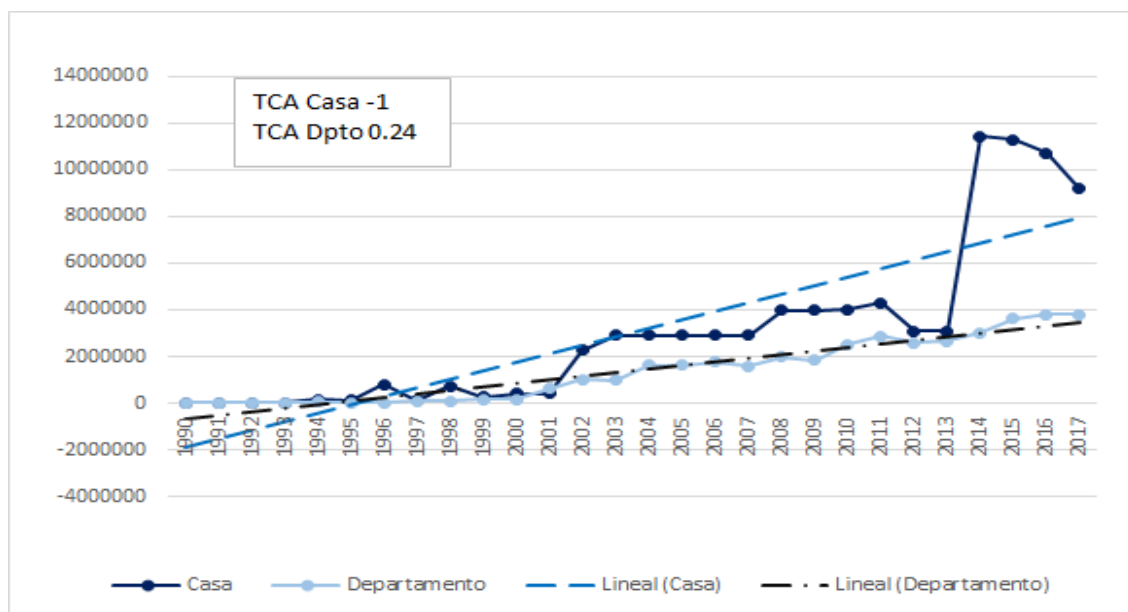
De acuerdo con información proporcionada por algunas consultorías de mercado inmobiliario (SOFTEC, 2016, 2017) en la delegación se vende el 27 por ciento de las viviendas nuevas de la ciudad de México y la colonia Del Valle, Nápoles y Narvarte representan el 31 por ciento de la venta total de la ciudad, además de concentrar más de diez por ciento del stock de vivienda nueva ofertada a nivel ciudad, con vivienda media residencial y residencial plus (Excelsior, 2018a).

Otro elemento que llama la atención es el correspondiente a la normatividad urbana. Particularmente respecto a los niveles permitidos en los desarrollos y conjuntos habitacionales al igual que las normas de construcción y el respeto a los espacios de área libre, cajones de estacionamiento entre otros elementos que han sido los principales articuladores del descon-tento social y han promovido la movilización ciudadana (Prensa, 2011).

Por otra parte la delegación **Cuauhtémoc** ha sido una de las demarcaciones que más trabajos de investigación ha motivado desde distintas perspectivas que van desde la habitabilidad y su función administrativa (Delgadillo, 2014), la normatividad urbana y la incursión de una participación ciudadana (Monterrubio, 2009), hasta los procesos de desplazamiento y los distintos mecanismos denominados como gentrificación (Salinas Arreortua, 2013). La delegación es por excelencia el punto de referencia para una diversidad de estudios y análisis de las dinámicas económicas, sociales y culturales sin embargo si la comparamos con las otras que pertenecen a la ciudad central su crecimiento o impacto a partir del desarrollo inmobiliario no es el más importante.

La delegación no ha tenido incrementos extraordinarios respecto al precio de la vivienda ni en departamentos ni en casas como se puede observar en la gráfica 7. Al igual que en la delegación anterior el precio de las casas es mayor al de los departamentos y ambos presentan una línea creciente a partir del año 2000. Aunque el precio máximo de las casas ronda entre los 10 millones en promedio los departamentos oscilan entre los 5 millones, por tal motivo es comparada con la delegación Azcapotzalco o Iztapalapa.

Gráfica 7: Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017: Cuauhtémoc



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

La diferencia al interior de la delegación es lo que la mayoría de los estudios logra puntualizar

y a partir de lo cual hacen los análisis, evidentemente comparar las zonas más valorizadas respecto a las menos beneficiadas por la inversión pública y privada nos dan como resultado dos escenarios completamente diferentes. Por ejemplo la delegación Cuauhtémoc cuenta con algunas zonas donde los precios de los inmuebles se cotizan en dólares y su precio llega hasta los 20 o 30 millones, aunque si analizamos las medidas de tendencia central el precio promedio de la vivienda reduce ampliamente.

Aquellos lugares donde los precios están en dólares son principalmente áreas donde la construcción de megaproyectos y torres enfocados a oficinas han revalorizado la zona y al mismo tiempo han desplazado el uso habitacional hacia áreas con menos valor. Aunque la delegación Cuauhtémoc de acuerdo con la Comisión Nacional de la Industria y Desarrollo y Promoción de Vivienda del Valle de México (CANADEVI) (Inmobiliare, 2017) al igual que Azcapotzalco, Iztacalco e Iztapalapa aún conserva una importante oferta de vivienda que va desde los 700 mil pesos.

Otra información que demuestra el bajo impacto en la delegación por los desarrollos inmobiliarios es la ofrecida por la consultora SOFTEC (SOFTEC, 2017) en los distintos reportes trimestrales elaborados a partir de un estudio de mercado inmobiliario permanente en las delegaciones de la ciudad de México así como en otras tantas ciudades del país. Si bien se ha dicho que la oferta de vivienda en las últimas décadas se modificó a tipo medio residencial y residencial plus, una clasificación elaborada por la misma consultora destaca que la mayor parte de la oferta inmobiliaria en la delegación corresponde a la de segmento medio (Inmobiliare, 2017). Cabe señalar que el ejercicio realizado a nivel ciudad de México con la clasificación propuesta por CONAVI nos muestra sólo 4 categorías y que la media residencial concentra a la mayor producción de vivienda en los últimos años pero aún dentro de la clasificación la diferencia al interior es notable.

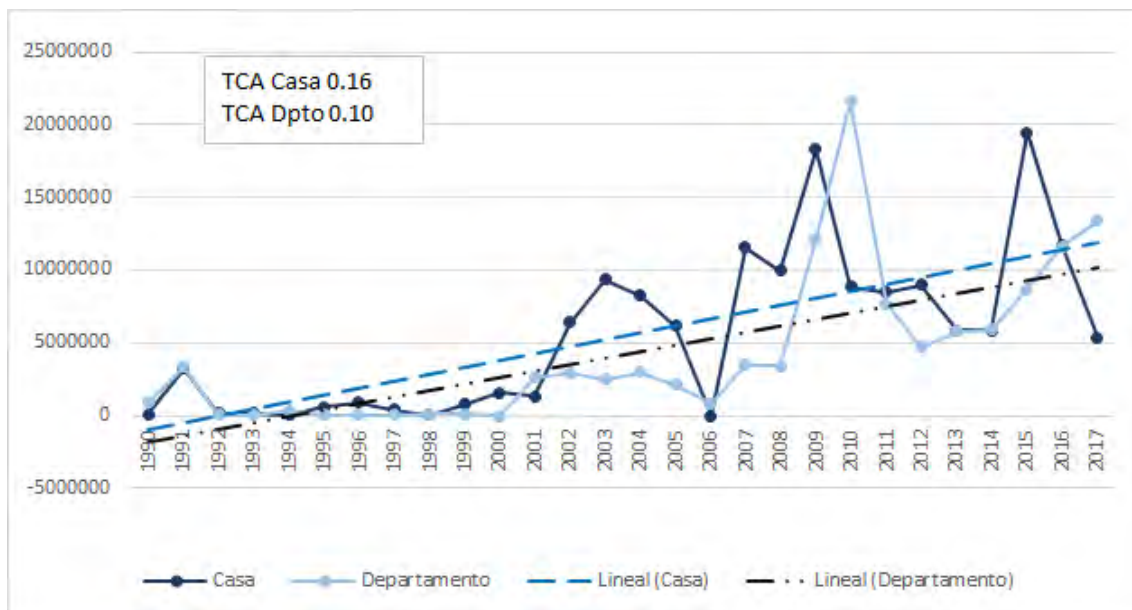
La delegación Cuauhtémoc también cuenta con áreas de mayor valor inmobiliario tal es el caso de las famosas y estudiadas colonias Condesa y Roma, ejemplos puntuales de una gentrificación o elitización o el corredor Reforma y la colonia Juárez que ha albergado grandes torres comerciales (Jornada, 2017; Proceso, 2013) y otras inversiones destinadas a oficinas que responden a una terciarización de ciudad y a la necesidad de ampliar el corredor financiero de Santa Fé. Sin mencionar el cuadrante perteneciente al centro histórico que desde la peatonalización de algunas calles principales se convirtió en uno de los escenarios de mayor atracción para la promoción inmobiliaria.

Sin embargo de las cuatro delegaciones que conforman la ciudad interior la delegación **Miguel Hidalgo** es la que cuenta con mayor dinamismo a partir del mercado inmobiliario. Un punto en común con las otras delegaciones antes señaladas es que a inicios del siglo XXI es cuando comienza a despuntar una tendencia a la alza en los precios de la vivienda. La línea de crecimiento en los precios es ascendente aunque un punto de quiebre es el año 2006 donde la caída de los precios es extraordinario como se observa en la gráfica 8. Se asocia

directamente a la caída de los precios del mercado inmobiliario internacional y a la caída de la bolsa debido a que la mayoría de las ofertas localizadas en la delegación estaban valuadas en dólares (Inmobiliare, 2018).

La diferencia entre los precios de casas y departamentos a lo largo de 27 es notoria como se puede observar en la gráfica 8. Las casas conservan un precio mayor al de departamentos pero en los últimos años decrece mientras que los departamentos conservan su tendencia a la alza. La delegación también tiene colonias con una mayor valorización, por ejemplo la colonia Granadas y Ampliación Granadas denominadas el Nuevo Polanco catalogada como una de las áreas con mayor impacto por parte de desarrollos inmobiliarios, misma que en décadas pasadas se identificaba por una amplia concentración de industrias que fueron desplazadas por usos más rentables particularmente oficinas y corporativos. La llegada de Plaza Carso a la delegación marcó un punto de referencia importante.

Gráfica 8: Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017: Miguel Hidalgo



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

En el año 2015 se consideró que el 70 por ciento de los usos de suelo estaban destinados a oficinas (Excelsior, 2015) elemento que se convirtió en el principal detonador para denunciar ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT). Miguel Hidalgo es la delegación que mayor cantidad de denuncias presenta respecto a irregularidades en el uso de suelo urbano, construcción de edificios con más niveles de los permitidos, incumplimiento

a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y de ordenamiento territorial, violación en construcciones suspendidas o actividades sin los permisos necesarios (Milenio, 2018).

De acuerdo con cifras de la PAOT las denuncias por irregularidades del suelo, del año 2010 a 2014 aumentaron un 264 por ciento mientras que en la Comisión de Derechos Humanos en la Asamblea Legislativa del DF (ALDF) se registraron 900 obras irregulares sin contar la existencia de 4 recomendaciones de la Comisión de Derechos Humanos del DF (CDHDF) ante violaciones a las garantías de las personas relacionadas con construcciones de vivienda (Animal Politico, 2018).

La delegación presenta incrementos extraordinarios en los precios de vivienda y es identificada por el mayor número de denuncias por construcción irregular de vivienda, además de ser señalada como la demarcación con mayor impacto por la actuación del mercado inmobiliario. El polígono compuesto por 26 colonias cuenta con 60 megatorres y conforman un total de 15 mil viviendas, tan sólo en esta delegación se ha destinado cerca de 5 mil 521 millones de dólares del total de 32 millones invertidos a nivel nacional por parte de los miembros de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (Centro Urbano, 2018b) .

De más reciente data se creó una norma de ordenación particular para la colonia Granadas y Ampliación Granadas para limitar la construcción a un rango de 10 niveles, 30 por ciento de área libre y usos mixtos. Para algunas otras colonias como Lomas de Chapultepec y Lomas de Bezares no se autorizaron las transferencias de potencialidades²⁰ y se anularon las normas de vialidad que permitirían elevar las alturas de construcciones sobre vialidades primarias (Excelsior, 2018b).

Por último, el caso de la delegación **Venustiano Carranza**, misma que para algunos autores (Coulomb, 2012; Delgado, 1990) no podría ser considerada dentro de la clasificación de ciudad central al no contar con las características de las tres anteriores. Aunque es necesario precisar que al igual que las otras delegaciones el año 2000 marcó un punto de referencia para el crecimiento en los precios de la vivienda tanto en casas y departamentos.

En los últimos años se ha notado un crecimiento en los precios de la vivienda ubicada en la delegación incluso con precios similares a los encontrados en la Cuauhtémoc. De acuerdo a Inmobiliare (2017) la producción de vivienda en Venustiano Carranza es principalmente de categoría media residencial. Algunos resultados importantes son los encontrados en los últimos años donde se observa un crecimiento en los precios de departamentos.

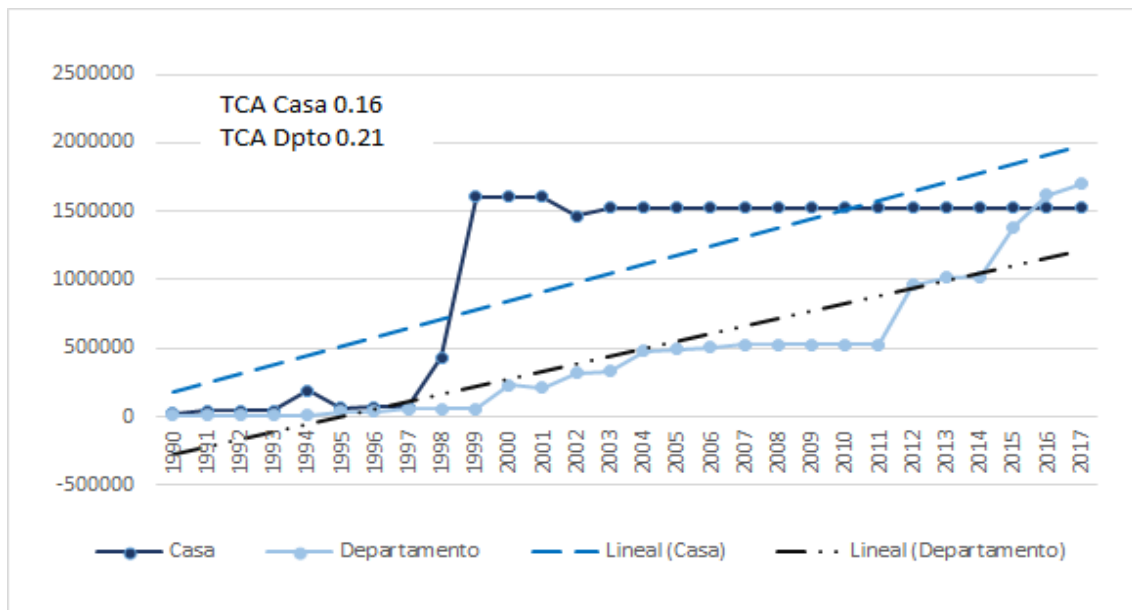
Y tiene similitud respecto a las otras delegaciones en cuanto a las denuncias ante tratos millonarios con desarrolladores inmobiliarios que operan dentro del territorio (Milenio, 2016)

²⁰La transferencia de potencialidad es un instrumento que permite ceder los derechos de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, a favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del Reglamento legal.

y ha recibido grandes inversiones así como una transformación radical en su imagen. Corresponde a una de las delegaciones menos solicitadas para operar el mercado al igual que Cuauhtémoc (Real State Market, 2018). Para la delegación uno de los problemas recurrentes se refiere a los niveles permitidos y la violación a ellos.

La gráfica 9 muestra el crecimiento en los precios de la vivienda. Las casas tienen un precio superior al de departamentos aunque sean estos últimos los que a partir de 2012 han mostrado tendencias a la alza. El precio de las casas se mantuvo en un rango hasta 1998 y en la transición al nuevo siglo los precios incrementaron notablemente. Desde el 2000 los precios de las casas se mantuvieron en un precio promedio pero su tendencia es decreciente. Al igual que otras delegaciones el precio de las casas supera al de departamentos. En los últimos años el precio de las casas ha perdido valor mientras que el de los departamentos aumentó.

Gráfica 9: Precio promedio de la vivienda por año en la ciudad Interior 1990-2017:
Venustiano Carranza



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Otro problema es el desabasto en los servicios urbanos así como el suministro de recursos básicos, otro más es la afectación a inmuebles por la construcción de nuevos desarrollos y plazas comerciales, construcción ilegal y falta de permisos, así como la construcción hormiga (Lazaro, 2017) .

Un punto importante de señalar es la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de

la ciudad de México (NAICM) lo que ha generado una gran especulación del suelo urbano que estará disponible y del uso que se le dará. El impacto que ha tenido desde el anuncio de la nueva ubicación ha generado grandes cambios dentro de la delegación por ejemplo en el año 2016 ya existía la denuncia por la construcción de 16 torres de más de seis pisos con un aproximado de mil departamentos y la construcción de cuatro albercas olímpicas (Jornada, 2018), además de otros mega desarrollos comerciales como el Encuentro Oceanía (Pulso Inmobiliario, 2018).

En resumen, como se pudo observar con los datos presentados de la ciudad interior es la Delegación Miguel Hidalgo la que presenta los cambios más significativos de precio de vivienda y la que ha tenido un mayor impacto por la actuación del mercado inmobiliario seguida de la delegación Benito Juárez. Los resultados arrojados para la delegación Cuauhtémoc nos muestran una dinámica pasiva además de tener precios menores en la oferta de vivienda en comparación a las dos delegaciones anteriores y Venustiano Carranza la que menor crecimiento ha mostrado y donde el impacto del mercado inmobiliario comienza a despuntar como consecuencia de la reubicación del proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional lo que ha generado la especulación del suelo y el precio de la vivienda.

4.3.2. Áreas Intermedias:

Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa

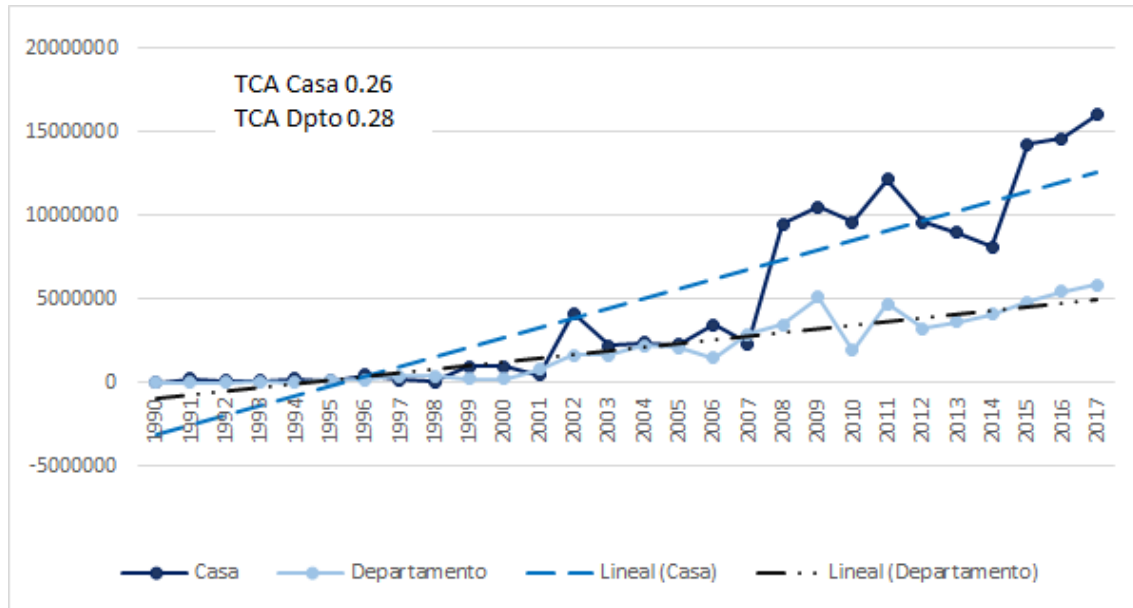
De acuerdo con datos de LAMUNDI (2017) después de la delegación Miguel Hidalgo es **Álvaro Obregón** la que concentrará una mayor oferta de vivienda, en específico de departamentos. El impulso que ha tenido el mercado inmobiliario se debe en gran medida al cambio de uso de suelo en estas demarcaciones que anteriormente eran industriales y en años recientes se sustituye por el uso mixto, principalmente en el lado norte de la delegación, por ejemplo el caso de Altavista.

Álvaro Obregón cuenta con zonas mejor valuadas que otras, tal es el caso de la colonia Las Águilas que durante las décadas anteriores fue una de las colonias más valorizadas en cuanto a la oferta de casas y que en la actualidad es una de las colonias donde los precios de la vivienda han registrado una reducción (Economista, 2017). De acuerdo a un portal de inmuebles los precios de la oferta redujó un total de 21.11 por ciento desde el año 2000 (Centro Urbano, 2018a). Es una de las delegaciones más diversas en cuanto a tipología de vivienda y tipos de asentamientos humanos. Desde los años cincuenta se registraron los primeros desarrollos residenciales dentro de la delegación mismos que hicieron uso de los recursos del entorno natural, formando así la colonia Jardines del Pedregal más tarde la colonia Guadalupe Inn. En ella también se desarrollaron algunos asentamientos humanos irregulares como La Era, Jalapa y La Araña.

Los datos recolectados nos muestran un crecimiento en los precios de la vivienda en las dos subcategorías: departamentos y casas. Las últimas superarán hasta 8 veces su precio respecto a los departamentos como se observa en la gráfica 10. Es importante señalar que la delegación cuenta con Suelo de Conservación y algunas Áreas Naturales Protegidas (ANP) por lo que ciertas zonas están restringidas para usos mixtos, residenciales y otros que tengan un impacto en los sistemas ambientales. Sin embargo esto no ha sido un freno para el desarrollo inmobiliario y se ha convertido en un problema grave para los residentes de la ciudad y las de colonias aledañas.

Al igual que las delegaciones anteriores, el año 2000 representa un punto de referencia en términos de crecimiento del precio de las viviendas en la delegación y presenta una diferencia significativa el precio de las casas respecto al de departamentos. No tiene cambios importantes en los precios de la vivienda durante los 27 años de estudio y en la gráfica 10 también se incluyen las líneas de tendencia de ambas sub categorías que se presentan como líneas exponenciales evidenciando un crecimiento gradual en ambos casos. Si bien los precios de las casas son más altos que el de departamentos, la segunda subcategoría ha mostrado un crecimiento acelerado en los precios a partir del año 2007.

Gráfica 10: Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017:
Álvaro Obregón



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

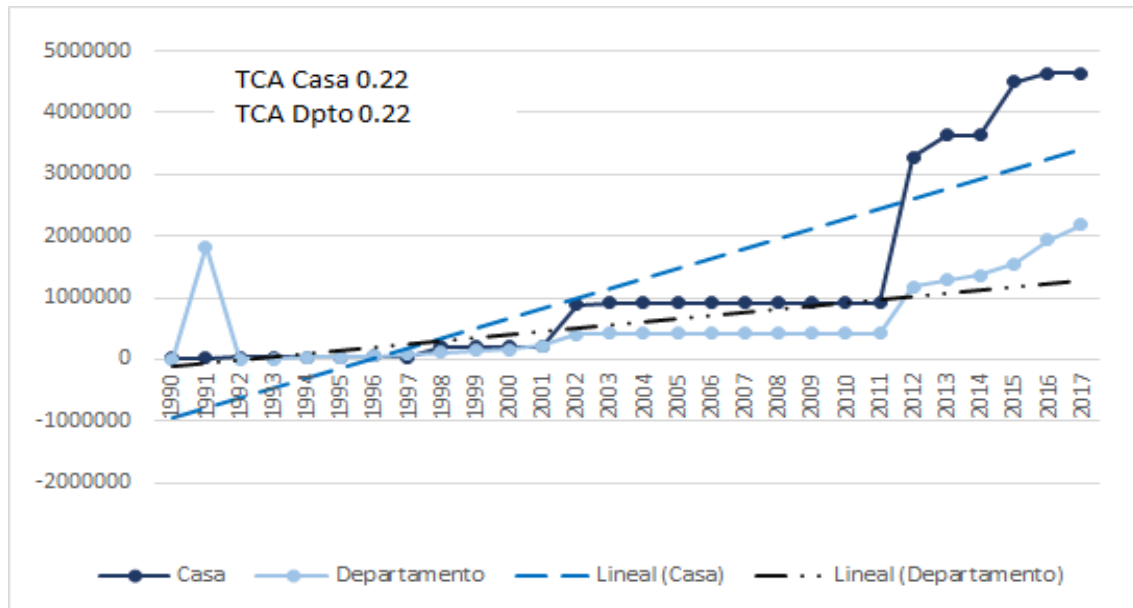
Mientras que la tradición, cultura y arquitectura de la delegación **Azcapotzalco** ha sido uno de los incentivos para que el mercado inmobiliario experimente una transformación y con ello grandes cambios en el territorio. La delegación que en la década de los ochenta tuvo una vocación industrial importante hoy renace como un sitio muy bien posicionado donde se pueden encontrar casas en venta y renta de estilo porfiriano hasta construcciones inteligentes lo que muestra un mercado dinámico y heterogéneo en cuanto a la oferta inmobiliaria además los precios en la delegación son más accesibles que los ofertados en delegaciones colindantes como Miguel Hidalgo o Cuauhtémoc.

Fue a partir del año 2011 cuando comenzó a expandirse el mercado inmobiliario en la delegación y los precios de la vivienda se incrementaron. Antes de 2011 el crecimiento en los precios de la vivienda tanto en departamentos como en casa fueron graduales como se observa en la gráfica 11. Al igual que las otras delegaciones el precio de las casas es superior al de los departamentos aunque experimentan fuertes caídas en los precios mientras que los departamentos muestran incrementos constantes y crecientes.

Como se puede observar en la gráfica 11, a principios del siglo XXI el crecimiento en el precio de las casas y departamentos comienzan a experimentar un rápido desarrollo, las casas con precios mayores respecto a los departamentos pero en ambas subcategorías el 2011 representa un año de cambios y los precios en ambas crecen exponencialmente. Se pueden señalar las distintas modificaciones a ley de desarrollo urbano u otros mecanismos particu-

lares que fomentaron el uso intensivo del suelo y la construcción de desarrollos aunque sean las casas las que tengan un precio mayor y represente la subcategoría con mayor cantidad de ofertas.

Gráfica 11: Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017: Azcapotzalco



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

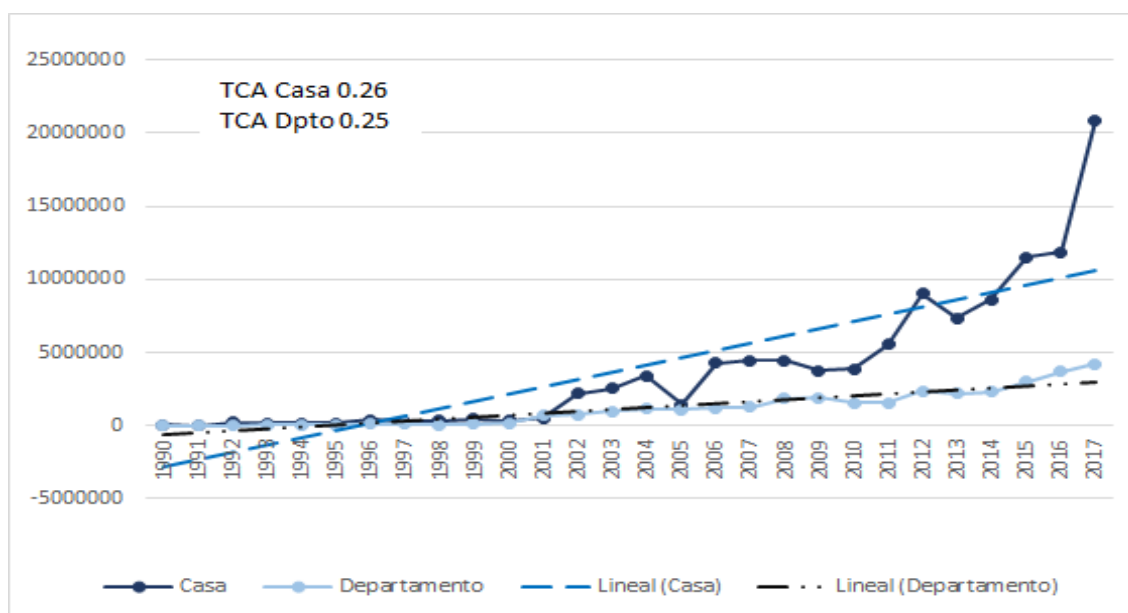
En **Coyoacán** los precios de la vivienda no han tenido un crecimiento en la subcategoría de departamentos mientras que el de las casas mostró una línea ascendente desde el año 2006. Algunos portales inmobiliarios (LAMUNDI, 2017) la consideran la delegación más rentable con un 7.4 por ciento de crecimiento anual, cifra similar a la de Cuauhtémoc. Al igual que las otras delegaciones la mayor parte de su oferta se concentra en la subcategoría de casas y es la que tiene los precios de vivienda más elevados en comparación con los departamentos, mismos que tienen un desarrollo poco creciente durante los 27 años de investigación y los precios son menores. Para ambas ofertas el año 2000 también representa un punto de arranque y el 2005 un punto de contracción como se observa en la gráfica 12.

Cuenta con diversidad de la oferta inmobiliaria que va desde los tres millones de pesos en colonias como Avante, Santa Cecilia y Campestre Churubusco hasta las colonias donde la oferta mínima se localiza en un promedio de 12 millones por casa como Villa Coyoacán y Jardines del Pedregal o el Barrio de Santa Catarina. La delegación cuenta con un 60 por ciento de oferta de casas mientras que los departamentos representan sólo el 34 por ciento

de la oferta total.

Un dato observado durante la recolección de datos fue el referente con el sismo del 19 de septiembre del año 2017 lo que generó la movilidad residencial de varios puntos centrales que se vieron afectados por lo que algunas colonias y delegaciones que no tuvieron daños comenzaron a presentar una mayor demanda, Coyoacán es una de éstas.

Gráfica 12: Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017:
Coyoacán



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Un ejercicio realizado por un portal de bienes raíces (Propiedades, 2017) mostró el crecimiento de la demanda después del sismo y de acuerdo a la clasificación del suelo: suelo blando, suelo neutro o de transición y suelo vulnerable fue registrando las ofertas y cambios del mercado inmobiliario, Coyoacán fue una de las delegaciones receptoras para la demanda de vivienda lo que ha generado un crecimiento en la plusvalía de la zona.

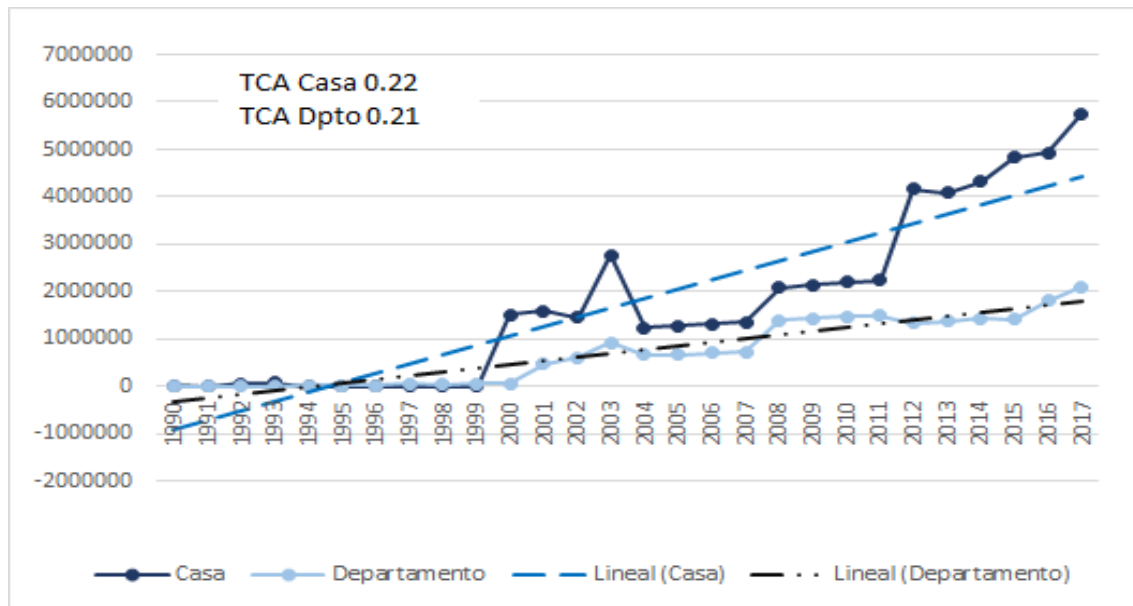
Por otra parte, **Gustavo A. Madero** ha sido considerada una de las delegaciones más accesibles tanto para la adquisición de una vivienda como para el inquilinato. Considerada la segunda delegación más accesible en cuanto a precios después de Iztapalapa (LAMUNDI, 2017).

De acuerdo con el estudio de mercado realizado en un período de 27 años el comportamiento en los precios de la delegación registran un incremento a partir del año 2000 y se

conservó una tendencia a la alza aunque el precio de las casas es mayor al de departamentos. La primer subcategoría registro precios máximos con 5 y medio millones de pesos promedio mientras que para los departamentos el precio máximo promedio es de dos millones como se puede observar en la gráfica 13.

La subcategoría de casas tiene un mayor dinamismo económico. El año de 1999 representa su máximo crecimiento y se vuelve permanente aunque tiene otros años con un crecimiento mayor al promedio, por ejemplo en 2000, 2003, 2013 y 2017. Mientras que los departamentos tienen un precio por debajo del de casas su comportamiento es estable, no presenta incrementos abruptos en los precios pero conserva una tendencia en crecimiento (Ver gráfica 13).

Gráfica 13: Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017:
Gustavo A. Madero



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

También presentó grandes modificaciones respecto a la dinámica inmobiliaria luego del sismo del 2017, anterior a esta fecha la delegación era una de las mejor posicionadas en el mercado y después del sismo los precios de casas y departamentos registraron caídas importantes. Algo que se registró durante la recolección de datos es que las dos semanas siguientes al sismo, el mercado inmobiliario quedó estancado, la publicación de ofertas disminuyó y comenzó a generarse gran especulación respecto al rumbo que tomaría el sector.

Después de que las distintas secretarías gubernamentales y otros organismos de gobierno

circularán información acerca de la necesidad de contar con un dictamen proporcionado por los Directores Responsables de Obra (DRO) las ofertas inmobiliarias comenzarán a circular nuevamente, los portales regresaron a sus ofertas diarias normales y la mayoría ofrecía un dictamen DRO. Este dato es importante por dos aspectos: el primero evidentemente tiene que ver con los desastres y otros sucesos que no son controlados pero impactan la actuación del mercado inmobiliario. Y el segundo referente a la versatilidad que el sector tiene por la implementación de los dictámenes DRO a las ofertas como mecanismo de marketing. Lo que marcó la diferencia para el éxito comercial de algunos inmuebles pero también como mecanismo de recuperación en los precios que si bien se constriñeron y se vieron afectados en menor o mayor medida dependiendo la delegación el *Plus* del dictamen tuvo un costo que se veía reflejado en el precio final de la vivienda tal como sucede con cualquier otra amenidad.

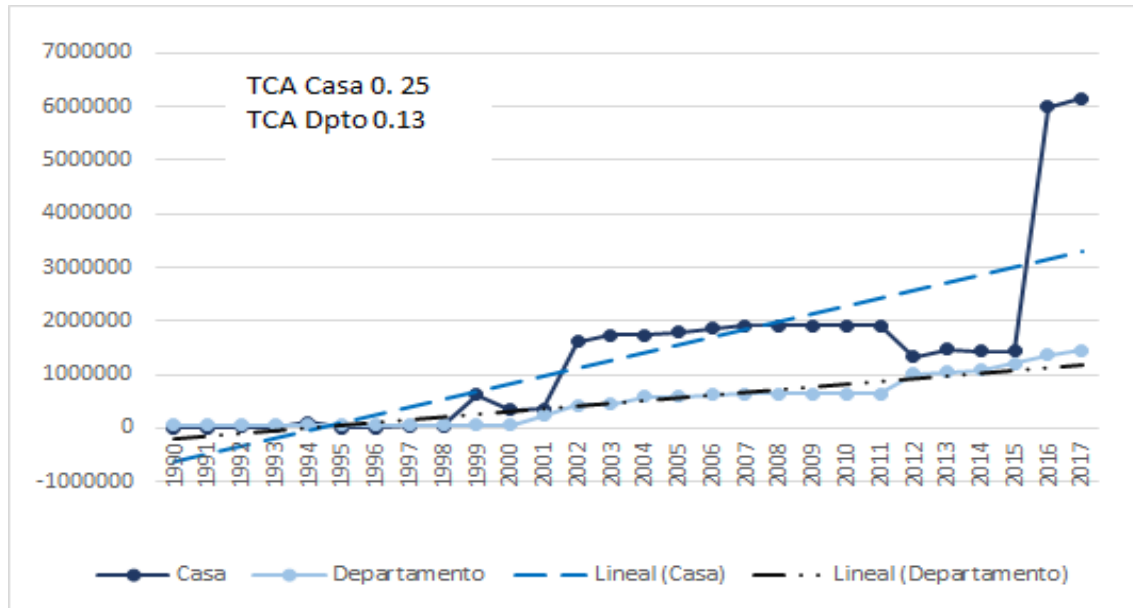
Las siguientes semanas al 19 de septiembre las ofertas inmobiliarias principalmente en las delegaciones más afectadas -de las registradas en la base de datos del estudio de mercado realizado- contaban con elementos que hicieron referencia a la seguridad y protección del inmueble. Elementos como escaleras de emergencia, puntos de seguridad, alarmas sísmicas, construcciones antisísmicas y otros elementos comenzaron a hacerse presentes en las ofertas.

Este comportamiento del mercado evidencia el papel que el Estado tiene como conductor y agente clave en las políticas y normas mientras que al mercado inmobiliario lo exhibe como un agente dinámico que se apropia del discurso del Estado para mercantilizarlo. Al igual que en la política habitacional, la participación del Estado es fundamental, porque es quién dicta las pautas de acción aunque no necesariamente tiene que ser con fines sociales (Pedrotti, 2014) y en la mayoría de las veces se convierten en dinámicas económicas y financieras.

La delegación **Iztacalco** ha sido comparada con Azcapotzalco al tener cifras similares en cuanto al número de nuevos desarrollos aunque su oferta es en término de precios más baja. La oferta de vivienda en Iztacalco ronda entre los 600 mil pesos y un millón. De acuerdo con los datos recabados el año 2000 no es un punto de referencia en su crecimiento como en las delegaciones anteriores. El desarrollo inmobiliario en la delegación presenta crecimientos fluctuantes ya que tiene años donde no se registro ningún tipo de oferta habitacional.

El precio de las casas continúa por arriba del de departamentos con precios máximos de 6 millones y dos millones de pesos en promedio respectivamente aunque de 2008 a 2011 no se registró ningún tipo de oferta inmobiliaria de uso residencial como se puede apreciar en la gráfica 14. El comportamiento en el precio de casas es dinámico, tiene años importantes donde el crecimiento de sus precios es abrupto como 1999, 2002 y 2016. Cabe señalar que su crecimiento ha sido pausado aunque constante. Mientras que los departamentos tienen un crecimiento más lento se muestra uniforme, no tiene conos de crecimiento importantes ni caídas en los precios, la tendencia que se observa en ésta subcategoría es asendente.

Gráfica 14: Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017:
Iztacalco

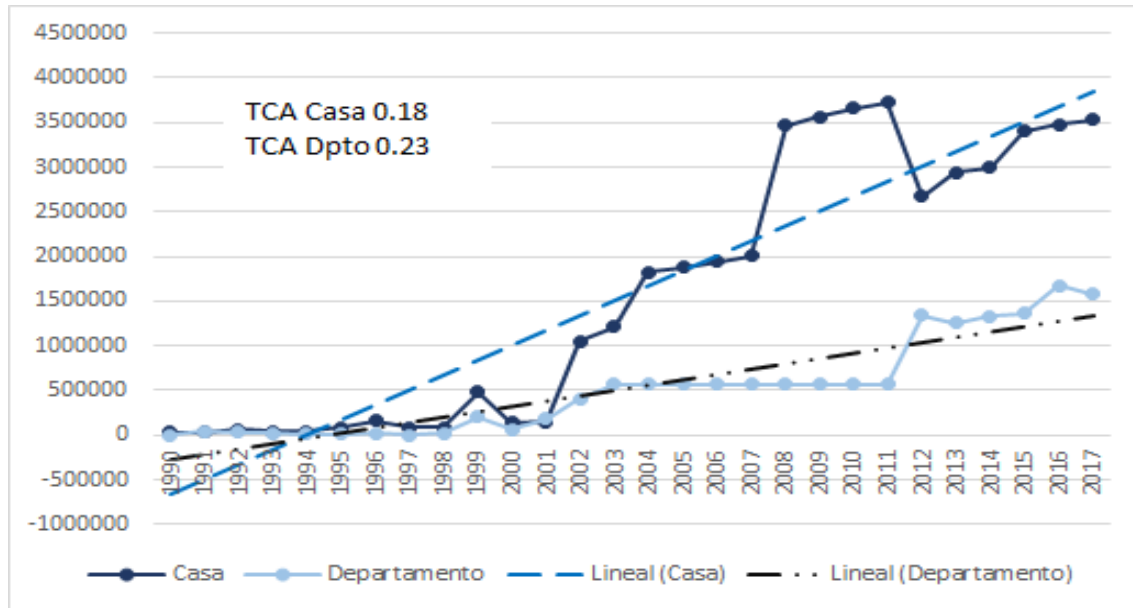


Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Un punto clave para entender porque existen años sin registro de oferta inmobiliaria en un primer momento tiene que ver con que los datos recolectados pertenecen a la oferta de vivienda en venta y otro punto importante es que la delegación es considerada una de las más baratas para rentar (Financiero, 2018) por lo que resultaría interesante complementar la base obtenida de la oferta de vivienda en venta para la ciudad de México con una base donde se tengan los datos relacionados al inquilinato para ampliar el panorama de estudio y analizar la problematica de aquellos que no cuentan con los requisitos para ser sujeto de crédito y adquirir una vivienda.

Iztapalapa también ha sido señalada como la delegación más económica en cuanto a alquiler, pero los datos recolectados muestran un crecimiento en el precio de su vivienda en venta desde el año 2000. El valor de la oferta incrementó seis veces más en referencia a los precios de 1999, el precio máximo por casa ronda los tres y medio millones y es superior al de departamentos. Hasta el año 2004 se observa un crecimiento en los precios de venta de departamentos pero después de ese año desaparecen las ofertas inmobiliarias para la delegación y hasta 2012 se vuelven a tener registros. Al igual que en Iztacalco se recomienda analizar el comportamiento del mercado en inquilinato para conocer a profundidad la complementariedad o sustitución de los mercados (Ver gráfica 15).

Gráfica 15: Precio promedio de la vivienda por año en Áreas Intermedias 1990-2017:
Iztapalapa



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Si bien los precios de la vivienda en ambas subcategorías es menor al que se encuentra en la delegación Cuauhtémoc si comparamos la dinámica de sus mercados, en cuanto a cantidad de ofertas y mayor inversión para el desarrollo inmobiliario la delegación Iztapalapa tiene un movimiento activo y permanente a diferencia de la otra delegación, esta comparación tiene la intención de señalar que no sólo las delegaciones centrales tienen cambios en su dinámica inmobiliaria sino que existen otras con un desarrollo notable.

Por ejemplo en Iztapalapa la diferencia entre el precio de casas y departamentos es del doble, a pesar de tener años donde el precio de las viviendas aumenta considerablemente no existe un comportamiento homogéneo durante el período de análisis. Para la delegación la subcategoría de casas representa la oferta más importante en términos de cantidad de producción y precios. Aunque los departamentos también han mostrado un crecimiento de precios a partir de 2011 (Ver gráfica 14).

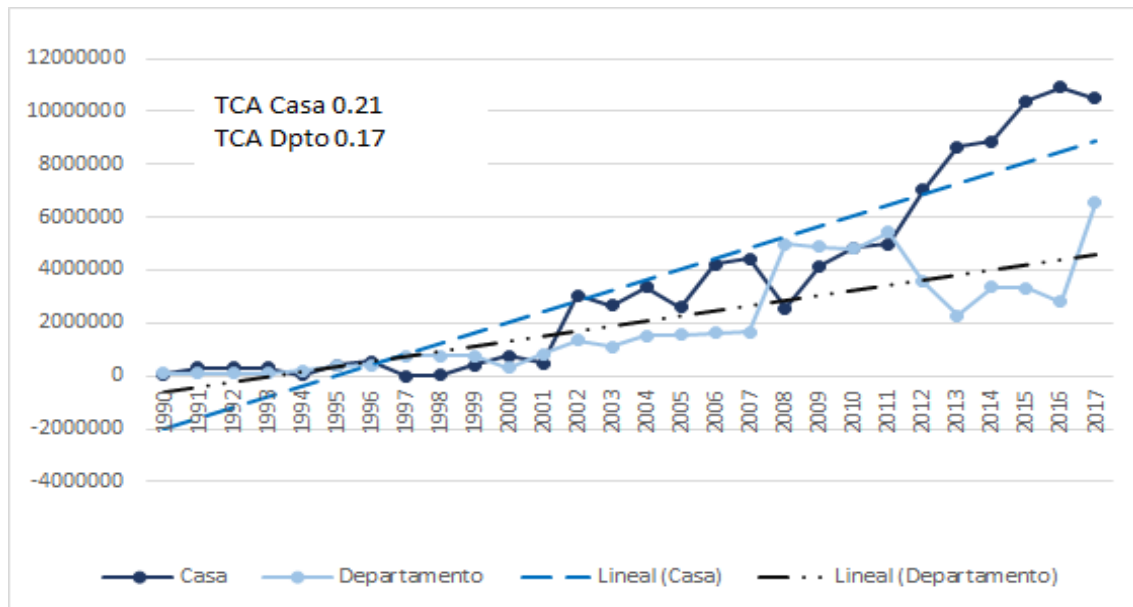
Los datos registrados desde 2012 para la delegación muestran una tendencia a la alza de los precios aunque no rebasan el millón y medio de pesos. Un dato relevante para ésta y las otras delegaciones es la presencia de megaproyectos urbanos que revalorizan el suelo, para Iztapalapa la construcción de la línea 12 del metro impactó los precios de la vivienda (Murata, 2017) algunas colonias más valorizadas que otras y en la actualidad la inauguración de la plaza comercial Las Antenas ubicada entre los límites de Iztapalapa y Xochimilco han acelerado la dinámica inmobiliaria.

4.3.3. La Segunda Conurbación: Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco

La delegación **Magdalena Contreras** ha registrado un incremento en los precios de la vivienda principalmente de casas a partir del año 2000. Los últimos años del siglo XX los precios de las casas registraron precios máximos de 2 millones de pesos y a partir del 2000 los precios tuvieron una tendencia ascendente hasta registrar precios máximos de 11 millones de pesos, en sólo 17 años los precios de las casas se quintuplicaron como se puede observar en la gráfica 16.

Los departamentos tuvieron cambios en los precios aunque mantienen una pendiente creciente, el año 2000 es un punto de referencia para su desarrollo, cabe mencionar que los precios de departamentos no sobrepasan los seis y medio millones de pesos en promedio y que ha mostrado algunos años donde los precios permanecieron estáticos principalmente del 2003 al 2011.

Gráfica 16: Precio promedio de la vivienda por año en la Segunda Conurbación 1990-2017: Magdalena Contreras



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

A diferencia de otras delegaciones ésta presenta cambios abruptos y significativos durante el período de análisis. Las casas muestran una tendencia ascendente en el crecimiento de los precios que se ve interrumpido en distintos años lo que nos habla de un mercado en constante

cambio. Por ejemplo, aunque los precios de las casas se triplicaron de 2000 a 2017 durante ese lapso de tiempo se registraron algunos años con crecimientos mínimos en los precios de la vivienda. Los departamentos por su parte tiene precios inferiores a los de casas, aunque de 2007 a 2011 tuvieron precios por encima de la otra subcategoría, pero para el 2013 reduce drásticamente con un 20 por ciento. Su tendencia también es creciente, los precios son inferiores a los de casa pero ha sido una subcategoría poco desarrollada y sólo en los últimos 5 años la inversión para el desarrollo de departamentos cobró relevancia.

La delegación Magdalena Contreras es comparada con la Miguel Hidalgo y Benito Juárez como una de las más rentables y de mayor plusvalía con aumento en los precios de venta anual entre 6.8 y 9.7 por ciento mientras que en el resto de la ciudad la venta promedio oscila entre un 2.3 por ciento (LAMUNDI, 2017). La demarcación cuenta con suelo de conservación y áreas naturales protegidas y de acuerdo con PAOT Magdalena Contreras aunada a Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón son las que presentan la mayor cantidad de denuncias por cambio de uso de suelo irregular, invasión a áreas naturales protegidas, construcciones irregulares, exceso de los niveles permitidos y carencia de manifiestos de construcción necesarios para operar en el área.

En la misma sintonía se encuentran **Tlalpan** y Xochimilco que en los últimos años han tenido transformaciones importantes en cuanto a usos de suelo principalmente mixtos, nuevos proyectos habitacionales y corporativos. Desde el 2015 las delegaciones al sur de la ciudad han sido catalogadas como "las más atractivas" para el desarrollo inmobiliario lo que ha traído consigo el desarrollo de torres como Manacar, lujosos proyectos residenciales como Picacho, Plaza Copilco, Gran Terraza Coapa, Las Flores entre otros.

De acuerdo con LAMUNDI (2017) el sur de la ciudad se ha consolidado en forma de desarrollo retail²¹ lo que ha permitido una poderosa mancuerna que consolida al subsector comercial con el corporativo y ha dado crecimiento al corredor corporativo de periférico sur incrementando su valor hasta el 40 por ciento respecto a otros años.

Un punto importante de mencionar para aquellas delegaciones propietarias de suelo de conservación es su relación con el mercado inmobiliario que conserva una lógica distinta de la dinámica urbana del resto de la ciudad. En éste mercado entran al juego otras dimensiones tales como la formalidad o informalidad de las viviendas, el valor económico de las características naturales del entorno entre otras.

Por su parte el precio de la vivienda en Tlalpan ha tenido un crecimiento notable desde inicios del 2000 tanto en casas como departamentos pero es la primer categoría la que registra precios más altos. Si bien los departamentos muestran un incremento los precios máximos

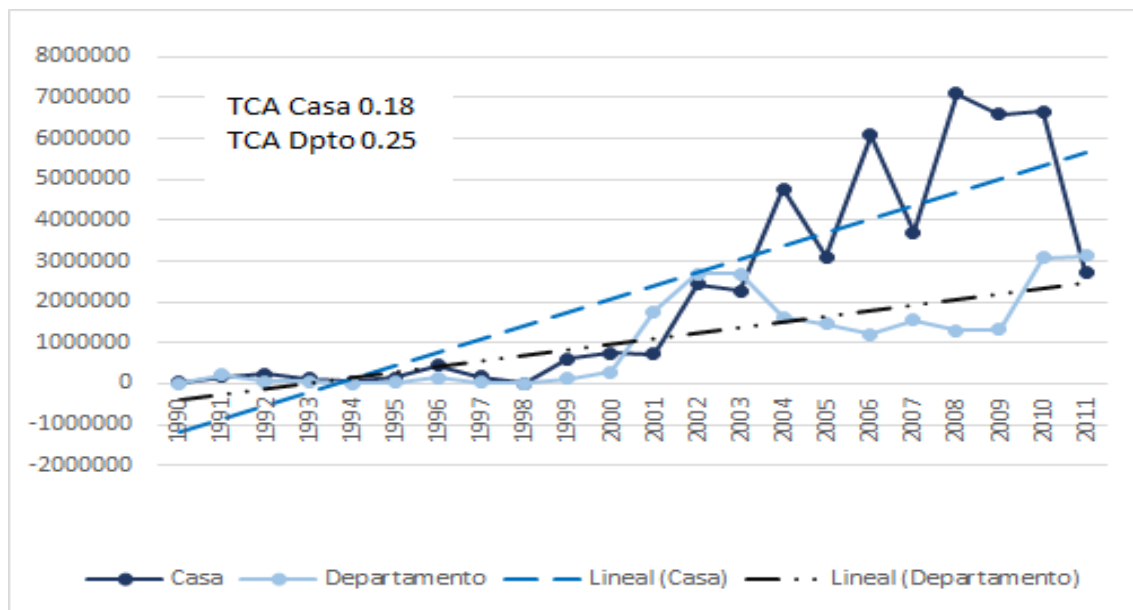
²¹Retail es un sector económico que engloba empresas especializadas en la comercialización masiva de productos o servicios uniformes a grandes cantidades de clientes, es el sector que entrega productos al consumidor final.

son de 3 millones de pesos en promedio. Tanto para casas como departamentos desde 2011 hasta el 2017 los precios promedio se vuelven estables.

La gráfica 17 muestra las líneas de tendencia para casas y departamentos respecto al precio, ambas muestran una línea ascendente pero es observable una dinámica pausada en cuanto a la primer categoría. Si bien los precios de las casas son mayores, tiene caídas importantes en 6 años no de forma consecutiva pero si de proximidad. El dato de 2008 a 2011 muestra caídas importantes donde no sólo se reduce la oferta de casas sino que su precio se ve afectado y queda por debajo del de departamentos.

Los departamentos tienen un crecimiento uniforme que se vió modificado de 2001 a 2004 registrando precios mayores al promedio y en la actualidad la subcategoría de departamentos tiene precios superiores al de casas.

Gráfica 17: Precio promedio de la vivienda por año en la Segunda Conurbación 1990-2017: Tlalpan



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

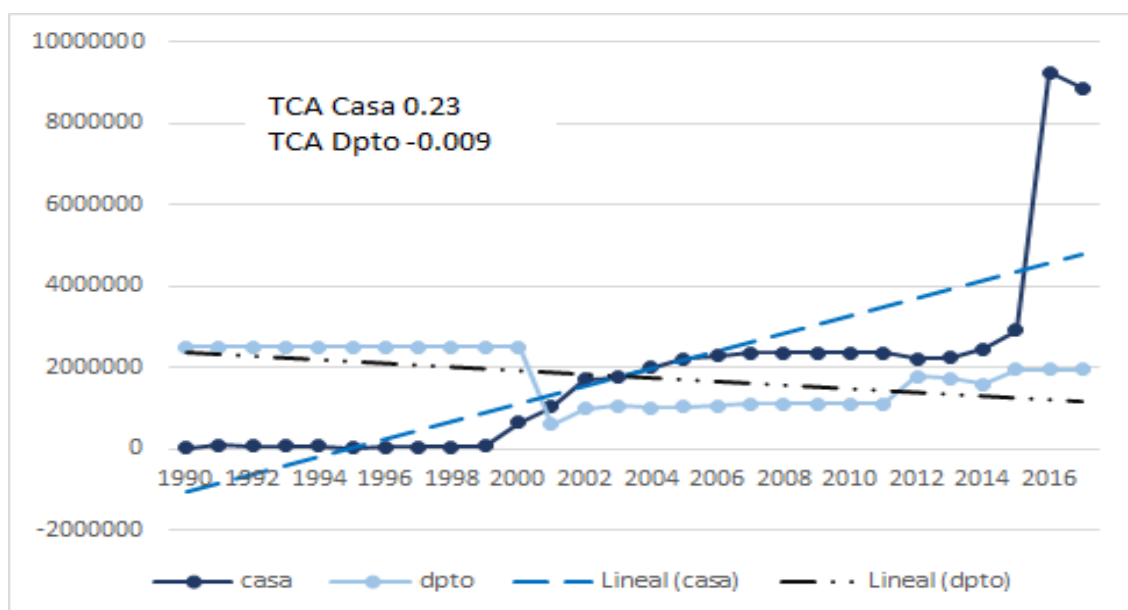
Mientras que **Xochimilco** ha experimentado cambios radicales en la imagen urbana y en las actividades de sus residentes. Las tres delegaciones que conforman la Segunda Conurbación cuentan con una parte importante de suelo de conservación y otros elementos con valor ambiental. Pero en los tres escenarios los cambios de uso de suelo han sido uno de los principales problemas para la reducción del mismo además del problema que significa la invasión a áreas

naturales, la formación de asentamientos humanos irreglares, la precariedad y hacinamiento de la vivienda existente entre otros.

A diferencia de las otras dos delegaciones, Xochimilco no ha tenido impacto por el desarrollo inmobiliario, el papel de los grandes proyectos habitacionales para la producción de departamentos no ha sido afluente y por tanto el precio se conserva por debajo de los dos millones de pesos. Mientras que las casas han tenido un crecimiento y los precios llegan hasta los 8 millones como se observa en la gráfica 18.

La oferta en la delegación Xochimilco es una de la más económica de la ciudad de México con menos de 1 millón de pesos se puede adquirir una casa o departamento. Es interesante observar en la gráfica 18 la transición en el 2000 cuando los precios de departamentos disminuyen y de manera inversa, son las casas que aumentan su precio. Después del 2000 continuaron con esa tendencia, donde los precios de casas son mayores a los departamentos y en ambas categorías el crecimiento es exponencial quizá más visible a partir del 2014 en las casas.

Gráfica 18: Precio promedio de la vivienda por año en la Segunda Conurbación 1990-2017: Xochimilco



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

El desarrollo de comercios junto con el boom comercial que representan las plazas comerciales y de intercambio han sido un factor importante para el desarrollo del mercado inmobiliario el cual ha sido cuestionado por el choque con el paisaje cultural y natural que caracteriza a

algunas delegaciones. Además del problema de paisaje se cuestionan los permisos que avalan la factibilidad de los servicios y los estudios de impacto urbano y ambiental correspondientes. Es el mercado inmobiliario de uso comercial el que mayor desarrollo ha tenido en Xochimilco y en menor medida el de uso residencial con mayor fomento en vivienda residencial y residencial plus.

Esta oferta de vivienda se aprovecha de los elementos del paisaje natural y valor ambiental como estrategia de marketing lo que representa un problema para la invasión de suelo de conservación y no únicamente a partir de invasión hormiga o asentamientos humanos irregulares que en la mayoría de los casos de asocia a población de escasos recursos sino que también se encuentran grandes fraccionamientos y conjuntos habitacionales de ingresos altos.

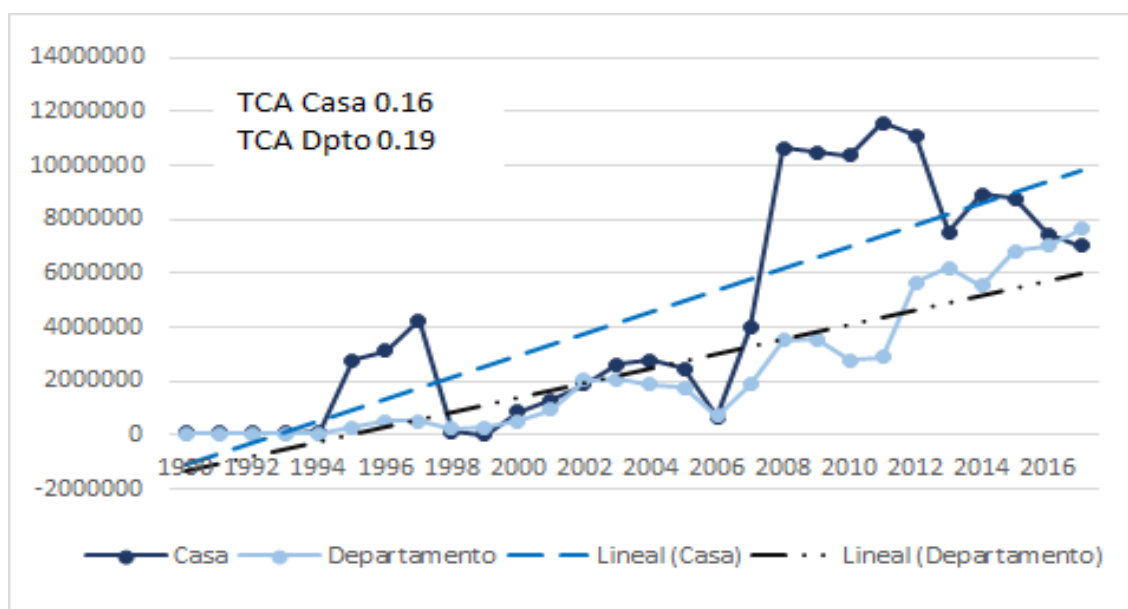
4.3.4. Metropolización: Cuajimalpa y Tláhuac

En **Cuajimalpa** al igual que en Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo el crecimiento del sector inmobiliario ha sido prominente, concentrando en esas demarcaciones los precios más altos de vivienda y propietarios del costo por metro cuadrado más elevado de la ciudad de México.

De acuerdo con SOFTEC (2017) desde 2015 los precios de la vivienda en Cuajimalpa han incrementado 5.9 veces y la mayoría de sus ofertas están tasadas en dólares. Por otra parte el estudio de mercado realizado mostró un crecimiento en los precios de la vivienda donde son las casas las que tienen precios más altos en comparación con los departamentos y para ambas subcategorías el año 2000 significó un punto de arranque en todos los precios.

La gráfica 19 muestra líneas ascendentes en la tasa de crecimiento anual tanto para casas y departamentos, pero al igual que en las otras delegaciones las casas tienen precios superiores a los departamentos. Anterior al siglo XXI los precios en las casas mostraron un crecimiento durante la mitad de la década de los noventa mientras que los precios de departamentos eran bajos. Desde el 2000 el crecimiento de los precios en casas y departamentos se potencializó aunque en 2006 ambas subcategorías se vieron mermadas con una caída abrupta en sus precios.

Gráfica 19: Precio promedio de la vivienda por año en la Metropolización 1990-2017: Cuajimalpa



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

El mercado inmobiliario de uso residencial en Cuajimalpa es un mercado activo y con cambios importantes. Desde los distintos planes urbanos y modelos normativos así como las características naturales del entorno que han jugado un papel importante para la oferta de inmuebles de lujo con atributos naturales como principal atractivo. Por ese motivo las casas continúan como la subcategoría más dinámica con los precios más altos, aunque desde el 2012 el desarrollo de departamentos ha sido una tendencia a la alza.

Para los últimos años los precios de las casas se reducen mientras que el de los departamentos va en ascenso y se convierten en la subcategoría de vivienda más rentable, con mayores niveles de absorción y por lo tanto la subcategoría más dinámica del sector inmobiliario de uso residencial.

La delegación Cuajimalpa fue una de las más beneficiadas en términos de mercado inmobiliario tras el sismo del 19 de septiembre de 2017. Al ser considerada una delegación con suelo de bajo riesgo el precio de la vivienda en la modalidad de venta e inquilinato subió hasta un 57 por ciento. Las colonias más caras para vivir son la colonia Contadero, San Mateo Tlaltenango y Bosque de las Lomas donde el incremento en el precio de la vivienda fue de 57, 36 y 17 por ciento más respectivamente.

En ella también se puede observar la ocupación de suelo de conservación y áreas con valor ambiental por invasiones tanto de población de escasos recursos como de los sectores más altos, por lo que el paisaje urbano en la delegación nos muestra una ciudad dualizada entre los grandes conjuntos residenciales plus con una gran cantidad de amenidades entre las que destacan albercas, campos de golf, cines y teatros para sus residentes y las viviendas precarias hechas de lámina, cartón y sin los servicios urbanos básicos para su desarrollo.

Para ambos casos se cuestionan los permisos y distintos instrumentos de ordenación del territorio que han favorecido su ubicación en determinado suelo y la falta de regulación para los proyectos que sobrepasan los lineamientos del reglamento de construcción, los planes de desarrollo urbano y otros reglamentos urbanos.

La última delegación es **Tláhuac** conformando el anillo denominado metropolización. En ella la información que se tiene es casi nula solo de 2001 a 2008 se observa una oferta de vivienda correspondiente a la subcategoría de casas aunque la oferta está alrededor de los 2 millones de pesos promedio. Por su parte los departamentos tienen poca incidencia en el territorio y sólo a partir de 2011 es cuando la oferta comienza a dinamizarse y sus precios oscilan entre un millón y medio de pesos por vivienda.

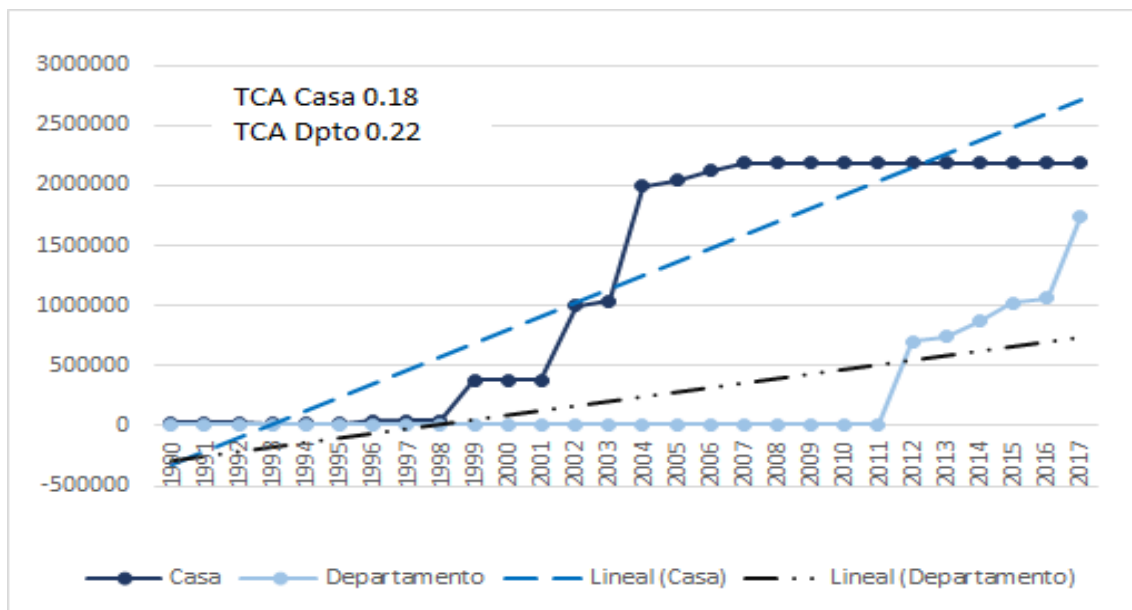
La información en periódicos así como en portales web es prácticamente nula y la existente muestra oferta de vivienda precaria y limitada en cuanto a los servicios con que se cuenta. Además de Iztapalapa y Xochimilco, Tláhuac fue otra y quizá la delegación más

impactada por el mega proyecto urbano del Sistema de Transporte Público Metro Línea 12 mismo que intersecta diversas colonias principalmente aquellas donde se encuentran las estaciones Tláhuac, Tlaltenco, Zapotitlan, Nopalera y Olivos. Las áreas señaladas y colindantes vieron un cambio en los precios de la vivienda existente y se generó especulación respecto al suelo cuando comenzó el proyecto (Murata, 2017).

Existe información recolectada durante los recorridos a la delegación como parte del reconocimiento del territorio y observación participante donde se observó una importante oferta inmobiliaria a partir de letreros en las casas, centros de convivencia o afluencia, la oferta principalmente gira en dos subcategorías: la de inquilinato y la venta de tierra.

La gráfica 20 tiene los datos recolectados en las ofertas hemerográficas y web así como la proyección de esos datos con la finalidad de mostrar el comportamiento en los precios del mercado inmobiliario residencial en la delegación. Se observa un crecimiento abrupto de sus precios a partir de 1999 aunque es necesario precisar que es una de las delegaciones con los menores precios de vivienda y que la posibilidad de encontrar ofertas de dos millones de pesos en otras demarcaciones poéticas reduce ampliamente.

Gráfica 20: Precio promedio de la vivienda por año en la Metropolitización 1990-2017: Tláhuac



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Existe una diferencia notable entre los precios de casas y departamentos tal como sucede con

otras delegaciones pero en Tláhuac el comportamiento de los precios en departamentos es importante porque se activan en 2011 y se vinculan con la especulación del precio de suelo e imagen de desarrollo que se generaron por la construcción de la línea 12 del metro de la ciudad de México.

Por lo que se puede observar una especie de desigualdad social, la oferta de vivienda se canaliza a población de la zona o colindancia pero se enfoca a un grupo socioeconómico similar al que reside en esas áreas, la falta de oferta en portales web es una especie de segregación del territorio porque no representa una zona de disputa pero tampoco existe demanda hacia esa zona de la ciudad. Sabatini (2006) hace referencia a dos tipos de segregación una de orden pasiva donde distintos actores impulsan a la población residente de un territorio a abandonarlo y otra denominada activa ejemplificada con los conjuntos cerrados o fraccionamientos residenciales.

Pero el fenómeno que se observa en la delegación corresponde a una forma de segregación activa²² aunque desde el otro extremo de los fraccionamientos cerrados, porque surge de una población de estratos socioeconómicos bajos, donde la inversión pública y privada esta ausente y los pocos servicios urbanos con los que cuenta han determinado la estigmatización del territorio. Aún con la presencia de mega proyectos urbanos que han tratado de fomentar la inversión ha sido imposible canalizarla hacia las zonas esperadas y aquellas acciones que se han llevado a cabo han traído consigo aumentos en los precios de suelo, problemas a los habitantes por el daño estructural de casas y la incursión de maquinaria pesada en un territorio donde el suelo tiene características poco favorables.

²²Denomino segregación activa aquella iniciada por los agentes involucrados como una forma de distanciamiento, protección o seguridad. Diferente a la segregación pasiva, donde son las diversas circunstancias y escenarios los que empujan a los actores a distanciarse. La diferencia entre ambas es la actuación protagónica o antagonica de los sujetos segregados.

4.4. Segregación residencial, efecto de la revalorización del suelo

La estructura espacial de las ciudades, principalmente las latinoamericanas están divididas en tres grandes categorías sociales: 1) las de bajos ingresos ubicadas en las áreas de baja densidad, principalmente periféricas o en condiciones de hacinamiento y con servicios urbanos y de bienestar limitados; el 2) se refiere al grupo de ingresos elevados que se concentran en áreas estratégicas de la ciudad, de acuerdo a Sabatini (2006) en los barrios de bajos ingresos la homogeneidad socioeconómica es mayor mientras que en los barrios de altos ingresos la heterogeneidad socioeconómica es mayor y 3) que se refiere al surgimiento de comunidades cerradas y la fragmentación del espacio urbano (Soja, 2000).

Plantear que a partir del mercado inmobiliario de corte habitacional dentro de las ciudades se generan procesos de segregación resulta evidente. Dado que la importancia de los mercados de vivienda representa un elemento descriptivo de las diferencias económicas y sociales (Leal, 2002), en términos del valor económico de la vivienda, ésta es capaz de actuar como seleccionador y organizador de los diferentes grupos económicos dentro del territorio.

Si bien en los apartados anteriores se ha explicado que el encarecimiento de la vivienda se debe a lógicas macroeconómicas por la operación del mercado inmobiliario global y en algunos casos agudizado por políticas económicas y urbanas nacionales, éste último apartado muestra que el mismo encarecimiento de la vivienda fomenta un cambio en el valor social de las zonas que componen a la ciudad y se expresa en la distribución diferenciada de la población en términos sociales y económicos.

4.4.1. Distribución espacial de la población en ciudad de México

En el caso de la ciudad de México la heterogeneidad urbana tiene distintas expresiones y representa la acumulación de distintos grupos en vertientes diversas como la económica, social o la de clases entre otras. La separación de los distintos grupos es considerado un proceso selectivo y lleva al alejamiento de los grupos, denominado segregación. La estructura social de la ciudad ha sido caracterizada por la aguda desigualdad en las condiciones de vida de la población, de acuerdo a Saraví (2008) la Ciudad de México en el contexto latinoamericano es una de las ciudades con los más altos niveles de desigualdad y se sustenta con el índice de Gini para la distribución del ingreso que es de tan sólo 0.52 por ciento, donde sólo un 35 por ciento representa a la población más rica de la ciudad y el resto pertenece a los grupos más precarios.

El espacio urbano de la ciudad tiene grandes contrastes no sólo en el paisaje urbano y la urbanización, sino que se expresan también en las condiciones de vida de su población. En México las distintas investigaciones enfocadas a la segregación cualquiera que sea su apellido (Aguilar & Escamilla, 2016; Aguilar & Mateos, 2012; Schteingart, 1989a) recurren a las fuentes de información oficiales para la realización de los estudios correspondientes a la dife-

renciación social ocupan censos de población, de vivienda o los económicos así como diversas encuestas periódicas particularmente las enfocadas al ámbito social, económico, demográfico y de hogares.

Por ejemplo en el caso particular de México la década de 1990 fue un parteaguas en los estudios sobre segregación urbana (Aguilar, 2004), fue el primer año en que se obtuvo información estadística a nivel área geoestadística básica (*AGEB*) y posteriormente también a nivel manzana representando un gran avance en todos aquellos análisis a nivel local y de carácter consecutivo.

Si bien uno de los temas principales en la investigación se refiere a la segregación residencial y los patrones socioespaciales en la Ciudad de México, se decidió utilizar el concepto de marginación como un indicador de segregación. La desición parte del hecho de la envergadura de la investigación presente y el nivel de desagregación de los diferentes datos así como las distintas fuentes y un problema de compatibilidad con los datos.

Por ejemplo tan sólo el estudio de mercado inmobiliario de uso habitacional realizado para la Ciudad de México incluye 27 años de los cuales sólo 5 han podido ser georeferenciados por lo que la comparación entre ellos fue a nivel delegación con la finalidad de encontrar compatibilidad en la exposición de los datos. Sumado a eso tenemos el tema de segregación donde los índices tradicionales recurren a variables de educación, nivel de ingresos, calidad de la vivienda entre otras muchas variables.

El problema de estas variables radica en la temporalidad de los datos y como lograr empalmar ambas dimensiones. Por un lado la revalorización del suelo presentado en puntos geográficos específicos y por otro índices que hablan de la igualdad, diferencia o semejanza de las características de un grupo de la población en un lugar determinado.

Por ello el índice de marginación de CONAPO es capaz de mostrar la diferencia socio-económica en la ciudad de México. El concepto se entiende como un conjunto de problemas o desventajas sociales de una comunidad y hace referencia a grupos de personas no al individuo. En este sentido el concepto es más inclusivo y permite la comparación de los distintos estratos de la sociedad y la complejidad del índice recolecta cuatro variables ponderadas por lo que los resultados presentan menos sesgos estadísticos que si fueran promediados por una sólo variable como en el caso de los índices tradicionales de segregación.

Otro elemento que influye en la elección de los índices de marginación como indicador de segregación es la riqueza del concepto que se concibe a la marginación como un problema estructural y multidimensional. La primer dimensión que identifica se refiere al tema de acceso a educación y nivel educativo de la población, la segunda tiene que ver con la vivienda que es considerada un derecho humano y esencial para las personas además de las condiciones que la categorizan como vivienda digna donde se incluyen el acceso a servicios básicos

de bienestar, los materiales de construcción y el espacio para la realización de las actividades.

La tercer dimensión tiene que ver con la ubicación de la población en el territorio y su distribución. Si bien más del 72.3 por ciento de la población reside en ciudades (CONAPO, 2012) es importante mencionar al resto de la población por el tema de inaccesibilidad que repercute en las oportunidades y pronuncia la desigualdad. Y la cuarta elemento que se refiere a los ingresos económicos de la población donde el salario mínimo es considerado la unidad de medición.

El índice de marginación entonces corresponde a un índice robusto que incluye distintas dimensiones que intervienen en la ampliación o disminución de la desigualdad y es complementario con los cuatro elementos con los que mide la diferenciación por lo que si alguna variable carece de datos la medición se pondera por la existencia de los tres restantes y no sesga la medición.

La finalidad de incorporar el índice de marginación al estudio permite ampliar el panorama de segregación que para esta tesis se comprueba mediante el índice de Shannon. Aunque si bien los resultados del índice de Shannon son reveladores y son capaces de mostrar que tan homogéneo o heterogéneo es el territorio a lo largo de 27 años el índice de marginación es más visible en cuanto a su representación cartográfica y el nivel de desagregación es a AGEB mientras que el de Shanon es a nivel delegación.

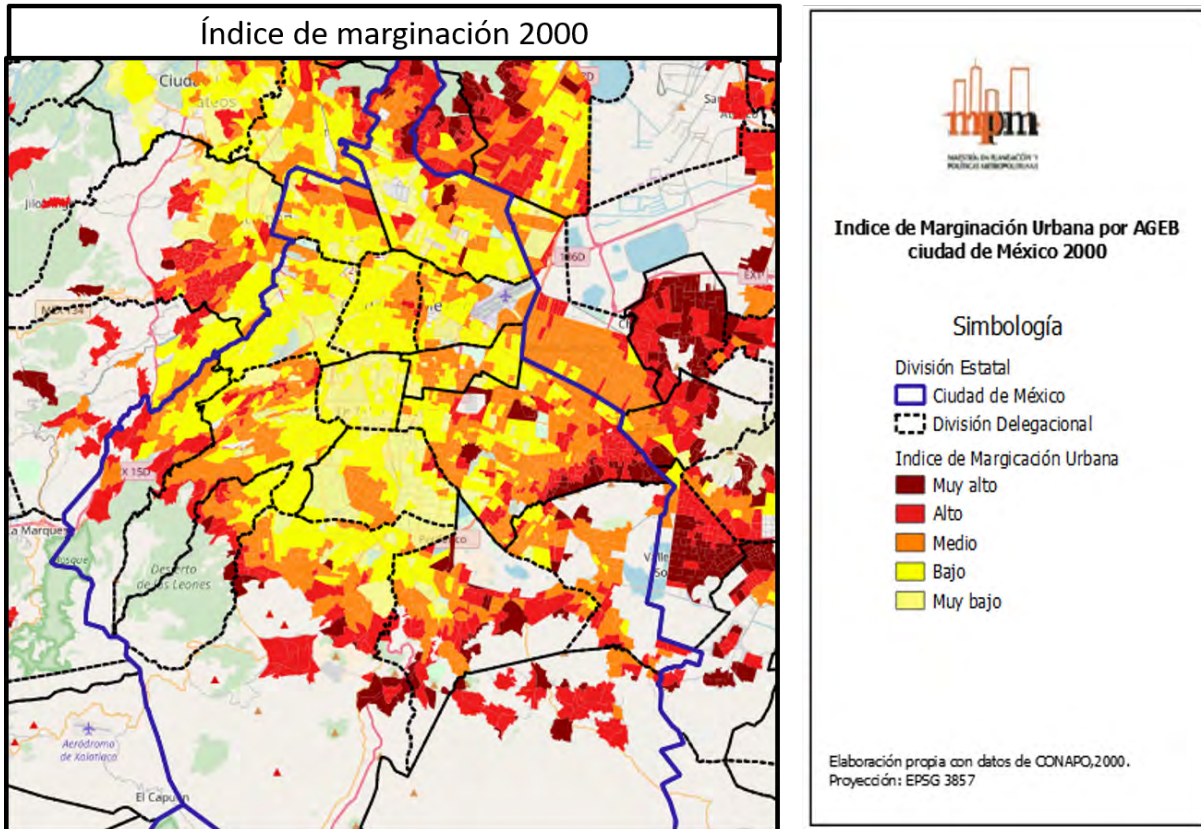
Por lo que a continuación se presentan los resultados de segregación residencial a partir de dos técnicas, el índice de marginación para los años de 2000, 2005 y 2010 desagregado a nivel AGEB y el índice de Shanon para 2000 y 2010 desagregado a nivel delegacional. En el segundo apartado se analizan los resultados encontrados con la oferta inmobiliaria residencial para establecer su relación.

Índice de Marginación

Los datos presentados a continuación nos muestran el cambio en los niveles de marginación en la ciudad de México para el año 2000, 2010 y 2015. El mapa 3 muestra la heterogeneidad de la Ciudad de México, los colores más oscuros hacen referencia a la población con menos recursos y en mayor condición de desigualdad, se puede observar la ubicación de estos grupos en la parte sur de la ciudad aunque es escasa y tiene mayor presencia en la colindancia con la zona oriente en los municipios del Estado de México y una parte importante en Iztapalapa.

La existencia de población concentrada en el rango de marginación media es importante dentro de todo el territorio de la ciudad y se observa una distribución uniforme de población de un estrato socioeconómico medio, aunque con mayor presencia en la delegación Cuauhtémoc y en el límite de Miguel Hidalgo. En menor medida se presenta la concentración de población con altos ingresos y que se representan en los colores más claros lo que significa

que tienen un índice de marginación bajo. Principalmente en la delegación Benito Juárez y Coyoacán pero en zonas específicas y no representa algún patrón de concentración. Se puede observar entonces una composición social heterogénea en el interior de la ciudad sin el establecimiento de zonas privilegiadas o la formación de clusters socioeconómicos.



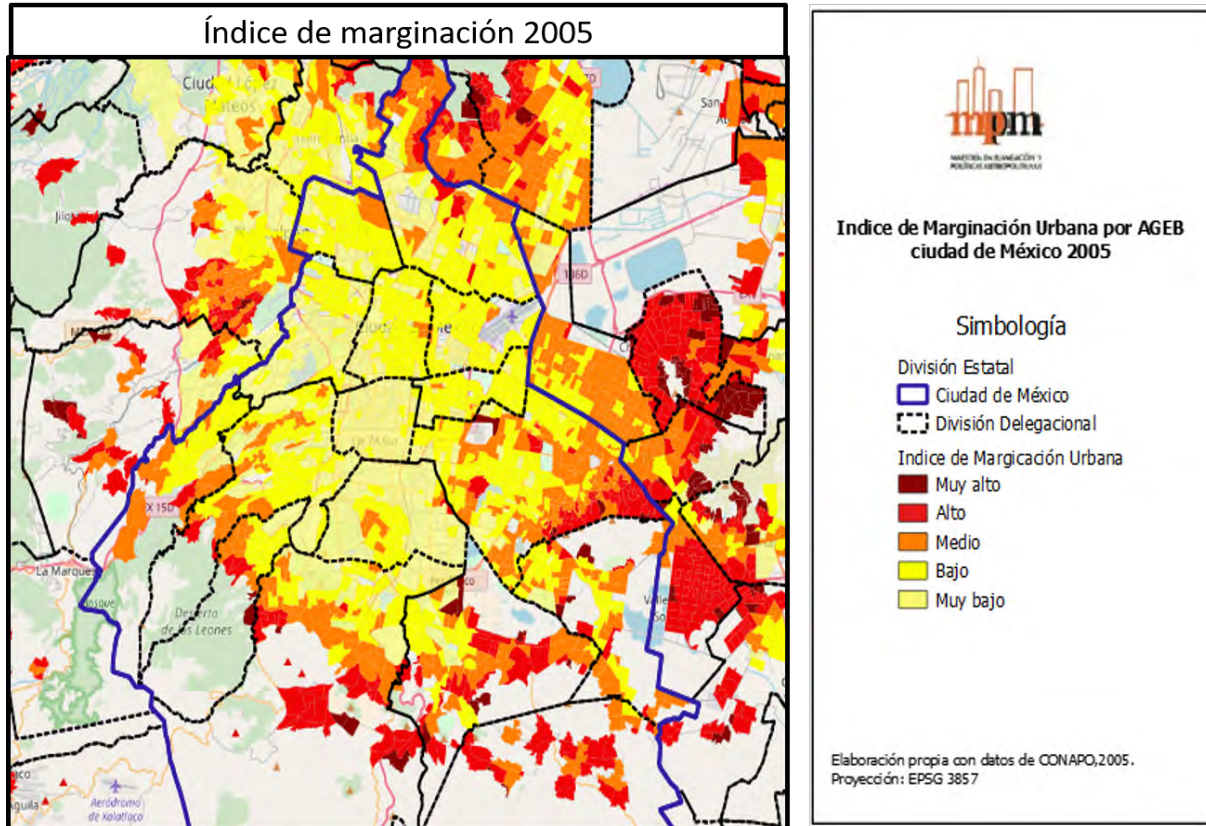
Elaboración propia con datos de CONAPO, 2000.

Mapa 3: Índice de marginación urbana en ciudad de México por AGEBS, 2000

A diferencia de 2005, donde en el mapa 4 se puede observar una reducción de los grupos de muy alto grado de marginación dentro de la ciudad de México. Por ejemplo Iztapalapa redujo la cantidad de AGEBS con grado alto de marginación y la periferia oriente en los municipios conurbados del Estado de México pasan de muy alto grado de marginación a un grado alto.

Otra diferencia significativa en la composición social de la población tiene que ver con la reducción de la clase media y es observable en la reducción del número de AGEBS con grado de marginación baja, que corresponde al estrato medio. La disminución del grado de marginación baja en las áreas centrales y su desplazamiento hacia el norte de la delegación

Cuauhtémoc y una parte importante de Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco y Álvaro Obregón. Mientras que se observa un crecimiento de los sectores con menor grado de marginación casi en la totalidad de la delegación Benito Juárez y Coyoacán.



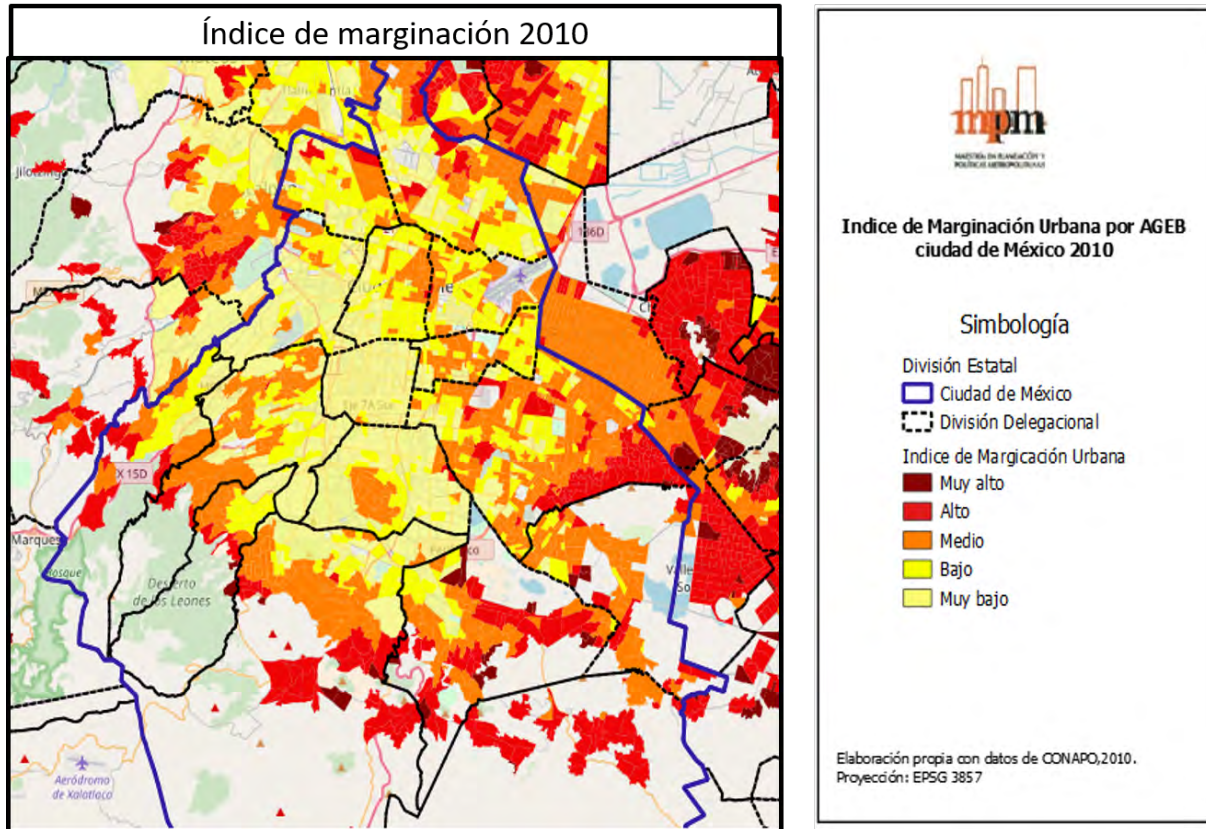
Elaboración propia con datos de CONAPO, 2005.

Mapa 4: Índice de marginación urbana en ciudad de México por AGEb, 2005

La comparación con el año 2010 en el mapa 5 muestra una ciudad cada vez más homogénea en cuanto a la composición socioeconómica de su población, los muy altos y altos grados de marginación han sido desplazados a los municipios conurbados cada vez más alejados de la ciudad. Mientras que la Ciudad de México alberga cada vez más a población en condiciones de muy baja y baja marginación, es decir, se conforma de población en altos niveles socioeconómicos y con menos elementos que incentiven la desigualdad.

El mapa 5 muestra una mayor proporción de población en condiciones de baja y muy baja marginación que no sólo se restringe a la delegación Benito Juárez y Coyoacán sino que se ha expandido a gran parte de Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, el límite norte de Tlalpan aunque existe una reducción de esta población en la delegación Cuauhtémoc y se concentra

sólo en el extremo sur poniente. Sin embargo se puede observar en los municipios conurbados del Estado de México en el norponiente que la composición social ha ido aumentando hacia los estratos de muy baja marginación, es decir, la concentración de población con altos recursos se ha extendido hacia esa parte de la ciudad.



Elaboración propia con datos de CONAPO, 2010.

Mapa 5: Índice de marginación urbana en ciudad de México por AGEB, 2010

Se muestra entonces una concentración de población en condiciones de baja marginación en la parte norponiente de la ciudad y que se va extendiendo hacia los municipios colindantes con el Estado de México. Por el contrario se observa en los municipios más próximos a la Ciudad de México en el lado oriente una mayor presencia de población en condiciones de marginación media, es decir, las colindancias del oriente de la ciudad albergan a población de estratos socioeconómicos medios y han ido alejando a la población en condiciones de más alta marginación.

Los mapas de marginación muestran un cambio social y económico en la Ciudad de México durante 15 años. Existe un territorio específico, ubicado al norponiente donde se ha

agrupado la población de altos recursos sin embargo la zona oriente no represente el territorio con grados altos de marginación sino que ha ido modificando su composición social hasta convertirse en un territorio de marginación media, es decir, una clase económica media. Y se observa un radio territorial cada vez más grande respecto a la ciudad donde se localizan las personas en muy alto y alto grado de marginación.

Se puede decir que la ciudad esta compuesta por población de mayores ingresos y el desplazamiento de aquellos en condiciones más precarias ha sido una constante. Si bien la Ciudad de México corresponde a un territorio homogéneo al interior el proceso nos habla de una segregación aguda, porque aquellos que no comparten las características económicas o sociales de la población residente en el centro de la ciudad ha tenido que mudarse a zonas más económicas o donde los ingresos recibidos sean suficientes para acceder a una vivienda.

Los datos anteriores nos han dado una muestra de la composición socioeconómica de manera espacial de la Ciudad de México a partir del índice de marginación lo que nos permite visualizar a grandes rasgos la estructura social de la ciudad. Bajo la misma lógica de identificación de patrones socio espaciales a continuación se presenta el índice de Shannon o índice de diversidad el que nos permite conocer el grado de homogeneidad o heterogeneidad social a nivel delegacional y su cambio de 2000 a 2010 mostrando un panorama general.

Índice de Shannon o Diversidad

El índice de diversidad se calculó a partir de los datos del índice de marginación. A diferencia del primero que sólo menciona los grados de marginación y si la población es más vulnerable a grandes rasgos, el índice de diversidad reconoce que dentro de un territorio más pequeño, incluso en una AGEB existe población con muy alta, alta, media, baja y muy baja marginación.

Por lo que los resultados nos dicen qué tan diverso es el espacio seleccionado, si es muy heterogéneo en tanto composición social o es más homogéneo. Los índices de diversidad presentados a continuación son del año 2000 y 2010 y son analizados a nivel delegación.

La interpretación de los datos indica que cuanto más se acerque o pase del 1 mayor es la diversidad del territorio en términos sociales, es decir existe mayor heterogeneidad social y por lo tanto mayor mixicidad. Existen personas con condiciones socioeconómicas muy altas, medias y bajas. En el año 2000 la delegación Álvaro Obregón, Tlalpan y Magdalena Contreras eran las más diversas, tenían población de distintos grupos socioeconómicos como se muestra en el cuadro 12.

Seguido de Gustavo A. Madero, Iztapalapa y Xochimilco. Las menos diversas socialmente fueron Benito Juárez, Iztacalco y Miguel Hidalgo. Esto significa que las personas que habitan las últimas tres delegaciones tienen características similares en mayor proporción, lo

que las vuelve más homogéneas.

Cuadro 11: Índice de diversidad en ciudad de México 2000

		Índice de marginación por nivel en porcentaje					Índice de diversidad
		Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo	
Ciudad Interior	Benito Juárez	0	0	0	38	62	-0.665
	Cuauhtémoc	0	1	17	60	22	-0.933
	Miguel Hidalgo	0	0	12	70	18	-0.557
	Venustiano Carranza	0	1	33	43	23	-1.099
Áreas Intermedias	Álvaro Obregón	0	12	38	34	16	-1.283
	Azcapotzalco	0	2	24	55	19	-1.07
	Coyoacán	0	2	17	31	50	-1.086
	Gustavo A. Madero	4	9	31	41	16	-1.233
	Iztacalco	0	0	45	45	10	-0.596
	Iztapalapa	7	18	38	29	8	-1.235
Segunda Conurbación	Magdalena Contreras	6	15	35	31	13	-1.288
	Tlalpan	6	16	29	26	23	-1.34
	Xochimilco	16	27	32	18	7	-1.214
Metropolización	Cuajimalpa	0	30	43	27	0	-1.076
	Tláhuac	4	19	57	16	4	-1.055

Elaboración propia con datos de Índice de marginación, CONAPO 2000.

Se puede decir que en el año 2000 la población que habitaba en la Ciudad de México era heterogénea lo que permitió una mayor correlación entre población de distintos estratos socioeconómicos. En el lapso de diez años la composición social de la ciudad cambio drásticamente, en 2000 sólo tres delegaciones eran homogéneas al interior y en 2010, como se muestra en el cuadro 13, se duplicaron, al menos seis delegaciones se convirtieron en espacios cerrados con población similar en términos socioeconómicos lo que imposibilitó el intercambio o relación con otros grupos sociales.

Sabatini (2008) denomina guetos a aquellos territorios ampliamente homogéneos que dificultan la integración social puesto que los habitantes que residen ahí tienen características similares en amplia proporción. La población busca lugares para residir donde la población que habita comparta modos de vida, formas de consumo, posición social o un estatus similar por eso es que los índices de diversidad nos muestran que existen cada vez más delegaciones con habitantes de características particularmente similares.

Buscan un lugar del que se sientan parte y se identifiquen con los otros que comparten el espacio, se vuelve una comunidad socialmente reconocida y diferenciada del resto por ende cerrada. Se trata de dibujar una delimitación social frente a otros que no comparten sus características y por lo tanto los vuelve diferentes.

Cuadro 12: Índice de diversidad en ciudad de México 2010

		Índice de marginación por nivel en porcentaje					Índice de diversidad
		Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo	
Ciudad Interior	Benito Juárez	0	0	3	11	86	-0.175
	Cuauhtémoc	0	1	17	60	22	-0.933
	Miguel Hidalgo	0	0	12	70	18	-0.557
	Venustiano Carranza	0	1	33	43	23	-1.099
Áreas Intermedias	Álvaro Obregón	0	2	53	26	20	-0.536
	Azcapotzalco	0	0	1	4	95	-1.107
	Coyoacán	0	1	16	14	69	-0.86
	Gustavo A. Madero	0	8	36	29	27	-1.278
	Iztacalco	0	0	38	39	22	-0.702
	Iztapalapa	0	18	44	26	12	-1.271
Segunda Conurbación	Magdalena Contreras	4	6	33	35	23	-1.236
	Tlalpan	3	19	32	11	36	-1.289
	Xochimilco	10	29	37	11	13	-1.234
Metropolización	Cuajimalpa	0	23	32	35	10	-1.295
	Tláhuac	3	13	65	12	7	-0.984

Elaboración propia con datos de Índice de marginación, CONAPO 2010.

Aunque nueve delegaciones conservan diversidad en sus territorios, basta ver las cifras entre 2000 y 2010 para dar cuenta que el grado de diversidad también disminuyó, por ejemplo Cuajimalpa. Si bien el índice de marginación nos mostró hacia donde se desplaza la población con mayores recursos y bajos grados de marginación, el de diversidad nos muestra que al interior de los grandes grupos la diversidad también disminuye y se van formando aglomerados de población con las mismas características y una motivada fuerza para ubicarse con sus semejantes. Se forman grupos cerrados tanto de alto y bajo ingreso. La diferencia entre ellos es que los primeros tienen capacidad económica para decidir donde habitar ya sea por ventajas de aglomeración o cuestiones subjetivas que influencian su decisión. La problemática reside en los otros grupos y la formación o agudización de las diferencias estructurales para los de bajos recursos y el continuo desplazamiento hacia las zonas más alejadas de la ciudad.

Se observa que la zona oriente de la ciudad concentra a población de ingresos medios, pero ¿Que pasa con el porcentaje más grande de población de bajos ingresos?. Se van a municipios cada vez más lejanos de la ciudad y de sus centros de empleo, educación o recreación porque el interior de la ciudad y el derecho a permanecer en ella opera bajo mecanismos económicos que no pueden solventar.

4.4.2. Revalorización del suelo: La localización mecanismo de segregación residencial

Para el siguiente apartado los resultados expuestos corresponden al estudio de mercado realizado para el período de 2012 a 2017. Esto se debe a que son los datos georeferenciados

y con los que es posible comparar precios y localización además de establecer una relación causal con la distribución de la población en el territorio.

Dentro del apartado se hace referencia al precio del suelo y su revalorización por la intervención de agentes públicos y/o privados. La intervención de los agentes en áreas deprimidas u obsoletas económicamente tratan de incentivar la dinámica de los territorios para una renovación del espacio, son áreas con abastecimiento de servicios urbanos y de bienestar que por diversas razones han perdido su dinamismo. La actuación de los agentes no es en áreas no urbanizadas o carentes de infraestructura, lo que tratan de hacer es aprovechar lo existente.

Si bien en los capítulos anteriores se hizo mención al encarecimiento de la vivienda derivado de distintos factores políticos, macroeconómicos, sociales e incluso urbanísticos quedaba la interrogante de si es el precio de la vivienda lo que influye en la revalorización del suelo. La hipótesis sustentada en la investigación dice que la vivienda no es la que determina la revalorización del suelo sino todo lo contrario y que una zona específica es la que logra incrementar el valor de la vivienda.

Una manera de comprobar la hipótesis es obtener el precio por metro cuadrado del suelo a partir de los elementos recolectados en la base de datos. Para ello se divide el precio de la vivienda entre la cantidad de metros cuadrados de la superficie total del inmueble.

Cabe señalar que la cantidad de metros de la superficie total es diferente a la cantidad de metros construidos. La primera se refiere a todo lo que puedes pisar incluyendo los pórticos, balcones, terrazas, volados, etc y la segunda se refiere a la superficie ocupada por tabiques, pilares, muros entre otros, que sirven como una especie de contenedor (Jurado, 2017). La superficie construida tiene vinculación directa con la industria de la construcción y todos aquellos mercados que intervienen en su producción, por lo que el precio del metro cuadrado construido se fija necesariamente por una cierta cantidad de trabajo social que se ve plasmado en la mercancía final, en este caso la vivienda. Mientras que el precio de la superficie total no involucra necesariamente trabajo social, sino que se fija por elementos externos, por ello es que para conocer el valor del suelo se divide el precio final de la vivienda entre la superficie total, no la construída.

En el primer apartado de resultados se expusó que el crecimiento en el número de habitaciones, ya sean recámaras, baños o estacionamientos no han sido extraordinarios. El crecimiento o modificaciones en el número de habitaciones ha sido general en las 15 delegaciones correspondientes al estudio de mercado. Además una reducción en el metraje por vivienda. A pesar de ello, con ambas características no es posible explicar el crecimiento abrupto de los precios de las viviendas en tan sólo 17 años, por lo menos no por esos elementos. Se hizo un ejercicio con la cantidad de amenidades que se fueron ofertando en las viviendas para conocer el grado de influencia en los precios sin embargo tampoco son representativos.

Por esa razón es que se llegó a la conclusión que los precios de las viviendas no dependen del número de habitaciones, metros o amenidades²³ sino de los elementos del territorio per se. Al ser elementos externos a la vivienda responden de forma inmediata a las características del suelo y su grado de fertilidad. Que pueden ser atributos "naturales o artificiales".

Por atributos naturales nos referimos por ejemplo a los atributos del tipo de suelo en Coyoacán, que después del sismo fue valorado por ser un suelo firme y no haber presentado daños en las construcciones localizadas en dicha demarcación por la existencia de piedra volcánica. Otro ejemplo podrían ser las viviendas localizadas en la zona del bosque de Tlalpan y que por los elementos naturales como árboles, una amplia paleta vegetal y otros elementos físicos del entorno aumentan su precio comercial.

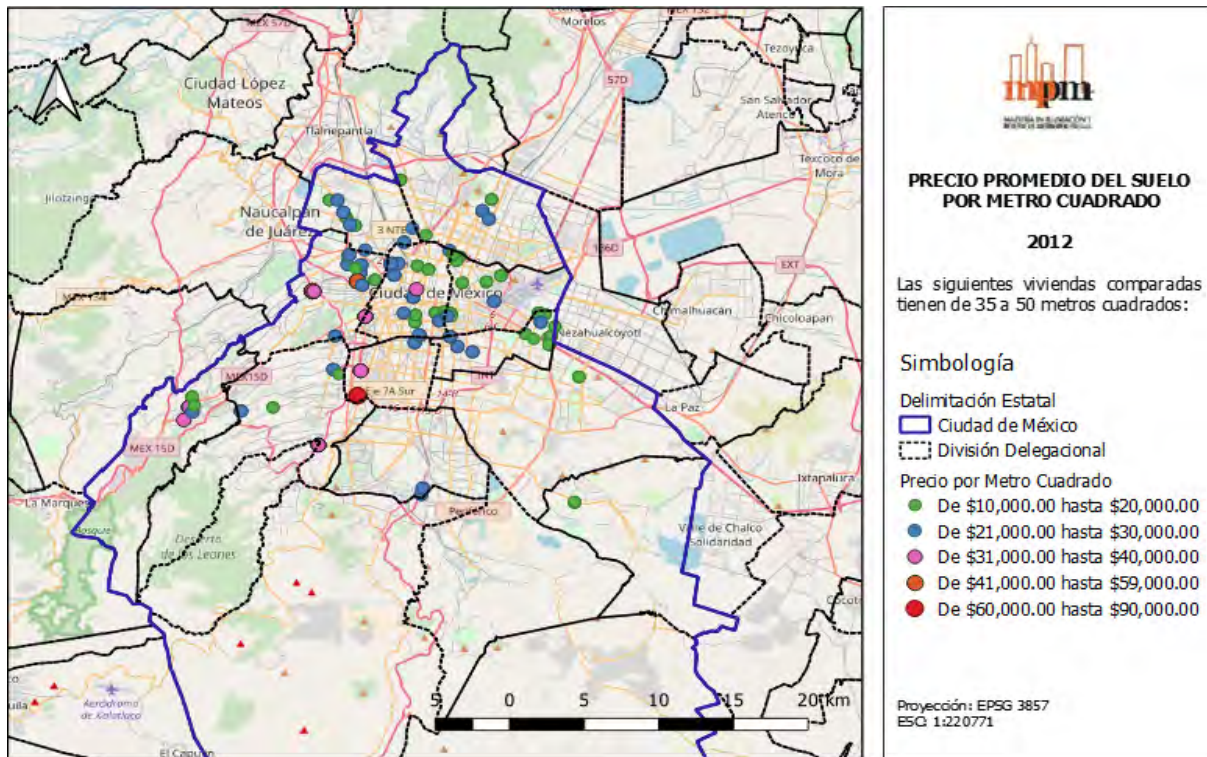
En cuanto a los atributos artificiales pensemos en las distintas normas de ordenación del territorio, en el comercio o medios de transporte y vialidades colindantes con las ofertas de vivienda que incrementan el valor de suelo por la "fertilidad urbana" que representan esos atributos ofreciendo conectividad, comunicación, cercanía a lugares de interés o trabajo entre otros elementos.

La disponibilidad de esos atributos, ya sean naturales o artificiales condicionarán el precio de la vivienda. Se pueden encontrar viviendas con la misma cantidad de metros cuadrados y habitaciones en la delegación Miguel Hidalgo e Iztapalapa y los precios serán completamente diferentes. No son las amenidades al interior de la vivienda o acabados sino la localización y elementos externos y propios del suelo lo que determina el precio de ambas viviendas.

Se realizó una prueba para comparar el cambio en el precio del suelo a partir de la localización, para ello se seleccionaron todas las ofertas inmobiliarias del año 2012 con las mismas características, es decir, que tuvieran de 35 a 50 metros cuadrados por vivienda, 2 recámaras, 1 baño y un estacionamiento. Lo que se mide es la superficie total y no la construida para demostrar que la localización es determinante en la asignación de los precios aún cuando la vivienda posea las mismas características. Entonces, al seleccionar una muestra igual y colocarlos dentro del territorio no tendría que existir ninguna variación en sus precios. El resultado muestra una diferencia pronunciada entre los precios por metro cuadrado de suelo en la muestra seleccionada. Existe vivienda con las mismas características que va desde los diez mil pesos por metro cuadrado hasta los 90 mil pesos por metro cuadrado como se observa en el mapa 6.

La premisa ante los resultados obtenidos es que la localización es un elemento clave en la formación de precios por metro cuadrado del suelo y por consiguiente de los precios de las viviendas. La localización no es una variable de las viviendas, sino que representa un ele-

²³Quizá la cantidad de metros cuadrados en una vivienda si sea importante, por lo menos en mayor proporción a los otros dos elementos señalados.



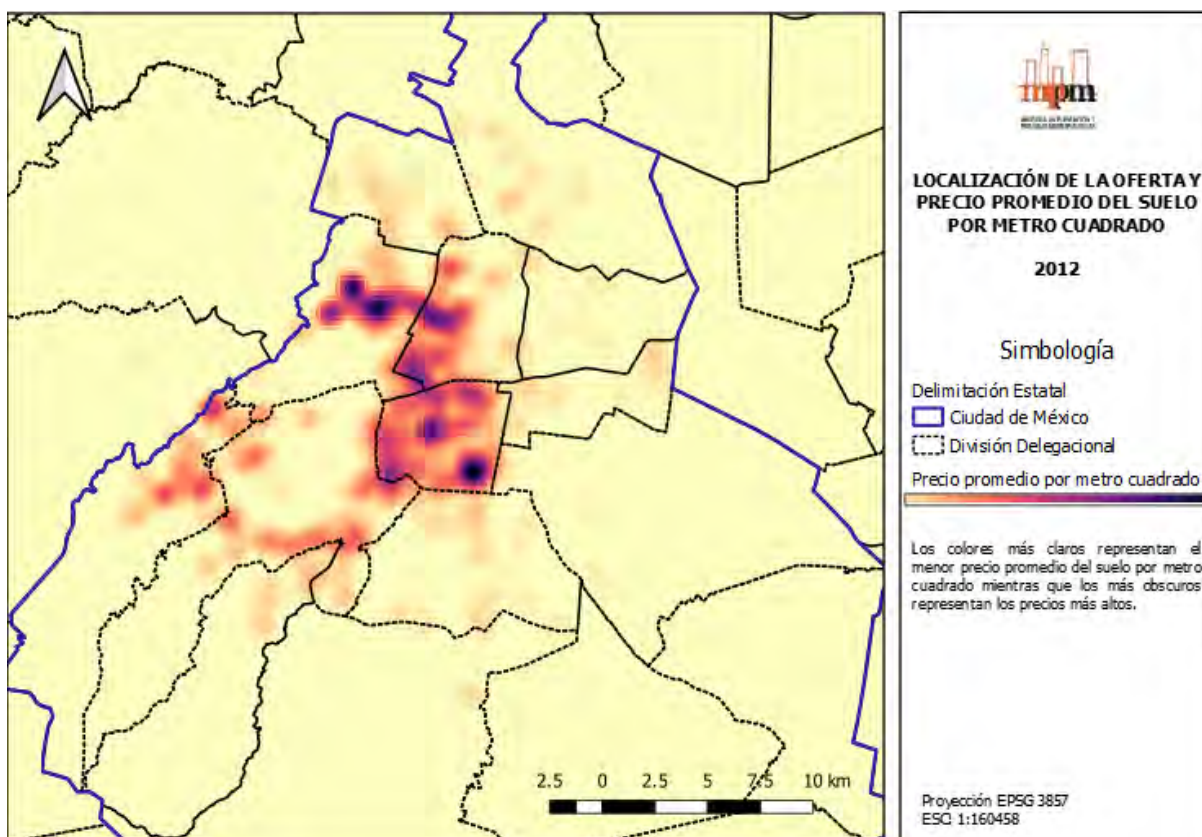
Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Mapa 6: Precio por metro cuadrado del suelo en la Ciudad de México 2012

mento externo y es clasificada como un elemento del suelo de acuerdo a las distintas teorías de localización.

Por eso es que en el ejercicio realizado se puede observar una mayor concentración de ofertas en las delegaciones centrales y de igual manera los precios promedio por metro cuadrado más elevados. El mapa 7 se observa que la delegación Benito Juárez es la que tiene mayor oferta con el precio más alto por metro cuadrado mientras que Iztapalapa tiene sólo una oferta y corresponde a los precios más bajos por metro cuadrado.

Si bien la revalorización del suelo depende de características naturales o artificiales habrá zonas geográficas mejor valuadas que otras. De acuerdo con los datos de 2012 la concentración de oferta de vivienda se registró en la delegación Benito Juárez, en determinadas colonias con mayor énfasis y en la parte sur poniente de la delegación Cuauhtémoc y además de la Miguel Hidalgo. Las otras delegaciones muestran una menor presencia en la oferta de vivienda y también de sus precios, como se muestra en el mapa 7 donde los puntos más oscuros señalan el precio promedio del suelo más caro y los puntos más claros representan un menor precio.

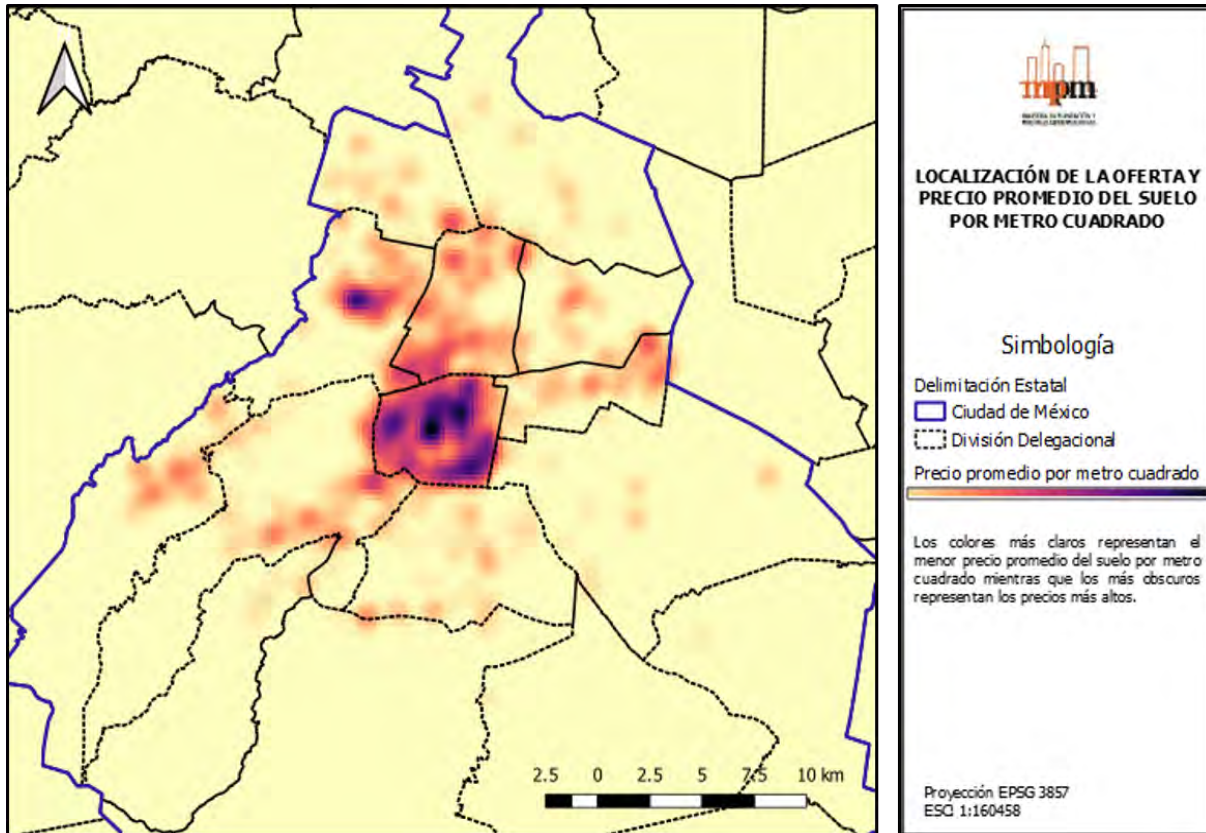


Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Mapa 7: Localización de la oferta y precio promedio del suelo por metro cuadrado 2012

El mismo ejercicio se repitió con el año 2017 y se puede observar en el mapa 8 una concentración nuevamente en la delegación Benito Juárez con el mayor precio promedio del suelo por metro cuadrado en el centro de la demarcación. Y las colindancias sur oriente, nor oriente también con los precios más caros. Sin embargo la delegación Cuauhtémoc a diferencia del año 2012 pierde una gran cantidad de ofertas de vivienda y también de concentración de los precios más altos del suelo quedando sólo algunos puntos al sur poniente de la delegación.

Por su parte, la delegación Miguel Hidalgo restringe los precios del suelo más caro a un punto concreto, mientras que en 2012 se podían identificar por lo menos 3 nodos importantes por precios de suelo elevados. Otro cambio importante de 2012 a 2017 es el encarecimiento general de la delegación Benito Juárez, aunque en ambos años la oferta se concentro en la demarcación. Para 2012 sólo se visualizaban dos nodos importantes con precios de suelo altos, mientras que para 2017 existen redes de nodos con precios del suelo elevados y un encarecimiento del precio del suelo en general para la delegación.



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Mapa 8: Localización de la oferta y precio promedio del suelo por metro cuadrado 2017

Por otra parte se observa que la delegación Cuauhtémoc perdió los precios más altos del suelo sin embargo existe una homogeneización en los precios del suelo, es decir, que la demarcación experimenta un encarecimiento del precio del suelo en general, aunque los precios no sean los más altos en comparación con la Benito Juárez.

En 2017, a diferencia de los datos mostrados para 2012 donde la oferta en la delegación Cuajimalpa y Alvaro Obregón mostraba cambios importantes, en la actualidad se han dispersado a la zona nor oriente del la ciudad. Las delegaciones antes mencionadas registran poca oferta de vivienda y precios promedio del suelo relativamente bajos. Mientras que Iztacalco y Venustiano Carranza han experimentado un crecimiento del precio promedio del suelo por metro cuadrado.

Otra diferencia entre el precio del suelo de 2012 a 2017 tiene que ver con los máximos precios por metro cuadrado alcanzados en cada año. Por ejemplo en 2012 los precios promedio del suelo por metro cuadrado comenzaban a partir de los 10 mil pesos y llegaban hasta

los 90 mil pesos por metro cuadrado. Para el año 2012 se crearon 5 categorías para calcular el precio por metro cuadrado: la primera iba de 10 a 20 mil pesos, la segunda iba de 21 mil a 30 mil pesos, la tercera de 31 a 40 mil, la cuarta de 41 a 60 mil y la quinta de 61 a 90 mil pesos el precio por metro cuadrado.

Cabe señalar que casi un 30 por ciento de las ofertas de vivienda en 2012 se encontraban en la primer categoría que iba de 10 a 20 mil pesos el precio por metro cuadrado del suelo. Y otro 30 por ciento de la oferta se concentró en la tercer categoría de 31 a 40 mil pesos el precio por metro cuadrado del suelo. Un 10 por ciento de la oferta de vivienda se agrupó en la segunda categoría y el 30 por ciento restante se dividía entre la cuarta y quinta categoría que representan los precios por metro cuadrado más caros.

Para 2017 se conservan las 5 categorías antes mencionadas y se agregan dos más, dado que los resultados mostraron precios promedio del suelo más caros que los 90 mil pesos del 2012. En 2017 podemos encontrar precios promedio por metro cuadrado del suelo desde 91 hasta 100 mil pesos y de 101 hasta 200 mil pesos por metro cuadrado. Lo que significa que en 2012 los precios máximos para el metro cuadrado de suelo no llegaban a los 100 mil pesos y que en 5 años se duplico y actualmente existen zonas de la Ciudad de México con precios del suelo por metro cuadrado de hasta 200 mil pesos.

La revalorización del suelo esta permeada por un sin fin de características económicas, políticas, sociales, urbanas y normativas, algunas de ellas desde la esfera pública y otras desde lo privado. Como se mencionaba en el análisis por delegación, el encarecimiento de la vivienda en algunas delegaciones ha experimentado promoción desde la política urbana a través de distintas normas de ordenación, incentivos fiscales a desarrolladores inmobiliarios para invertir en áreas económicas deprimidas o el impacto indirecto por la realización de mega proyectos urbanos. Que coincide con la base física y de infraestructura que algunas delegaciones poseen, por eso es que se observa una mayor concentración de la oferta de vivienda en aquellas delegaciones centrales con dotación de servicios urbanos y redes de infraestructura existentes.

Los elementos antes mencionados condicionarán el aumento o reducción del precio del suelo, por lo que se esperaría que las zonas centrales o con elementos de centralidad se posicionarán como las únicas revalorizadas dentro del territorio y que aquellas con menos elementos favorables para la producción de vivienda tuvieran menores precios del suelo. Sin embargo para la Ciudad de México se observa un encarecimiento general del precio de suelo en las 16 delegaciones. El crecimiento de los precios del suelo, tan sólo de 2012 a 2017 muestran a la delegación Miguel Hidalgo como la demarcación con el mayor cambio en 5 años, los precios del suelo se triplicaron. Caso similar el de la delegación Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Coyoacán con incrementos del doble en el precio del suelo como se observa en el cuadro 14.

Cuadro 13: Precio promedio del suelo por metro cuadrado en Ciudad de México 2012-2017

Contorno	Delegación	2012	2017	Incremento en el precio de suelo en pesos	Incremento en % del precio de suelo
Ciudad Interior	Benito Juárez	\$41,547.45	\$48,283.29	\$ 6,735.84	116
	Cuauhtémoc	\$21,769.24	\$46,657.59	\$ 24,888.35	214
	Miguel Hidalgo	\$26,878.61	\$80,642.03	\$ 53,763.42	300
	Venustiano Carranza	\$16,931.26	\$28,003.58	\$ 11,072.32	165
Áreas Intermedias	Álvaro Obregón	\$23,785.15	\$49,519.49	\$ 25,734.34	208
	Azcapotzalco	\$20,365.35	\$33,360.11	\$ 12,994.76	164
	Coyoacán	\$22,449.57	\$44,283.29	\$ 21,833.72	197
	Gustavo A. Madero	\$19,526.60	\$33,021.56	\$ 13,494.96	169
	Iztacalco	\$17,584.73	\$25,131.02	\$ 7,546.29	143
	Iztapalapa	\$13,747.67	\$25,041.06	\$ 11,293.39	182
Segunda Conurbación	Magdalena Contreras	\$20,675.78	\$42,016.60	\$ 21,340.82	203
	Tlalpan	435.6743897	\$22,461.89	\$ 205.00	205
	Xochimilco	\$13,336.67	\$23,908.00	\$ 10,571.33	179
Metropolización	Cuajimalpa	\$25,808.62	\$50,448.59	\$ 24,639.97	195
	Tláhuac	\$14,344.00	\$29,000.00	\$ 14,656.00	202

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

En el cuadro 14 también se puede observar que el porcentaje de crecimiento en los precios del suelo son superiores a un 100 por ciento y en la mayoría los duplican. En las 15 delegaciones del estudio de mercado se encuentra un precio de suelo por metro cuadrado elevado, aunque Benito Juárez no tiene un aumento considerable cabe señalar que su precio por metro cuadrado desde 2012 era el más caro en la ciudad. En Iztacalco no presenta un crecimiento abrupto por lo que es la delegación con menos cambios en el precio de suelo.

El cuadro 14 muestra la revalorización del suelo en la ciudad de México, evidenciando un panorama general donde los precios se establecen a partir del mercado y no necesariamente por las condiciones favorables del suelo mismo. Es decir, que en delegaciones como Iztapalapa, Xochimilco o Tláhuac donde los beneficios de la centralidad no corresponden a sus principales características el comportamiento del resto del mercado de algunas delegaciones como Benito Juárez, Miguel Hidalgo o Álvaro Obregón es determinante para la formación de los precios del suelo de la ciudad.

De acuerdo con las teorías de localización a partir del centro de negocios (CBD) se forman los distintos anillos concéntricos y a mayor distancia del centro los precios del suelo reducen. Sin embargo lo que se observa en la ciudad de México es que los anillos de segregación o diferenciación se hacen cada vez más difíciles de delimitar y que aunque existe un punto donde se concentra el precio de suelo más caro de la ciudad de México se crea un radio de influencia muy importante. Éste radio de influencia se refiere a la revalorización del suelo que se vuelve un escenario general a toda la ciudad.

Por otra parte, la delimitación de los anillos de segregación también se ven influenciados por el mismo radio de influencia del precio de suelo. Por lo que cada vez la distancia entre el centro financiero y comercial (que en la investigación se refiere al punto exacto con el precio del suelo más caro) al primer anillo de segregación es muy grande espacial y territorialmente. Lo que hace que el primer anillo de segregación empate con los límites de la Ciudad de México y el Estado de México sin puntos intermedios.

Aunque el estudio sólo incluyo a 15 de las 16 delegaciones que conforman la ciudad de México y corresponde únicamente a la oferta de vivienda en venta es importante señalar que el crecimiento en el precio de suelo por metro cuadrado se observo de forma generalizada y homogénea en todo el territorio. Otro punto importante de mencionar es que la oferta de vivienda se concentro sólo en algunas delegaciones pero que las pocas ofertas de vivienda en otras demarcaciones conservaron precios similares a las ofertas localizadas en áreas centrales.

Cabe resaltar que durante la recolección de datos se observó de manera reiterada la presencia de oferta de vivienda en el submercado de renta como una opción constante en los últimos años y en la mayoría de las delegaciones el precio de las ofertas era similar. De georeferenciar la oferta de vivienda en la modalidad de renta el mapa presentado anteriormente cambiaría significativamente y la mayoría de las delegaciones presentaría oferta de vivienda. La hipótesis con este dato es que el precio del suelo seguiría teniendo el mismo comportamiento que el expresado en la oferta de vivienda en venta.

Los resultados observados con el estudio de mercado e hipótesis respecto al mercado de vivienda en renta traen a colación los efectos socio territoriales derivados de la revalorización del suelo, que han planteado un desplazamiento de la población de bajos ingresos a zonas con precios de suelo más accesibles y a su alcance. A su vez el desplazamiento coincide con la agrupación a población con las mismas condiciones socio económicas, lo que se ha comprobado con el índice de marginación y el de diversidad.

La homogeneización en los precios de suelo en la ciudad de México exponen el encarecimiento de la vida urbana en las ciudades. A diferencia de las teorías de localización y otros esquemas de estructura urbana donde la distribución en una ciudad cuenta con vivienda barata para población de escasos recursos y zonas específicas de vivienda para estratos altos la realidad de la ciudad de México nos muestra todo el territorio como zonas para vivienda dirigida a estratos altos.

El párrafo anterior hace mención del precio de la vivienda porque esta depende del precio de suelo, el cual se ha explicado ha tenido una revalorización extraordinaria los últimos 5 años. Pero la revalorización del suelo ya sea por la multiplicidad de factores o actores que intervienen en el proceso genera el desplazamiento de la población de menos ingresos por la incapacidad económica de solventar una renta o la compra de una vivienda en la ciudad.

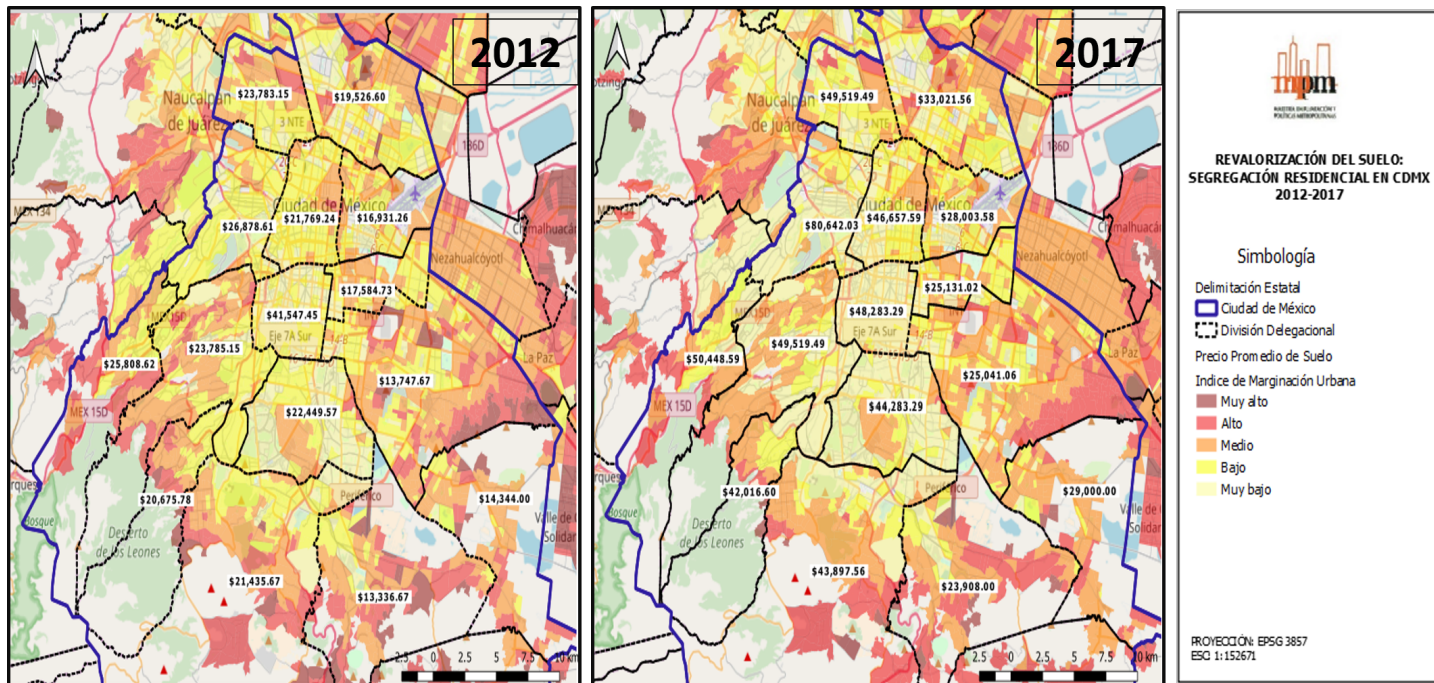
Se hablo de los radios de influencia en los precios del suelo, mismos que tienen un reflejo social. De acuerdo con los mapas de marginación presentados en el apartado anterior se observa el cambio socio económico de la población del año 2000 a 2010. En 2010 se muestra una mayor presencia de población con un bajo nivel de marginación en las 15 delegaciones de estudio. También la presencia de población con un nivel de marginación media en las zonas periféricas mientras que aquellos con un alto grado de marginación han quedado situados en los municipios del Estado de México.

Es decir, los radios de influencia en términos sociales nos muestran un desplazamiento de la población de menos recursos cada vez más alejados de la Ciudad de México y una mayor concentración de población de altos recursos en las zonas centrales, mientras que en las zonas de transición entre la ciudad de México y Estado de México se localizan los estratos medios.

El mapa 9 nos muestra el año 2012 como una ciudad con heterogeneidad social. La delegación Benito Juárez se muestra homogénea respecto al bajo índice de marginación y las delegaciones restantes contienen una heterogeneidad apreciada en los cuatro colores restantes que expresan muy alta, alta, media y baja marginalidad. Mientras que la delegación Cuauhtémoc tiene estratos medios y de baja marginalidad mientras que Iztapalapa muestra un territorio heterogéneo al agrupar las cinco categorías de marginación. Otro ejemplo es Álvaro Obregón que en 2012 mostró un mayor número de AGEBS con índice de marginación media y baja.

Mientras que para 2017 se puede observar que la totalidad de la delegación Benito Juárez y Miguel Hidalgo muestran un índice de marginación bajo. Recordemos que el índice de marginación es un índice compuesto que toma en cuenta nivel socioeconómico, nivel educativo, nivel de ingresos y características de la vivienda. Las variables mencionadas también son utilizadas para medir el nivel de segregación o calcular los índices de segregación aunque la diferencia entre ambos es que el de segregación mide cada variable de forma independiente mientras que el de marginación lo hace en conjunto.

El mapa 9 además contiene el precio promedio por metro cuadrado del suelo tanto en 2012 como en 2017 y en Miguel Hidalgo se puede observar un cambio significativo que va de los 26,878.21 pesos hasta los 80,642.03 pesos. Asimismo se puede observar un cambio en las condiciones sociodemográficas de la población a partir del índice de marginación. Por ejemplo mientras que en 2012 en la delegación Miguel Hidalgo existía un nivel de marginación baja y estrato medio para el año 2017 su población cambia y se homogeniza dentro del nivel de marginación muy bajo. Otro ejemplo es Coyoacán, no sólo es el precio promedio en el metro cuadrado del suelo el que se duplica sino que su población también tiene modificaciones y pasa de una población agrupada en el nivel de marginación baja y marginación media a una delegación con la mayor parte de población concentrada en el nivel de marginación muy bajo.



Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Mapa 9: Concentración del precio de la vivienda en Ciudad de México 2012-2017

Lo antes mencionado no es nuevo, muchos artículos e investigaciones (Abramo, 2011; Alvarado, 2008; Janoschka, 2002) giran en torno a la expulsión, sustitución, desplazamiento o cambio residencial de la población por una de mayores ingresos. Algunos denominan a este fenómeno como gentrificación (Delgadillo & Salinas, 2015; López-Morales, 2013a; Salinas Arreortua, 2013) sin embargo el problema no se reduce a puntos concretos de la ciudad o a colonias específicas como lo mencionan. Se trata de un fenómeno metropolitano o de las grandes ciudades y que impacta a la población en general.

Como se puede observar en los mapas anteriores no sólo los precios de 2012 a 2017 mostraron cambios significativos sino que la misma composición social se vio modificada a través del índice de marginación que muestra un constante desplazamiento de la población de bajos recursos a la periferia y una mayor concentración de población de altos ingresos en las delegaciones centrales y las del segundo contorno de la ciudad. Se puede observar un cambio socioeconómico importante expresado en el territorio que muestra a la población de altos ingresos en la parte central y una parte importante del segundo contorno, mientras que la población de ingresos medios se distribuye dentro del segundo y tercer contorno de la ciudad y los municipios conurbados son los receptores de la población de menos ingresos.

Existe una relación territorial entre la revalorización del suelo y la distribución de la po-

blación, es decir, el precio del suelo aumento considerablemente pero también se modificó la población residente en las áreas valorizadas, algunas tuvieron cambios más radicales como Miguel Hidalgo y otras continuaron con el patrón anterior como Benito Juárez. Otro cambio importante fue Iztapalapa que para 2017 aumento la población de ingresos medios que coincide con la revalorización del suelo.

Por ejemplo, el cuadro 15 nos muestra la relación entre el precio promedio del suelo por metro cuadrado según el nivel de marginación por AGEBS. Se observa que el precio promedio del suelo de la primer categoria que va de diez mil a veinte mil pesos por metro cuadrado se concentra primordialmente en las AGEBS con muy alta marginación y tan solo un 7 por ciento de esta oferta se localiza en las de muy baja marginación.

Es decir, el precio de suelo por metro cuadrado más barato se encuentra en aquellas zonas con muy alto nivel de marginación por lo que la población que reside en esas áreas tiene condiciones socioeconómicas precarias. Si observamos la segunda columna del cuadro 15 es posible ver que existe un porcentaje importante de precio de suelo por metro cuadrado que va de los 21 hasta los 30 mil pesos y que justamente esta categoria se encuentra presente en los cinco grados de marginación.

Cuadro 14: Precio promedio del suelo por metro cuadrado según nivel de marginación en Ciudad de México 2012

Índice de Marginación Urbana	Precio promedio del suelo por metro cuadrado según nivel de marginación				
	De \$10,000.00 a \$20,000.00	De \$21,000.00 a \$30,000.00	De \$31,000.00 a \$40,000.00	De \$41,000.00 a \$60,000.00	De \$61,000.00 a \$90,000.00
Muy alto	25	75	0	0	0
Alto	13	61	23	3	0
Medio	47	39	10	4	0
Bajo	21	43	23	12	1
Muy bajo	7	64	25	3	1

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

Un punto importante es que existe un porcentaje elevado con el precio de suelo por metro cuadrado de 21 a 30 mil pesos en las AGEBS con muy alta y muy baja marginación. Los datos no se refieren a un error estadístico, efectivamente hay zonas de muy baja marginación que aún conserva los precios de suelo antes mencionados.

Dicho fenómeno se debe a condiciones subjetivas. Es decir, que a pesar de que algunas AGEBS concentran a población con altos niveles económicos el suelo no presenta una revalorización. El cuadro no permite ver esos efectos microterritoriales y tampoco ha considerado

variables sociales sin embargo mi hipótesis es que las zonas en este caso aún conservan dinámicas más conservadoras y no resultan atractivas para el desarrollo inmobiliario o están en proceso.

Estas zonas se diferencian de las colonias cliché, aquellas donde la marca o estatus social se vinculan en mayor medida a condiciones aspiracionales o procesos de segregación activos, es decir, la población paga por no estar con otros.

En las últimas dos columnas del cuadro 15 es posible ver la reducción de porcentaje de ofertas inmobiliarias con un precio de suelo por metro cuadrado más elevado. Sin mencionar que esos porcentajes se concentran en los índices de baja y muy baja marginación. Por ejemplo se observa que solo 1 por ciento de la población tiene la capacidad de pagar de entre 61 a 90 mil pesos por metro cuadrado de suelo. Y justamente coincide con la población ubicada en los índices de marginación más bajos, es decir aquella población con mejores condiciones económicas.

Mientras que en el cuadro 16 lo que se observa es el precio promedio del suelo por metro cuadrado en la Ciudad de México. Como se muestra en el cuadro, no existe ninguna oferta inmobiliaria en las zonas marcadas con muy alta y alta marginación sino que se concentran en aquellas tipificadas con media, baja y muy baja marginación.

Para este cuadro podemos observar que los porcentajes más altos se concentran en la segunda, tercera y cuarta columna. En comparación con los datos de 2012 el precio del suelo por metro cuadrado aumentó y la composición social también. Por ejemplo es interesante observar que 53.34 por ciento de la oferta inmobiliaria en la ciudad valua su metro cuadrado entre 41 y 60 mil pesos y que además se concentra en aquellas zonas con un muy bajo nivel de marginación.

Si recordamos el mapa de marginación 2010 del apartado anterior desde ese año la mayor parte de la Ciudad de México fue concentrando a población en un muy bajo índice de marginación, es decir, que gran parte de su población tiene condiciones económicas favorables.

Quizá esta situación se ejemplifique mejor en las últimas tres columnas del cuadro 16. Por ejemplo la columna 5 donde se encuentra el precio por metro cuadrado de suelo de entre 61 y 90 mil pesos, en 2017 existe un 15.55 por ciento de la oferta de vivienda con ese valor de suelo mientras que en 2012 sólo acaparaba el uno por ciento. Lo que muestra que en tan solo cinco años aumentó un 14 por ciento el precio por metro cuadrado del suelo.

Como se mencionó en los otros apartados los precios por metro cuadrado para 2017 en términos generales aumentaron un 200 por ciento, por ejemplo las últimas dos columnas del cuadro 16 muestran un porcentaje elevado de ofertas inmobiliarias con un precio por metro cuadrado del suelo desde 91 hasta 100 mil pesos. Y un porcentaje mínimo con precios de

suelo por metro cuadrado que van desde los 100 hasta los 200 mil pesos.

Recalcando lo antes dicho, la ciudad está ante una expansión de los precios de suelo y también un cambio en la población que residen en la ciudad como consecuencia de la revalorización que cada vez va desplazando a la población de menos recursos a lugares más alejados de la ciudad. También se explica por practicas de ascenso social.

Cuadro 15: Precio promedio del suelo por metro cuadrado según nivel de marginación en Ciudad de México 2017

Precio promedio del suelo por metro cuadrado según nivel de marginación							
Índice de Marginación Urbana	De \$10,000.00 a \$20,000.00	De \$21,000.00 a \$30,000.00	De \$31,000.00 a \$40,000.00	De \$41,000.00 a \$60,000.00	De \$61,000.00 a \$90,000.00	De \$91,000.00 a \$100,000.00	De \$100,000.00 a \$200,000.00
Muy alto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Medio	13.89	37.04	30.56	12.96	5.56	0.00	0.00
Bajo	7.17	33.33	29.75	24.01	5.73	0.00	0.00
Muy bajo	0.13	3.47	20.95	53.34	15.55	6.43	0.13

Elaboración propia con base en el estudio de mercado inmobiliario habitacional realizado para la Ciudad de México 1990-2017.

La aportación de esta tesis se sustenta en la exposición de la revalorización del suelo en la Ciudad de México como un patrón territorial regional. Compuesto no sólo del aumento en el precio del suelo y vivienda sino que se acompaña de un cambio social importante. La riqueza de un trabajo de tan amplia espacialidad como el presente es capaz de mostrar la similitud en el comportamiento dentro del territorio y escapar de los casos de estudio que enfatizan una tendencia sobre un punto específico y sesgan la visión territorial.

Se puede observar que no sólo algunas colonias son las que presentan una revalorización del suelo y por ende encarecimiento de la vivienda sino que es un patrón en toda la ciudad y que se expande hacia el norponiente del Estado de México. Se puede mostrar una intervención latente del mercado inmobiliario en la producción de vivienda en la Ciudad de México, aunque no sea en las 16 delegaciones aquellas donde se concentra el porcentaje más alto de ofertas residenciales al parecer este comportamiento crea radios de influencia importante.

Estos radios muestran dos cambios importantes y vinculados: el primero la revalorización del suelo en toda la ciudad y el segundo una agudización de los patrones de segregación residenciales tradicionales. Los patrones antes estudiados hacían referencia a una ciudad dual, donde la zona oriente concentraba a la población de menores ingresos mientras que en la zona centro y norte concentraban a la de mayores ingresos. Sin embargo actualmente podemos encontrar un patrón de anillos de segregación, pero tampoco son los anillos tradicionales

que coinciden con los procesos de urbanización de finales de los ochenta y principios de los noventa (Delgado, 1990).

Estos anillos han expandido su distancia entre el centro y el próximo contorno, lo que provoca una homogeneización en el precio del suelo y también de composición social. En términos concretos, una segregación acentuada por la intervención del mercado inmobiliario en la construcción del espacio habitable.

5. Consideraciones finales

La ciudad de México, muestra nuevas formas de agrupación de la población. El tema de vivienda y acceso a ella es una preocupación general y forma parte de la agenda internacional de conflictos urbanos (OCDE, 2015). La relación entre distribución territorial, vivienda y población es sin lugar a dudas un tema central en las ciudades que buscan disminuir las brechas sociales y desigualdades. Ante ello resulta indispensable no sólo conocer las expresiones socio territoriales, tales como: segregación, gentrificación, elitización, ciudades museo, enclaves urbanos; sino conocer qué genera estas desigualdades, es decir, regresar al origen para saber cuales son las medidas necesarias y tener presente a los actores que intervienen para hacer una equitativa distribución de cargas y beneficios.

Por lo que continuación las conclusiones se dividen en cuatro secciones: la primera se refiere a la comprobación de la pregunta central y todos aquellos elementos que guiaron la investigación presentada. La segunda se refiere a la discusión general vinculado a la teoría que sustento la tesis. La tercera se refiere a las herramientas utilizadas en la investigación así como algunos comentarios de la metodología y la cuarta se refiere a las tareas pendientes, resultado de esta investigación.

La pregunta central que guió la investigación es: **¿Es la revalorización del suelo un elemento en la construcción de segregación residencial?** como se mostró en el último apartado, la respuesta es afirmativa. La actuación del mercado inmobiliario en la construcción del espacio habitable desde las últimas décadas se volvió indispensable para el desarrollo de las ciudades. Con ello la intervención de agentes publicos, tales como el Estado, los distintos niveles de gobierno así como algunas secretarías vinculadas al desarrollo urbano, desarrollo económico y social han promovido distintos canales y herramientas que potencializan la actuación de los agentes inmobiliarios.

También desde un ambiente privado tales como la banca, la industria financiera y de servicios que sirven de base estructural para el desarrollo del mercado inmobiliario sin mencionar el papel de la sociedad civil y todos aquéllos que conforman el tejido social de las ciudades. Todo esto interviene en el funcionamiento del mercado inmobiliario e impacta en menor o mayor grado a la revalorización del suelo.

Sin importar el actor que interviene o si el impacto que tiene sobre la revalorización del suelo es directo o indirecto lo que es un hecho es la incidencia del mercado inmobiliario en la revalorización de la ciudad lo que trae consigo una agudización de los patrones de segregación tradicionales. De esta forma también se da por comprobado el objetivo general que **Explica la segregación residencial como un efecto de la revalorización del suelo por la intervención de agentes inmobiliarios en la producción de vivienda y una planeación urbana laxa que facilita la ordenación del territorio para lógicas económicas.**

La segunda parte de las conclusiones tiene que ver con la discusión general de la problemá-

tica y su vinculación con la teoría que sustentó la pregunta de investigación y la hipótesis. Como **primer conclusión general** se puede nombrar la teoría general de la renta de suelo donde se reconocen tres factores que inciden en el precio de suelo y por consiguiente en el de vivienda, que son: Localización, actores y planeación urbana.

La localización tal como se planteó en el primer capítulo corresponde a un elemento propio del suelo, su carácter de inamovilidad da origen a los otros dos elementos fundamentales. La localización representa por lo tanto en algunos casos un lugar privilegiado por los distintos elementos que lo acompañan, la fertilidad y el menor o mayor uso de inversión por las características favorables o precarias respectivamente que impactan su fertiidad. Por ejemplo, en el caso de las ciudades el tema de fertilidad se asocia a la ferilidad urbana, entendida como todos aquellos instrumentos, herramientas o técnicas que posibilitan una mayor ganancia y disminuyen los costos de inversión. Algunas normativas urbanas, cambios en los usos de suelo o permisos para niveles extra en las construcciones. La cercanía a medios de transporte, redes de comunicación o infraestructura podrían ser catalogados como elementos de fertilidad urbana.

Pero el precio del suelo a partir de la característica de localización no sólo se compone de atributos físicos y existentes sino que responde a otras lógicas de corte subjetivo. La localización también representa estatus o reconocimiento social sin mencionar la diferenciación del resto de la población. Algunas ubicaciones o colonias son más conocidas y reconocidas que otras y no necesariamente es porque sean las más valoradas económicamente. Puede que la localización señalada no tenga los precios más altos de la vivienda sin embargo los imaginarios que se formulan a partir de ella hacen pensar que son los territorios más valorados.

En la localización intervienen dos esferas, la objetiva representada por los precios reales de la vivienda en determinadas áreas y la visión subjetiva. Donde intervienen distintos matices como: el estatus, reconocimiento, idea de marca o la compra de un estilo de vida y posicionamiento social que permite vivir en una zona determinada. Aunque la localización no sólo se refiere a las zonas mejor posicionadas también encontramos el otro extremo, aquellas localizaciones vinculadas a la estigmatización de un barrio, segmentación de los grupos sociales o un estigma social reproductible en el discurso de la sociedad.

El segundo elemento se refiere a los actores y se divide en tres grupos: los públicos, los privados y los sociales. Los tres sin excepción participan en la construcción del espacio habitable, en menor o mayor medida, pero todos son productores y consumidores. Si bien la investigación presentada no deriva de esta vertiente explícitamente, es importante reconocer el papel de los agentes inmobiliarios en la categoría de actores privados. Aunque como se observó en los capítulos de resultados, no toda la vivienda era nueva y la mayor cantidad de ofertas de vivienda usada pertenecen a los propietarios que se clasifican en los actores sociales.

El actor privado incrementó su papel de participación en el espacio urbano y en la pro-

ducción de vivienda casi desde finales de la década de 1980, la reestructuración económica jugó un papel fundamental en la transformación de las economías mundiales, la desindustrialización y la economía enfocada a los servicios ganó terreno y requirió de una nueva estructura que permitiera su máximo desarrollo. La necesidad de transformar las urbes en función de la economía necesito del rápido desarrollo del mercado inmobiliario y por ende de todo los complementos necesarios. Por eso en el capítulo dos se presentó una gráfica que hace visible el crecimiento de todos aquellos servicios vinculados al mercado inmobiliario de 2010 a 2017.

La vinculación entre sector económico, financiero e inmobiliario es evidente. Este último es el soporte de los otros en términos de infraestructura y escenario idóneo para el desarrollo eficiente y adecuado de los dos primeros, pero también para la circulación del capital, propio del mercado.

No es casualidad que las grandes ciudades globales tengan un desarrollo urbano de vanguardia y sean ejemplos de nuevos proyectos arquitectónicos así como del constante avance urbanístico. Lo mismo sucede con otras ciudades bisagra (Parnreiter, 2002) que apuestan a convertirse en una ciudad de vanguardia, con el mejoramiento en sus controles de seguridad, imagen urbana, proyectos innovadores que la posicionen frente a otras y capaz de atraer y sustentar las necesidades de los inversionistas.

El actor social no sólo es quién expresa las desigualdades y que su capacidad de incidencia en el territorio se vuelve nula, sin embargo no es del todo cierto. Lejos de emitir un juicio, en los recorridos por la ciudad para el trabajo de campo pensaba en los asentamientos informales, en los campamentos urbanos, o en la ciudad autoconstruida, si bien esas formas de expresión son consecuencia de otras dinámicas, lo cierto es que los productores de la nueva forma de representación socio territorial fue la sociedad civil.

La nueva forma de producción del espacio que incluyó por ejemplo mallas, rejas, plumas o los centros de vigilancia privada en las calles, en los fraccionamientos o privadas funcionó también como un mecanismo de segregación y división del espacio. No se incluyen las motivaciones por las que la sociedad decidió hacer uso de estas barreras físicas, pero se mencionan como ejemplo de mecanismos de segregación generados por la sociedad.

Además de las medidas adoptadas éstas dieron vida a una nueva imagen y estructura urbana. Algunos (Duhau, 2008; Soja, 2000) hablan de ciudades archipiélagos o islotes.

Por último el actor público, en el se encuentran todos los niveles de gobierno, funcionarios y toda la vasta estructura que lo conforma. En teoría ellos regulan la actuación de los dos actores anteriores en el territorio, buscan un equilibrio entre los intereses públicos y privados, tratando de mediar la relación.

El siguiente elemento donde intervienen es en el precio del suelo a través de la planeación urbana, íntimamente ligado con el actor público. Me refiero a todo el sistema que sustenta la planeación urbana, desde los modelos de ciudad que conducen el desarrollo urbano, los instrumentos que lo permiten y los mecanismos particulares que intervienen en cada área para su mayor aprovechamiento. Además de considerar la política financiera de vivienda que juega un papel central.

Las políticas urbanas, la planeación y otras formas de ordenamiento territorial han sido una herramienta necesaria para la distribución de la población en el territorio, éstas son capaces de incrementar o disminuir las diferencias socioespaciales. Aunque no necesariamente la intención de las políticas urbanas es aumentar el nivel de desigualdad y diferenciación socio espacial, en la mayoría de los casos surgen dichas expresiones territoriales. Además de esos tres elementos salen a flote algunos otros que deberán ser tomados en cuenta, por ejemplo los factores macro económicos y el financiamiento de la vivienda así como su financiarización.

La **segunda conclusión general** hace referencia la desigualdad en el territorio por el comportamiento heterogéneo en el crecimiento de los precios del suelo. El encarecimiento de la vivienda y revalorización del suelo responde a criterios espaciales y de mercado que determinan su dinámica. Los criterios espaciales son, como se explicó en el punto anterior, propios del territorio, mientras que los de mercado responden a lógicas económicas globales y están marcadas por escenarios macroeconómicos.

Las lógicas de mercado involucran necesariamente la transformación de las ciudades y su imagen urbana. Aunque no fue una variable estudiada directamente dentro de la investigación se reconoce el papel del sector servicios en la transformación de la estructura urbana y su vinculación con el mercado inmobiliario. Durante la revisión de literatura se habló sobre el mercado inmobiliario como una base material para el desarrollo adecuado y eficiente del sector servicios, la necesidad de crear un escenario que maximice su producción. Aunque el sector inmobiliario pertenezca a los servicios, se necesita una inversión a éste para que sustente el desarrollo de las actividades restantes del sector.

La convergencia entre las actividades económicas y las residenciales pone en disputa el territorio. La lucha por establecerse en las mejores ubicaciones de las ciudades genera un enfrentamiento que incrementa las desigualdades territoriales.

La imagen que resulta de la desigualdad en el territorio nos muestra una nueva estructura urbana. Donde se reconoce la particularidad de cada una de las ciudades y sus procesos históricos, es por ello que no existen ciudades con comportamientos idénticos aunque si similares.

Como **tercera conclusión general** el encarecimiento de la vivienda como cúmulo de factores de distintas esferas. Depende evidentemente del mercado global, lo que se refiere a la

economía mundial y políticas macroeconómicas. Lejos de hablar de políticas neoliberales me refiero a una nueva forma de conducción que desde la reestructuración económica mundial. El sector inmobiliario al ser parte del sector servicios y una mercancía de consumo e intercambio queda a disposición del mercado que rige su los cambios en sus precios, sea incremento o decremento. Aunque es necesario señalar que a pesar de tener una relación con los servicios, ésta solo es a partir de la demanda pero que tiene una lógica única de comportamiento.

Existe una responsabilidad por parte de la política pública, porque es ella quien dicta las normas de conducción en los modelos de ciudad, la que fomenta la reproducción acelerada del mercado inmobiliario cuando amplía y libera las normas de ordenación del territorio. También es responsabilidad de los inmobiliarios al querer maximizar sus ganancias y construir más vivienda para sectores socioeconómicos altos, una conducción meramente económica donde la idea es ganar-ganar. El aumento en los precios de la vivienda es una corresponsabilidad de diversos factores y sólo entendiendo esto es posible explicar su comportamiento.

En este mismo apartado se presentarán las conclusiones particulares, producto del estudio realizado a la ciudad de México de 1990 a 2017 con el objetivo de comprobar que la actuación del mercado inmobiliario agudiza las diferenciaciones socio-territoriales y aumenta la segregación residencial.

La **primera conclusión particular** es el encarecimiento de la vivienda en la Ciudad de México, donde hasta el año de 1999 los precios se mostraron estáticos y sin crecimientos de precio importantes. Por el contrario, las crisis económicas tanto nacionales como internacionales representaron períodos de contracción al mercado. Pero a partir del año 2000 el aumento en los precios de la vivienda se hizo evidente. No sólo se debe a los cambios en la economía internacional y otros condicionantes macroeconómicos sino al cambio en la política de vivienda federal y local sin dejar de mencionar los cambios importantes en las directrices de planeación urbana y ordenamiento territorial.

Como **segunda conclusión particular** encontramos que también existe una revalorización del suelo en la Ciudad de México. Aunque no se pudo comprobar la revalorización para los 27 años de estudio por cuestiones metodológicas, si se pudo realizar la comprobación para los últimos 6 años. En ellos se puede observar el encarecimiento en el precio de suelo en toda la ciudad aunque las ofertas no se localicen en todo el territorio de crean radios de influencia que impactan el precio del suelo en toda la ciudad.

De estos dos primeros puntos cabe señalar que si nos referimos al precio de la vivienda, los precios más altos se mueven hacia el lado norponiente de la ciudad y que la zona oriente no concentra los precios más bajos. Algunas zonas anteriormente conocidas por el bajo precio de las vivienda actualmente presentan aumentos tanto del precio de la vivienda como el aumento en las ofertas inmobiliarias a partir del desarrollo de grandes megayectos. Mientras que el precio del suelo y su revalorización han permeado toda la ciudad casi al

límite con Estado de México. Por lo que no es posible continuar hablando de una ciudad dualizada, donde viven pobres y ricos sino que se ha convertido en un territorio cada vez más homogéneo que desplaza a los precios de viviendas y suelo más bajos a los municipios del Estado de México.

Si comparamos la estructura urbana en función de los resultados obtenidos y tratamos de vincularlo a los modelos de ciudad de la Escuela de Chicago, la Ciudad de México conserva un patrón de anillos concéntricos. La única diferencia del modelo propuesto por la Escuela de Chicago y la Ciudad de México es que la distancia entre el Centro financiero y de negocios (CBD) y el primer contorno ha aumentado de tamaño. Marcando como el primer contorno el límite de la Ciudad de México con el Estado de México lo que significa que el encarecimiento tanto de vivienda y suelo se extiende a las 16 demarcaciones de la Ciudad. En términos sociales representa el desplazamiento de la población de menos ingresos a los municipios conurbados y una mayor homogenización al interior de la ciudad donde predominan los estratos sociales altos.

Es decir, que la intervención del mercado inmobiliario en la Ciudad de México sí ha tenido un papel fundamental y activo en el reforzamiento de los patrones de segregación residencial existentes históricamente. Actualmente no podemos hacer referencia a una ciudad dual sino a una caleidoscópica. No dejamos de lado que al interior de la ciudad la existencia de una microsegregación este presente sin embargo dado el nivel de estudio y presentación de resultados lo que podemos observar son los patrones locales. Por ello es importante encaminar la visión de los patrones de segregación a escala metropolitana.

La **tercera conclusión particular** se refiere a la relación entre mercado inmobiliario y vocación productiva de los servicios en la ciudad. Por ejemplo, Paseo de la Reforma la extensión del corredor financiero, lugar donde se localiza una cantidad importante de servicios financieros y de comercialización, al ser esa su vocación productiva necesita de una base material que aporte los elementos necesarios para su desahorro y mejor productividad. El surgimiento de grandes megaproyectos y mega torres destinados a usos de oficina es el mejor ejemplo para ello. La zona se convierte en un importante corredor de corporativos pero se necesita de elementos físicos que garanticen su producción.

Para la investigación lo más aproximado a este tema resulto ser la localización de los servicios relacionados con el mercado inmobiliario y se pudo observar que la concentración de los mismos también fue dentro de las zonas con mayor número de ofertas inmobiliarias. Por lo que podemos concluir que el mercado opera bajo una misma lógica de localización.

Cuarta conclusión particular hace referencia al precio de la vivienda y las diferencias dentro del mercado. Por ejemplo las casas son más caras que los departamentos aunque sea esta última subcategoría la que tenga mayor oferta y demanda dentro de la ciudad. Este es un comportamiento generalizado sin embargo se toma en cuenta y se pone a consideración

el elemento localización. Es decir, una casa en Iztapalapa es más cara que los departamentos en esta misma zona pero su valor es menor al de los departamentos en Miguel Hidalgo.

Además se pudo observar que a partir del año 2000 la producción de vivienda en la modalidad de departamentos fue mayor y coincide con la política de densificación de la ciudad y una producción vertical de vivienda que busca aprovechar las económicas de aglomeración.

Quinta conclusión particular existe una reducción en los metrajes de la vivienda. Las casas son las que muestran un mayor impacto por este comportamiento. En el caso de los departamentos nos encontramos ante una situación extrema. Por un lado están los departamentos de hasta 1500 metros, lo que incluye su cajón de estacionamiento, terraza y otras amenidades individuales. Y por otro lado tenemos los departamentos de hasta 40 metros cuadrados.

Son dos extremos que inciden directamente en la calidad de la vivienda y por consiguiente en la calidad de vida de los residentes. Aún con una vasta producción de vivienda del sector privado (aunque no exclusivamente) el hacinamiento de la vivienda sigue siendo un problema. Quizá no sólo se deba atender el cuestionamiento de quién produce más vivienda, sino de las características que esa vivienda tiene y como impacta en la vida de sus residentes.

Por otro lado tenemos las conclusiones referentes a la metodología utilizada y las técnicas que fueron parte de la investigación. En primera instancia se debe mencionar la falta de datos referentes a la producción de vivienda por organismos privados. Si bien existen datos de CONAVI y de INVI así como de algunos otros organismos como SHF los datos de bancos o de otras organizaciones privadas son confidenciales. No existen datos que documenten la producción de vivienda para Ciudad de México que contengan las distintas fuentes y mucho menos la posibilidad de que los privados compartan dicha información.

Por ello esta tesis representa un avance en cuanto a producción de información y nuevos horizontes para la investigación porque ha recopilado información relacionada a la producción de vivienda en un lapso de 27 años y permite mostrar el crecimiento de los precios de la vivienda y el suelo con cifras y no sólo estimados. El diseño de la base de datos producida contiene variables que permite conocer el número de ofertas inmobiliarias nuevas y usadas, así como el stock de viviendas y el ritmo de venta. Se configuro de tal foma que las variables recopiladas servirán para estudios posteriores de distinta índole.

Ante esto es necesario mencionar que la recopilación de datos fue una tarea ardua y que por cuestiones de tiempo el nivel de desagregación al que se presentaron los datos fue delegacional. Si bien la base de datos recopila la dirección, número, entre que calles se localiza e incluso el código postal una tarea aún más compleja es la de georeferencias toda la base de datos. Primero porque no todos los registros inmobiliarios tienen los datos completos y habría que hacer una depuración de la información así como la búsqueda en distintos motores

que nos permitieran identificar la dirección exacta. Sin mencionar la captura en google earth para su georeferenciación y posterior análisis espacial. Esta será una tarea futura y sin lugar a dudas de gran utilidad para una presentación de datos al mayor nivel de desagregación.

Uno de los mayores retos de la tesis fue la homologación de las distintas fuentes de datos y como hacer la comparación entre una temporalidad tan grande y datos provenientes de INEGI donde la información más reciente es del 2010. Además de eso el tema de las escalas geográficas para la presentación de los resultados. El diseño metodológico fue reestructurado en distintas ocasiones por tales motivos y se reajusto de tal forma que los datos presentados perdieran la menor cantidad de información.

Por ejemplo, la disyuntiva de presentar los datos en un lapso de tiempo mayor que mostrará no sólo el cambio en el precio de la vivienda y el suelo sino todo el escenario bajo el que se produjeron dichos cambios. Fue así como se decidió presentar los resultados a nivel delegación y no presentar únicamente los datos de 2012 a 2017 que fueron los únicos georeferenciados.

Si bien es cierto que la escala de los datos de 2012 a 2017 referentes al estudio de mercado inmobiliario eran capaces de mostrar en mayor medida la microsegregación y otros elementos más cercanos a los efectos territoriales recientes la investigación habría aportado lo mismo que las últimas que apuntan a un aumento en el precio del suelo, donde a partir de los efectos socio-territoriales pretenden explicar el encarecimiento de las viviendas como si el mercado inmobiliario de la Ciudad de México actuará por cuenta propia y escapara de las lógicas internacionales del mercado.

Por ello decidí mostrar el patrón de segregación a partir de la revalorización del suelo, como consecuencia de la actuación del mercado inmobiliario. Con la finalidad de mostrar la cantidad de actores y dimensiones que intervienen además de ampliar el panorama de afectación para pensar en los problemas a nivel zona metropolitana y como es que se escalan los problemas sociales.

La última sección de resultados se refiere a las tareas pendientes y próximos retos:

1. La necesidad de ampliar el estudio tanto en el objeto de estudio que se refiere a la vivienda. Incorporando no sólo la oferta de vivienda en venta sino la localizada en el submercado de renta incluso los remates bancarios. Además extender la muestra de producción de vivienda a organismos como INVI, FOVISSSTE, INFONAVIT, CONAVI, SHP para tener una estimación de toda la producción de vivienda y sus principales productores. Otro cambio sustancial se refiere a la ampliación de la zona de estudio que incluya la Zona Metropolitana del Valle de México para observar si el mercado inmobiliario actúa de la misma forma que en Ciudad de México o encontrar la lógica de operación con ambas entidades.

2. Otra tarea se refiere al monitoreo constante del mercado inmobiliario pero además incluir el tema de financiamiento y financiarización de la vivienda

En este mismo apartado incluyo la vinculación del mercado inmobiliario con el crecimiento del sector servicios como una explicación causal de la transformación de las ciudades que operan con una lógica de empresarismo fomentando la visión económica de las ciudades.

3. Otro punto a desarrollar en próximas investigaciones es un estudio a profundidad de las políticas públicas así como de todas las herramientas relacionadas con el ordenamiento del territorio para conocer su incidencia en el precio del suelo. Ya se planteó a este como un actor clave así que dar seguimiento a su papel dentro del mercado inmobiliario es necesario.

Referencias

- Abramo, P. (2011). *La ciudad caleidoscópica*, volume 4. U. Externado de Colombia.
- Aglietta, M. (1998). Capitalism at the turn of the century: regulation theory and the challenge of social change. *New left review*, 1(232), 41.
- Aguilar, A. G. (2004). *Procesos metropolitanos y grandes ciudades: Dinámicas recientes en México y otros países*. Unam.
- Aguilar, A. G. & Escamilla, I. (2016). Segregación urbana y espacios de exclusión ejemplos de México y América Latina. *EURE (Santiago)*, 42(127), 159–184.
- Aguilar, G. & Mateos, P. (2012). Segregación socioeconómica en la ciudad de México. análisis con clusters geodemográficos. *Pobreza, desigualdad y desarrollo: conceptos y aplicaciones, Mexico, UNAM*, (pp. 177–218).
- Aguilar, M. D. (2017). Las dimensiones espaciales de la segregación residencial en la ciudad de Mérida, Yucatán, a principios del siglo XXI. *Península*, 12(1), 147–188.
- Alegría, T. (1994). Segregación socioespacial urbana. el ejemplo de Tijuana. *Estudios demográficos y urbanos*, (pp. 411–428).
- Alfonso, S. A. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. *EURE (Santiago)*, 38(114), 99–123.
- Alquier, F. (1972). Contribución al estudio de la renta del suelo urbano. *Revista Ideología y Sociedad*, 1(6).
- Alvarado, Concepción y Vieyra Medrano, A. (2008). Diferenciación socio-residencial en el área urbana de la ciudad de Cuernavaca, Morelos. *Investigaciones geográficas*, 1(66), 135–152.
- Animal Político, R. (2018). Corrupción inmobiliaria e inseguridad lo que encontraran los nuevos delegados de Miguel Hidalgo y Benito Juárez. *Animal Político*.
- Arellano, E y Bentolila, S. (2009). La burbuja inmobiliaria: causas y responsables. *La Crisis de la Economía Española: Lecciones y Propuestas*. FEDEA.
- Arreortua, L. A. S. (2016). Política de vivienda en la zona metropolitana del Valle de México: entre la gentrificación y la segregación. *Estudios Geográficos*, 77(280), 357–365.
- Arriagada, C. (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*, volume 47. United Nations Publications.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza.
- Azuela, A. (1978). La evolución del derecho urbanístico en los últimos diez años. *Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, 23(10).
- Baer, L. (2013). Principios de economía urbana y mercados de suelo. *Lincoln Institute of Land Policy*, 1(1), 221–242.
- Baer, Luis y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE (Santiago)*, 42(126), 5–25.
- Bailly, A. (1978). *La organización urbana: teorías y modelos*. Desconocido.
- Bancomer, B. (2018). ¿cómo ha evolucionado el precio de la vivienda? *Portal Bancomer*.
- Benlliure, P. (2016a). Desarrollo urbano y regional: Lógicas locacionales. comparativo entre

- camagni y jaramillo en el tema de rentas urbanas. UNAM Urbanismo.
- Benlliure, P. (2016b). La política de vivienda en México: Del estado al sector inmobiliario. UNAM Posgrado.
- Boils, G. (2004). El banco mundial y la política de vivienda en México. Revista mexicana de sociología, 66(2), 345–367.
- Brett, Deborah L y Schmitz, A. (2009). Real estate market analysis: methods and case studies. Urban Land Institute.
- Cabrales Barajas, Luis Felipe y Canosa Zamora, E. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. Espiral, 7(20).
- Cabrera, J. E. & Cabrera, L. (2017). El mercado inmobiliario en el área metropolitana de Cochabamba-Bolivia: Características e influencias en la configuración urbana. Investigación Desarrollo, 1(17), 63–82.
- Camagni, R. (2011). Economía Urbana. Antoni Bosch Editor.
- Capdevielle, J. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina). Cuadernos de Geografía-Revista Colombiana de Geografía, 25(2), 177–196.
- Carrión, F. (2010). El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. Ministerio de cultura del Ecuador.
- Castells, M. (1979). La cuestión urbana. Number 711 in 316. Siglo Veintiuno de España.
- Centro Urbano, R. (2018a). Desarrollo inmobiliario en Álvaro Obregón rebasa capacidad de servicios. Disponible en Línea.
- Centro Urbano, R. (2018b). Miguel Hidalgo y Notorios combatirán corrupción inmobiliaria. Disponible en Línea.
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. Urban Studies, 32(9), 1489–1503.
- Cohen, M. P. (1979). Política y vivienda en México 1910-1952. Revista Mexicana de Sociología, (pp. 769–835).
- CONAPO (2012). Índice de marginación. Consejo Nacional de Población, (pp. 1–50).
- CONAVI (2011). Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior. SEDESOL, (pp. 1–71).
- CONAVI (2017). Tabla de datos de los financiamientos a las viviendas otorgados por los onavi's. Comisión Nacional de Vivienda, (pp. 1–50).
- Connolly, P. (1987). La política habitacional después de los sismos. Estudios demográficos y urbanos, (pp. 101–120).
- Connolly, P. (1997). El financiamiento de vivienda en México. Infonavit.
- Constela, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. abordajes conceptuales y expresiones en América Latina/gentrification and urban renewal. conceptual approaches and expressions in Latin America. 33(2), 219.
- Correa López, G. (2014). Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012. Intersticios sociales, 1(7), 1–31.
- Cota Yañez, Rosario y Navarro Alvarado, A. (2015). Análisis del mercado laboral y el empleo informal mexicano. Papeles de Población, 21(85), 211–249.
- Coulomb, René y Esquivel, M. (2012). Hábitat y centralidad en México. un desafío sustenta-

- ble. México, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados/LXI Legislatura.
- Coulomb, R. (1984). La vivienda de alquiler en zonas de reciente urbanización. el caso de la zona metropolitana de la ciudad de México. 1970-1982. Programa de Estudios de Vivienda en América Latina y Centro de la Vivienda, México.
- Coulomb, R. (1991). Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento. Espacio y vivienda en la Ciudad de Mexico, (pp. 251-75).
- Coulomb, R. (2005). La vivienda en el Distrito Federal: Retos actuales y nuevos desafíos. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Atzacapozalco.
- Coulomb, R. & Herrasti, M. E. (1993). Elementos para una sociología de la autogestión urbana en la ciudad de México. Dinámica Urbana y Procesos Socio-Políticos, Universidad Autónoma Metropolitana/Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Mexico.
- Cuenya, B. (2011a). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. Cadernos metrópole, 13(25).
- Cuenya, Beatriz y Corral, M. (2011b). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de puerto madero en buenos aires. EURE (Santiago), 37(111), 25-45.
- David, L. (2017). El “desarrollador-plataforma”, nuevo actor de la división del trabajo inmobiliario financiarizado en México. Estudios demográficos y urbanos, 32(2), 225-244.
- De Orueta, E. (2014). El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. In Geografía de la crisis económica en España (pp. 101-140).: Servei de Publicacions.
- Delgadillo, V. (2014). La política del espacio público y del patrimonio urbano en la ciudad de México. discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento social. Ponencia presentada en el XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control, Barcelona, España, (pp. 5-10).
- Delgadillo, V. & Salinas, L. (2015). Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Geografía para el siglo XXI, Serie: Libros de investigación, 1(15).
- Delgado, J. (1990). De los anillos a la segregación. la ciudad de México, 1950-1987. Estudios demográficos y urbanos, (pp. 237-274).
- Duhau, Emilio y Giglia, A. (2007). Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la ciudad de México: del microcomercio al hipermercado. EURE (Santiago), 33(98), 77-95.
- Duhau, Emilio y Giglia, A. (2008). Las reglas del desorden: habitar la metrópoli. Siglo XXI.
- Duhau, E. (1987). La formación de una política social: el caso del programa de renovación habitacional popular en la ciudad de México. Estudios Demográficos y urbanos, (pp. 75-100).
- Duhau, E. (1991). Urbanización popular y políticas de suelo en la ciudad de México. Espacio y vivienda en la Ciudad de México, El Colegio de México, México, (pp. 139-160).
- Duhau, E. (2003). División social del espacio metropolitano y movilidad residencial. Papeles de población, 9(36), 161-210.
- Economía, S. (2012). Informe anual de la secretaria de economía. Secretaría de Economía, PROMÉ2XICO, Distrito Federal, México.
- Economista, P. (2017). ¿cuáles son las colonias con mayor plusvalía en la ciudad de México.

- Disponible en línea.
- Eibenschutz, Roberto y Benlliure, P. (2009). Mercado formal e informal de suelo. análisis de ocho ciudades. México, Camara de Diputados/Sedesol/UAM-X/Miguel Angel Porrua.
- El Heraldo de México, P. (2017). Boom inmobiliario deteriora benito Juárez. Disponible en línea.
- Excelsior, P. (2015). Caótico boom inmobiliario en la miguel hidalgo. línea. México, disponible en <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/04/24/1020500>, [accesado el 16 de marzo 2018].
- Excelsior, P. (2018a). La delegación benito Juárez padece boom inmobiliario. línea. México, disponible en <http://www.excelsior.com.mx/node/866789>, [accesado el 15 de marzo 2018].
- Excelsior, P. (2018b). Restringen altura de edificios en la miguel hidalgo. línea. México, disponible en <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2018/02/01/1217652>, [accesado el 16 de marzo 2018].
- Fair, R. C. (1997). Principios de microeconomía. Pearson educación.
- Fedele, Javier y Martínez, I. (2015). Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de santa fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. Cuaderno urbano, 18(18), 65–88.
- Financiero, P. (2018). Polanco y agrícola pantitlan son las favoritas para rentar. El Financiero, recurso en línea.
- Friedmann, J. (1997). Futuros de la ciudad global: El rol de las políticas urbanas y regionales en la región asia-pacífico. EURE (Santiago), 23(70), 39–57.
- Garza, G. (1987). Hacia la superconcentración industrial en la ciudad de México. Atlas de la Ciudad de México, (pp. 100–1022).
- GDF (2000). Decreto bando número dos. Gobierno del Distrito Federal.
- Harvey, D. (1989). The condition of postmodernity, volume 14. Blackwell Oxford.
- Herce, M. (2005). Urbanización, precios del suelo y modelo territorial: la evolución reciente del área metropolitana de barcelona. Eure (Santiago), 31(93), 35–51.
- Hernández, M. T. E. (2016). El programa de renovación habitacional popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la ciudad de México. Iztapalapa: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, 1(80), 69–99.
- Herrmann, Geraldine y Klaveren, F. (2013). Cómo densificar? problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago. Revista 180, 1(31).
- Hiernaux, D. (1991). La autoconstrucción de la vivienda en el área metropolitana de la ciudad de México. Diseño y sociedad, 1(1), 58–74.
- Inmobiliare, R. (2017). Desempeño del mercado de vivienda nueva en proyectos de la cdmx. Disponible en línea.
- Inmobiliare, R. (2018). Delegación miguel hidalgo capta mayor inversión inmobiliaria que jalisco. Disponible en línea.
- Iracheta, A. (2012). Experiencias de política habitacional en México. Revista de Ingeniería, 1(35), 95–99.
- Iracheta, Alfonso y Smolka, M. (2000). Los pobres de la ciudad y la tierra. El Colegio Mexiquense.

- Isunza, Georgina y Méndez, B. (2011). Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la ciudad de México. EURE (Santiago), 37(111), 107–129.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. Eure (Santiago), 28(85), 11–20.
- Jaramillo, S. (1977). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Number 46 in 77. Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes.
- Jornada, P. (2012). Proliferan pequeños desarrollos inmobiliarios en Benito Juárez. línea. México, disponible en <http://www.jornada.unam.mx/2012/12/09/capital/031n1cap>, [accesado el 15 de marzo 2018].
- Jornada, P. (2017). Disputa voraz de inmobiliarias por espacios de construcción en el df. línea. México, disponible en <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/18/capital/036n1cap>, [accesado el 15 de marzo 2018].
- Jornada, P. (2018). Rechazan conjunto habitacional en la Venustiano Carranza. línea. México, disponible en <http://www.jornada.unam.mx/2017/05/21/capital/031n1cap>, [accesado el 16 de marzo 2018].
- Jurado, L. (2017). ¿Cuál es la diferencia entre superficie construida y superficie útil? Revista de Arquitectos: Luis Jurado Arquitecto, (pp. 594–600).
- Knox, Paul L y Taylor, P. J. (1995). World cities in a world-system. Cambridge University Press.
- Kunz, I. (2003). Usos de suelo y territorio. Editor Plaza y Valdés, México. 206p.
- LAMUNDI (2017). Informe de mercado inmobiliario en México. LAMUNDI:2017, 1, 1–30.
- Lazaro, E. (2017). Caótico crecimiento inmobiliario en Venustiano Carranza. Diario Basta, 1, 1–3.
- Leal, J. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. Revista Española de Sociología, 2, 59–75.
- Lees, L. S. y W. (2013). Gentrification. Routledge.
- Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. Papers: revista de sociología, 1(3), 219–229.
- Lojkine, Jean y Prétéceille, E. (1970). Politique urbaine et stratégie de classe. espaces et sociétés, 1, 79–84.
- López-Morales, Ernesto y Meza-Corvalán, D. (2015). Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: el boom inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010. Economía, sociedad y territorio, 15(48), 301–332.
- López-Morales, E. (2013a). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Revista de Geografía Norte Grande, 1(56), 31–52.
- López-Morales, E. (2013b). Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el perifercentro de Santiago de Chile, 1990-2005. Infonavit-Universidad Autónoma del Estado de México, México.
- Marx, K. (1975). El capital: crítica de la economía política: libro primero. Siglo Veintiuno.
- Milenio, P. (2016). Protestan en Venustiano Carranza por obras irregulares. El Milenio.

- Milenio, P. (2018). Miguel hidalgo caos inmobiliario:vecinos cdmx. línea. México, disponible en . PhD thesis, UAM-Azcapotzalco.
- Monterrubio, A. (2013). Estado actual del régimen de planeación y ordenamiento territorial metropolitano en México. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Documento de Trabajo, 1(151).
- Monterrubio, A. (2017). Planeación urbana en México. Documentos de trabajo: Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas., 1(1).
- Morales-Schechinger, C. (2005). Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías. Estados Unidos: Lincoln Institute of Land Policy.
- Murata, M. D. y. L. (2017). ¿por qué la gente no usa el metro? efectos del transporte en la zona metropolitana de la ciudad de México. Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, 2017(93), 158–176.
- OCDE (2015). México:transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda. Estudios de políticas urbanas de la OCDE, 1(2), 1–29.
- Osorio, J. A. (2008). La burbuja inmobiliaria en estados unidos. Banco Central de Reserva de El Salvador.
- Parnreiter, C. (2002). Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global. EURE (Santiago), 28(85), 89–119.
- Parnreiter, C. (2005). Tendencias de desarrollo en las metrópolis latinoamericanas en la era de la globalización: los casos de ciudad de México y Santiago de Chile. EURE (Santiago), 31(92), 05–28.
- Parnreiter, C. (2011). Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos: El caso de ciudad de México. EURE (Santiago), 37(111), 5–24.
- Parnreiter, C. (2016). La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las necesidades de mercado inmobiliario. Revista de geografía Norte Grande, 1(64), 151–166.
- Pedrotti, C. (2014). La vivienda, un tema siempre contemporáneo. Economía, sociedad y territorio, 14(44), 253–280.
- Ponce, G. (2016). Vivienda en renta: Una posibilidad de política para asegurar el derecho a una vivienda digna. Revista Pluralidad y Consenso, 5(25).
- Portilla, L. (1991). Miguel la visión de los vencidos. UNAM México.
- Pradilla Cobos, E. (2009). Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo. Brand, Peter (comp.) La ciudad neoliberal en el S. XXI. Globalización, neoliberalismo y planeación. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- Prensa, P. (2011). Clausuran cinco desarrollos inmobiliarios vecinos de la Benito Juárez. La Prensa.
- Pérez, E. y Sánchez, A. (2016). Distribución espacial del sector servicios. Geografía de México. Una reflexión contemporánea, (pp. 784–801).
- Pérez-Campuzano, E. (2011). Segregación socioespacial urbana. debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas. Estudios demográficos y urbanos, (pp. 403–

432).

- Pérez Campuzano, E. (2011). Suelo de conservación del Distrito Federal:¿hacia una gestión y manejo sustentable? Number 307.1 P4. in 1-2. Estudios Urbanos.
- Proceso, P. (2013). El df, paraíso de las inmobiliarias. línea. México, disponible en <https://www.proceso.com.mx/340079/el-df-paraíso-de-las-inmobiliarias>, [accesado el 15 de marzo 2018].
- Propiedades (2017). Coyoacán: historia y actualidad inmobiliaria. línea. México, disponible en <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/coyoacan>, [accesado el 15 de marzo 2018].
- Pulso Inmobiliario, R. (2018). Encuestro oceanía: Pulso inmobiliario. Disponible en línea.
- Pumarino, C. (1975). Teorías y modelos de la estructura social y espacial urbana. University CB.
- Real State Market, R. (2018). Mercado inmobiliario: la delegación venustiano carranza. Disponible en línea.
- Renher, Johannes y Burrows, A. (2008). Aumento de la segregación espacial en las zonas periféricas de vivienda social. comuna de maipu 1992-2002. Estudios Urbanos.
- Ricardo, D. (1973). Principios de economía política y tributación, fce. México (Original, 1817).
- Rodríguez, Jorge y Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. Eure (Santiago), 30(89), 05–24.
- Rubalcava, Rosa María y Schteingart, M. (1985). Diferenciación socio-espacial intraurbana en el área metropolitana de la ciudad de México. Estudios sociológicos, (pp. 481–514).
- Rutland, T. (2010). The financialization of urban redevelopment. Geography Compass, 4(8), 1167–1178.
- Sabatini, F. (1990). Precios del suelo y edificación de viviendas (4 conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas). Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales, 16(49).
- Sabatini, F. (1999). Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile. Estudios Urbanos.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. Eure (Santiago), 26(77), 49–80.
- Sabatini, F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Technical report, Inter-American Development Bank.
- Sabatini, F. R. C. y R. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. Revista mexicana de sociología, 79(2), 229–260.
- Sabatini, Francisco y Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. EURE (Santiago), 34(103), 5–26.
- Salinas, L. (2013). Reciclamiento urbano: como una premisa en la planeación del desarrollo urbano de la ciudad de México. GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales, 4(55), 553–569.
- Salinas Arreortua, L. (2016). Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la zona metropolitana de la ciudad de México. Cuadernos

- Geográficos, 55(2).
- Salinas Arreortua, L. A. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana: el caso de buenos aires y ciudad de méxico. GIECRYAL.
- Salomón, G. A. (2012). Segregación y cierre del espacio residencial: análisis de la forma urbana de las ciudades de méxico y toulouse. Espacialidades. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura, 2(2).
- Samuelson, Paul y Nordhaus, W. D. (2006). Macroeconomía. McGraw-Hill.
- Saraví, G. A. (2008). Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad de méxico. Eure (Santiago), 34(103), 93–110.
- Sassen, S. (1997). La ciudad global. Princeton University.
- Sassen, S. (2013). The global city: New york, london, tokyo. Princeton University Press.
- Scettino, M. (2003). Introducción a la economía para no economistas. Pearson Educación.
- Schteingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de méxico. Demografía y economía, 13(4), 449–466.
- Schteingart, M. (1989a). Dinámica poblacional, estructura urbana y producción del espacio habitacional en la zona metropolitana de la ciudad de méxico. Estudios Demográficos y Urbanos, (pp. 521–548).
- Schteingart, M. (1989b). Los productores del espacio habitabl eestado, empresa y sociedad en la ciudad de México. Number 711.097253 S2 in 1-a. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México.
- Schteingart, M. (1992). La renta del suelo urbano. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México.
- Schteingart, M. (2006). Nuevas políticas de vivienda en méxico. nuevas relaciones entre sector público y privado y retos para el futuro. CESOP (comp.), La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados/LIX Legislatura, (pp. 39–50).
- SEDUVI (2017). Normas generales de ordenación: Planeación urbana. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 1:Planeación Urbana(1), 1–29.
- SEGOB (2001). Programa sectorial de vivienda 2001-2006. Diario Oficial de la Federación.
- SENADO (2015). México compacto: las condiciones para la densificación urbana inteligente en méxico. Senado de la República.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. Journal of the American Planning Association, 45(4), 538–548.
- Smith, N. (2005). El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal. Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura, (pp. 59–78).
- Smolka, M. (1981). Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema. Revista Interamericana de planificación, 15(60), 70–89.
- Smolka, M. (2007). Precios elevados (e inaccesibles) de la tierra habilitada/urbanizada. Curso Regional de Profundización de políticas de suelo en América Latina. Ciudad de Panamá: Lincoln Institute.
- Sánchez, R. (2008). El encarecimiento del suelo en la ciudad de méxico 2001-2005. Tesis de maestría, 1(1), 1–128.

- Sobrinó, J. (2010). Competitividad urbana. Una perspectiva global y para México, Jaime Sobrinó (coord.), El Colegio de México.
- SOFTEC (2016). Dinámica del mercado inmobiliario: Dime habitacional. DIME HABITACIONAL.
- SOFTEC (2017). Dinámica del mercado inmobiliario: Dime habitacional. DIME HABITACIONAL.
- Soja, E. W. (2000). Postmetropolis critical studies of cities and regions. University CM.
- Tamayo, S. (2007). Los desafíos del bando 2: evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el df, 2000-2006. México: UACM-Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda-Instituto de Vivienda del DF.
- Topalov, C. (1978). Sobreganancias y rentas del suelo en la ciudad capitalista. Centro de Estudios Economicos y Demograficos, Mexico.
- Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. Edicol.
- Wirth, L. (1962). El urbanismo como modo de vida. Ediciones 3.
- Ziccardi, Alicia y Cravacuore, D. (2016). Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina. CLACSO.
- Zurita, Jesús y Martínez, J. (2009). La crisis financiera y económica del 2008. origen y consecuencias en los estados unidos y México. El Cotidiano, 1(157).