



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACION

ESPECIALIDAD DE VALUACION INMOBILIARIA



TESINA

**Modificación del valor, por cambio de uso del suelo en la
colonia Atlampa , Delegación Cuauhtémoc**

TESINA

Para obtener el grado de
Especialista en Valuación Inmobiliaria
Presentada por
Arq. Irma Guadalupe Volpi Ocegueda
México, D.F., Ciudad Universitaria, octubre de 2006



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Director de Tesina

Arq. Lorenzo Barragán Estrada

Sinodales Propietarios

Arq. Daniel Silva Troop

Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

Sinodales Suplentes

Arq. Alfonso L. Penela Quintanilla

Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

INDICE:

INTRODUCCION.....	4
<i>Propósito</i>	
<i>Justificación</i>	
<i>Delegación Cuauhtémoc.....</i>	<i>5</i>
ANTECEDENTES.....	7
<i>Cambios de uso de suelo</i>	
<i>Contaminación de los suelos</i>	
CAPITULO I.....	9
<i>Crecimiento Urbano</i>	
CAPITULO II.....	13
<i>Programa parcial de Desarrollo Urbano 1997.....</i>	<i>13</i>
<i>Programa parcial de Desarrollo Urbano 2000 Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes.....</i>	<i>15</i>
CAPITULO III.....	19
<i>Diferentes usos de suelo</i>	
CAPITULO IV.....	22
<i>Análisis</i>	
<i>Herencia cultural Urbana.....</i>	<i>25</i>
<i>Propuesta.....</i>	<i>28</i>
CAPITULO V.....	38
<i>Conclusión</i>	
BIBLIOGRAFIA.....	40

INTRODUCCION

Propósito

La finalidad del presente trabajo es conocer el efecto en el **valor** de la tierra por el cambio de uso de suelo que se ha generado en la colonia **Atlampa, Delegación Cuauhtémoc**.

Justificación

La zona en estudio se encuentra en la inmediata vecindad del centro Histórico, y tradicionalmente ha sido destinada a la instalación de industrias y bodegas.

Lo que obliga al cambio de uso en estas colonias, se debe probablemente a que las actividades industriales y de almacenamiento resulten cada vez más incómodas, debido a que los camiones de carga (trailers), tienen que trasladarse desde las entradas a la ciudad, atravesando por las colonias vecinas, que en su mayoría son totalmente habitacionales.

La causa principal que ha detonado el cambio de uso en la zona de referencia, es la escasez de terrenos disponibles en el Centro Histórico, el cual tradicionalmente era considerado como una zona de alto valor del terreno.

Hoy, sin embargo, el Centro Histórico es un espacio que da muestras del deterioro de las condiciones de vida de sus habitantes, del entorno y la imagen urbana.

En el Centro Histórico, además, ocurre uno de los procesos más importantes de despoblamiento de la ciudad, a consecuencia de haberse transformado en una zona netamente comercial, no siempre del mejor nivel, por lo que ya no representa el punto de mayor valor de la ciudad.

Y como la población busca seguir viviendo en el centro y no en la periferia (Ecatepec, Tecamac, Coacalco, Nezahualcoyotl; etc.), existe un mercado interesado en poder adquirir una vivienda en una zona céntrica.

DELEGACION CUAUHTEMOC

Situación Geográfica y Medio Físico Natural

Ubicación

La Delegación Cuauhtémoc se localiza en el centro del área urbana del Distrito Federal, contiene al Centro Histórico, así como el llamado perímetro "A", parte del perímetro "B" y el Paseo de la Reforma. Se le considera el corredor comercial y de servicios más importante de la Ciudad.

Sus coordenadas geográficas son:

Latitud norte: 19° 28' y 19° 23'

Longitud oeste: 99° 07' y 99° 12'

Altitud: 2,230 metros sobre el nivel del mar.

La delegación tiene una superficie de 3244 Ha., que representa el 2.2% de la superficie del Distrito Federal y el 4.3% del total del área urbanizada de la entidad. La delegación comprende 2,627 manzanas, en las 34 colonias siguientes:

Listado de Colonias

1. Algarín.	13. Ex-Hipódromo de Peralvillo.	25. Roma Sur.
2. Ampliación Asturias.	14. Felipe Pescador.	26. San Rafael.
3. Asturias.	15. Guerrero.	27. Tránsito.
4. Atlampa.	16. Hipódromo.	28. San Simón Tolnáhuac.
5. Buenavista.	17. Hipódromo de la Condesa.	29. Santa María Insurgentes.
6. Buenos Aires.	18. Juárez.	30. Santa María La Ribera.
7. Centro.	19. Maza.	31. Tabacalera.
8. Centro Urbano Benito Juárez.	20. Morelos.	32. Unidad Nonoalco Tlatelolco.
9. Condesa.	21. Obrera.	33. Valle Gómez.
10. Cuauhtémoc	22. Paulino Navarro.	34. Vista Alegre.
11. Doctores.	23. Peralvillo.	
12. Esperanza.	24. Roma Norte.	

Medio Físico

El relieve de la delegación es sensiblemente plano, su pendiente es menor al 5%; el clima es templado, con temperatura media anual de 17.2°C y presenta una precipitación pluvial promedio anual de 618 milímetros. La altitud promedio es de 2,240 metros sobre el nivel del mar.

Se asienta dentro del área antiguamente ocupada por el Lago de Texcoco, por lo que predominan los suelos arcillosos; la totalidad de su territorio se encuentra en la zona III, lacustre, según la clasificación del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Delimitación

Partiendo del cruce de la calle de Crisantema y Paseo de las Jacarandas, por la acera poniente de este último y hacia el norte hasta llegar a la esquina con la Calzada Vallejo en su confluencia con la Av. Insurgentes Norte, las que cruzan en línea recta hasta encontrar la acera norte de la Av. Río Consulado, por la cual sigue al oriente hasta llegar al cruce con FF.CC. Hidalgo girando hacia el sur por la acera oriente de las calles de Boleo, continuando en la misma dirección y en la misma acera en Av. del Trabajo hasta la calle de Vidal Alcocer, por la que sigue hacia el sur por la acera oriente para continuar después en la misma dirección, por la misma acera, por la Av. Anillo de Circunvalación, hasta encontrar la Calzada de la Viga, y por la misma acera continúa hasta su encuentro con el Viaducto Río de la Piedad, por el cual sigue por su acera sur hacia el poniente siguiendo todas sus inflexiones hasta la esquina que forman con las avenidas Insurgentes y Nuevo León, por la cual sigue con rumbo noroeste y por su acera poniente para después tomar por la Av. Juanacatlán, por la cual sigue en la dirección noroeste por su acera hasta llegar al eje de la Calzada Tacubaya (hoy José Vasconcelos) para continuar por ésta y con rumbo noroeste hasta su encuentro con el Paseo de la Reforma, girando hacia el poniente hasta encontrar la Calzada Melchor Ocampo, por cuyo eje y en dirección noroeste continúan después por Av. Instituto Técnico hasta el cruce de ésta con Crisantema y Paseo de las Jacarandas, que es el punto de partida.

Colindancias

Colinda al norte con la Delegación Azcapotzalco y con Gustavo A. Madero. Al sur con las delegaciones Iztacalco y Benito Juárez. Al poniente con Miguel Hidalgo y al oriente con la Delegación Venustiano Carranza.

ANTECEDENTES

El crecimiento demográfico en el Distrito Federal ha provocado una creciente demanda de tierra, por lo que las instituciones gubernamentales se han visto obligadas a autorizar el cambio de uso de suelo correspondiente para dar lugar a los nuevos asentamientos de población.

CAMBIOS DE USO DE SUELO

Se entiende por cambios de uso del suelo la:

- Intensificación (aumento en la intensidad de ocupación del suelo)
- extensificación (proceso de crecimiento, ocupando más territorio)
- **transformación** (*cambio de un uso del suelo a otro*)

Principalmente donde se han realizado más modificaciones al uso de suelo es en la colonia Atlampa, la cual actualmente presenta en su mayoría, uso industrial, respondiendo a los lineamientos originales, de cuando se urbanizó esta zona de la ciudad.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 cambió el uso de suelo a Habitacional Mixto.

Sin embargo, el Programa Parcial de 2000 regresa al uso de suelo Industrial, en el 80% de la superficie de la colonia.

En la práctica, varios predios de esta colonia han cambiado su uso de Industrial a Equipamiento (escuelas) y Habitacional.

Como comparación, en la vecina colonia Santa María la Ribera, el uso de suelo no se ha modificado, sino que únicamente se ha generado una intensificación de la densidad, provocada por el bando 2. En la colonia Santa María Insurgentes, no se ha producido cambio alguno.

CONTAMINACION DE LOS SUELOS

El daño que se causa a los suelos es de la misma magnitud que el que se causa al agua y al aire, aunque más difícil de percibir; sin embargo, es importante conocer los lugares donde es más probable que se tengan problemas de contaminación del suelo.

En la zona en estudio es factible encontrar sitios donde el suelo haya sido contaminado, especialmente por las actividades industriales. Otros usos de suelo que potencialmente pueden dar origen a contaminación, son, por ejemplo, los basureros municipales, las zonas urbanas muy pobladas y los depósitos de químicos, combustibles y aceites, etc., sin dejar de mencionar las zonas agrícolas, donde se utilizan los fertilizantes o pesticidas de manera excesiva.

Dentro de los contaminantes de suelos se encuentran los residuos antropogénicos, cuyo origen puede ser doméstico, industrial, de hospitales o de laboratorios.

Independientemente de su origen, los residuos pueden ser peligrosos o no peligrosos.

Los peligrosos son aquellos que por sus características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológicas, representan un riesgo para la salud de las personas y el ambiente, mientras que los residuos no peligrosos se denominan residuos sólidos.

Los residuos sólidos pueden ser clasificados como degradables o no degradables, considerándose un residuo degradable aquel que es factible de descomponerse físicamente; por el contrario, los no degradables permanecen sin cambio durante periodos muy grandes.

En 1950, la expansión territorial de la Ciudad de México se empezó a extender también hacia algunos municipios colindantes del estado de México.

Hacia 1960, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (**ZMCM** *) ya abarca casi todo el Distrito Federal, a excepción de las delegaciones de Milpa Alta y Tláhuac, y además incluye los municipios de Naucalpan, Tlanepantla, Ecatepec del Estado de México. Ya para 1970 se incorporan Nezahualcóyotl, Tultitlán, Zaragoza y La Paz.

En 1990 la **ZMCM** comprende el Distrito Federal, 53 municipios del Estado de México y uno de Hidalgo ocupando una superficie de 7,860 Km²; en tanto que el área urbana continua, conocida como **zona conurbada**, abarca las 16 delegaciones del Distrito Federal y 17 municipios del Estado de México. El desarrollo de las colonias populares ha contribuido notablemente al crecimiento de la mancha urbana.

El perímetro que hoy ocupa la Delegación es considerada como la cuna histórica del país, en la que subsiste el antiguo espíritu del “Calpulli”, sede de la Gran Tenochtitlan, de semblante lacustre, con asombrosos templos y palacios, pirámides y mercados, canales y calzadas, jardines y barrios.

Este “altepetl iyolo” que significa el corazón de la ciudad, vio nacer un mosaico humano de grupos originalmente consanguíneos, que al transcurrir el tiempo conservaron nexos de afinidad espiritual y de convivencia social.

Ese bello ejemplo de solidaridad de barrio y vecinal, que en otras partes se ha desvanecido bajo el impacto transformador de la metropolización de la ciudad de México, subsiste en las 34 colonias que conforman la delegación Cuauhtémoc, como un ejemplo notable de arraigo, de conciencia de barrio y de calidad humana de quienes habitan en ella.

En el espacio urbano que ocupa el Centro Histórico, aún quedan vestigios del pasado indígena, sepultados e integrados en las edificaciones virreinales, que se construyeron sobre los escombros de la ciudad vencida, como es el caso de los edificios más emblemáticos de la ciudad, tal es el caso del Palacio Nacional, la Catedral Metropolitana y el Antiguo Ayuntamiento, hoy considerados como patrimonios de la humanidad.

Así pues, aunque mucho de la traza original pervivió, gran parte de las características de la urbe actual quedaron definidas a partir de 1522, cuando Enrico Martínez trazó la distribución urbana de la nueva ciudad conquistada por Cortés, la cual fue rebautizada el 4 de julio de 1548 por Cédula Real, como la *“Muy Noble Insigne y Leal Ciudad de México”*

En los muros de sus calles quedó escrita también la lucha de una sociedad por incorporar las innovaciones científicas y tecnológicas.

Para el siglo XVI se hace notoria la influencia de la arquitectura europea, caracterizada por grandes construcciones que albergaron a la primera Universidad en América, la primera imprenta, el Arzobispado, Casa de Moneda, Academia de Artes, sólo por mencionar algunos.

A éste primer impulso edificador le siguieron innumerables edificios civiles, mansiones soberbias, templos y capillas. Pronto este nuevo espacio recibió el nombre de la “*Ciudad de los Palacios*” habitada por 135 mil personas.

Al iniciarse el siglo XIX, la ciudad contaba con 397 calles y callejones, 12 puentes, 78 plazas y plazuelas, 14 parroquias, 41 conventos, 10 colegios principales, 7 hospitales, un hospicio para pobres, la Real Fábrica de Puros, 19 mesones, 2 posadas, 28 corrales y 2 barrios.

En 1824, el Congreso Legislativo designó a la Ciudad de México como sede oficial de los poderes de la Nación, lo que dio origen al Distrito Federal, conformada por una superficie territorial de 11.6 kilómetros cuadrados.

Debido a una reforma constitucional en 1928, el General Álvaro Obregón reformó la fracción IV del artículo 73 constitucional?, con ello suprimió el régimen municipal en el Distrito Federal y el gobierno de su territorio pasó a ser responsabilidad del presidente de la República, quedando el Distrito Federal con jurisdicción en las antiguas municipalidades de México, Tacubaya y Mixcoac, y en 13 delegaciones: Guadalupe Hidalgo, (que por reformas de 1931 cambió su nombre por el de Gustavo A. Madero), Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya, Coyoacán, San Ángel (por reformas de 1931 cambió su nombre por de Álvaro Obregón), La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac.

Relación Metropolitana

La Delegación Cuauhtémoc no colinda físicamente con ningún municipio del Estado de México, sin embargo su ubicación central le confiere un papel importante en la vida de los habitantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Cuenta con equipamiento metropolitano de suma importancia, entre los que destacan el Palacio Nacional, la Secretaría de Educación Pública, la Universidad del Claustro de Sor Juana, la Universidad del Valle de México, el Teatro de Bellas Artes, el Colegio de San Ildefonso, el Centro Médico Nacional Siglo XXI y la Estación de Ferrocarriles de Buenavista, entre muchos otros. Por otro lado posee corredores urbanos de impacto metropolitano como la Avenida Insurgentes, Av. Paseo de la Reforma, Eje Central Lázaro Cárdenas y Avenida Chapultepec. Aunque no cuenta con mercados catalogados como regionales sí presenta una significativa dinámica comercial tanto a menudeo como a mayoreo. Desde la década de los sesenta la delegación ha presentado un fenómeno de expulsión de población, lo que ha provocado migración hacia otras zonas de la ciudad con el consecuente desdoblamiento del área central de la ciudad, y la subutilización de su infraestructura.

Este sector se caracteriza por no poseer áreas a urbanizar, debido a la consolidación de que es objeto. Sin embargo es importante desarrollar programas de revitalización y de desarrollo que arraiguen y capten población adicional en la delegación de tal manera que se coadyuve en la mejor distribución de población dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

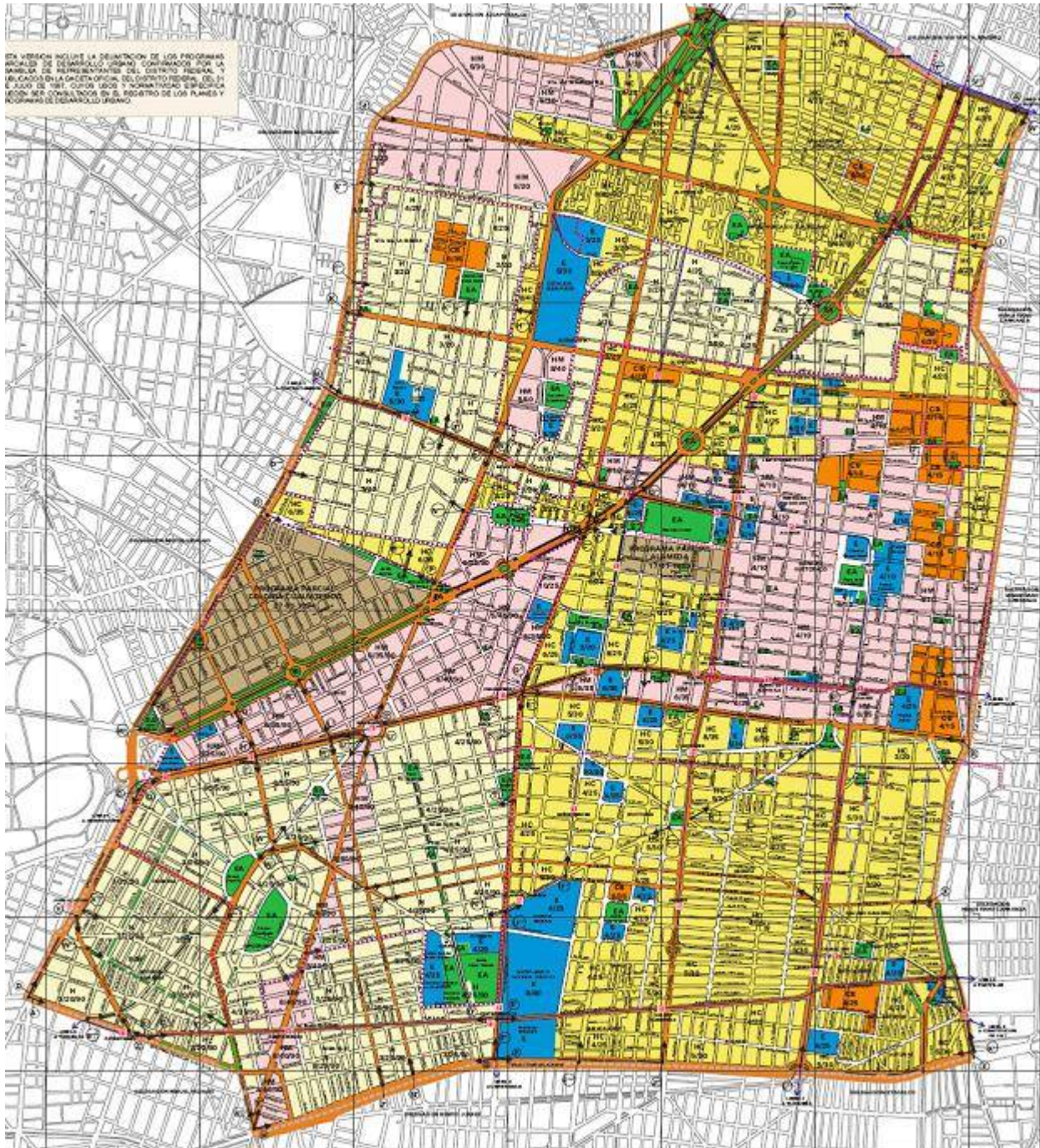
Relación Interdelegacional

Esta delegación presenta los índices de equipamiento más altos dentro de la Ciudad de México, como reflejo de su posición central, de su grado de consolidación en infraestructura y nivel de especialización en cuanto a la concentración de servicios y comercio. Se le considera como una fuente importante generadora de empleos y posee un sistema vial que es fundamental para la estructura urbana de la Ciudad de México, que la convierten en paso obligado para los habitantes de otras delegaciones del Distrito Federal

El Programa General de Desarrollo Urbano, en su apartado de Sectores para el Ordenamiento Territorial Metropolitano, agrupa a ésta en conjunto, con las delegaciones de Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, en el sector metropolitano denominado Ciudad Central.

CAPITULO II

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE 1997



En este contexto, la elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano permitirá la articulación de diversas políticas de desarrollo urbano y vivienda, dentro de un marco de desarrollo integral sobre el territorio que tome en cuenta la dimensión del medio ambiente, el empleo, la cultura y la política social.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se derivan de otros niveles de planeación urbana como el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Sectoriales, en su caso.

La revisión y actualización de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, da respuesta a la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación en materia de uso de suelo, a la dinámica social y económica del Distrito Federal; así como para que éstos sean congruentes con lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otras Normatividades en la materia.

Es muy importante: la realidad esta superando o delante de la normatividad, por lo que debe de adecuarse en el futuro próximo.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se constituye en un instrumento clave para orientar el proceso de desarrollo urbano en la Delegación Cuauhtémoc, como expresión de la voluntad ciudadana para la transparente aplicación de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada para las distintas instancias a quienes corresponde operarlo; pero también se convierte en un factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales, interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal y elevar el nivel de vida de su población.

Lo dispuesto en los Artículos 17 y 19 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que se subordina al Plan Nacional de Desarrollo 1995 - 2000, al Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000, al Programa General para el Desarrollo del Distrito Federal. Es decir, su contenido deberá ser congruente con el objetivo general establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.²

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE 2000

SANTA MARIA LA RIBERA, ATLAMPA Y SANTA MARIA INSURGENTES



SUELO URBANO	
H	HABITACIONAL (con comercio y/o servicio en P.B. H 320 e 10m)
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO HC 320 e 10 mts
HM	HABITACIONAL MIXTO
E	EQUIPAMIENTO
I	INDUSTRIA
IC	INDUSTRIA CON COMERCIO
EA	ESPACIOS ABIERTOS

El polígono de aplicación del Programa Parcial abarca un área de 236.94 hectáreas, dentro de las cuales se localizan las colonias Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes.

Esta delimitado al norte y al poniente por Av. Río Consulado, a partir de la avenida Ribera de San Cosme; al oriente por la Av. Insurgentes Norte y al sur por la Av. Ribera de San Cosme siguiendo hacia el poniente hasta cerrarse en el punto inicial que es Av. Río Consulado.

En este Programa Parcial se notan las modificaciones que se realizaron al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, en el cual se tenía una zonificación para uso Habitacional Mixto.

Sin embargo, en la práctica, actualmente, la colonia Atrampa tiende a convertirse en una zona predominantemente habitacional. Este drástico cambio, obedece a la dinámica natural de la zona, que cada vez se apreciaba menos apropiada para industrias, en tanto que crecía la demanda de vivienda.

Los cambios se detectan a partir del terremoto de 1985, debido a que muchos habitantes del centro se quedaron sin hogares y, como una respuesta a esa demanda de vivienda, dentro del programa “Renovación Habitacional Popular” (RENHAPO), se construyó en la esquina que forman las calles de Fresno y Clavel un conjunto de departamentos de tipo de interés social. Este conjunto data de 1990 aproximadamente y se ubica en un terreno que anteriormente tenía uso de suelo industrial.

Posteriormente a partir del Bando no. 2 publicado por el Jefe de Gobierno a finales del 2000, se han venido desarrollando más conjuntos habitacionales. La empresa Desarrolladora Metropolitana SA de CV, (DeMet), es una de las empresas que en esta zona ha desarrollado varios conjuntos habitacionales, lo que ha contribuido a este cambio de uso.

Entre las causas más relevantes que han generado la tendencia al cambio del uso de suelo, se encuentran las siguientes:

- La zona resulta bastante céntrica, y cuenta con todos los servicios como son vías de comunicación (Circuito Interior, Insurgentes Norte, ejes viales, etc.) transporte (Metro, colectivos, autobuses, Metrobús, taxis, etc.), escuelas, comercio, museos, etc.
- Con el Bando 2, decretado por el Jefe de Gobierno el 7 de diciembre del 2000, las cosas comenzaron a cambiar y originó un fuerte desarrollo en la construcción de viviendas, dentro de las delegaciones centrales de la capital (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza).
- Las nuevas familias, demandantes de vivienda aprovechan la comodidad que tiene esta zona por los servicios con que cuenta y sobre todo que no se encuentra en las zonas más alejadas de la mancha urbana, donde se concentran las otras opciones de vivienda, como son Ecatepec, Coacalco, Tecamac, etc. A estas familias no les resulta un obstáculo que la vivienda no sea muy amplia, debido a que su poder adquisitivo es limitado, por lo que han tenido éxito los conjuntos de vivienda de interés social que se han venido desarrollando en esta zona. A cambio de una renuncia a disponer de mayor

área construida o mejor calidad de vivienda, prefieren la conveniencia de estar cerca de sus familiares, centros de trabajo y servicios, sin necesidad de invertir demasiado tiempo en sus traslados, y lo que sí obtienen es que tienen un hogar que cuenta con las características del Centro Histórico pero a un nivel mas económico.

El nivel de vivienda que se ha desarrollado es media, media popular.

Al quedar dentro de la ciudad la zona industrial se vuelve un poco inoperante, dando lugar a que se cierren algunas industrias, hoy en día las industrias o empresas que aún laboran en esta zona son:

EMPRESA	UBICACIÓN
Cartones Ponderosa, S.A. de C.V.	Eulalia Guzmán 143 Esquina Naranja. Col. Atlampa. Del. Cuauhtémoc. México, D.F. C.P. 06450 ...
Grupo Bimbo (planta)	Prolongación Chopo
Alymel S.A. de C.V.	Prolongación Nopal No. 219. Col. Atlampa. México, D.F. 06450. Tel. (55) 5541 - 5556. Fax. (55) 5547 - 4835.
Refrigeración y congelación S.A. de C.V.	Naranja No. 376 Col. Atlampa. C.P.06450. México, D.F. Tels. 5547-6670 y 5547-4124. Fax: 5541-0423
DECSA	Atlampa, México, D.F. 06450 México . Tel: 52 (55) 9157-1600 . Fax:52 (55) 9157-1604
Grupo IMIS S.A. de C.V.	Atlampa. Del. Cuauhtémoc, México, D.F. C.P.06450 . D.F. Tel. (55) 2630 0910 . Fax. (55) 2630 1694.
New Page 5	Insurgentes Nte No. 554 C.P. 06450 Col . Atlampa México D. F. Tel. Dir. (01-55) 57 29 09 70 Conm. (01-55) 57 29 0900 Ext. 097 0 . Fax (01-55) 55 47 27 02
Grupo IMIS S.A. de C.V.	Av. Manuel González 588 Loc.B Col. Atlampa Del. Cuauhtémoc, México, D.F. C.P.06450 D.F Tel. (55) 2630 0910
Locations Plasti-form	Geranio 136 - 9 Colonia Atlampa Delegación Cuauhtémoc 06450 México City
KONE México, S.A. de C.V.	Clavel 227 Col. Atlampa C.P.06450 México, D.F TEL. 19 46 01 00 FAX 55 47 45 34
México Industrial	Pino 343 Local 3 343 Atlampa D.F. Teléfonos: 5547-9046 5547-4084
Airequipos, S.A. de C.V.	Río Heliotropo No. 171. Col. Atlampa. 06450. México DF, México Tel: Fax: 52-55-5541-2405. 52-55-5541-0679
ELITMEX, S.A. de C.V .	Cerrada Sabino, No. 5, Colonia Atlampa . C.P. 06450 . México, D.F.
Putumayo World Music en Español	Cedro #512, Edif. 2, Colonia Atlampa. Delegación Cuathémoc . México DF 06450 . México . 52 (55) 5547-0489.
NNOVA PRODUCTOS S.A. de C.V.	Manuel González No. 588-D. Col. Atrampa
Sañudo S.A. de C.V.	Cedro No. 350 Col. Atlampa México, D.F. C.P. 06400. Tels.: 5547-7264 / 5547-6461 / 5547-2989. Fax: 5547-2328. Lada: 01 (800) 711-5855
Grupo Evitec Audio Video	Av. Insurgentes Norte 476-604. Col. Atlampa. México, D.F.
Esso en México	Clavel # 207 Col. Atlampa. 06450 México, D.F.
NIPPON THOMPSON	Cerrada de cedro No. 509. Esq. Eulalia Guzmán (Eje 2 Nte) Col. Atlampa. Delegación Cuauhtémoc C.P. 06450. México, D.F. México ...
McGraw-Hill Interamericana	Cedro # 512, Col. Atlampa, México, D.F.
Barmex	Cedro # 509, Colonia Atlampa, México D.F. CP 06450, Tel: (52 555) 328-2600 Fax: (52 555) 328-2643
Lubricants Plant. ExxonMobil México S.A. de C.V.	Clavel # 207 Col. Atlampa, 06450 México, D.F. Tel. 52 555 354 0500

EMPRESA	UBICACIÓN
Stanley Supply & Services: International Distributors	Cedro No. 512, Col. Atlampa. México DF C.P. 06450. Tel: (52)55-9157-1600. Fax: (52)55-9157-1600 EXT. 4001
Hogramas, S.A. de C.V.	Pino #343 Local 3, Colonia Atlampa México, D.F. (55) 5541-1791 (55) 5547-4084
D Will & Baumer S.A. de C.V.	Clavel #224. Col. Atlampa, D.F. 06450. 5255470230. 5255411680.
Mettler-Toledo S.A. de C.V.,	Pino No. 350, Col. Sta. Ma. Insurgentes, Col Atlampa, 06430 México D.F.
Blends	Fresno No. 376, Colonia Atlampa 06450, México, D.F Tel.(5)5413375 Tel.(5)5413376 Fax.(5)5477068
Compañía Cerillera La Central	Manuel González 588, Col. Atlampa 06450, México DF. Tel. (5) 547-4598, fax (5) 547-4692, E-mail:
Global e Rack SA de CV	Cedro 512, Colonia Atlampa, México 06450. Tel: 55 55 47 74 89 / 55 55 47 76 43 Fax: 55 55 47 15 43
Harrison's Principles of Internal Medicine	Cedro 512, Colonia Atlampa. 06450, México D.F., México. Tel: 5255-5117-1515. Telefax: 5255-5117-1589.

CAPITULO III

Diferentes Usos del Suelo

La expulsión de población que está ocurriendo en la delegación se ha reflejado en los usos del suelo, sobre todo en el habitacional y en el mixto, se observan cambios importantes en estos usos, principalmente, el habitacional que parece haber aumentado, mientras que los mixtos se hubieran reducido, cuando se puede establecer todo lo contrario; esto se debe a la forma como se realizó la cuantificación de éstos con la nueva nomenclatura de usos del suelo.

USO DEL SUELO HABITACIONAL EN CIUDAD DE MEXICO

A la fecha el suelo de uso habitacional se ha vuelto escaso y encarecido. El crecimiento de la ciudad se dio en sus principios sobre suelos de carácter agrícola, ejidal y comunal, modificando su uso hacia zonas urbanas.

Estos terrenos fueron destinados en su mayoría a uso habitacional para fraccionamientos (desarrollados con capital privado y por el Estado) y para conjuntos de vivienda en reservas territoriales propiedad del mismo Estado. Las colonias populares también han contribuido al crecimiento de la mancha urbana a través de su proceso de consolidación iniciando como invasión de grupos organizados en terrenos privados, estatales y ejidales. En la Ciudad de México, destacan por su importancia las áreas que han surgido para fraccionamientos regulares e irregulares que son los fraccionamientos clandestinos e invasiones.

Fraccionamientos regulares. Han aparecido como mecanismo formal destinado a la creación de nuevas áreas de habitación, se ofrecen con equipamiento, legalmente y ofertadas para mercados con capacidad económica de pago.

Fraccionamiento irregular. Se han generado a partir de las características irregulares de la tierra y del acelerado crecimiento y concentración urbana, que usan esta manera de apropiación del espacio como una opción habitacional. Los fraccionadores realizan la operación clandestina e ilegalmente, vendiendo lotes sin servicios y sin los permisos requeridos, esto a la larga genera graves conflictos entre vendedores y fraccionadores. Los problemas que surgen con la tenencia de la tierra se debe que a que muchas ocasiones, un mismo lote es vendido a diferentes personas, además sin título de propiedad y es cobrado a precio mayor a lo pactado al inicio de la operación. El sistema judicial no resuelve estos problemas y por lo tanto adquiere un carácter político con la intervención del Estado como conciliador entre las partes conflictuadas.

Cuando los supuestos propietarios (colonos) presionan, el resultado es el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, esto es, el otorgamiento de títulos de propiedad para los colonos. La ocupación de la tierra por medio de este mecanismo propicia la organización de los colonos para presionar por conseguir los servicios básicos (agua, drenaje, energía eléctrica, vialidades, pavimentos, etc.).

El problema de la vivienda, del acceso al suelo urbano y un conjunto de aspectos ligados a ello han adquirido proporciones importantes en el crecimiento urbano. Durante los últimos veinte años, ha sido muy clara la tendencia de la oferta de la vivienda de ubicarse en los municipios conurbados del Estado de México, como factores de disponibilidad de suelo barato para construir barato. Las formas de producción de vivienda, se han dado principalmente a través de:

- Encargo
- Autoconstrucción
- Promoción pública
- Promoción privada

USOS DE SUELO POR DELEGACIÓN

Delegación	Sup. Total Ha	Suelo Urbano %	Suelo de Conservación %	Uso Habitacional %	Uso Mixto %	Áreas Verdes y Espacios Abiertos %	Equipamiento %	Industria %	Total
Cauhtémoc	3,244.00	-	-	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00	100
V. Carranza	3,342.00	-	-	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00	100
Miguel Hidalgo	4,699.64	-	-	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Benito Juárez	2,663.00	-	-	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00	100
Azcapotzalco	3,330.00	-	-	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70	100
G. A. Madero	*8,708.56	85.38	14.62	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00	100
Iztacalco	2,330.00	-	-	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00	100
Coyoacán	5,400.00	-	-	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01	100
Iztapalapa	11,667.00	92.70	7.30	61.00	15.00	5.70	11.00	-	100
Á. Obregón	7,720.00	64.62	34.56	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90	100
Cuajimalpa	8,095.00	20.04	79.97	6.40	8.70	3.13	1.80	-	100
M. Contreras	7,580.50	41.99	58.01	37.26	2.23	1.26	1.24	-	100
Tlalpan	30,449.00	16.05	83.51	12.28	1.80	1.01	1.40	-	100
Xochimilco	12,517.00	20.01	79.99	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20	100
Tláhuac	8,534.62	33.51	66.49	26.50	4.00	2.00	1.00	-	100
Milpa Alta	28,375.00	5.92	94.08	5.36	0.26	-	0.30	-	100
Total	148,655.32								

Fuente: Datos conforme a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997 (no considera la dosificación de usos de suelo propuesta). Difiere de la superficie total considerada en el PGOEDF, aprobado en agosto de 2000, que señala 149,524 ha, de acuerdo a las modificaciones en la zonificación final del suelo de conservación. Según acuerdo del entonces Departamento del Distrito Federal y el Gobierno del Estado de México, de fecha 27 de julio de 1994.

Nota: Incluye la superficie y los usos marcados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. En el caso de las Áreas Verdes no se consideran los polígonos de suelo de conservación.

Clasificación del suelo en el Distrito Federal

De acuerdo con las características y la vocación del territorio y conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el DF, el suelo de la ciudad se divide de forma primaria en dos zonificaciones generales: Suelo Urbano y Suelo de Conservación. La delimitación ratifica lo definido en la Declaratoria de la Línea Limítrofe entre el Área de Desarrollo Urbano y el Área de Conservación Ecológica publicada en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 5 de octubre de 1992. En las dos zonificaciones los usos del suelo permitidos están señalados por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano correspondientes.

El área definida como Suelo Urbano comprende las demarcaciones territoriales de Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez, Iztacalco y Coyoacán, así como las porciones ubicadas al norte de esta línea, correspondientes a las delegaciones de Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco, Tláhuac e Iztapalapa.

El Suelo Urbano se encuentra con un alto grado de saturación, salvo en las áreas destinadas a parques y espacios abiertos, por lo que se prevé que la vivienda que requiera el DF podría ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados o en las zonas que permitan potenciar su utilización, tal como sucede en las demarcaciones de la Ciudad Central. Asimismo, los usos de comercio, servicios e industria se dirigirán hacia los corredores integrales que serán establecidos en los programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y bajo el enfoque de las políticas de reciclamiento y desarrollo.

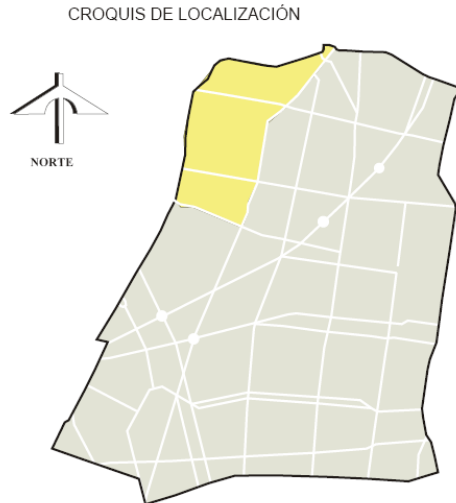
Por su parte, el Suelo de Conservación comprende las porciones territoriales ubicadas al sur de la línea de conservación ecológica de las demarcaciones de Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco, Tláhuac e Iztapalapa, así como la totalidad de la delegación de Milpa Alta. Incluye, igualmente, el Cerro de la Estrella en Iztapalapa y la Sierra de Guadalupe y otras secciones ubicadas en la delegación Gustavo A. Madero, contempladas en el PGOEDF.

Sobre esta área se localizan las mayores masas forestales de la entidad, contiene una riqueza biológica importante, donde ocurre la mayor infiltración de agua para el acuífero de la Cuenca de México; se tiene previsto que, adicionalmente a los asentamientos rurales aquí localizados, los usos del suelo permitidos deberán ser compatibles con la conservación ecológica, para el mejor aprovechamiento de los recursos naturales y la protección de terrenos productivos de acuerdo con lo que señala el PGOEDF.

En Suelo de Conservación, los usos del suelo contemplados en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con las actividades establecidas en el PGOEDF. Los usos que se asignen deberán establecerse con base en el potencial que presente el suelo para soportar diversas actividades compatibles con sus funciones ambientales. Por otra parte, se indicará la política particular a que deban sujetarse los asentamientos rurales ubicados dentro de estas zonas.

CAPITULO IV

ANALISIS



ATLAMPA

Colonia de la delegación Cuauhtémoc, se ubica al noroeste de esta, se delimita al norte Paseo de las Jacarandas, (delegación Azcapotzalco) al este por Insurgentes Norte (Santa María Insurgentes), al sur por Ricardo Flores Magón (Santa María la Ribera) y al oeste por el Circuito Interior (Nueva Santa María).



Como se muestra en el siguiente gráfico el uso de suelo en general es Industrial, son muy pocos los predios con otro tipo de uso (habitacional o equipamiento), de acuerdo a la inspección física de la zona, se verificó que la mayoría de las construcciones existentes son muy antiguas, algunas de las cuales están consideradas como inmuebles industriales patrimoniales.

USO DE SUELO DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL

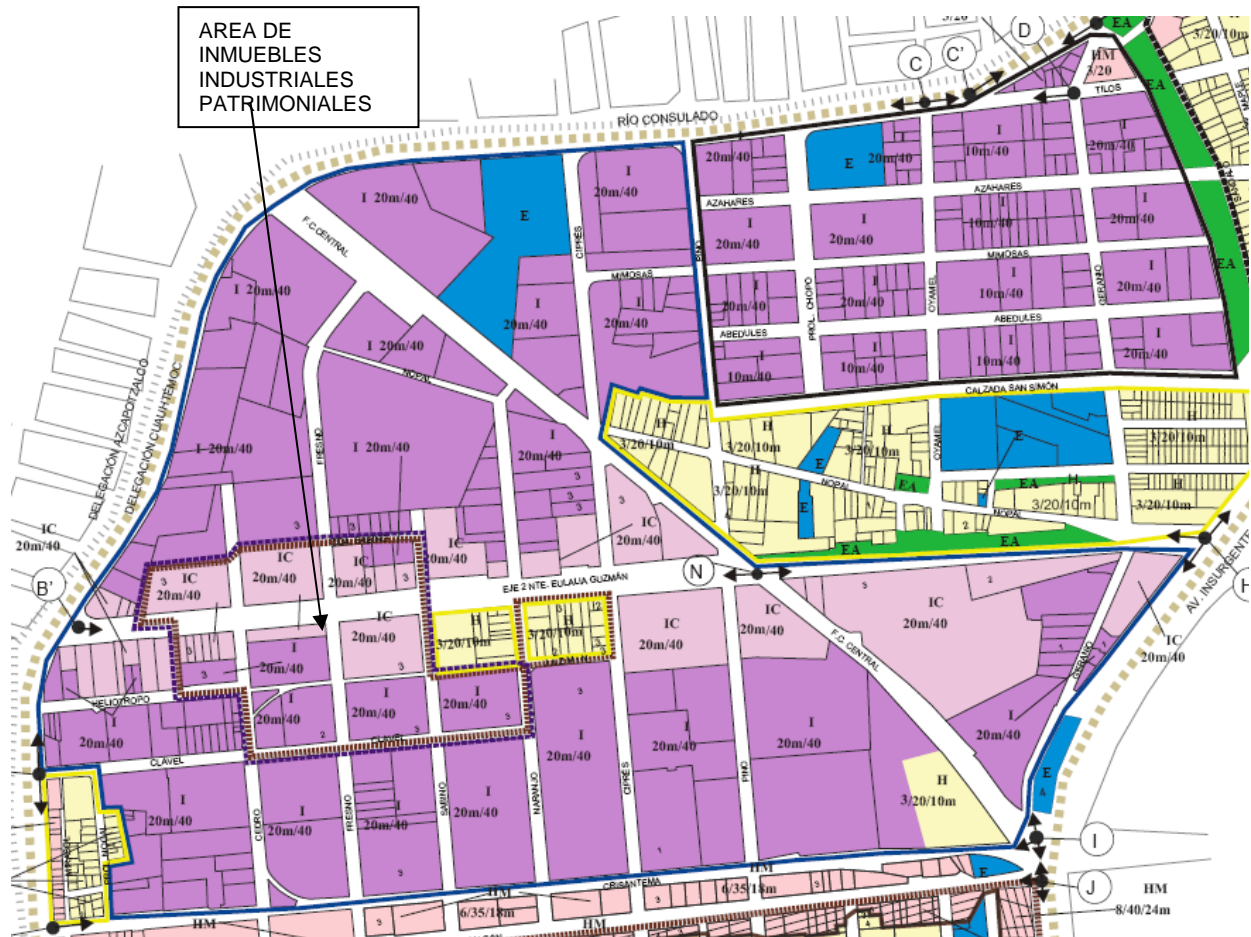


TABLA DE USOS DEL SUELO	
SUELO URBANO	
SIMBOLOGÍA	
USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
NOTAS	
1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.	
2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.; así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.	
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	
HABITACIONAL (con comercio y/o servicios en planta baja)	INDUSTRIA
HABITACIONAL CON COMERCIO	INDUSTRIA CON COMERCIO
HABITACIONAL MIXTO	EQUIPAMIENTO
INDUSTRIA	ESPACIOS ABIERTOS (parques, plazas y jardines públicos)
INDUSTRIA CON COMERCIO	

En la imagen anterior se muestra que parte del equipamiento (azul) se encuentra dentro de la zona industrial (morado), y que alguna zona habitacional queda rodeada tanto de la zona industrial (morado) como de la industrial con comercio (morado pálido). Posiblemente esto provoca que se genere el cambio de uso de suelo, debido a que a la gente le gusta vivir dentro del Distrito Federal y no en la zona conurbada.

Corresponde la zona industrial a la colonia Atlampa que está al norte de Santa María la Ribera, posiblemente el fenómeno del cambio de uso se debe en parte a que en esta zona se cuenta con terrenos de buenas dimensiones, y a que se encuentra como vecina de una de las colonias más antiguas de la ciudad.



En la fotografía anterior aparece una de las primeras unidades habitacionales que se realizó en esta colonia e inició el cambio de uso de suelo en la zona, esta unidad habitacional es de tipo interés social y se construyó después del terremoto de 1985. Se aprecia también la coexistencia de los dos tipos de uso de suelo: el habitacional (lado izquierdo) e industrial (derecho).

Para efectos de este estudio, se han localizado varios lotes, a los cuales se les ha cambiado el uso del suelo, unos cambiaron de industria a habitacional, otros a equipamiento o comercio.

HERENCIA CULTURAL URBANA

La colonia Santa María La Ribera, se encuentra al sur de nuestra zona de estudio, es una de las colonias más tradicionales de la ciudad, es una zona con una auténtica atmósfera de "barrio viejo" donde los comercios familiares se mezclan con antiguas casas y monumentos que siguen reflejando la dignidad que esta colonia tuvo antaño como el primer fraccionamiento moderno de la Ciudad de México.



KIOSKO MORISCO

Esta nueva colonia se estableció como el primer fraccionamiento planeado de la capital mexicana, mismo que contaría con calles con traza reticular, un parque, una iglesia y un mercado. Esta colonia tuvo un inicio lento hasta que años más tarde, en la época de Porfirio Díaz registró un acelerado desarrollo y un importante aumento en su número de residentes, los mayoría de ellos pequeños comerciantes, profesionistas y empleados del gobierno quienes eran atraídos a esta colonia por la calidad de sus espacios urbanos y por la facilidad de comunicación con el centro de la ciudad.

De esta época datan la mayoría de las construcciones de la zona, casas de uno o dos pisos de tabique o mampostería con pequeños patios centrales y detalles de estilo ecléctico en puertas y ventanas.

Con el paso del tiempo la colonia entró en decadencia y muchos de sus habitantes fueron emigrando a otras zonas de la ciudad, convirtiéndose muchas de las casas en pequeños negocios y vecindades.

Sin embargo, en los últimos años la colonia ha empezado a ver un proceso de regeneración al revalorarse el patrimonio arquitectónico de la zona, que aunada a su excelente ubicación junto al Centro Histórico y el aire de familiaridad de sus calles, está atrayendo nuevas familias, artistas e intelectuales que están haciendo de este barrio su nuevo hogar aprovechando sus precios más económicos en comparación con otras zonas de la ciudad.



Museo Universitario del Chopo

Asimismo esta colonia representó los ideales de orden y modernidad del porfiriato, albergando destacados edificios y monumentos de las fiestas del centenario como el actual *Museo Universitario del Chopo* y el *Kiosco Morisco de la Alameda de Santa María La Ribera*, el parque central de la colonia, en frente del cual, se ubica el también porfiriano Museo de Geología, un exquisito edificio de estilo ecléctico.

Así visto, la influencia de la cercanía de la colonia Santa María la Ribera creo que es una razón más que potencia este fenómeno de cambio de uso en la colonia en estudio (Atlampa).

De hecho, varios edificios de Atlampa han sido clasificados como patrimonio nacional (nuestro predio en estudio esta dentro de estos), por lo que se está gestando un nuevo núcleo de identificación cultural, que de algún modo influirá en la conformación de la nueva identidad urbana de la colonia Atlampa.

En esta imagen las zonas marcadas en rojo son los predios que han sufrido cambio de uso de suelo. La mayoría son conjuntos habitacionales, existe un Hotel y ampliación de colegio. De igual forma la zona de equipamiento ha crecido ya que existe un colegio el cual ha aumentado sus niveles de estudio y que cuenta hoy día hasta el nivel de Preparatoria.



Del universo identificado, se escogió el lote de Eulalia Guzmán y Cedro para efectuar un análisis detallado.

De acuerdo a la investigación realizada en campo se propone realizar un conjunto habitacional de interés social, en un predio actualmente de uso Industrial. El proyecto consiste en 18 torres de 24 departamentos de 66 m² incluyendo áreas comunes de circulación, el producto a ofrecer consta de dos recámaras, un baño completo, estancia comedor, cocina, patio de servicio y un cajón de estacionamiento en planta baja a cubierto.

El conjunto se forma en su totalidad de 432 departamentos. Se toma como ejemplo los conjuntos ya existentes en la zona, los cuales son la base y estilo del propuesto, como se indica en el siguiente reporte fotográfico.



Vista general



INMUEBLE PROPUESTO PARA ANALISIS



ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

VISTA AEREA NO RECIENTE



LOCALIZACION

DETALLE DEL INMUEBLE

Asesor de ventas	Bienes Raíces SC
Teléfono	25-81-03-50
Colonia	Atlampa
Municipio	Cuauhtémoc
Estado	Distrito Federal
Calle	Eulalia Guzmán Esq. Cedro
Precio Venta	\$ 30,000,000.00
	\$5,000.00 M²/VENDIBLE

Específicos Terreno

Metros de superficie	6000	Metros de frente	60
Metros de fondo	100	Forma	Regular

Otros Terreno

Tipo de terreno	Plano	Ubicación	Esquina
Número de frentes	2	Servicios	Sí

Comentarios

Bodega desmantelada, solo cuenta con los muros exteriores por considerarse como inmueble industrial patrimonio de la colonia USO DE SUELO: Industrial según Plan Parcial de Desarrollo.

DATOS DE BASICOS DE PROYECTO

USO DE SUELO EN LA ZONA (PROPUESTO)		H / 06 / 20
NIVELES PERMITIDOS 6, PARA ESTE PROYECTO TIENE 6 NIVELES		06
PORCENTAJE DE AREA LIBRE		20%

AREA TOTAL DEL TERRENO:		6,000.00	M ² .
AREA LIBRE		1,200.00	M ² .
AREA AUTORIZADA DE DESPLANTE POR USO DE SUELO		4,800.00	M ² .
ÁREA DE DESPLANTE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN		4,800.00	M ² .
AREA TOTAL PRIVATIVA DE CONSTRUCCION (EN NIVELES PERMITIDOS)		28,800.00	M ² .
SUPERFICIE DE TERRENO POR LOTE		0	M ² .
AREA PRIVATIVA DE CONSTRUCCION DE LOS DEPARTAMENTOS		28,800.00	M ² .
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR DEPARTAMENTO		60.00	M ² .
SUPERFICIE DE AREA COMUN POR DEPARTAMENTO		6.00	M ² .

TOTAL DE DEPARTAMENTOS	436	DEPTOS
Nº DE DEPARTAMENTOS POR NIVEL	4	DEPTOS
Nº DE DEPARTAMENTOS POR EDIFICIO	24	DEPTOS
Nº DE EDIFICIOS	18	EDIFICIOS

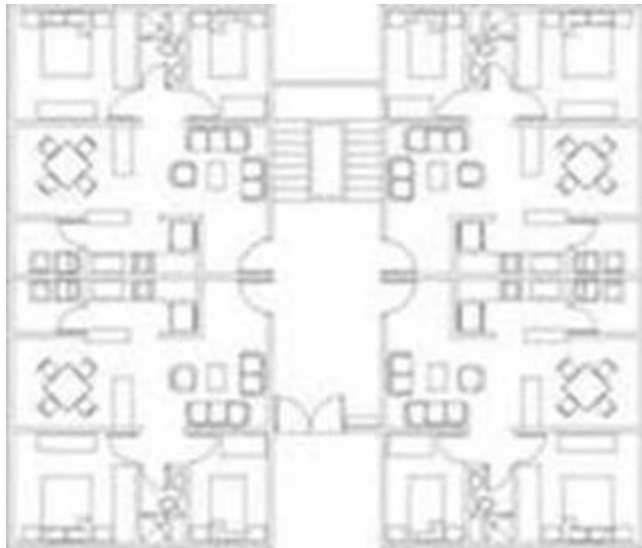
AREA DE DESPLANTE POR EDIFICIO	264.00	M ² .
ÁREA DE DESPLANTE PARA ESTACIONAMIENTOS A CUBIERTO	264.00	M ² .
ÁREA PARA CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO (INCL. CIRCULACIONES)	12.00	M ² .
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR EDIFICIO	24	CAJONES
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TOTALES	436	CAJONES
TOTAL DE NIVELES DE ESTACIONAMIENTO POR EDIFICIO	1	NIVELES

AREA DE CONSTRUCCION

AREA DE CONSTRUCCION DE LOS DEPARTAMENTOS		26,182	M ² .
ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS		4,800	M ² .
AREA DE DE CONSTRUCCION DE CIRCULACIONES		2,618	M ² .
		0	M ² .
TOTAL		33,600	M².

PRECIO DE VENTA	
DEPARTAMENTOS	436
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO	\$567,600
M ² VENDIBLE OBTENIDO EN MERCADO	\$8,600
TOTAL DE VENTAS DEPARTAMENTOS	\$247,680,000
VALOR TOTAL DE VENTA DE DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTOS	\$247,680,000

PRODUCTO A OFRECER



DEPARTAMENTO

- SALA COMEDOR
- COCINA
- 2 RECAMARAS
- 1 BAÑO
- PATIO DE SERVICIO
- 1 LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO

ANALISIS DE COSTOS

ANALISIS COSTOS PREOPERATIVOS

PROYECTO

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		\$10.00 / M ²		\$60,000.00
MECANICA DE SUELO		\$15.00 / M ²		\$90,000.00
PROYECTO ARQUITECTONICO		2% DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN		\$1,987,636.36
PROYECTO ESTRUCTURAL		\$70.00 / M ²		\$258,720.00
PROYECTO DE INSTALACIONES		\$35.00 / M ²		\$72,800.00
PROYECTOS ESPECIALES		\$35.00 / M ²		\$56,000.00
REGIMEN EN CONDOMINIO	\$700.00	por hora	60 hrs.	\$42,000.00
OFICINA CENTRAL	(DIRECCION GENERAL TECNICA DE OBRA DE ADMON) 3.00% COSTO CONST.			\$2,981,454.55
SUBTOTAL				\$5,548,610.91

LICENCIAS

ALINEAMIENTO Y No. OFICIAL	(ART. 244 C.F.D.F)	\$17.80 ml		\$2,438.60
USO DE SUELO	(ART. 246-1 C.F.D.D)			\$598.70
TRAMITE DE CAMBIO DE USO		\$50,000.00	LOTE	\$50,000.00
ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL		\$100,000.00	LOTE	\$100,000.00
LICENCIA DE CONSTRUCCION	(ART. 206 C.F.D.F.)	\$16.16 / M ² de construcción		\$542,976.00
LICENCIA DE DEMOLICION		\$13.00 / M ² por demoler	0	\$0.00
DGCOH		\$77.50 / M ²		\$2,604,000.00
LICENCIA DE CONDOMINIO		\$7.00 / M ² de construcción		\$235,200.00
D.R.O.		\$10.00 / M ²		\$336,000.00
CORRESPONSABLES		\$10.00 / M ²		\$336,000.00
GESTORIA				\$5,000.00
S.P. CIA DE LUZ		\$3,000.00	servicio	\$1,363,636.36
SUBTOTAL				\$5,575,849.66
TOTAL				\$11,124,460.57

ANALISIS DE COSTOS OPERATIVOS

EDIFICACION

INCLUYE INDIRECTOS Y UTILIDAD DEL CONTRATISTA	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE
DEPTOS INTERES SOCIAL (Bimsa)	M ²	26,182	\$3,200.00	\$83,781,818.18
AREAS COMUNES CONSTRUIDAS	M ²	2,618	\$2,200.00	\$5,760,000.00
AREAS COMUNES ABIERTAS (Bimsa)	M ²	1,200	\$200.00	\$240,000.00
ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO	M ²	4,800	\$2,000.00	\$9,600,000.00
ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO	M ²	0.00	\$0.00	\$0.00
DEMOLICION	LOTE	1	\$350,000.00	\$350,000.00
SUPERVISION DE OBRA	2.5%	DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION		\$2,484,545.45
GERENCIA DE PROYECTO	2.5%	DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION		\$2,484,545.45
TOTAL				\$104,700,909.09

ANALISIS DE COSTOS POSTOPERATIVOS
--

PUBLICIDAD

PRESENTACIONES	\$19,000.00	
FOLLETERIA	\$6,000.00	
ANUNCIOS	\$46,000.00	
INTERNET	\$7,800.00	
OFICINA VENTAS	\$56,650.00	
OTROS	\$3,000.00	
	SUBTOTAL	\$138,450.00

COMISION DE VENTA

6% DEL PRECIO DE VENTA	SUBTOTAL	14,860,800.00
------------------------	-----------------	----------------------

UTILIDAD

30% SOBRE EL VALOR DE VENTA	SUBTOTAL	74,304,000.00
-----------------------------	-----------------	----------------------

COSTO FINANCIERO

15% DE TASA ACTIVA	SUBTOTAL	
	TOTAL	\$89,303,250.00

GRAN TOTAL	\$210,677,230.57
-----------------------	-------------------------

CONCLUSION DE EJERCICIO		
PRODUCTO FINANCIERO (TASA PASIVA - 5% ANUAL) :	0.42%	\$126,322
COSTO FINANCIERO (TASA ACTIVA: TIE + 5 PUNTOS) :	1.17%	\$7,585,078
TOTAL DE INGRESOS + PRODUCTO FINANCIERO:		\$247,806,322
TOTAL DE EGRESOS + COSTO FINANCIERO:		\$212,713,705
VALOR RESIDUAL :		\$35,092,618
COSTO DE ESCRITURACIÓN DEL TERRENO	9%	\$3,158,336
VALOR RESIDUAL FINAL :		\$31,934,282
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (M ²):		6,000.00
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO:		\$5,322
VALOR DE OFERTA DEL TERRENO SEGÚN MERCADO		\$30,000,000
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO SEGÚN OFERTA:		
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO MERCADO		\$5,000
MAXIMO A PAGAR POR METRO CUADRADO DE ACUERDO A PROYECTO		\$5,322

Después del análisis y ejercicio presentado en las tablas de las (Págs. 34 y 35), en mi opinión, referente a la venta del inmueble propuesto, creo que el propietario estuvo bien asesorado para poder obtener la venta de su inmueble en las mejores condiciones, ya que se demuestra que un conjunto habitacional con las características propuestas permite un valor máximo de adquisición del terreno de \$ 5,322 pesos y lo que obtuvo el vendedor fueron \$ 5,000 pesos.

A través de la investigación, se concluyó, tomando en cuenta los valores que maneja Tesorería, (área de valor A060003) el valor para esta zona es \$ 2,696.64, que al realizar un análisis de mercado y homologando, el costo de terreno hoy día para uso industrial en esta zona sería no mayor de \$ 3,200 pesos.



El tipo de construcciones existentes en la zona son de tipo de industria o bodega que datan de hace muchos años, hoy día no hay mercado para ofrecer éstas como tal, debido a que tendrían que invertir tanto en la compra como en el mantenimiento de las mismas. Lo que ocasiona que otro tipo de inversionistas y desarrolladores estén interesados en realizar una inversión en un negocio que sea más productivo y en poco tiempo poder recuperar su inversión.

A continuación se presenta el análisis de mercado de la zona, para obtener el valor máximo de tierra de acuerdo al uso permitido.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO													
DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA													
Ubicación: EULALIA GUZMANESQ. CEDRO										Uso IC - 20 / 40			
Superficie del Terreno: 6,000.00 m ²				Plano, irregular, 2 frentes				Sobre Eje vial					
Construcción: 0.00 m ²			BIENES RAICES SC				Oferta \$30,000,000.00						
COMPARABLES						CARACTERISTICAS							
No.	DIRECCION		INFORMES			Uso	Superf.	Calle	Forma	Topog.	Frentes		
1	Circuito interior s/n Col. Santa María la Ribera		Inmobiliaria Macutti, TEL. 5291 4433			H	18,419.00 m ²	Superior	Regular	Plano	1		
2	Ebano s/n Col. Santa María la Ribera		Asesores Inmobiliarios. Tel. 5813 8697			H	220.00 m ²	Moda	Regular	Plano	1		
3	Dr. Atl s/n Col. Santa María la Ribera		Hilde y Asociados. Tel. 5355 3895			H	333.00 m ²	Moda	Regular	Plano	1		
4	Dr. Atl (antes Pino) 223 Col. Santa María la Ribera		Grupo Inmobiliario. Te. 1380 2734			C	690.00 m ²	Moda	Regular	Plano	1		
5	Hortensia s/n Col. Santa María la Ribera		Bienes Raíces. Tel 5514 0106			H	381.00 m ²	Moda	Regular	Plano	1		
COMP.	OFERTA \$ M.N.	SUP. M2	\$/m2	FACTORES DE HOMOLOGACION									VALOR \$/M2.
				F.n	F.zo:	Fub.	F.fo.	F.uso	F.sup:	F.top:	F.re.		
1	\$ 94,000,000.00	18,419	\$ 5,103.43	0.80	1.00	1.15	1.00	0.80	1.01	1.00	0.74	\$ 3,793.68	
2	\$ 2,000,000.00	220	\$ 9,090.91	0.80	1.20	1.15	1.00	0.80	0.79	1.00	0.70	\$ 6,342.98	
3	\$ 2,000,000.00	333	\$ 6,006.01	0.80	1.20	1.15	1.00	0.80	0.85	1.00	0.75	\$ 4,508.93	
4	\$ 4,600,000.00	690	\$ 6,666.67	0.80	1.20	1.15	1.00	0.90	0.93	1.00	0.92	\$ 6,160.32	
5	\$ 2,500,000.00	381	\$ 6,561.68	0.80	1.20	1.15	1.00	0.80	0.87	1.00	0.77	\$ 5,041.89	
VALOR PROMEDIO											\$ 5,170		
FACTOR COMERCIAL											0.80		
VALOR A UTILIZAR											\$ 4,100		
SUPUESTO DEL VALOR DEL TERRENO A VALUAR.											\$ 24,600,000		

DEFINICION DE FACTORES

F.n.	FACTOR DE COMERCIALIZACION O NEGOCIACION, INCLUYE EL ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA ASI COMO EL % DE COMISION
F.zo:	FACTOR DE ZONA INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y EL COMPARABLE
F.ub.	FACTOR DE UBICACION DE ACUERDO A SU POSICION EN LA MANZANA
F.fo.	FACTOR DE FORMA QUE RESULTA DE CALIFICAR LA IRREGULARIDAD DEL PREDIO COMPARABLE RESPECTO AL VALUADO
F.uso:	FACTOR DE USO DEACUERDO AL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO EN CUANTO AL USO DE SUELO E INTENSIDAD DE CONSTRUCCION ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y EL COMPARABLE
F.sup:	FACTOR DE SUPERFICIE QUE RESULTA DE LA RELACION DE SUPERFICIE RESPECTO AL LOTE MODA Y/O VALUADO.
F.top.	FACTOR DE TOPOGRAFIA QUE RESULTA DE LA RELACION RESPECTO AL LOTE MODA Y/O VALUADO CONSIDERANDO LAS DIFICULTADES DE SU APROVECHAMIENTO
APLICACION DE FACTORES	
F.sup:	FACTOR DE SUPERFICIE APLICADO .10 (SUP. AVALUO / SUP. MERCADO) + 0.9 = x, 1/x

De acuerdo a la investigación de mercado de la zona en estudio, al realizar el análisis y homologación correspondiente el valor que se obtiene es de \$4,100, el cual refleja un valor menor al que se obtiene al considerar un cambio de uso de suelo con la propuesta de un conjunto de 436 departamentos (de acuerdo a datos de proyecto)

CAPITULO V

CONCLUSION

La transformación que se da por cambio de uso de suelo de industrial, a habitacional o de equipamiento, como se ha observado en la colonia en estudio se debe principalmente a:

- La falta de vivienda en el centro de la ciudad
- La cercanía que existe entre nuestra zona de estudio y el centro histórico (imagen pág. 39), hace que Atlampa se pueda mejorar tanto en el aspecto social y económico, debido a que está junto a una colonia 90% habitacional (Santa María la Ribera), la cual es una colonia tradicional, debido a que se le ha considerado como el primer fraccionamiento moderno de nuestra ciudad, donde se mezclan los comercios, con las construcciones antiguas y algunos considerados como monumentos históricos.
- Las industrias que se encuentran aún trabajando, se han vuelto inoperables, dando lugar a que muchas de estas naves se conserven solamente como bodegas o que se encuentren abandonadas, a causa de ser una zona céntrica y conflictiva para acceder a ella con vehículos de carga.
- Al convertirse en una zona de bodegas, da un aspecto de zona desierta (fantasma), dando lugar al vandalismo y drogadicción.

La falta de terrenos desocupados en la Zona Metropolitana de la ciudad de México, ocasiona que los valores de los predios suban conforme a la intensidad de uso, esto lo provocó en parte el Bando 2, que favorece el desarrollo de vivienda en cuatro de las delegaciones de nuestra ciudad. El espíritu original de este decreto era generar vivienda de interés social, lo cual si se ha respetado en los desarrollos realizados en la colonia en estudio, por el nivel económico que existe. A diferencia en la Delegación Benito Juárez en se están realizando viviendas dirigidas para status económicos más altos, lo cual es un indicador de que la demanda de vivienda es elevada y el mercado está reaccionando con mayores niveles de precio.

El presente estudio revela que es imperativo adecuar la normatividad de desarrollo urbano en la colonia Atlampa, permitiendo su desarrollo como zona habitacional, ya que, en los hechos, la tendencia es clara en esta dirección: lo observado en campo no es sino la materialización de la vocación natural de la zona.

No debe pasarse por alto el hecho de que el suelo es un recurso vital, el cual no se puede reproducir, ya que es único. En el caso de la colonia Atlampa, se tiene un claro ejemplo de una reserva territorial que las circunstancias históricas han formado espontáneamente, dentro de un entorno altamente demandado.

Seguramente, el lograr que se lleve a cabo el cambio de uso de una forma ordenada, dará lugar a que toda esta zona incremente tanto en imagen como en su tejido social, creando una sinergia en la que posiblemente se podrán hacer viviendas de diferentes niveles sociales, ya que es una zona que ofrece atractivos específicos para estratos individuales.

La industria ha tendido a desplazarse de la Ciudad de México a otros sitios del país, ya que la cada vez más estricta normatividad ambiental del D.F. y la dinámica del tráfico, de seguridad y de oferta de mano de obra barata privilegian a ciudades del interior, cuando no del extranjero. De hecho, incluso hay casos en que la competencia de las industrias de países asiáticos ha hecho desaparecer a empresas nacionales.

Cabe señalar que varias de las empresas que operaban en la zona industrial de Atlampa fueron creadas en los albores del siglo XX, si no es que antes, y, por su ciclo natural de evolución, muchas de ellas han desaparecido ante la competencia de las empresas trasnacionales, en ocasiones siendo absorbidas por éstas, a raíz de la apertura comercial iniciada por el TLC. Actualmente, la industria tiende a concentrarse en grandes instalaciones, con un alto grado de integración, por lo que la pequeña y mediana industria que caracterizaba a la población de la colonia Atlampa actualmente está sujeta a demasiadas presiones. Todas estas razones apuntan a explicar la declinación de la vida industrial de esta zona.



En esta imagen se aprecia la cercanía del centro Histórico a la zona industrial Atlampa

BIBLIOGRAFIA

SEDUVI. Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda.

PROGRAMA Delegacional de Desarrollo Urbano CUAUHEMOC.mht

Apuntes de Análisis Económico. Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta
Especialidad en Valuación Inmobiliaria

Apuntes Materia Taller de Aplicación II. Arq. Lorenzo Barragán Estrada
Especialidad en Valuación Inmobiliaria

León Velasco, Ma. Del Carmen. INTERRELACION ENTRE USO HABITACIONAL /
INTENSIDAD DE USO Y VALORES DEL SUELO, EN EL PROGRAMA PARCIAL
POLANCO. Tesina para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria.
UNAM Facultad de Arquitectura. Op. Cit

Investigación de Campo en la Zona.

Páginas en Internet:

www.cuauhtemoc.df.gob.mx

www.mexicomaxico.org/Tranvias/PlanoRutas/RutasTranvias.htm

www.metrocubicos.com/home

www.seduvi.df.gob.mx

www.googlearth