



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS COLEGIO DE GEOGRAFIA

LOS CONTROLES DE USO DEL SUELO Y SU INFLUENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO HABITACIONAL

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN GEOGRAFIA

P R E S E N T A :

HILDA OLIVARES BASTIDA



MEXICO, D. F.,

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS MAYO DE 1994 COLEGIO DE GEOGRAFIA

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



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 está 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.

A DIOS

**A MIS PADRES
COM PROFUNDO AMOR**

AGRADECIMIENTOS

El presente trabajo es producto del apoyo siempre incondicional de las personas que han estado a mi lado.

A mis padres y hermanos que han estado a lo largo de mi vida, y que con su cariño, comprensión y ayuda siempre constante han sido la fortaleza para seguir adelante.

Agradezco al Dr. Ignacio Kunz por la paciencia que tuvo para la revisión del presente trabajo; a la Dra. Carmen Valverde V., al Dr. Alvaro Sánchez C., a la Mtra. Irma Escamilla y al Lic. Jorge González S. por aceptar amablemente revisar la tesis y por sus valiosas sugerencias.

A mis compañeros de la carrera Gloria, Juanita, Alicia, Margarita, Ana Bertha y Juan Carlos.

Agradezco de manera singular a mis compañeros del Instituto de Geografía Angelina, María, Carmen, Ulices, Sara y Tere. Y a todas aquellas personas que siempre han tenido una mano amiga, con las que siempre contamos en cada etapa de nuestra vida.

Por último agradezco al Programa General de Asuntos del Personal Académico de la UNAM por apoyar este trabajo dentro del proyecto "Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México".

CONTENIDO

INTRODUCCION.....	1
CAPITULO 1. MARCO TEORICO	
1.1 Usos del suelo.....	4
1.2 Mercado inmobiliario habitacional.....	18
1.3 Control del suelo urbano.....	23
CAPITULO 2 CARACTERISTICAS DE LOS CASOS DE ESTUDIO	
2.1 Características de la colonia Del Valle.....	35
2.2 Características de la colonia Santa María la Ribera.....	41
2.3 Características de la colonia Agrícola Oriental.....	46
2.4 Características de la colonia Anáhuac.....	51
CAPITULO 3 METODOLOGIA Y APLICACION DEL MODELO INICIAL DE CONTRASTACION DE HIPOTESIS	
3.1 Variables consideradas.....	57
3.2 Modelo inicial de contrastación de hipótesis..... (Modelo I).....	58
3.3 Manejo de los datos de la encuesta.....	60
3.4 Elección de la zona de estudio.....	63
3.5 Resultados del modelo de contrastación (Modelo I).....	64
3.6 Consideraciones al modelo I.....	75
3.7 Modelo II de impacto de control de uso del suelo.....	76
CAPITULO 4 EXPOSICION DE RESULTADOS DE ACUERDO CON EL MODELO II DE IMPACTO DEL CONTROL DEL USO DEL SUELO	
4.1 Resultados obtenidos para la colonia Del Valle.....	80
4.2 Resultados obtenidos para la colonia Santa María la Ribera.....	86
4.3 Resultados obtenidos para la colonia Agrícola Oriental.....	91
4.4 Resultados obtenidos para la colonia Anáhuac.....	95

CONCLUSIONES.....	100
BIBLIOGRAFIA.....	103
INDICE DE CUADROS.....	107
INDICE DE FIGURAS.....	108

I N T R O D U C C I O N

La Ciudad de México en la actualidad presenta graves problemas de desarrollo urbano especialmente de vivienda, considerada uno de los bienes fundamentales para el hombre; se detecta que en la Ciudad de México existen grandes carencias habitacionales, aproximadamente el 65% de las familias no tienen acceso al mercado privado o al público (Garza, 1988: 29). Al parecer, las tendencias muestran que el problema de la vivienda cada vez se agrava en mayor medida.

El desarrollo de la investigación de problemas habitacionales en México de acuerdo con Schteingart (1978) tiene tres etapas: la primera etapa (de los años 50's hasta mediados de los 70's) con un enfoque físico, percibido como "déficit" de habitaciones en relación con las "necesidades" de la población. La segunda etapa (mediados de los 70's a principios de los 80's) con una orientación marxista enfocada a una definición estructural del problema de la vivienda. En la tercera etapa (de principios de los 80's a la fecha) predomina el análisis de procesos particulares ha mayor detalle.

En esta dirección se han realizado estudios respecto al problema habitacional, orientada a estudios particulares, algunos enfocados al financiamiento de la vivienda, el arrendamiento, la industria de la construcción en el sector vivienda, etc. En ese contexto una línea poco estudiada es la del mercado de vivienda.

En la actualidad son pocos los trabajos realizados en México que abordan el tema, por lo que existe un desconocimiento del comportamiento del mercado, de los factores que intervienen en él y del papel que sobre el mercado tienen: a) las características de la vivienda, b) la localización y condiciones del barrio, c) las políticas públicas y d) los diversos agentes que intervienen en el mercado.

Es así que surge la inquietud del presente proyecto de investigación: analizar el papel de las políticas públicas y su influencia en el mercado habitacional.

La existencia de diversas políticas públicas desarrolladas por el gobierno hacen indispensable ser más específicos en este sentido, se consideran solo los Programas Parciales de Desarrollo Urbano por delegación, que regulan la zonificación secundaria (usos del suelo, densidad de uso e intensidad del mismo).

Se pretende determinar la relación entre el control del uso del suelo y el comportamiento del mercado inmobiliario habitacional en la Ciudad de México.

Lo que se desea llegar a establecer con la presente investigación, a manera de pregunta es ¿cuál es el papel de los controles de uso del suelo en el mercado inmobiliario habitacional?. De esta pregunta general se derivan las siguientes: ¿cuál es el comportamiento del volumen de las ofertas en el mercado, de acuerdo a la variable control del suelo?, ¿de qué manera afecta el control en el uso del suelo al nivel de transacciones (proporción de compra-venta)?, y por último ¿qué influencia tiene el control del uso del suelo en los precios de venta de las viviendas en el mercado?. Estas son las principales preguntas que se plantean a las cuales se dará respuesta con la elaboración del presente estudio.

Es importante mencionar que resulta particularmente difícil investigar un tema que, por su objeto de estudio (vivienda) es complejo, aunado a la falta de estudios en México sobre el tema de mercado de vivienda. Consecuentemente las fallas u omisiones que pudiese presentar, son en parte por la falta de estudios anteriores que sirvieran de base (sobre todo metodológica) para su elaboración.

El presente trabajo está integrado por cuatro capítulos: el primero se refiere a los aspectos teóricos sobre usos del suelo, vivienda, mercado de vivienda y experiencias internacionales en el tema.

El segundo capítulo expone las principales características (ubicación, estructura vial, antecedentes del origen de la colonia, entre otras) de los casos de estudio que se consideran en la investigación.

El tercer capítulo explica la metodología a seguir para dar respuesta a las preguntas que se plantean como ejes de esta investigación.

Por último en el capítulo cuatro se exponen los resultados que se obtuvieron a partir del análisis de los datos; el desarrollo de este capítulo tuvo como base la encuesta del proyecto de Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México, realizada conjuntamente por el Instituto de Investigaciones Sociales y el Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México, en el período de marzo a julio de 1992 y en el cual el objetivo principal es conocer la estructura del mercado inmobiliario.

La hipótesis central de la presente investigación es:

El control que se ejerce en el uso del suelo afecta el mercado inmobiliario habitacional; para comprobar lo anterior sirven de apoyo las tres hipótesis de trabajo siguientes:

a) El control en el uso del suelo modifica la oferta de inmuebles del mercado de vivienda.

b) Los controles que se ejercen en el uso del suelo contribuyen a un cambio en el volumen de compra-venta de inmuebles ofertados.

c) Las restricciones en el uso del suelo afectan los niveles de precios de los inmuebles en el mercado.

M A R C O T E O R I C O

1.1 USOS DEL SUELO

1.1.1 CONSIDERACIONES EN TORNO AL SUELO

1.1.1.1 EL SUELO COMO RECURSO ESCASO. NECESIDAD DE UN USO EFICIENTE DEL SUELO

Como dice el enunciado de este apartado, se refiere a cómo el suelo se concibe como un recurso escaso y limitado. Para fundamentar lo mencionado de acuerdo a la bibliografía consultada se expresarán las ideas principalmente de tres autores, los cuales coinciden en estas aseveraciones.

Según Iracheta A. (1988: 95) el suelo económicamente es un objeto limitado y en ocasiones escaso, lógicamente, esto resulta aún más marcado en las zonas urbanas; esta escasez de suelo generalmente es física pero puede ser también artificial, provocada por diversos factores que más adelante se explicarán.

Por su parte, la Coordinación General del Plan de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados (COPLAMAR) (1983: 27) considera al suelo como un recurso natural limitado en cantidad, que debe satisfacer muchas necesidades; de igual manera, Vélez Fernández (1990: 357) dice que el suelo es un bien escaso, la razón principal es que éste no crece en el tiempo.

En conclusión, puede expresarse que el suelo ya sea considerado como objeto (mercancía), recurso o bien, siempre será escaso; por ello es importante resaltar que éste debe usarse de

la manera más eficiente y productiva posible, en pocas palabras debe existir una buena planeación de él, sobre todo si se considera la naturaleza y magnitud de los requerimientos de tierra del desarrollo urbano futuro

1.1.1.2 EL PRECIO DEL SUELO

En la mayoría de las ciudades del país existe un rápido crecimiento en los precios del suelo, esto es debido al acelerado proceso de urbanización y a la competencia resultado de la escasez.

El factor que COPLAMAR (1983: 27) establece como de mayor relevancia sobre los precios de la tierra es la falta de mecanismos de control de la especulación, que deja sin acceso al suelo urbano a una gran parte de la población. Esto puede generar entre otros efectos que se dé un alza en los precios de la vivienda, vía proceso de incremento del precio del suelo, " hoy en día, el derecho a la vivienda, en las grandes ciudades pasa prioritariamente por el acceso al suelo" (Coulomb, citado por Schteingart, 1991: 45).

En cuanto a este punto de vista no se puede asegurar que la existencia de un control en el suelo evite la especulación, ni que asegure la adquisición de suelo y en consecuencia el acceso a la vivienda en todos los niveles sociales.

El suelo se valoriza por las inversiones en infraestructura, otras facilidades y con los usos preexistentes (Iracheta, 1988: 95). Por ende, el suelo será más deseable y más caro en aquellos sitios mejor servidos, mejor comunicados, mejor relacionados con usos compatibles y con mejores atributos ecológicos.

Para Iracheta los precios del suelo pueden representar un elemento racionalizador de las localizaciones y de los usos del suelo, que impide que actividades incompatibles o grupos sociales de ingresos disímiles compitan por el mismo pedazo de suelo.

1.1.1.3 EL SUELO SOPORTE PARA LAS DIVERSAS ACTIVIDADES

Uno de los más importantes papeles que desempeña el suelo en el espacio urbano es la gran variedad de usos posibles que van desde la satisfacción de las necesidades esenciales de abrigo hasta ser medio de acumular riqueza (Ibid: 136).

En otras palabras es el elemento físico básico para el desarrollo de cualquier actividad, ya sea habitacional, comercial, servicios o industria.

Por lo antes establecido, y tomando en cuenta que todos requieren de él, sobre todo en las áreas urbanas donde la diversidad de actividades hacen más compleja su obtención, el suelo ha sido un elemento destacado en la mayoría de las políticas urbanas.

1.1.2 FACTORES QUE CONDICIONAN EL USO DEL SUELO

Las decisiones para dar un uso al suelo son determinadas por una diversidad de factores, que al actuar en conjunto, dan como resultado la distribución lógica de las diversas actividades sobre el suelo urbano. "Hay un orden esencial bajo el que, a primera vista, puede parecer una distribución al azar de usos del suelo" (Goodall, 1977: 141).

A continuación se expresan los factores más significativos que, en cierto modo, condicionan el uso del suelo; es importante destacar que algunos factores tienen más relevancia que otros. El orden que aquí se establece para abordarlos, no está de acuerdo con esto último.

El factor político y el económico, forman parte esencial de este trabajo de investigación, en consecuencia se da preferencia a ambos para desarrollarlos más ampliamente.

1.1.2.1 ACCESIBILIDAD

La accesibilidad es definida por Goodall (1977: 149) como la valoración de la facilidad con que pueden realizarse contactos; por tanto, cada actividad difiere en cuanto a sus exigencias de localización, o sea, a sus requerimientos de accesibilidad para lograr sus contactos con otras actividades o servicios que necesita. Entonces, se puede decir, que la accesibilidad como elemento espacial influirá sobre la distribución de los usos del suelo.

La naturaleza de los contactos que cada actividad necesita establecer determinará su posible emplazamiento, y a su vez el grado de aprovechamiento que le dé al mismo. Consecuentemente, la decisión de una localización se hará después de examinar las ventajas de diversas localizaciones.

Goodall establece que en una economía competitiva, a largo plazo, cada actividad tiende a localizarse ahí donde disfruta de una mayor ventaja relativa, caso en el que el suelo se utiliza en su mejor aprovechamiento (Ibid: 142)..

La accesibilidad es relativa al tipo de actividad de que se trate; el comercio requiere (acceso a los clientes) de una máxima accesibilidad ya que los clientes acuden al punto de localización del productor, es decir, dar una excelente facilidad a estos de llegar al establecimiento. En consecuencia, el volumen total de ventas estará directamente en función de lo antes mencionado, sobre todo para el comercio minorista (Ibid: 151).

Las industrias, la mayoría de las veces, están relacionadas con el acceso a sus fuentes de energía, materias primas (industria pesada) y al mercado (industria ligera).

Por su parte las familias tenderán a localizarse en aquellos sitios donde sea fácil el acceso a su lugar de trabajo, disponibilidad a ciertos servicios (escuelas, hospitales, etc.), además de otros factores. Sin embargo, para las familias de bajos ingresos esto no ocurre, porque se reducen sus posibilidades de localización dentro de la ciudad.

Se concluye con una cita de Haig que afirma que "el emplazamiento teóricamente perfecto para cualquier actividad, es aquel que proporcionase las características de acceso requeridas al coste más bajo de fricción (costes de fricción incluye, gastos de transporte, rentas de emplazamiento)" (Haig, citado por Goodall, 1977: 163).

En zonas de máxima accesibilidad habrá más demanda y a su vez será más reducida la oferta que ocasiona una fuerte competencia para la obtención de beneficios y una elevación de los valores del suelo; la accesibilidad tiende a centralizar los valores del suelo (Ibid: 177).

1.1.2.2 FACTOR SOCIAL

El factor social es uno de los menos estudiados; afecta la localización y distribución de los usos del suelo. Aquí se mencionan las contribuciones hechas por Chapin y Firey.

Chapin (1977: 29-31) llama a este factor, determinantes socialmente enraizados de los usos de suelo urbano y presenta tres componentes:

1. Predominio, gradiente y segregación. Los tres procesos en conjunto ofrecen la posibilidad de comprender los aspectos sociales de la estructuración de la ciudad. Predominio expresa que una área de la ciudad tiene una posición de control económico o social sobre las demás. Gradiente, disminución progresiva del dominio desde un centro elegido hacia zonas más alejadas. Segregación proceso selectivo mediante el cual unidades homogéneas se juntan para formar grupos.

2. Centralización y descentralización. La primera se refiere a la congregación de gente y funciones urbanas en un determinado centro urbano, o en sus áreas de usos funcionales. La segunda se trata de la ruptura del centro urbano con sus correspondientes flujos de gente o funciones a la periferia.

3. Invasión-sucesión. Invasión es la interpenetración de un grupo de personas o de un área con un determinado uso por

otro, donde se da una diferencia entre ambos tanto económica, como social o cultural. La sucesión ocurre cuando el nuevo grupo o nuevo tipo de uso desplaza finalmente fuera del área a los antiguos ocupantes o usos; este desplazamiento de uso por otro, se presenta por la incompatibilidad que se genera entre usos.

Otra contribución es la de Firey (Ibid: 38) donde establece que los valores con raíz social ejercen una influencia causal en las estructuras de los usos del suelo urbano.

La propuesta que establece Chapin, de alguna manera, influye en el valor del suelo, al referirse al predominio y establecer áreas de control económico en ellas existirá una renta mayor del suelo, a medida que estos espacios pierden dominio disminuirá a su vez el interés y el valor para ciertas actividades, es decir, existe una relación directamente proporcional.

De igual manera, sucederá con la centralización: en los lugares funcionales de la ciudad se darán los más elevados valores del suelo; al darse la descentralización la renta del suelo tenderá a elevarse en la periferia (no como en el centro principal de funciones) porque las funciones de la ciudad se amplían.

La invasión y la sucesión van a influir en ambos sentidos, en ocasiones elevará el valor y en otras decrecerá. Por ejemplo, al haber una invasión de un uso por otro muy distinto al actual el nuevo puede aprovechar más eficientemente el espacio y la renta del suelo subirá (habitación sustituida por comercio de alta jerarquía). Ocurrirá lo contrario, si un grupo de personas de nivel social menor, al establecido en el área, empieza a adentrarse en la zona, su valor decaerá en cuanto a uso residencial.

1.1.2.3 FACTOR HISTORICO Y TAMAÑO DE LA CIUDAD

Otro elemento a considerar para comprender la lógica de la estructura urbana es el histórico.

Para entender cualquier fenómeno espacial, como es la urbanización, es imprescindible muchas veces remitirse al proceso histórico, para lograr su comprensión actual y las fuerzas particulares que influyeron para su configuración. "La utilización del suelo en cualquier zona urbana viene marcadamente configurada por la urbanización realizada anteriormente, pues las edificaciones e instalaciones pueden imponer su predominio sobre el ulterior desarrollo del suelo" (Goodall, 1977: 310).

Iracheta (1988: 119) también establece la relevancia de este factor: el espacio urbano debería ser entendido como algo crecido, conformado y moldeado fundamentalmente por elementos históricos.

El tamaño de la ciudad también explica los valores del suelo; a mayor tamaño de la ciudad, mayor competencia por localidades accesibles que provoca una elevación de precios; es decir, si el tamaño de la ciudad es mayor la accesibilidad al centro de la misma se reduce a la vez también las áreas accesibles y se provoca una mayor competencia por obtener los beneficios de localidades accesibles, generan así una elevación del precio.

1.1.2.4 FACTOR AMBIENTAL

El medio físico, en ocasiones, puede representar un obstáculo o condicionante para el proceso urbano. Es por ello necesario tomar en cuenta este factor para reducir costos y maximizar el funcionamiento urbano.

Los lugares con condiciones favorables del medio (sin pendiente, disponibilidad de recursos, etc.) hacen que los valores del suelo sean más elevados en comparación con otros que tengan ciertas deficiencias respecto al medio (como los lugares abruptos).

En la actualidad, la contaminación atmosférica ha empezado a tener cierta relevancia y a considerarse como elemento que influye en el valor del suelo (aunque no de manera

destacada), sobre todo en aquellas áreas destinadas a uso residencial será mayor su participación.

1.1.2.5 FACTOR POLITICO

El factor político para este trabajo representa una parte fundamental.

Chapin (1977: 43) al analizar este factor introduce la noción de interés público, que a su vez implica la noción de control; "control en dos sentidos, como acción impositiva - dotación de servicios urbanísticos, localización de calles, etc.- y de manera indirecta al establecer un sistema de planeamiento urbano".

Por lo tanto, este control será ejercido por el Estado y deberá tomar en cuenta las necesidades urbanas junto con la armonía y bienestar de sus habitantes; lograrlo no es fácil, sobre todo si las decisiones de planeamiento urbano invariablemente se ven afectadas por elementos externos contrariamente a la dinámica urbana.

El Estado, al realizar el planeamiento de los usos del suelo, debe considerar cuatro aspectos:

I. Sanidad y seguridad. El Estado debe preocuparse porque una ciudad sea sana y segura para sus habitantes; por ello es necesario que establezca una serie de mecanismos que lo lleven a lograr este objetivo.

El gobierno materializa esta situación a través de la ejecución de programas públicos, propuestas de renovación urbana, la planeación de áreas para nuevos usos o también a partir de la introducción de medidas reguladoras para el control del uso del suelo (intensidad y destino de uso).

II. Conveniencia. Cada actividad dentro del espacio urbano busca la localización más conveniente, en términos de su relación con otras áreas de uso del suelo y lograr así beneficios originados por la conveniencia.

El planeamiento de usos de suelo y el plano de usos de suelo pueden ser elementos a través de los cuales se obtenga una conveniencia máxima en la localización y distribución de usos de suelo.

Los controles reguladores (introducidos por el Estado) tales como la zonificación y el control en la intensidad de uso son, entonces, los medios a través de los cuales se puede introducir la conveniencia dentro de la estructura del desarrollo urbano (en teoría).

III. Economía. Se asocia con la eficiencia de la estructura de usos del suelo y sus implicaciones de costos públicos (costos sobre el ciudadano o públicos). El control aquí intervendría para dar a la distribución de los usos del suelo la manera más eficaz y menos costosa para el municipio y el ciudadano.

IV. Amenidad. Grado o satisfacción que debe proporcionar el ambiente urbano como un hogar para vivir, trabajar y disfrutar el tiempo de recreo (Ibid: 44-52).

El Estado, al intervenir bajo sus diversas modalidades, condiciona el uso del suelo y provoca muchas veces que no exista equilibrio entre las características antes mencionadas.

1.1.2.6 FACTOR ECONOMICO

Este factor es uno de los más estudiados. La renta del suelo (valor del suelo) es el fundamento principal para explicarlo.

Hurd y Haig coinciden en establecer que la renta económica queda determinada según el primero por una superioridad de situación, por su parte Haig como el precio de la accesibilidad (citados por Kunz, 1984: 15).

Goodall (1977: 132) afirma que la mayor demanda por los emplazamientos más accesibles y la competencia que se establezca entre los diversos aprovechamientos posibles hará que los propietarios se beneficien plenamente, en forma de renta económica, de las ventajas de accesibilidad de que gocen sus

terrenos.

Por otro lado, Goodall define a la renta económica "como el exceso o excedente que se da por encima de los costos de oportunidad que vienen determinados, en el supuesto del suelo urbano, por la cantidad que se obtendría dedicándolo al uso alternativo inmediatamente siguiente en la escala de mayor rentabilidad" (Ibid: 132). Es decir, este excedente (renta económica) se obtiene a partir de que el suelo se valoriza por las expectativas o potencial (económico) que puede representar en un futuro un lugar al modificar su uso actual.

En conclusión, la renta económica del suelo queda determinada por la accesibilidad y la posibilidad de un uso alternativo (cambio de uso) de mayor rentabilidad.

El valor del suelo es un factor esencial para explicar las localizaciones y puede ser definido "como la suma de todos los ingresos netos que de su explotación se percibirán a continuidad, una vez descontado el período de tiempo que transcurrirá antes de que sean percibidos (Hoyt, citado por Kunz, 1984: 15).

Otro aspecto involucrado en este factor es el de los costos (como elemento de estructuración urbana); las unidades económicas buscan reducir sus costos indirectos a través de una localización eficiente, mientras que las unidades domésticas, por el contrario, buscan el máximo de satisfacción.

La complementariedad se refiere a que ciertas actividades tienden a localizarse conjuntamente, para beneficiarse mutuamente. Esta puede darse entre usos de la misma categoría o diferentes; para reducir los costos de fricción (costos de transporte).

1.1.3 RENTA DEL SUELO

1.1.3.1 LA RENTA Y SUS DIVERSAS FORMAS

La renta del suelo es decisiva para explicar las teorías sobre el uso del suelo, dentro de los factores anteriormente mencionados, el elemento económico es de los más utilizados para explicar la distribución de los usos del suelo y dentro de éste la renta es la parte fundamental para lograr su objetivo.

" La renta es un simple pago a los poseedores de la propiedad privada, pero puede provenir de una multitud de decisiones..." (Harvey, 1977: 727). Por otro lado, también se dice que es plusvalía transformada y apropiada por los terratenientes (Kampeter, 1983: 123). Entonces, la renta se acepta como algo que surge de manera natural (a partir de la existencia de la propiedad privada) y la cual es necesario pagar; ésta generalmente será mayor en las zonas urbanas.

Se explicarán a continuación las tres formas de renta que considera Marx, la renta diferencial (I y II), la renta monopólica y absoluta; aunque éstas han sido definidas a partir de la agricultura, puede trasladarse esta teoría al análisis del espacio urbano; puesto que en todas las áreas (urbana o rural) se extrae una renta económica.

La renta diferencial I está dada por "la fertilidad de la tierra, ubicación, acceso a determinados recursos naturales (ejemplo un salto de agua natural como fuente barata de energía), que son ejemplo de recursos no producidos, limitados y apreciables, que no entran en el precio de producción individual y los cuales generan y permiten la apropiación de una ganancia extraordinaria y permanente. Esta ganancia se relaciona con los recursos no producidos, monopolizables" (Ibid: 117). En otras palabras, esta renta surge de las ganancias extraordinarias que ciertos proveedores adquieren en virtud de su ventajosa situación (renta de fertilidad y situación). Por lo tanto, la obtención de mayores ganancias extraordinarias dará como resultado la

aparición de una renta diferencial (I) más elevada.

Al trasladar este esquema al espacio urbano la renta diferencial I se puede considerar como una función de las ventajas de localización del suelo o edificio dentro del área urbana. "El término diferencial se debe a que tales ventajas se distribuyen en forma diferencial en el espacio, siendo el producto de otras inversiones hechas por propietarios, agentes inmobiliarios, constructoras, etc. (oficinas, escuelas, etc.), y fundamentalmente por el Estado (vías, hospitales, etc.)", (Iracheta, 1988: 131).

La renta diferencial I surge de la competencia entre capitalistas por obtener una situación o localización ventajosa; en el espacio urbano surge "como la habilidad que el agente privado tiene para cargar rentas más altas debido a las ventajas de localización (accesibilidad) que su edificio tiene, dichas ventajas no fueron creadas por él, sino por otros agentes privados y por el Estado" (Ibid: 131).

Por último, los anteriores autores (Marx e Iracheta), remarcan que esta renta es la forma de renta capitalista por excelencia, creada a partir del modo de producción capitalista, en el contexto de la institución de la propiedad privada.

La renta diferencial II, Marx la representa en términos de "diferencias que afectan a la distribución del capital (y del crédito) entre los arrendatarios" (Marx, citado por Kampeter, 1983: 120). Marx supone, tanto para la industria como para la agricultura que, en cada rama industrial, se establece una "media normal de capital" y que los productores que disponen de capital arriba de la media normal pueden obtener ganancias extraordinarias, mientras las que están abajo de esta media no llegan a obtener la tasa media de ganancia sobre su capital invertido.

Dicho de otra manera, para que se de la renta diferencial II, hay que aumentar, a la renta diferencial I, las inversiones adicionales de capital y obtener un excedente sobre la ganancia media. Es decir, la razón de ser de la renta diferencial II, es

el capital invertido sobre determinados terrenos (Valverde, 1988: 47).

En el área urbana la renta diferencial II se basa en "las ventajas contenidas dentro de la propiedad, ventajas que provienen de las características de los ocupantes. La extracción de esta forma de renta deviene básicamente de desarrollos comerciales y de oficinas, donde la propiedad y tipo de actividades de los inquilinos pueden ser mutuamente ventajosas" (Iracheta, 1988: 131). Por lo tanto, este tipo de renta es producto de la naturaleza de las actividades, su proximidad, funciones complementarias, etc.

La renta absoluta "es parte de la plusvalía de que se apropian los terratenientes gracias al monopolio de la propiedad privada sobre la tierra; equivale a la diferencia entre valor y el precio social de producción del producto agrícola" (Diccionario Marxista de Economía Política, citado por Valverde, 1988: 48).

La renta absoluta se puede dar a partir de que se de una elevación en los precios de los productos agrícolas o en el caso de que haya una reducción en los salarios agrícolas.

En el área urbana se encuentra un claro ejemplo de este tipo de renta en la producción de vivienda, el precio de producción es menor con respecto al precio de venta la diferencia entre ambos da origen a la obtención de una renta absoluta.

Por último, la renta de monopolio se da al vender las mercancías a precios superiores a su valor. En la agricultura la renta de monopolio se obtiene en tierras dedicadas a cultivos raros, ejemplo el cultivo de clases especiales de uva; debido a la extraordinaria limitación de las tierras en que puede cultivarse una determinada clase de producto agrícola, resulta posible venderlo a un precio no solo superior al precio social de producción, sino, además a su valor. Así pues, la renta de monopolio es un ingreso adicional obtenido gracias a que el precio del artículo supera el valor del mismo y al precio de producción (Diccionario de Economía Política: 202).

En el área urbana, la renta de monopolio se da sobre los solares urbanos que se encuentran en situación privilegiada para la construcción de centros de venta, grandes edificios comerciales o sociales y vivienda de renta elevada. En este caso, en la base de la renta de monopolio figura un alquiler muy elevado ya sea por la vivienda o por el local comercial.

1.1.3.2 LAS RENTAS COMO INSTRUMENTOS RACIONALIZADORES DEL USO DEL SUELO

Las rentas son creadas dentro de un espacio y tiempo estructurados relacionamente. Así las rentas son influenciadas simultáneamente por usos vecinos al predio como por usos alternativos al mismo. Esto significa que "la renta está determinada relacionamente en todas las esferas de producción y en todos los emplazamientos, incorporando también dentro del cálculo los proyectos futuros" (Harvey, 1977: 195).

Las rentas monopolistas y absolutas, según Harvey, predominan en las zonas céntricas del área urbana, lo que provoca que el valor del suelo establezca su uso. Por el contrario si las rentas diferenciales son las que predominan, sucederá lo inverso, los usos establecen el valor del suelo (Ibid: 196).

Dicho lo anterior, se concluye que cuando el uso determina el valor del suelo, se habla de una lógica social de la renta como elemento distributivo que conduce a modelos eficientes de producción capitalista. Pero cuando el valor determina el uso, se puede dar una fuerte especulación, escasez artificial, que dará como resultado que se pierdan estos modelos eficientes de producción; sin embargo, en la práctica, la mayoría de las veces se presenta esto último.

La política de planeación en las sociedades capitalistas está dirigida, supuestamente, a inhibir el valor del suelo como determinante de los usos y apoya aquellos mecanismos a través de los cuales el uso determina el valor de la tierra o suelo

(Iracheta, 1988: 153); sin embargo en la realidad con los instrumentos de planeación actual se fomenta la primera opción.

1.1.4 CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO

Dentro del espacio urbano siempre habrá la existencia de un proceso competitivo por la obtención de un pedazo de área urbana - competencia que opera a través del sistema de precios (Goodall, 1977: 158)-. En aquellas zonas de mayor accesibilidad, este proceso lleva a que las diversas actividades busquen aquella parte del área urbana donde han de encontrar mejores condiciones de desenvolvimiento.

La competencia por lugares accesibles dará como resultado una gran demanda por estos sitios, la cual no siempre es cubierta por la oferta existente.

Al acentuarse la competencia los valores del suelo tenderán a elevarse y dará como consecuencia, que al uso que se destinará, será aquel que esté dispuesto a pagar más por acceder a ese espacio (sustitución del uso anterior).

1.2. MERCADO INMOBILIARIO HABITACIONAL

1.2.1 LA VIVIENDA. DEFINICION Y ATRIBUTOS

La vivienda es considerada generalmente una de las necesidades básicas del hombre; también una condición básica para la reproducción de la fuerza de trabajo de la población. Sin embargo, a pesar de ser considerada como tal, existe una fuerte carencia (entendida como lugar adecuado para habitar) que afecta a una importante porción de la población en México.

El no poder acceder a este bien es debido, principalmente, a los exiguos ingresos (de la mayoría de la población, que no es sujeta de crédito) en comparación con los

costos que representa obtener una morada adecuada, además la adquisición de una vivienda exige por parte del comprador una rápida liquidez, es decir, el pago casi inmediato del valor del inmueble.

Bourne (1981: 14) define a la vivienda con los siguientes puntos:

Considerada como un bien social, es el espacio (material) en el que debe desarrollarse la familia.

Considerada como un bien económico (mercancía), representa un negocio o un cambio en el mercado y como una inversión para su propietario.

La vivienda, además de representar una necesidad básica del ser humano, posee cualidades o atributos que la convierten en un bien o mercancía poco común, por ello al ser estudiada se vuelve altamente compleja; dentro de las características únicas que la distinguen se encuentran: a) su inmovilidad espacial b) ser un bien un bien altamente durable (larga vida) c) ser un tipo de bien modificable d) tanto la durabilidad como el precio de este bien, hacen que el préstamo o la hipoteca se hagan casi necesarios para su adquisición e) su lugar fundamental en la riqueza familiar, f) es sensible a cambios que se producen a su alrededor (introducción de nuevos servicios, comercios, etc.) e incluso a disposiciones y regulaciones hechas por el gobierno en el lugar y g) las externalidades, que se refieren al impacto o influencia que ejerce un vecindario sobre otro grupo de viviendas.

A todos estos atributos que integran la vivienda, se puede sumar uno intrínseco, la localización, elemento que está fuera del control del ocupante de esta vivienda.

Por todo lo antes expuesto, la vivienda no es un bien único homogéneo, sino un conjunto muy heterogéneo de bienes relacionados entre sí (donde interactúan unos con otros); que dan como resultado que el mercado de vivienda sea imperfecto.

1.2.2 EL MERCADO INMOBILIARIO HABITACIONAL

1.2.2.1 EL MERCADO INMOBILIARIO

En términos muy generales "el mercado inmobiliario lleva a la existencia de una relación entre oferta y demanda con respecto al marco construido urbano ya sea vivienda, edificios comerciales, etc." (Schteingart, 1988: 45). Goodall (1977: 43) afirma que "suelen ser tres los bienes que son objeto de comercio en el mercado inmobiliario urbano - suelo, edificaciones y localización-, pero en cada operación concreta hay una sola transacción y un precio único".

Una de las características importantes que resalta Schteingart (1988: 105) sobre el mercado inmobiliario es la especulación que existe en el mercado, referida a las expectativas de los propietarios sobre la valoración de sus propiedades a partir de los cambios en los usos del suelo, sobre todo en el centro de la ciudad. "El análisis del comportamiento de este mercado, en relación con las transformaciones en las áreas centrales, debe también incorporar otra característica, la atomización de las propiedades y de los propietarios, los cuales están imposibilitados para conducir, en forma individual, los cambios en los usos del suelo. El valor de los inmuebles depende, en gran medida, del valor que tiene el conjunto donde se encuentra localizado" (Castillo, citado por Schteingart, 1988: 105).

El mercado inmobiliario (oferta-demanda) abarca todos aquellos inmuebles distribuidos en el espacio urbano (destinados a vivienda, comercio, oficinas, etc.). Aquí solamente se hablará del mercado de vivienda. Este no es homogéneo debido principalmente a que el bien (la vivienda) que opera en sus transacciones es sumamente heterogéneo, el resultado es la existencia de un mercado imperfecto (debido a que una vivienda no es igual a otra, ni en sus características, ni en localización).

1.2.2.2 ¿ QUE DETERMINA LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA?

Los precios de la vivienda están principalmente determinados por dos factores: el precio de construcción que tiene que ver directamente con las características físicas (o estructurales) y el precio del suelo (incluye localización). Estos dos elementos, en conjunto, dan como resultado el precio de la vivienda.

Uno de los factores más aceptados por su influencia en el precio de la vivienda es el conjunto de las características físicas y de acabados; es decir, el precio que se le asigne a una vivienda incluye directamente los costos que presentó en su construcción.

Por su parte COPLAMAR (1986: 25) acepta que uno de los factores que interviene en el costo de la vivienda es el alza inmoderada de los precios de la construcción (que repercutirá en las características físicas de la vivienda), propiciada por las altas tasas de ganancia y de interés prevalecientes en el país. Connolly (1985: 15) considera que lo que da un alto precio de producción a la vivienda, es la cantidad de mano de obra y materiales que contiene (costos de construcción).

En general, tanto para Gretner (1974: 127), Megbolugbe (1989: 487) y Migche (1980: 126), los costos de construcción quedan dentro de lo que ellos llaman características o atributos estructurales (físicos).

El segundo factor que incide en los precios de la vivienda es el costo del suelo, pues como ya se había establecido, el acceso a la vivienda en el área urbana supone el acceso al suelo. La adquisición de suelo para vivienda en el espacio urbano se vuelve más complicado, debido a que en las ciudades se debe combinar con los requerimientos crecientes de espacio para diferentes propósitos e intereses.

Tanto COPLAMAR como Connolly estipulan que el precio del suelo interviene en los costos de la vivienda; COPLAMAR (1986: 25) afirma que el carácter mercantil de la tierra urbana (suelo urbano) y la especulación a que está sujeta son elementos que

inciden en el precio de la vivienda. Según Connolly (1985: 15) dentro de los factores que se conjugan para elevar el precio de la vivienda, está el hecho de que la propiedad del suelo implica "la necesidad de destinar una parte de las ganancias obtenidas en el proceso de producción de la vivienda al pago del terrateniente, ya sea como precio del terreno o como renta del suelo; esto no solo aumenta el precio final de la vivienda, sino también obstaculiza las inversiones en la industria de la construcción habitacional".

Aquí se considera al precio del suelo como elemento que contribuye al precio de la vivienda y la localización como parte del valor del suelo. El precio del suelo estará influido por la localización que tenga un lugar dentro de la ciudad, y sobre todo por la accesibilidad que presente el sitio. Por tanto, la localización es un elemento fundamental para explicar el precio de la vivienda en el mercado.

La localización de un vecindario, colonia, etc. la hacen poseer características propias del lugar que influyen en su valor. A esto se ha llamado: atributos del vecindario.

Migche y Brown (1981: 126) establecen dos factores que intervienen en el precio de la vivienda, el primero son las características estructurales, y que corresponden al primer factor ya explicado. Al segundo lo llaman "características del vecindario" que incluye: características de los residentes, densidad residencial, niveles de polución y ruido, estética del lugar, los servicios públicos, la macro-accesibilidad al CBD y la proximidad a actividades no residenciales, que corresponden al factor de localización.

Megbolugbe (1989: 487) incluye en los "atributos del vecindario" o locacionales a: la calidad de la escuela (local), calidad de las carreteras, disponibilidad de electricidad, agua y otros servicios públicos, distancia al CBD, a parques y otras facilidades de recreación.

Gretner (197: 127) habla de las "facciones del vecindario" en la cual la vivienda esta localizada, además de

mencionar los elementos que los otros dos autores establecen, él agrega que el Estado puede influir sobre determinados vecindarios o colonias a través del establecimiento de códigos de zonificación, distribución de servicios públicos, etc., que pueden afectar al vecindario.

En conclusión, el precio de la vivienda queda determinado por: a) los costos de construcción es decir las características físicas o estructurales de la vivienda y b) el precio del suelo (localización - atributos del vecindario- y accesibilidad).

Connolly (1985: 15) agrega otro aspecto para determinar el precio de la vivienda y que no entra en los puntos anteriores: el alto precio de un bien indispensable, que conduce a la escasez, y por la ley de la oferta y la demanda, a aumentar el precio en el mercado.

1.3 CONTROL DEL SUELO URBANO

1.3.1 LEGISLACION EN MEXICO

1.3.1.1 DESARROLLO DE LA PLANEACION URBANA EN MEXICO

Antes de abordar el elemento fundamental que interesa de la planeación, es importante señalar cómo se ha desarrollado la política urbana en la Ciudad de México, sobre todo en la planeación, para así enmarcar en que momento y situación se dan los Programas Parciales de zonificación secundaria.

La introducción de la planeación en América Latina ha sido un fenómeno relativamente reciente; a pesar de que se inició en los años cuarenta y cincuenta, fue hasta el decenio de los setentas que se incrementó y convirtió en un rasgo común de la mayoría de los países latinoamericanos; debido a la institucionalización de la planeación, que estuvo íntimamente ligada a la creación, en 1961, de la Alianza para el Progreso; esta fue un esfuerzo multilateral (ampliamente apoyado por

Estados Unidos, en respuesta a la Revolución Cubana), para acelerar el desarrollo económico y social de los países latinoamericanos (Cibotti, citado por Aguilar, 1987: 274). La planeación fundamentalmente fue vista como un instrumento para mejorar el estado de desarrollo de la región y para acelerar el crecimiento económico. La planeación en América Latina no siempre va acompañada de la aplicación de los planes, que además suelen ser ambiciosos en sus pretendidas reformas, y por lo tanto, no son poco viables.

En México, es a partir de 1930, que empieza a darse una incipiente planeación. En 1933, aparece la Ley de Planeación, que contempla aspectos de planeación y zonificación de la ciudad: modificada en 1936 y 1941. En 1971, se da a conocer una nueva ley. Sin embargo, la existencia de estos procesos legales no permiten afirmar que en México existiese una política de control sobre el uso del suelo urbano y, mucho menos, que las acciones gubernamentales respondiesen a un ejercicio de planeación del territorio (Ziccardi, 1991: 160).

A principios del decenio de los cuarentas se realiza el primer Plan Regulador de la Ciudad de México; así mismo se crea la Comisión Consultiva del Distrito Federal, como organismo de participación ciudadana en el proceso de planeación urbana.

Pero no es hasta mediados de los setenta que se dan los primeros pasos para institucionalizar una política urbana. La Ley de Asentamientos Humanos (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1976) representaba la principal base de esta política. En 1970, surge la Dirección General de Planeación y, en 1976, se definió una primera versión del reglamento de zonificación de usos del suelo de la ciudad y con ellos comienza a elaborarse un sistema de planificación urbana constituido principalmente por el establecimiento de numerosas oficinas y la elaboración de distintos tipos de Leyes, planes, etc.

El Departamento del Distrito Federal da a conocer el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PDUDF) en 1980, el

principal elemento de estrategia de éste era la caracterización y distribución general de los destinos, usos y reservas para el territorio comprendido en una zonificación primaria.

Se pretendía llegar a niveles más detallados por lo que se elaboran los Programas Parciales Por delegación, aprobados el 18 de diciembre de 1980, cuyo objetivo era definir con precisión los usos del suelo en cada delegación. La zonificación secundaria pasa a ser considerada como el fundamento operativo para el otorgamiento de los lineamientos y números oficiales y las licencias de uso del suelo y construcción. Estos programas, junto con el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, pasan a formar parte del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

1.3.1.2 LOS PROGRAMAS PARCIALES POR DELEGACION

En este apartado se profundizará en los Programas Parciales, en sus objetivos y las bases jurídicas que los sustentan. Cabe aclarar que lo que se expone tiene como base lo que postula el Plan Director de Desarrollo Urbano sobre los Programas Parciales Por delegación.

El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal fue elaborado (27 de febrero de 1980, en un ámbito en el que el gobierno se preocupa por el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del territorio del Distrito federal) para ser un instrumento normativo del uso del suelo, que establece la zonificación primaria del territorio del Distrito Federal, así en él se establecen las políticas, objetivos y estrategias encaminadas a obtener la ordenación del territorio, la planeación de su desarrollo y la protección ecológica.

Por su parte, los Programas Parciales son concebidos como los elementos normativos del ordenamiento territorial a un nivel más detallado a través de la zonificación secundaria. Es a través de ellos que se materializa la regulación del uso del suelo, toda vez que ellos determinan los diversos usos, destinos y reservas,

así como las modalidades y restricciones que en cuanto a construcción gravitan sobre el uso del suelo (Departamento del Distrito Federal, 1986: 113, f).

La Ciudad de México cuenta actualmente con 16 Programas Parciales cuyo ámbito de validez espacial es coincidente con las jurisdicciones por delegación.

El fundamento y antecedente jurídico de los programas parciales tiene su origen en el conjunto de disposiciones legislativas originadas por las reformas y adiciones a los artículos 27, 73, 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El 29 de Enero de 1926 se reformó el Artículo 27 Constitucional, que reconoce a la Nación el derecho para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. Se añadió al Artículo 73 Constitucional la fracción XXIX.C que faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezca la concurrencia del Gobierno Federal en materia de asentamientos humanos. Por su parte, el Artículo 115 se adiciono a la Constitución y establece que los estados y municipios en el ámbito de sus competencias, expedirán las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27.

En este contexto jurídico, los Programas Parciales forman parte del sistema de planeación, integrado por el Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Departamento del Distrito Federal, 1980, g).

Con base en el Artículo 13 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal fue elaborado y aprobado el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal como actualización del Plan General del Plan Director a que se refiere el Artículo 14 de la propia ley, el 27 de febrero de 1980.

El Plan de Desarrollo Urbano tiene su fundamento legal en la fracción II del Artículo 18 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Los programas parciales tienen su fundamento en los Artículos 13, 14(3) y 18 fracción II y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Dentro de los objetivos que los Programas Parciales establecen están:

a) Ordenar y regular el desarrollo urbano de la delegación que tienda a mejorar las condiciones de vida de su población.

b) Promover el desarrollo y la distribución equilibrada de los elementos urbanos que integran la delegación con base en el bienestar social y económico.

c) Favorecer una eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios para procurar que se den las condiciones favorables para una relación adecuada entre los centros de trabajo y de vivienda y el transporte entre ambos.

d) Propugnar el mejoramiento de la calidad de vida en la delegación.

e) Promover y orientar una mayor participación ciudadana en el análisis, la planeación, y la solución de los problemas de la delegación (Departamento del Distrito Federal, 1986, f).

1.3.2 ANTECEDENTES DE ESTUDIOS SOBRE INFLUENCIA DEL CONTROL DEL USO DEL SUELO Y EL MERCADO DE VIVIENDA

Existen escasos estudios que se hayan enfocado al tema del control en el uso del suelo y la influencia que tiene en el mercado inmobiliario habitacional.

Las investigaciones que se han desarrollado sobre el tema se han hecho en Estados Unidos y Gran Bretaña. En México este tipo de estudios es nulo sobre todo por la dificultad que representa generar información del mercado inmobiliario habitacional.

Dentro de la reducida bibliografía a la que se tuvo acceso destaca un estudio realizado por David E. Dowall y otro de

Paul Cheshire y Stephen Sheppard; es sobre estas dos investigaciones que se hablará más ampliamente.

El estudio realizado por Dowall se desarrolla en un área de la bahía de San Francisco, las ciudades estudiadas fueron Fremont, Concord, Napa, Santa Rosa, San Rafael y Novato en el período 1976-1979, su investigación habla de los efectos directos de la regulación del uso del suelo en los costos de la vivienda nueva.

Dowall establece tres caminos por medio de los cuales la regulación del uso del suelo local afecta indirectamente los costos de construcción residencial: a) A través del precio del suelo; b) Por los requerimientos de colocar subdivisiones (los costos de mejoramiento del terreno, que varían de acuerdo con la pendiente, estabilidad del suelo, entre otros, es decir, los costos de preparación del sitio donde se va a construir; los costos de preparación de terrenos en pendiente y las técnicas de construcción que requieren son más elevadas en comparación con las áreas planas) y c) El tiempo de aprobación de la construcción (Dowall, 1984: 108).

Dentro del elemento precio del suelo Dowall afirma que las políticas de uso del suelo en la ciudad y los reglamentos que sobre el suelo gravitan lo afectan (al precio del suelo) - y últimamente al costo de la vivienda nueva- en dos formas: Primero, las ciudades pueden reducir la oferta física de suelo a través de la compra u otro medio de adquisición, y la oferta efectiva a través de la prohibición de anexiones futuras o la imposición de límite de servicios urbanos. Segundo, los reglamentos de zonificación y planes en general pueden ser usados para una disminución de desarrollo potencial de parcelas particulares. Estas políticas cambian la oferta de disponibilidad de suelo y reorientan su precio, usualmente hacia arriba (Ibid: 115).

La investigación realizada por Paul Cheshire y Stephen Sheppard (1989) se enfoca a la política de planeación realizada en Gran Bretaña y cómo influye ésta en el acceso a la vivienda.

Dentro del debate del incremento en los precios de la vivienda, frecuentemente es aludido el papel de la política de planeación; en particular, las restricciones del sistema de planeación han sido culpadas por los constructores de vivienda, como la mayor causa de los altos precios de la vivienda en el sureste de Gran Bretaña.

Dentro de los propósitos que persiguen los autores (Cheshire y Sheppard) está detectar la contribución de los controles de planeación sobre los diferentes precios en la vivienda en diferentes partes de Gran Bretaña.

El sistema de planeación de uso del suelo en Gran Bretaña prescribe usos particulares para áreas de suelo; éstos incluyen: el residencial, el dedicado a industria ligera, el comercial y la agricultura. Es decir, si se desea introducirse en el desarrollo de una área en particular, es necesario que los propósitos vayan de acuerdo con lo especificado en la zonificación. De lo contrario es indispensable obtener el permiso de planeación, que no siempre se obtiene.

En términos económicos, el proceso de control del desarrollo urbano determina la oferta de suelo para usos individuales. La propuesta que se fija es que este proceso puede actuar como mecanismo de restricción de oferta (Cheshire, 1989: 461).

En el primer año del estudio, la existencia del proceso de control del desarrollo efectivamente restringe la oferta de suelo para usos particulares - incluye vivienda- así, sube el precio del suelo y sube el costo de construcción en el suelo.

El proceso de control del desarrollo determina la existencia de restricciones en la oferta efectiva para desarrollo residencial. Esto también afecta el precio del suelo para comercio e industria. Así, en principio, el pago de rentas (más elevadas) de talleres, oficinas, almacenes o fábricas reflejan el proceso de control del desarrollo donde hay restricciones en la oferta efectiva. En algunas partes de la ciudad, el sistema de planeación y las políticas de desarrollo pueden, deliberadamente,

crear un exceso de oferta para comercio e industria y atraer usos semejantes para áreas en decaimiento (Ibid: 471).

Por otro lado, el sistema de planeación da pie a costos indirectos de operación; por la tardanza de aceptación del desarrollo, se incrementan los costos destinados a salarios de la gente y los costos incurridos por los constructores. Los costos indirectos generados por el sistema, hasta ahora restringen la oferta de suelo para usos particulares y así elevan los costos de construcción (oficinas, vivienda, etc.) (Ibid: 472).

Hay un elemento que Cheshire y Sheppard resaltan, si los precios del suelo se incrementan, la gente puede proveerse en comprar menor espacio para su vivienda y así ellos obtener menor bienestar. Así, el costo económico que es pagado por el sistema de planeación aparte de los costos directos de la operación del sistema- es la reducción en bienestar, que ocurre por los altos precios del suelo, y ocasiona un consumo inferior de vivienda y suelo (Ibid: 472).

La investigación de Cheshire y Sheppard se desarrolló en dos comunidades, Reading y Darlington, donde se observan políticas de planeación en los extremos, es decir, en una existe permiso de planeación y en la otra fuertes restricciones de planeación. Como dato, se incluye que en Reading solo cerca de la mitad de los permisos de planeación para construir vivienda son aprobados, comparado con cerca del 75% en Darlington. En Reading, se induce una escasez artificial de suelo para vivienda que genera un alza en los precios del suelo en las áreas donde se permite el desarrollo.

En ambos trabajos, tanto el de Dowall (Estados Unidos) como el de Cheshire y Sheppard (Gran Bretaña) se considera que la manera como afectan los controles del uso del suelo sobre la vivienda es a través de la elevación de los precios del suelo, que indirectamente provocan un aumento en los precios de la adquisición de vivienda.

El control en el uso del suelo, generalmente, afecta los precios de la vivienda usualmente a la alza, así al afectar los

precios necesariamente influye en el mercado (oferta-demanda) de la misma, y también en las transacciones que se realizan dentro de él; es lo que se pretende llegar a establecer en el transcurso del desarrollo de la presente investigación.

1.3.3. ¿AFECTAN LOS CONTROLES DEL USO DEL SUELO AL MERCADO INMOBILIARIO HABITACIONAL?

En subcapítulos anteriores se ha tratado de dar un panorama de cómo intervienen una infinidad de factores para dar un uso al suelo; ahora, más específicamente, se analiza cómo los programas realizados por el gobierno del Distrito Federal (Programas Parciales de Desarrollo Urbano), que establecen lineamientos de control en el uso del suelo, pueden afectar al mercado inmobiliario habitacional.

Vélez (1992) y Kunz (1991) coinciden que estas restricciones resultan más perjudiciales que benéficas, puesto que cada actividad se sitúa no de manera aleatoria, sino que requiere de localizaciones específicas y de relaciones con otras actividades para ser viables económicamente.

La zonificación establecida de usos y densidades se considera que ha logrado obstruir la vida económica de la ciudad (limitaciones a la actividad económica, al empleo y a la productividad) y limita lo que podría ser una distribución de usos eficiente. Por el contrario, si no hubiera restricciones a la compra-venta de suelo y de su uso, el precio reflejaría la utilidad marginal del mismo (Kunz, 1991).

Por otro lado, al modificarse artificialmente la oferta del espacio urbano para usos específicos, se alteran también, de manera artificial, los valores del suelo. Si el espacio se restringe el valor del suelo se eleva, se vuelve alto sin sentido, y se convierte en un costo mayor que repercute en precios, y por tanto en la inflación.

Al contrario, cuando se excluyen actividades y se genera una oferta excedida de suelo para otras de ellas que sí están

permitidas, hay una reducción en los costos de éstas, al beneficiarse del monopolio del suelo protegido con lo cual se favorece su plusvalía de manera injusta respecto a las actividades excluidas por la zonificación (Ibid).

Capraro (1985: 283) hace mención sobre este aspecto y establece que, en el contexto urbano, la existencia de una barrera a la penetración del capital (para el caso es el control del uso del suelo), sería, en cierta forma, hecha efectiva por el Estado al reglamentar el uso del suelo. Para ello, pone de ejemplo la zonificación que delimita el espacio urbano para cada uso potencial.

Al circunscribir legalmente el espacio disponible, la zonificación genera una escasez artificial de tierras para ciertos usos. La designación precisa de las áreas donde se permite la construcción de las edificaciones industriales, comerciales o residenciales permite que el propietario de esas tierras, además de rentas diferenciales, extraiga un tributo adicional correspondiente al exceso relativo de demanda por esas tierras.

Es recomendable una zonificación que se de por naturaleza económica, la propia economía controla gran parte de los usos del suelo. Esto es más razonable en términos económicos, sociales y urbanos. Como ya se advirtió anteriormente, esta situación de regulación en el suelo provoca una obstrucción en la vida económica de la ciudad (Kunz, 1991).

Vélez Fernández (1992: 269) establece que las restricciones al uso del suelo generan externalidades o efectos que modifican el espacio actual. Un ejemplo de esta situación es la prohibición en la instalación de un comercio (un mercado) en la colonia Florida (delegación Alvaro Obregón, Distrito Federal) que implicaba modificaciones a las disposiciones reglamentarias que solo permiten el uso del suelo con fines residenciales.

Estas disposiciones tienen como fin, desde un punto de vista social, conservar "el bienestar" (status) del lugar, pero representan un freno al crecimiento económico (más empleos e

ingresos) y a su vez propician mayores costos de transacción a otros (mayor congestión en zonas aledañas, cuando van a satisfacer sus necesidades a otras zonas); es decir, los habitantes de la colonia Florida se quieren proteger de una externalidad, pero causan externalidades en zonas circundantes sin internalizar costos (Vélez, 1992: 269).

Así, esta zonificación existente impide la concurrencia de nuevos agentes a distintas actividades económicas (restaurantes, hoteles, comercios). Los afortunados que ya operan y tienen permiso para ejercer su actividad obtienen utilidades monopólicas (Ibid: 270).

El uso del suelo se encuentra considerablemente regulado en la Ciudad de México, sobre todo en el área urbana, por los lineamientos (uso, densidad e intensidad de utilización del suelo) que se establecen en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano para cada delegación. Existen todo tipo de restricciones al establecimiento de comercios, hoteles, restaurantes y otros servicios que inhiben el crecimiento y la generación de empleos productivos. Entonces, se genera un exceso de demanda que se cubre con el comercio (ambulante) callejero (Ibid: 242).

Además de todas las observaciones establecidas anteriormente, también se afecta el aspecto residencial, porque el Programa Parcial establece también una serie de límites de densidad para las zonas habitacionales y habitacionales con servicios. Estos límites van de los 50 habitantes por hectárea hasta los 800.

Por lo tanto, estos controles de densidad, excluyen oferta potencial del mercado de la vivienda en ciertas áreas, sobre todo la de tipo plurifamiliar. Si se tiene en cuenta el déficit de vivienda existente en México, este tipo de controles pueden resultar muy perjudiciales.

En consecuencia, lo que se pretende lograr establecer con el presente trabajo, es la existencia de esta relación entre la regulación del suelo y su influencia en el mercado inmobiliario habitacional; específicamente, qué efectos se producen en el

comportamiento de los precios de los inmuebles habitacionales, el nivel de transacciones y de oferta.

Varios autores (Vélez, 1992; Kunz, 1991) establecen que es indispensable la eliminación de las restricciones al uso del suelo, ya que esto fomentaría el desarrollo de la actividad comercial, pues hoy en día es muy alto el costo de la actividad comercial formal, prohibida en muchos lugares, desde la perspectiva de uso del suelo.

En general, es necesario dejar que el mercado de suelo libremente reasigne los usos ante los cambios en la demanda.

Los residentes que resisten los cambios en el uso del suelo tienen objetivos congruentes con sus intereses particulares pero, a menudo, contrarios al bien común. Que no haya actividad comercial o administrativa, o vivienda plurifamiliar en dichas zonas, le cuesta a los habitantes de otras partes de la Ciudad de México.

El gobierno capitalino debe controlar menos y es recomendable mayor libertad de usos para lograr un mejor aprovechamiento del suelo por los diversos usos y favorecer la eficiencia económica; pero, en caso de actividades peligrosas, debería existir un mayor control para garantizar la seguridad y sanidad de la sociedad.

CARACTERISTICAS DE LOS CASOS DE ESTUDIO

INTRODUCCION

En este capítulo se exponen las principales características de cada colonia¹ (Del Valle, Santa María la Ribera, Agrícola Oriental y Anáhuac), ubicación, estructura vial, usos del suelo existente, y los lineamientos de uso establecidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano (DDP).

Cabe señalar que para establecer ciertas características de las colonias (principalmente el uso del suelo existente en las mismas), tuvo como base un previo trabajo de campo en cada una de las colonias estudiadas.

Estos elementos serán de utilidad más adelante para comprender el comportamiento de las variables estudiadas.

2.1 CARACTERISTICAS DE LA COLONIA DEL VALLE

2.1.1 UBICACION Y DELIMITACION

Para fines de la investigación la colonia Del Valle se delimita con base en el plano de usos del suelo (Programa Parcial de Desarrollo Urbano) y AGEBS (área geostadística básica), por

¹ Para mayor información en la selección de las colonias remitirse al capítulo 1

razones de facilidad en el manejo de la información.

Los límites de la colonia Del Valle son al norte la Avenida Viaducto Miguel Alemán, al sur Tlacoquemácatl, Pilares y Miguel Laurent, al oeste la Avenida Insurgentes sur y al este la Avenida División del Norte, Universidad y eje 2 Gabriel Mancera (figura 1).

En la colonia se ubicaron dos áreas, la zona de mayor control localizada al sur y la de menor control al norte. La línea que divide a ambas, de oeste a este, va de la avenida San Francisco, por el Eje 6 sur (Angel Urraza) y Adolfo Prieto hasta Concepción Beistegui (figura 2).

2.1.2 ESTRUCTURA VIAL

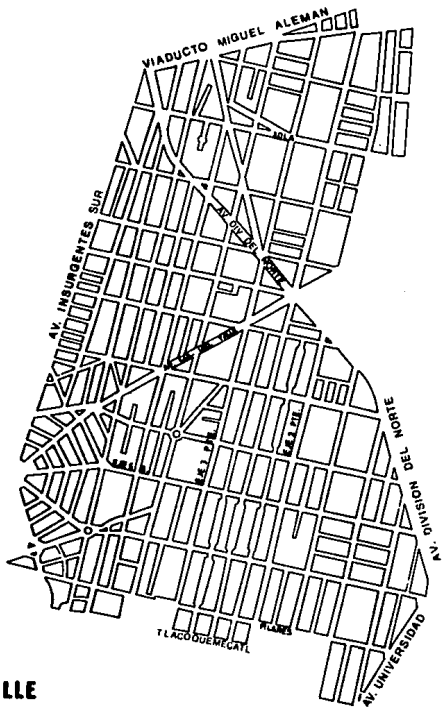
La estructura vial es la misma tanto para la zona de mayor control como de menor control, a ambas las recorre la misma red.

Las principales vías de acceso son la Avenida Insurgentes, Viaducto Miguel Alemán, División del Norte y una red ortogonal de ejes viales que la cruzan de norte a sur y de oriente a poniente; eje 3 poniente (Coyoacán-Amores), eje 2 poniente (Gabriel Mancera-Sánchez Azcona), eje 4 sur (Xola), eje 5 sur (Eugenia) y eje 6 sur (Angel Urraza).

Se trata de una estructura vial, bien desarrollada, compuesta por numerosas arterias importantes que la cruzan y comunican con varios puntos de la ciudad. Por lo que la zona resulta ser altamente accesible.

2.1.3 ANTECEDENTES

Durante la época de la conquista el área de la actual colonia Del Valle fueron terrenos comunales; una vez instalado el virreinato comenzaron a aparecer los latifundios, y solo en dicho territorio que ocupa esta colonia, existieron los ranchos "Los Amores", "San Borja", "Santa Rita" y "California".



DEL VALLE

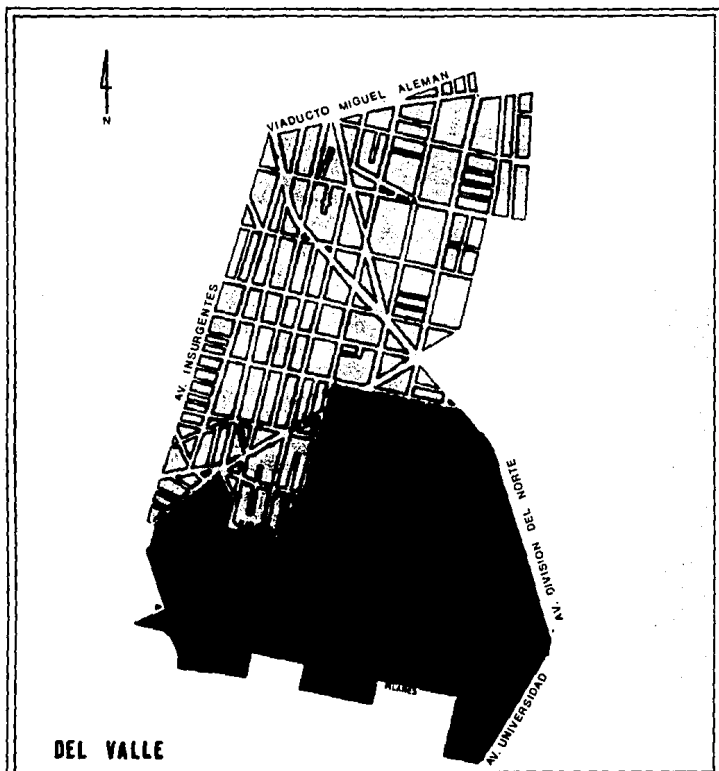
UBICACION DE LA COLONIA

FIGURA I



FUENTE: D.D.F. CARTA URBANA (1985)

Elabora: Hilda Olivares S.



ZONIFICACION DEL CONTROL DEL USO DE SUELO

SIMBOLOGIA



-  MENOR CONTROL
-  MAYOR CONTROL

FIGURA 2



FUENTE: D.O.F. CARTA URBANA (1985)

Elabora Hilda Olivares B

En 1906 habiendo desaparecido los latifundios, la compañía fraccionadora Del Valle, adquirió los terrenos de los ranchos y la mayoría de los terrenos de Actipan, para crear una inmensa colonia de tipo habitacional, y se negó el permiso por carecer de servicios municipales, ya que se contaba únicamente de agua potable del acueducto que atravesaba dicha colonia, al no tener otra opción la fraccionadora la registro como "colonia campestre" de clase media alta (Departamento del Distrito Federal, 1981, d).

En el periodo de los años veinte es cuando la colonia crece y se conforma como tal.

2.1.4 SITUACION ACTUAL DEL USO DEL SUELO EN LA COLONIA DEL VALLE

2.1.4.1 ZONA CONTROLADA

En la zona controlada de la colonia Del Valle domina el uso residencial unifamiliar y plurifamiliar de ingresos medios altos; el comercio, oficinas y servicios tienen menor importancia en la zona.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez establece para la zona de mayor control de la colonia Del Valle uso exclusivamente habitacional, H1 vivienda unifamiliar y plurifamiliar hasta 50 viviendas; los servicios están prohibidos, a excepción de educación elemental e instituciones religiosas (Departamento del Distrito Federal, 1990, h).

2.1.4.2 ZONA DE MENOR CONTROL

Las actividades principales del área no controlada se componen de uso habitacional de alta y media densidad; comercial y de oficinas de alta intensidad de uso, principalmente hacia Insurgentes, División del Norte y Viaducto y, en menor grado,

hacia los ejes viales donde se da básicamente habitacional mixto.

Con base en los planos de uso del suelo la orientación de la zona es diversa: H4 (habitacional con 400 hab. por ha.), H2B (habitacional hasta 400 hab. por ha. mezclada con servicios) como oficinas de gobierno, sucursales de bancos, consultorios, oficinas privadas, gasolineras, tiendas de autoservicios, centros comerciales, entre otros. El H4S (habitacional hasta 400 hab. por ha.), con permiso para diversidad de servicios. H2IS (habitacional hasta 200 hab. por ha. industria mezclada y servicios) incluye los expuestos para el H4S, además de almacenamiento y abasto, tiendas de departamentos, materiales de construcción y vehículos, educación, terminales, estaciones de transporte terrestre, industria mediana y ligera (Departamento del Distrito Federal, 1990, h).

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA COLONIA DEL VALLE

A) El uso predominante en la colonia Del Valle es el habitacional, sobre todo el plurifamiliar. Dicha vivienda se encuentra en buenas condiciones en cuanto a calidad del inmueble.

B) La colonia Del Valle cuenta con todos los servicios y equipamiento necesarios que, incluso, pueden fortalecer los servicios de colonias colindantes.

C) Es una colonia con expectativas de fuertes inversiones a nivel privado y público (a futuro, el establecimiento de centros de barrio y desarrollo de corredores urbanos de uso intensivo); en la colonia Del Valle hay zonas que actualmente pierde su atractivo residencial pero se mantienen otras que lo conservan.

2.2 CARACTERISTICAS DE LA COLONIA SANTA MARIA LA RIBERA

2.2.1 UBICACION Y DELIMITACION

La colonia Santa María la Ribera está delimitada, al norte por la Avenida Ricardo Flores Magón, al sur la Avenida Ribera de San Cosme; al oeste la Avenida Instituto Técnico Industrial y al este Avenida Insurgentes Norte (figura 3).

La zona de mayor y menor restricción se hizo con base en el plano de usos del suelo de la delegación (Departamento del Distrito Federal, 1990, i).

Las áreas quedan de la siguiente manera: al norte mayor control y al sur menor control; el límite entre ambas, de oeste a este, es la Avenida Jose Antonio Alzate (eje 1 norte) (figura 4).

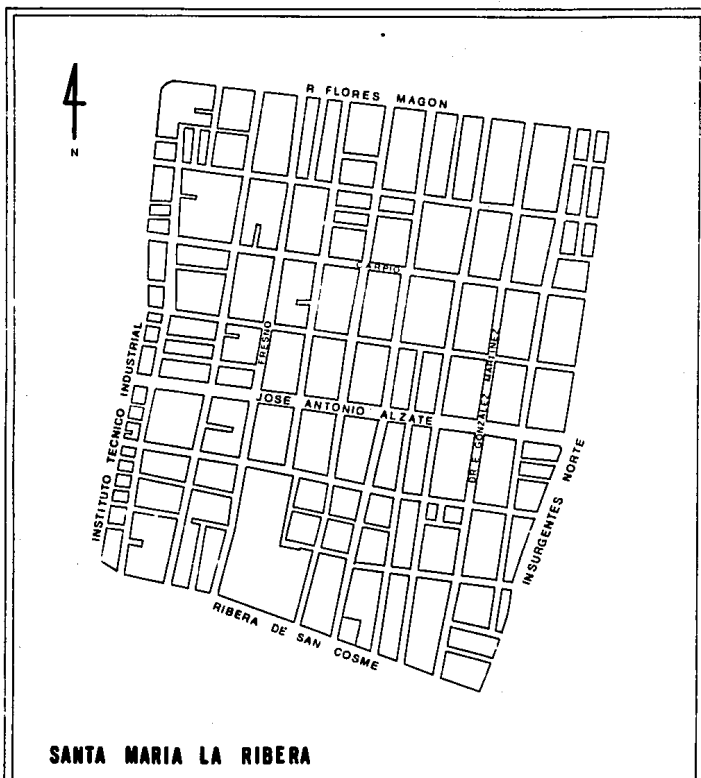
2.2.2 ESTRUCTURA VIAL

Las vías de acceso principales coinciden con los límites de la colonia; la Avenida Instituto Técnico Industrial (Circuito Interior) y la Avenida Insurgentes Norte, la comunican en sentido norte-sur; un sistema de avenidas paralelas Avenida Ribera de San Cosme, Ricardo Flores Magón y eje 1 Norte (Jose Antonio Alzate) la enlazan de oriente a poniente.

Posee una localización privilegiada en el contexto de la ciudad (al poniente del centro), se ubica a solo 3.2 Km del centro de la Ciudad de México. Posee una buena red vial que hacen del lugar una zona altamente accesible.

2.2.3 ANTECEDENTES

La colonia según sus actuales habitantes surge antes de 1900 (durante la primera etapa de crecimiento de la Ciudad de México) en terrenos que anteriormente habían sido ejidos de la ciudad.



SANTA MARIA LA RIBERA

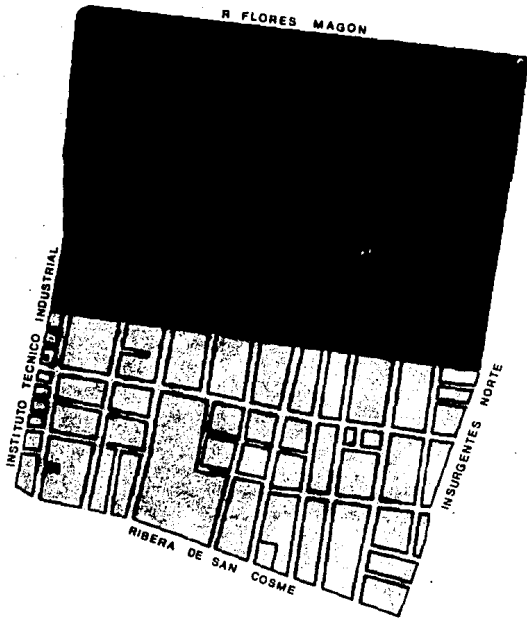
UBICACION DE LA COLONIA

FIGURA 3



FUENTE DGP CARTA URBANA (1985)

Elaboró Hilda Olivares B.



SANTA MARIA LA RIBERA

ZONIFICACION DEL CONTROL DEL USO DE SUELO

SIMBOLOGIA



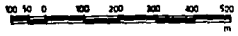
-  MENOR CONTROL
-  MAYOR CONTROL

FIGURA 4



FUENTE DDF CARTA URBANA (1985)
Elaboró Hilda Olivares B.

En 1857, un particular compró un potrero en San Cosme y adquirió el rancho Santa María que dio nombre a la colonia. En 1859, el dueño de estas propiedades solicita un permiso al ayuntamiento donde explica su interés por formar algunas poblaciones; para facilitar la colonización los solares tenían un precio moderado, con pago a plazos (Gortari, 1984: 62). La colonia se inicia como ahora se conoce en 1869.

Durante largo tiempo mantuvo su característica habitacional de clase media alta, a partir de 1950 empieza un proceso de densificación, y algunas de las zonas unifamiliares se convierten en plurifamiliares, comerciales y de servicios sobre todo en el oriente de la colonia.

2.2.4 SITUACION ACTUAL DEL USO DEL SUELO EN LA COLONIA SANTA MARIA LA RIBERA

2.2.4.1 ZONA CONTROLADA

La colonia Santa María la Ribera, en el área de mayor control, presenta actualmente el entorno siguiente: la vivienda es principalmente unifamiliar y plurifamiliar antigua, con un insignificante nivel de vivienda nueva; en la unifamiliar se observa una importante proporción en el mercado. Para ambos tipos de vivienda se detecta un proceso franco de deterioro que se refleja en la calidad y falta de mantenimiento de las viviendas.

El comercio, en su mayor parte, es de baja jerarquía (abarrotes, panificadoras, tortillerías, etc.) con inserción de nivel intermedio.

De acuerdo con el Programa Parcial de Uso del Suelo el área con restricción está supeditada a los lineamientos siguientes: H4 (habitacional hasta 400 hab. por ha.), vivienda unifamiliar con plurifamiliar hasta 50 viviendas; gran número de servicios están sancionados, y solo se permiten tiendas de productos básicos, tiendas de servicios, etc. (Departamento del Distrito Federal, 1990, i).

2.2.4.2 ZONA DE MENOR CONTROL

El área con libertad en el uso del suelo tiene las mismas características en cuanto a vivienda, sobre todo en el proceso avanzado de deterioro de las unidades y desvalorización de las mismas.

Sin embargo, en la zona se empieza a dar una incipiente valorización y establecimiento de usos comerciales y de servicios; esta penetración se puede observar sobre todo en la actividad comercial, a partir de la Avenida Ribera de San Cosme hasta aproximadamente la calle de Sor Juana I. de la Cruz con comercios de intermedia y alta jerarquía (tiendas de artículos para vestir, oficinas, etc.).

Los lineamientos al uso del suelo son el H4S (dominante en el área) y H4IS; el primero destinado a habitacional hasta 400 hab. por ha. mezclada con servicios (oficinas de gobierno, sucursales de bancos, consultorios, oficinas privadas, tiendas de productos básicos y especialidades, centros comerciales, etc.). El H4IS (habitacional hasta 400 hab. por ha.) tiene industria mezclada y servicios (administración privada, almacenamiento y abasto, tiendas de autoservicio de departamentos, venta de materiales para construcción y vehículos entre otros) (Departamento del Distrito Federal, 1990, i).

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA COLONIA SANTA MARIA LA RIBERA

A) La totalidad de la colonia Santa María la Ribera presenta un avanzado deterioro en el aspecto de vivienda.

B) La actividad comercial y de servicios no es dominante en la colonia, aunque se da mayor inserción de estas actividades donde se da libertad de uso del suelo.

C) Dentro de los principales problemas a solucionar son el drenaje, la falta de bacheo y la falta de vigilancia.

2.3 CARACTERISTICAS DE LA COLONIA AGRICOLA ORIENTAL

2.3.1 UBICACION Y DELIMITACION

Los límites de la colonia Agrícola Oriental se definieron con base en el plano de usos del suelo (Programa Parcial de Desarrollo Urbano) y queda de la siguiente manera, al norte la calzada Ignacio Zaragoza, al sur la Avenida F.C. Río Frío, al este la Avenida Canal de San Juan y al oeste las calles Oriente 229, Oriente 231, Oriente 233-A y Oriente 239-B (figura 5).

La Agrícola Oriental pertenecía a la antigua periferia oriente de la ciudad.

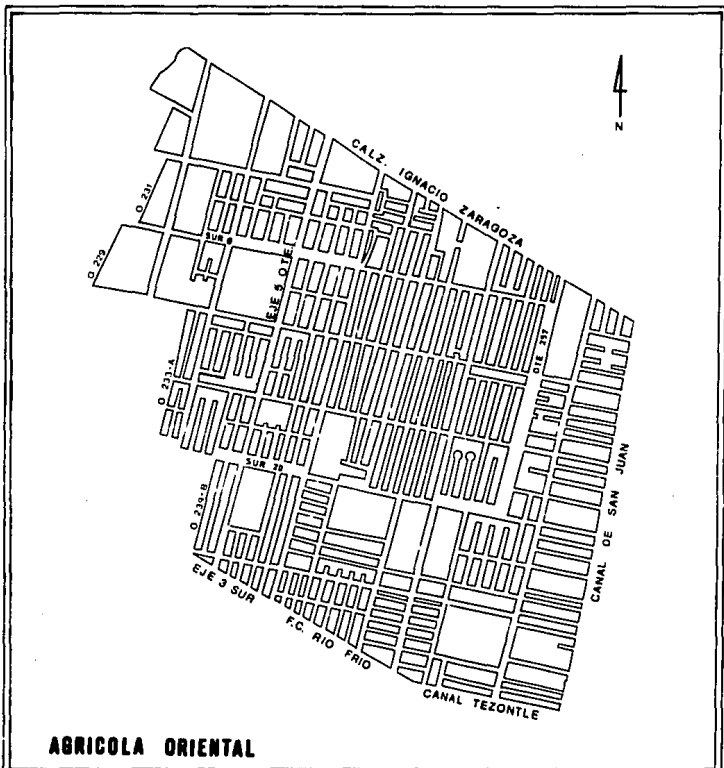
La ubicación de las áreas es la siguiente: la parte oeste de la colonia con menor control de uso del suelo y la este mayor (figura 6).

2.3.2 ESTRUCTURA VIAL

Las principales vías de acceso de la colonia son la Calzada Ignacio Zaragoza, Avenida Río Churubusco (eje 4 oriente), la Avenida Ferrocarril de Río Frío, Avenida Canal de San Juan y Javier Rojo Gómez (Eje 5 Oriente).

2.3.3 ANTECEDENTES

La colonia Agrícola Oriental surge entre 1940 y 1950. Su origen fue un poblado rural separado de la ciudad, durante largo tiempo conservó su característica de uso del suelo habitacional unifamiliar en el área oriente y centro de la colonia principalmente; en cambio, en el poniente de la colonia se daba el uso industrial mixto con habitacional (Departamento del Distrito Federal, 1981, b). A partir de los sesentas en el oriente y centro de la Agrícola Oriental se inicia un proceso de densificación y se modifican algunas de las zonas en habitación



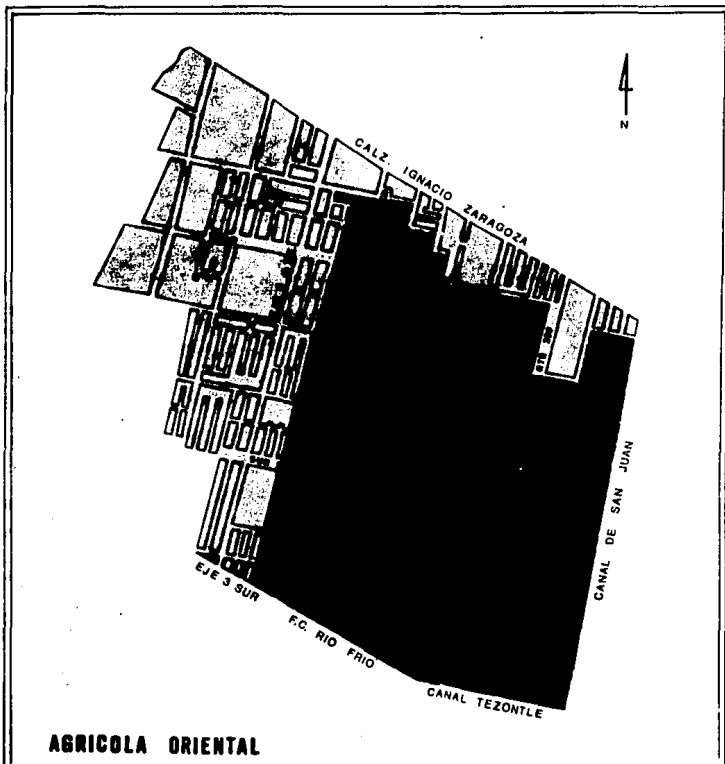
ABRICOLO ORIENTAL

UBICACION DE LA COLONIA

FIGURA 5



FUENTE D.D.F. (1980) PROGRAMA PARCIAL
DE DESARROLLO URBANO





AGRICOLA ORIENTAL

ZONIFICACION DEL CONTROL DEL USO DE SUELO

FIGURA 6

SIMBOLOGIA

-  MENOR CONTROL
-  MAYOR CONTROL



FUENTE D.D.F. (1990) PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

plurifamiliar; por otro lado en el poniente comienza un desarrollo similar de densificación, y se transforman zonas habitacionales en industriales sobre todo en el norponiente. El comercio de media y alta jerarquía se da en las avenidas principales, como Rojo Gómez y la calzada Ignacio Zaragoza.

2.3.4 SITUACION ACTUAL DEL USO DEL SUELO EN LA COLONIA AGRICOLA ORIENTAL

2.3.4.1 ZONA CONTROLADA

En la colonia Agrícola Oriental, en el área de mayor control, se presenta vivienda unifamiliar y plurifamiliar de clase media baja. La unifamiliar (proceso de autoproducción) se encuentra en un proceso de consolidación en la etapa del segundo piso, la mayoría con un primer piso bien hecho. En la vivienda plurifamiliar se trata básicamente de promociones públicas.

El comercio y los servicios en su mayoría son de baja jerarquía (abarrotes, panificadoras, etc.) principalmente ubicadas en las avenidas secundarias.

Las disposiciones del Programa Parcial son H4, habitacional hasta 400 hab. por ha. ha. descarta en su mayoría todo tipo de servicios e industria (Departamento del Distrito Federal, 1990, j).

2.3.4.2 ZONA DE MENOR CONTROL

En el área de menor restricción se da prácticamente la misma situación en el ámbito de la vivienda, pero con inserción de vivienda de más alto nivel y vivienda plurifamiliar de promoción privada.

No se da una presencia importante de servicios y comercio, a no ser en las Avenidas Rojo Gómez y la calzada Ignacio Zaragoza donde hay comercio propio de avenida; resalta en

este punto el comercio y servicios de jerarquía intermedia como el sector automotriz (refaccionarias) y servicios médicos (atención de especialidades).

La presencia de la industria pierde dominio, se observa una oferta inmobiliaria de bodegas y naves industriales y, en varios casos, éstas están cerradas.

Por lo que se puede concretar que esta área orientada, originalmente, al uso industrial ahora se encamina al uso habitacional.

Por disposición del Programa Parcial la orientación de uso es: H4S (habitacional hasta 400 hab por ha., mezclada con servicios) y H4I habitacional hasta 400 hab. por ha. con industria mezclada (oficinas de gobierno, sucursales de bancos, casas de cambio, consultorios, oficinas privadas, bodegas, tiendas de auto servicio, centros comerciales, tianguis, industria mediana y ligera, etc.) (Departamento del Distrito Federal, 1990, j).

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA COLONIA AGRICOLA ORIENTAL

A) De manera general ambas zonas (controlada y sin control) se encuentran en un proceso avanzado de consolidación de la vivienda.

B) Se da de manera homogénea una importante actividad tanto de comercio como de servicios (de baja jerarquía) en ambas zonas.

C) En el área de menor control del uso del suelo se da la pérdida del dominio de la actividad industrial.

2.4 CARACTERISTICAS DE LA COLONIA ANÁHUAC

2.4.1 UBICACION Y DELIMITACION

La colonia Anáhuac para fines de la presente investigación se delimitó con base en los AGEBS (área geoestadística básica) que la integran. Su límite al norte es la calzada México-Tacuba y la Avenida Carrillo Puerto, al sur de manera irregular la calle de Lago Alberto y Río San Joaquín, en el sureste Bahía de San Hipólito, al este Cacamatzin, al suroeste la calzada Mariano Escobedo y al noroeste la calle de Mar de China (figura 7).

La zona controlada es la del extremo este y, de manera aproximada, la de libertad de uso del suelo se ubica al oeste (figura 8).

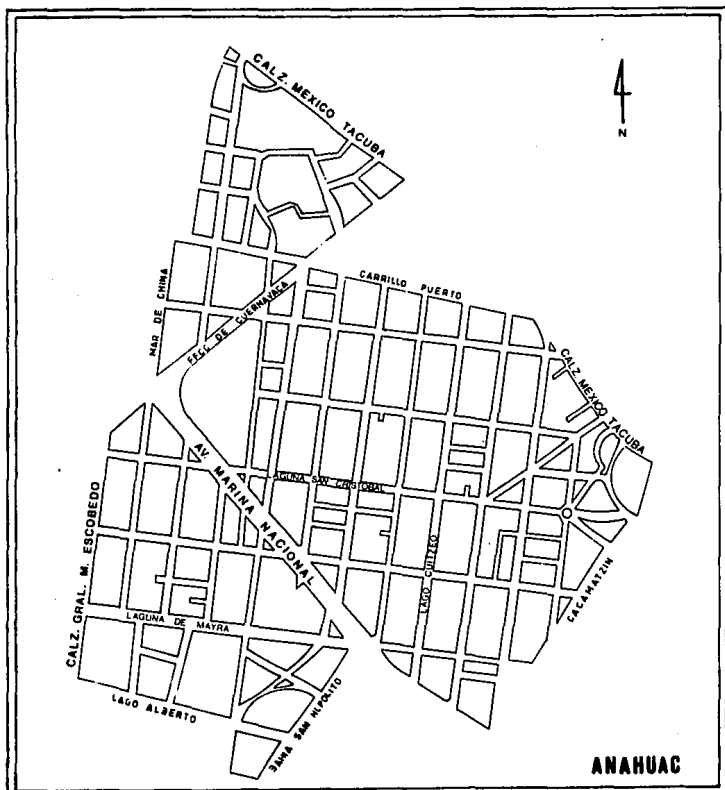
2.4.2 ESTRUCTURA VIAL

La vialidad principal está constituida por la Avenida Felipe Carrillo Puerto al norte, al sur la Laguna de San Cristóbal que la comunican de oriente a poniente; la calzada México-Tacuba y Avenida Marina Nacional la enlazan de noroeste a sureste y por último la Avenida Mariano Escobedo que la comunica de norte a sur de la ciudad.

2.4.3 ANTECEDENTES

Su antecedente se ubica desde la segunda etapa de expansión de la ciudad de México, con el nombre de Santa Julia, (que abarcaba casi totalmente lo que ahora es la Anáhuac) fraccionamiento popular de gran extensión.

Pero no es hasta 1928 cuando empieza a conformarse como tal, se orienta a ser zona habitacional, industrial y de oficinas donde se enclava todo tipo de servicios tanto comerciales como de atención al público sin descartar servicios educativos. Se



ANAHUAC

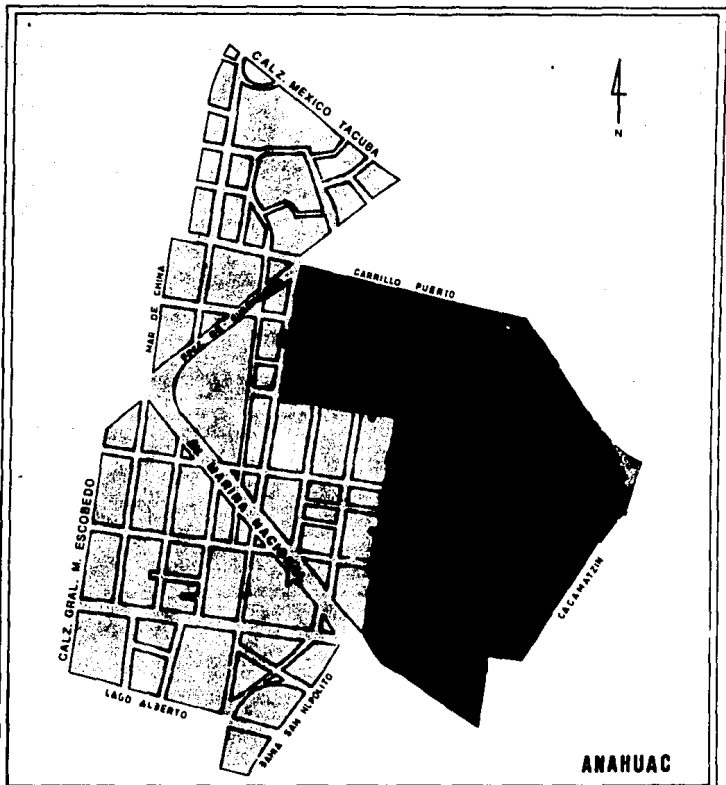
UBICACION DE LA COLONIA

FIGURA 7



FUENTE D.D.F. CARTA URBANA (1985)

Elaboró Hilda Olivares B.



ANAHUAC

ZONIFICACION DEL CONTROL DEL USO DE SUELO

SIMBOLOGIA



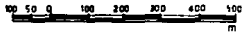
-  MENOR CONTROL
-  MAYOR CONTROL

FIGURA 8



FUENTE D.D.F. CARTA JR3ANA (1985)
 Elabora H-Ida Olivares B

caracteriza la colonia por ser de nivel socioeconómico medio bajo (Departamento del Distrito Federal, 1981, c).

2.4.4 SITUACION ACTUAL DEL USO DEL SUELO EN LA COLONIA ANAHUAC

2.4.4.1 ZONA CONTROLADA

En la zona de mayor control de la colonia Anáhuac, domina la vivienda plurifamiliar, con presencia de vecindades en proceso avanzado de deterioro y con poca inversión de vivienda nueva. La actividad comercial y de servicios es de baja jerarquía (abarrotes, vulcanizadoras, etc.).

Se da una situación similar a lo que ocurre en la colonia Santa María la Ribera, pero aquí es más fuerte la desvalorización de la zona.

De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano se destina a un H4 (habitacional hasta 400 hab. por ha.), los usos que se permiten o se prohíben se han descrito anteriormente (Departamento del Distrito Federal, 1990, k).

2.4.4.2 ZONA DE MENOR CONTROL

Donde se da libertad de uso del suelo, la vivienda que domina es la plurifamiliar y, en menor grado, la unifamiliar; se da una presencia importante de unidades habitacionales.

El comercio y los servicios son más activos en esta área, sobresalen los centros educativos de diversos niveles.

El área de menor control tiene una importante actividad industrial, fábrica de soldadura, imprentas, industria textil, entre otras.

El destino que le corresponde, según establece el Programa Parcial, es H4IS (habitacional hasta 400 hab. por ha., industria mezclada y servicios); se permite diversidad de comercio y servicios tanto de alta como de baja jerarquía e

incluso industria mediana y ligera (textil, manufacturera, etc.), (Departamento del Distrito Federal, 1990, k).

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA COLONIA ANAHUAC

A) En la colonia Anáhuac, en general, hay un alto deterioro de la vivienda, como consecuencia se da una desvalorización del área.

B) Falta de actividad comercial y de servicios que se oriente hacia niveles de alta jerarquía.

**METODOLOGIA Y APLICACION DEL
MODELO INICIAL DE CONTRASTACION
DE HIPOTESIS**

INTRODUCCION

Existe una multitud de factores que intervienen dentro de la dinámica del mercado de vivienda, entre los más comunes se encuentra la relación que guarda un submercado con otros submercados contiguos a él, sus características locacionales (rasgos del vecindario) y las políticas urbanas realizadas en la zona.

Dentro del mercado inmobiliario habitacional se presentan una variedad de aspectos que pueden ser investigados, en este estudio es de especial interés saber cómo se comportan el volumen de oferta, las transacciones y los precios en el mercado de vivienda en función de los controles del uso del suelo (política urbana).

La principal pregunta que se hace aquí es, si efectivamente la política urbana del control en el uso del suelo afecta, y de qué manera lo hace, al mercado inmobiliario habitacional; en particular, se pretende llegar a establecer si estas restricciones determinan de alguna manera a) El volumen de ofertas; b) El nivel de las transacciones y c) particularmente, el nivel de los precios.

3.1 VARIABLES CONSIDERADAS

Las variables indispensables para esta investigación fueron generadas a partir de una encuesta realizada dentro del Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México (investigación que se desarrollo conjuntamente entre los Institutos de Investigaciones Sociales y Geografía en la Universidad Nacional Autónoma de México). El período de levantamiento de la encuesta se realizó durante los meses de marzo a julio de 1992.

La encuesta se realizó en dos etapas; la primera, consistió en dar de alta a la oferta, es decir, conocer si el inmueble está en el momento en el mercado de vivienda, saber el precio en que se ofrece y las características de la vivienda (superficie de construcción, de lote, tipo de vivienda, etc.). La segunda etapa del levantamiento tuvo como fin conocer si las ofertas en el mercado lograron venderse, o por el contrario, seguían disponibles, el lapso para hacer la verificación fue un período de dos meses. Así, las variables dependientes que se establecen son la oferta, las transacciones y los precios. La variable independiente es el control del uso del suelo.

Dentro de la encuesta (del proyecto ya citado) las preguntas que son útiles para la realización del estudio son: localización para ubicar en relación con las zonas de control de uso; tamaño del lote, superficie construida y precio de oferta de la vivienda, útiles para calcular el valor unitario de los inmuebles; tipo de inmueble para clasificarlas ya que tienen comportamientos distintos los departamentos y las casas, y venta del inmueble.

3.2 MODELO INICIAL DE CONTRASTACION DE HIPOTESIS (MODELO I)

La hipótesis general que se establece es: el control que se ejerce en el uso del suelo afecta el mercado inmobiliario habitacional en la Ciudad de México.

Para lograr confirmar la tesis citada se establece un modelo de contrastación que se describe a continuación:

En primera instancia, se parte de la existencia de dos áreas homogéneas con características idénticas en nivel socioeconómico, localización, entre otras; pero con la única diferencia que, en una de ellas, hay mayor control del uso del suelo de acuerdo a los Programas Parciales por Delegación para el Distrito Federal.

La identificación de estas dos zonas (mayor y menor control del suelo) permite tener puntos de comparación que harán viable el estudio.

El modelo propone una influencia directa y simple, es decir, se analiza de forma independiente qué ocurre con la oferta, las transacciones y los precios de inmuebles habitacionales al aplicarles la variable independiente: control del uso del suelo.

A partir de aquí se da una estructura de hipótesis alternativas:

1. LA OFERTA

Para el caso de las ofertas se tienen dos áreas de iguales características pero que difieren en la intensidad de control en el uso del suelo; al hacer la comparación entre ambas áreas, se dará el esquema siguiente:

1.a. Si el uso del suelo se restringe, es decir cuando hay un mayor control en el uso del suelo, entonces el volumen de ofertas será mayor.

Esto se debe a que la oferta que se libera permanece en el mercado (acumulación de oferta) al no haber demanda real por estos lugares, poco atractivos por su no tolerancia a la sustitución de uso de suelo y sus limitaciones de uso (densidad e intensidad de uso).

1.b. Si es menor el control del uso del suelo, entonces el volumen de ofertas sera menor.

La zona de menos restricciones donde se dan amplias expectativas para modificar el uso del suelo y densidad del mismo, resultan ser más deseables por lo cual la oferta disponible en el mercado rápidamente se absorbe; sobre todo por que este tipo de zonas son escasas.

2. TRANSACCIONES

2.a. El control que se ejerce en el uso del suelo contribuye a la disminución de compra-venta de inmuebles ofertados.

Ciertas actividades otorgan a su propietario mayores ganancias, que se extraen de la renta diferencial, por lo que elegirá la opción de compra que sea más provechosa a largo plazo.

El menor nivel de transacciones (compra-venta) en la zona controlada es causado porque el futuro comprador no puede aspirar a obtener mayores beneficios del inmueble a comprar, por el freno que hay a la sustitución del uso del suelo, lo que origina una baja demanda efectiva.

2.b. La alternativa es: si existe una libertad de uso el mecanismo se invierte y aumenta el nivel de transacciones.

El comportamiento de las transacciones en las áreas con libertad en el uso del suelo será más dinámico, puesto que hay mayores expectativas a futuro al presentarse la posibilidad de una sustitución del uso actual por otro que la aproveche más eficientemente (habitación sustituido por comercio o servicios).

3. PRECIOS

Los precios de los inmuebles habitacionales se comportan de la siguiente manera:

3.a. En áreas de mayor control sobre el uso del suelo se fomenta una caída de precios de los inmuebles habitacionales.

3.b. En áreas con libertad de uso del suelo los precios serán elevados.

Este esquema es lógico porque al presentarse la zonificación modifica artificialmente la oferta del espacio urbano para usos específicos y altera artificialmente los valores del suelo. Si el espacio (la oferta) se restringe el valor del suelo se eleva y se convierte en un costo mayor, que repercute en los precios de las viviendas.

En las zonas de menor control, los precios se elevan por la escasez de suelo aunado a la fuerte competencia que se da por dichas áreas.

3.3 MANEJO DE LOS DATOS DE LA ENCUESTA

3.3.1 FORMA DE EMPLEO DE LOS DATOS DE LA ENCUESTA

Se manejan las variables (oferta, transacciones y precios) a partir de un proceso de comparación entre las zonas de mayor control y menor control.

Las ofertas serán utilizadas en porcentaje, este se obtiene del total de ofertas que se detectaron (para cada zona controlada o sin control del uso del suelo) con respecto al total de viviendas existentes en el área (stock de vivienda). Las transacciones también se emplean como porcentaje, que se obtiene del total de compra-ventas realizada en la zona en relación con el total de oferta disponible en el momento. Los precios se manejarán de

acuerdo con los precios por metro cuadrado se hace la diferencia de casa y departamento.

A continuación se presenta a detalle cual fue el procedimiento para obtener el precio por metro cuadrado de construcción para los inmuebles habitacionales.

El cálculo para determinar el precio por metro cuadrado para cada unidad, departamento o casa se realizó de forma distinta para ambos.

El precio por metro cuadrado de construcción en las unidades plurifamiliares se obtuvo a partir del precio de oferta entre los metros cuadrados del departamento que da como resultado el precio unitario. Aquí solo se utilizan estos dos elementos porque, en general, no se conoce la parte proporcional del lote para este tipo de unidades y no se acostumbra valuarlo así al entrar al mercado.

En la viviendas unifamiliares se tienen los datos de superficie de construcción, superficie del lote y precio de la vivienda. Para determinar el precio por metro cuadrado de construcción el procedimiento fue: en primer lugar se obtiene el precio residencial que se genera de restar al precio de oferta el precio del lote (m² de lote por el valor del m² comercial de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal da el precio del lote).

En segundo lugar este precio residencial se divide entre los metros cuadrados de construcción de la vivienda que da como resultado el valor por metro cuadrado de construcción para cada unidad unifamiliar.

3.3.2 FUNDAMENTO METODOLOGICO DEL CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

El precio de la vivienda fue una de las variables difíciles de manejar en esta investigación para lograr la comparabilidad.

En primer lugar surge el problema del precio total del inmueble que se obtiene directamente de la encuesta, que no es comparable (entre cada unidad de vivienda) por que el precio varía de acuerdo con las características particulares del inmueble: superficie de construcción, superficie del lote y el tipo de acabado del mismo. En consecuencia, se requiere estimar los valores unitarios para detectar la diferencia de las zonas a comparar (mayor y menor control).

Se tienen dos áreas homogéneas (nivel socioeconómico, localización) la diferencia es el menor o mayor control del uso del suelo; si el precio de la vivienda está dado por el valor del suelo (localización y tamaño del lote) y el valor de la construcción (superficie de construcción y calidad de la vivienda), teóricamente, el precio unitario para los inmuebles debería variar solo por el efecto del control del suelo.

Se establecen, aparentemente, dos posibilidades para encontrar ese diferencial de valor, calcular el valor de construcción y ver como diferencial al valor unitario del suelo o calcular el valor del suelo, y encontrar el diferencial en el valor unitario de construcción.

En sentido estricto es lo mismo, cualquier opción permite identificar el diferencial provocado por el control del suelo, ya que, bajo el presupuesto de que los inmuebles son iguales y comparables, cualquier diferencia se debe al control.

Así, se eligió la segunda opción debido a los elementos con los que se cuenta para su cálculo: el valor del suelo unitario (comercial) establecido por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y, los metros de construcción y de lote de las viviendas.

3.4 ELECCION DE LA ZONA DE ESTUDIO

Para determinar cuáles iban a ser los casos de estudio, se estableció como unidad de observación la colonia; por lo tanto se seleccionaron ciertas colonias del Distrito Federal. Esta selección no fue al azar, en primer término, del conjunto de colonias que integran el Distrito Federal, se consideraron solo aquellas que fueron estudiadas dentro del proyecto de investigación Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México. De este grupo, se procedió a hacer una comparación entre la unidad de estudio (colonia) y el uso del suelo que se permite en ella.

Para determinar los usos permitidos en las colonias, se utilizaron los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de 1990 (DDF), para cada una de las dieciséis delegaciones. Cada programa contiene los lineamientos que han de seguirse para el destino de algún predio.

Los programas de uso del suelo elaborados para cada Delegación, contienen la escala de intensidad de usos y densidad que va: de habitacional con 50 habitantes por hectárea (H05), hasta habitacional con 400 hab. por ha. con industria mezclada y servicios (H4IS) (DDF, 1990, i).

Las áreas que se encuentren hacia el límite donde solo se permite habitacional con baja densidad (50 hab. por ha.) se consideró de mayor control y áreas que tiendan al extremo contrario (habitacional con alta densidad, industria mezclada y servicios) se ubican como lugares de menor control.

Ahora bien, de la revisión de colonias existentes se eligieron cuatro que serán las más adecuadas para la investigación. Los motivos de esta selección son: la homogeneidad interna de la colonia (localización, servicios, etc.), el que poseen áreas diferenciales de mayor y menor control del uso del suelo y porque las diferencias entre

aquellas permite probar el modelo (inicial de contrastación de hipótesis) en situaciones distintas.

Las colonias seleccionadas fueron: Del Valle (delegación Benito Juárez), Santa María la Ribera (delegación Cuauhtémoc) Agrícola Oriental (delegación Iztacalco) y Anáhuac (delegación Miguel Hidalgo) (figura 9). Cabe la aclaración que no se va a hacer comparación entre ellas, sino individualmente, hacia dentro de cada una de las mismas (entre sus áreas diferenciales de mayor y menor control).

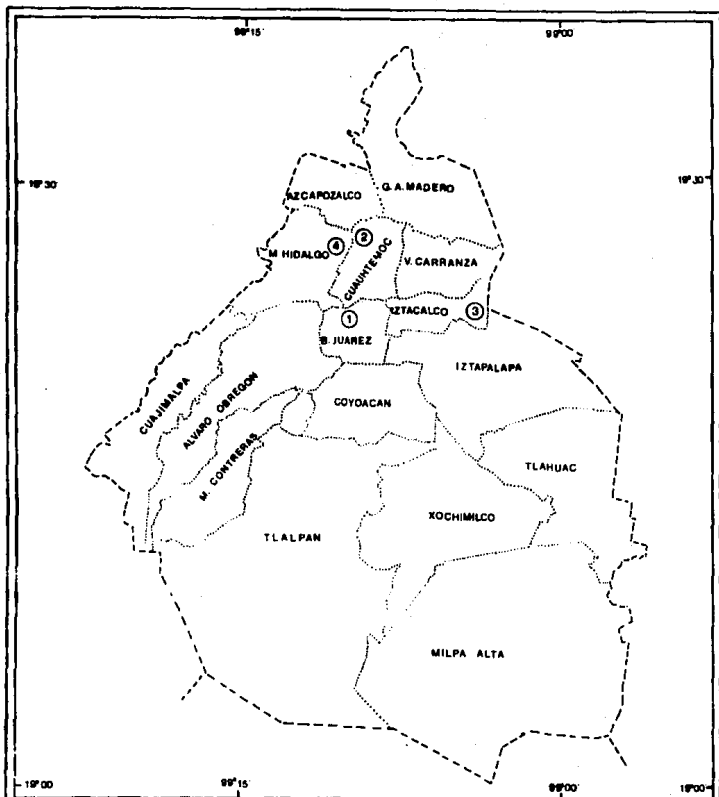
Cada colonia se encuentra dividida en dos áreas, una zona con mayor grado de control del uso del suelo y la zona con menor control.

3.5 RESULTADOS DEL MODELO DE CONTRASTACION (MODELO I)

En este apartado se presentan los primeros resultados de la investigación; en principio se expresa cual es la situación del volumen de oferta de vivienda para cada colonia de estudio, enseguida cómo fueron las transacciones y, por último, cual fue el dinamismo de los precios de las viviendas en oferta .5.1 situación de la oferta de vivienda en las colonias de estudio

La oferta de vivienda para cada colonia se midió como porcentaje a partir del total de oferta en el área en relación al stock de vivienda en la misma. Este porcentaje,





LOCALIZACION DE LAS COLONIAS ESTUDIADAS

FIGURA 8

- ① Del Valle
- ② Santa María la Ribera
- ③ Agrícola Oriental
- ④ Anáhuac

FUENTE: INEGI. CARTOGRAFIA CENSAL (1990)

Elaboro: Hilda Gálvez B.

se comparó con el valor general de oferta del estrato¹ socioeconómico al que pertenece cada colonia (movimiento de la oferta de vivienda por estrato, cuadro 1).

Es decir, cada colonia de acuerdo con sus características socioeconómicas pertenece a un estrato cuya dinámica inmobiliaria puede ser distinta; el porcentaje de ofertas de vivienda respecto al stock del estrato va a ser la referencia para conocer si el volumen de ofertas existentes para cada área específica (zona controlada o sin restricción al uso del suelo) es alto o bajo (cuadro 2).

CUADRO 1
MOVIMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA POR ESTRATO

Estrato	Total de ofertas	Stock Habitacional*	% de Ofertas
1	1,008	68,104	1.48
2	537	94,491	0.57
3	424	152,868	0.28

* INEGI (1990), XI Censo General de Población y Vivienda del Distrito Federal
Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el área urbana de la Ciudad de México (1992)

En la colonia Del Valle (estrato 1) el área más controlada tiene menos oferta disponible (0.96 %) que la zona donde se da libertad de uso del suelo, que tiene un volumen importante de oferta (1.56 %) que incluso excede al que se da en el estrato 1 (cuadro 2). Como se observa en Del Valle la hipótesis formulada para el nivel de oferta no

1 Dentro del proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el área urbana de la ciudad de México para realizar la investigación, se tuvo la necesidad de realizar una estratificación, que se hizo con base en variables demográficas y socioeconómicas; en general se consideraron 18 variables que a través del manejo por componentes principales se obtuvo un índice, con el cual se establecen cinco estratos.

CUADRO No. 2
SITUACION DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN LAS COLONIAS ESTUDIADAS

COLONIA	CONTROL DEL USO DEL SUELO	TOTAL DE STOCK OFERTAS	HABITACIONAL *	% DE OFERTAS	NIVEL OFERTA	MODEL I **
Del Valle	mayor control	63	6,572	0.958	Bajo	NO
	menor control	121	7,751	1.641	Alto	
		184	14,323	1.285		
Santa María Ribera	mayor control	29	6,036	0.480	Bajo	NO
	menor control	29	5,796	0.500	Bajo	
		58	11,832	0.490		
Agrícola Oriental	mayor control	47	12,783	0.367	Alto	NO
	menor control	24	5,281	0.450	Alto	
		71	18,064	0.393		
Anáhuac	mayor control	15	4,546	0.329	Alto	SI
	menor control	5	3,532	0.141	Bajo	
		20	8,078	0.248		

* INEGI (1990), XI Censo General de Población y Vivienda del Distrito Federal

** Se refiere al cumplimiento del modelo I

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Área Urbana de la Ciudad de México (1992)

resultado válida (a mayor control del uso del suelo mayor oferta de vivienda y, a menor control del uso del suelo menor oferta).

En Santa María la Ribera (estrato 2) en ambas áreas, mayor (0.48%) y menor (0.50%) restricción del uso del suelo el comportamiento de la oferta con respecto al valor por estrato (0.57%) es igual; no hay un cambio significativo en el nivel de oferta (cuadro 2), tanto una como otra tienen un nivel bajo de vivienda en oferta en relación al de su estrato (2).

La Agrícola Oriental (estrato 3) representa un modelo totalmente contrario al de Santa María la Ribera, aquí en las dos áreas (mayor control del uso del suelo - 0.367%- y menor control -0.45%-) la oferta en el mercado es mayor a la del estrato (0.28%) al que pertenece (cuadro 2). Es decir, en cada zona no existe una diferencia marcada entre los niveles de oferta, ambas tienen un importante movimiento de oferta disponible en el mercado de vivienda.

Por último, la colonia Anáhuac (estrato 3), en la zona controlada la oferta es elevada (0.329) en relación a la que se da para el estrato 3 (0.28); de forma inversa, en la menos controlada es bajo el nivel de oferta (0.141) disponible (cuadro 2).

Como se observa de los cuatro casos de estudio solo uno de ellos, la colonia Anáhuac, responde plenamente a la hipótesis planteada desde un inicio, a mayor control del uso del suelo mayor volumen de oferta de vivienda en el mercado, a razón de la de menos restricciones menor oferta disponible.

Este esquema no se había contemplado inicialmente, se partió del presupuesto que sólo se diera un tipo de resultado de acuerdo con el modelo inicial de comprobación de hipótesis que, lógicamente, no fue satisfactorio para explicar el comportamiento de las ofertas en las otras tres colonias. Así se puede indicar que el modelo resulta insuficiente para dar una explicación a los resultados que

se obtienen.

Para interpretar estos resultados se requiere no solo del modelo I, es necesario enmarcar este esquema en el contexto que se desarrolla actualmente la colonia, y dar una explicación lógica y contundente a los resultados que se generaron.

Dentro de cada colonia existen mecanismos más complejos o variables no consideradas (dentro de este estudio) que dan lugar a procesos globales más importantes, que provoca que la variable control del suelo no se comporte como se esperaba.

Tres de los cuatro casos de estudio pertenecen a estratos socioeconómicos distintos, el momento de la creación de la colonia es distinto, su evolución en términos de uso del suelo también muestra diferencia, así será razonable entender porqué al aplicar la variable independiente la oferta no se comporta de acuerdo con el modelo I.

La colonia Del Valle aún conserva, en algunas áreas, su atractivo como zona residencial de ingresos medios altos; éste es el motivo que provoca el no cumplimiento de la hipótesis.

En Del Valle el modelo I se presenta exactamente de forma inversa; mayor control que no permite introducción de servicios y comercio favorece el atractivo como zona residencial y no se libera la vivienda y, al contrario, un menor control implica una llegada de comercio y servicios, consecuentemente, la pérdida de atractivo residencial (para los sectores de ingresos medios altos) y se libera la vivienda (mayor oferta residencial).

Las colonias Santa María la Ribera y Agrícola Oriental presentan procesos generales más fuertes que el control.

Santa María la Ribera es la colonia más antigua de las cuatro. Del momento de su creación, a la fecha, no se mantiene el status de la población para la que originalmente

fue creada, ha sufrido transformaciones que han originado un deterioro urbano y social. Se da un proceso global de proletarización (población de bajos ingresos) y desvalorización de la colonia; a pesar de su buena localización dentro de la Ciudad de México.

La zona controlada de Santa María la Ribera presenta un deterioro residencial y llegada de comercio popular; su población principalmente de clases populares es muy estable (por ventajas de localización) en consecuencia la oferta residencial es poca (no se libera vivienda).

La Agrícola Oriental surge casi a la par con la colonia Del Valle pero dirigido a un sector de menores ingresos (medio bajo) y a la ubicación de la industria; a la fecha se registran mejoras en la calidad de vida de sus habitantes e inserción (tal vez incipiente) de población de mayores ingresos. En Agrícola Oriental se da un proceso inverso a Santa María la Ribera; en ella parece haber un proceso de valorización residencial por la aparente desindustrialización.

La colonia Anáhuac es la única que se manifiesta a favor de la hipótesis planteada; se crea después de Santa María la Ribera, con población de ingresos medios bajos que se ha mantenido en ese estrato económico y en ciertas áreas ha venido a menos.

3.5.2 COMPORTAMIENTO DE LAS TRANSACCIONES (COMPRA-VENTA) DE LOS INMUEBLES HABITACIONALES EN LAS COLONIAS DE ESTUDIO

Para conocer el nivel de transacciones se manejó el porcentaje de ventas respecto a la oferta total del área (mayor o menor control).

La venta de inmuebles en las colonias Del Valle y Agrícola Oriental resultó ser favorable a la hipótesis (cuadro 3) ; en la zona de control del uso del suelo las transacciones son menores, a diferencia del área con

libertad de uso donde las transacciones son elevadas.

En las colonias Santa María la Ribera y Anáhuac no se cumplió la hipótesis; a mayor control del suelo, las transacciones son altas y a menor control las transacciones bajan (cuadro 3).

El comportamiento de las ventas para los cuatro casos de estudio fue distinto, dos de ellas (Del Valle y Agrícola) sí cumplen con la hipótesis y en las otras dos (Santa María la Ribera y Anáhuac) el modelo es insuficiente para explicar porqué se da este esquema.

CUADRO No. 3
SITUACION DE LAS TRANSACCIONES DE LAS COLONIAS ESTUDIADAS

COLONIA	CONTROL DEL USO DEL SUELO	TOTAL DE VENTAS	TOTAL DE OFERTA	% DE VENTAS	MODELO I *
Del Valle	mayor control	22	63	34.92	
	menor control	50	121	41.32	
Santa María la Ribera	mayor control	9	29	31.03	
	menor control	2	29	6.89	
Agrícola Oriental	mayor control	5	47	10.64	
	menor control	9	24	37.50	
Anáhuac	mayor control	4	15	26.66	
	menor control	0	5	0	

* Se refiere al cumplimiento del modelo I

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Área Urbana de la Ciudad de México (1982)

En Santa María la Ribera y Anáhuac, es lógico que se presente esta situación, en las zonas de menor control el precio es superior en comparación con el área de mayor control, por lo tanto la gente (población de bajos recursos) no compra, se va a donde le resulte menos costosa la adquisición de su vivienda (las transacciones se reducen).

La colonia Del Valle en el área de menor control se da la facilidad de cambio en el usos del suelo por lo tanto se favorecen las transacciones (por las posibilidades de sustitución).

En Agrícola Oriental el que se den mayores transacciones en la zona de menor control se debe a dos aspectos principalmente, uno de ellos la pérdida paulatina de la actividad industrial en la zona, y el segundo la libertad de uso e intensidad del suelo. Ambos elementos se conjugan para hacer, a la zona, atractiva; la actual presencia débil de la industria hace que se de un ambiente de compatibilidad entre usos, sobre todo aquí se observa la tendencia hacia el habitacional plurifamiliar de densidad media, con inversiones principalmente privadas.

3.5.3 COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE LOS INMUEBLES HABITACIONALES EN LAS COLONIAS DE ESTUDIO

El análisis de los precios se hará de acuerdo con el precio por metro cuadrado de construcción, para este caso se hace la diferencia entre vivienda unifamiliar (casa) y plurifamiliar (departamento), para mantener una homogeneidad con los datos y hacer posible la comparación entre áreas.

En la colonia Del Valle la media de los precios por metro cuadrado en la vivienda unifamiliar como plurifamiliar son siempre más elevados en la zona controlada y menores en el área sin restricción (cuadro 4). En el área controlada se ve claramente un mayor atractivo y valorización residencial.

CUADRO No. 4
SITUACION DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS EN LAS COLONIAS ESTUDIADAS

COLONIA	INMUEBLE	CONTROL DEL USO DEL SUEL	PRECIO POR M2 CONSTRUCCIO	MODELO 1*
Del valle	Unifamiliar	mayor control	N\$ 1, 588.00	
		menor control	N\$ 1, 619.00	
	Plurifamiliar	mayor control	N\$ 2, 187.00	
		menor control	N\$ 2, 622.00	
Santa María la Ribera	Unifamiliar	mayor control	N\$ 855.00	
		menor control	N\$ 957.00	
	Plurifamiliar	mayor control	N\$ 1, 338.00	
		menor control	N\$ 1, 748.00	
Agrícola Oriental	Unifamiliar	mayor control	N\$ 680.00	
		menor control	N\$ 1, 048.00	
	Plurifamiliar	mayor control	N\$ 1, 673.00	
		menor control	N\$ 1, 689.00	
Anáhuac	Unifamiliar	mayor control	N\$ 897.00	
		menor control	SIN DATO	
	Plurifamiliar	mayor control	N\$ 1, 625.00	
		menor control	N\$ 1, 788.00	

* Se refiere al cumplimiento del modelo 1

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Área Urbana de la Ciudad de México (1992)

Los otros tres casos que se estudian, los resultados son consistentes con la hipótesis tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar (cuadro 4). Es decir, las viviendas unifamiliares en oferta de la zona controlada la media de los precios son bajos respecto al de menos control.

El inmueble plurifamiliar se comporta de igual modo; precios elevados en las áreas con libertad de uso del suelo, precios bajos en zonas controladas.

Al explicar el nivel de precios de los cuatro casos de investigación se detecta que existe más relación entre la variable precio y control del uso del suelo; tres de ellos cumplen con el modelo establecido. Solo la colonia Del Valle presenta un comportamiento distinto que sale fuera del alcance del modelo I.

El nivel de los precios para los tres casos de estudio corresponden con la hipótesis planteada. Se puede afirmar que el control afecta el precio de los inmuebles y se provoca una elevación de los mismos en las zonas de menor control, en cierta forma, esto se debe a la especulación que se presenta en las propiedades. En las colonias Agrícola Oriental, Santa María la Ribera y Anáhuac la hipótesis planteada se cumple, a mayor control del uso del suelo los precios son menores en comparación con la de menos restricción donde son elevados.

La explicación a esta situación es que en estas tres colonias la población que la habita es de ingresos medios bajos, que no se ve afectada por la introducción de nuevos usos o de la sustitución, al contrario, se valoriza la zona. No se percibe una incompatibilidad entre el uso residencial y comercio en esta zona.

Aquí la valorización del área está dada por la introducción de nuevas actividades diferentes de la residencial.

En cambio, en la colonia Del Valle, se mantiene aún un status medio alto y se caracteriza la colonia por conservar su categoría de habitacional, la introducción de

nuevos usos (comercial, oficinas, incluso industria ligera) provoca hasta cierto punto una incompatibilidad resultado del tipo de ocupante acostumbrado a mayor privacidad sin deseo de un contacto tan próximo con actividades comerciales o de servicios.

Por ello es que en la zona de menor control de la colonia Del Valle, donde se esperaban precios elevados de acuerdo a la hipótesis, en esta colonia no se respeta. Porque aquí el cambio de uso del suelo (de habitación a comercio y servicios) al contrario de lo que ocurre en los otros tres casos de estudio, no se favorece la valorización de la zona. Se cotizan más alto los inmuebles en la zona que presenta mayor control, por que esta situación favorece la continuidad y prevalencia de un tipo de actividad, la residencial.

Podemos decir entonces que en los estratos más bajos la libertad en el uso del suelo favorece que se de un alza de precios (comparativamente con el área controlada) en aquellas pequeñas áreas destinadas a diversos usos; sin embargo en estratos de ingresos altos no ocurra lo mismo y la libertad que se da a la sustitución del uso del suelo provoca una pérdida del atractivo como residencia y los precios serían menores, al menos en el mercado habitacional.

3.6 CONSIDERACIONES AL MODELO I

Como se pudo observar el modelo inicial de comprobación de hipótesis (modelo I) fue muy limitado, al no prevenir situaciones donde los resultados (oferta, transacciones y precios) indicarán mecanismos diferentes a los esperados; por tanto, resulta ineficiente el modelo I para dar explicación a estructuras no contenidas dentro del mismo

En un principio se pensó en un tipo de influencia muy simple (como se afirma en las hipótesis), pero a medida

que se exponen los primeros resultados de la investigación se detecta que la realidad es más compleja.

Se mantiene la idea del efecto del control de uso del suelo sobre el mercado habitacional pero es una influencia que varía de acuerdo con otros factores, entre ellos la situación general (para ese momento) del submercado, el tipo de demanda de uso del suelo y la competencia entre diversos usos, el grado de avance del proceso de valorización o desvalorización de una zona, el grado de sustitución del uso del suelo, la localización de cada zona, el nivel socioeconómico de los ocupantes, etc.

Por tanto, se propone un nuevo modelo con dieciséis propuestas alternativas resultado de la combinación de las cuatro variables (oferta, transacciones, precios y el control del uso del suelo).

3.7 MODELO II DE IMPACTO DE CONTROL DEL USO DEL SUELO

Este nuevo modelo II sugiere, a diferencia del modelo I donde solo se daban dos alternativas para responder a los tres conjuntos de hipótesis, dieciséis casos posibles que dan respuesta lógica a la situación de la oferta, transacciones y precios en conjunto para cada área (cuadro 5). Es una mezcla de las cuatro variables donde se dan todas las combinaciones posibles.

Así, para cada zona de control (controlada o sin control) se tiene un margen de ocho posibles respuestas al comportamiento de la oferta, transacciones y precios.

El modelo II de impacto de control del uso del suelo permite la posibilidad de explicar mecanismos no contemplados en el modelo inicial; así, las relaciones entre variables se vuelven más complejas, se presenta un esquema de interrelación de ellas donde, no necesariamente el esquema que presenta el área controlada debe ser lo inverso

al de menor control como en el planteamiento inicial (modelo I).

Cada alternativa que surge de esta combinación de variables contiene una explicación para entender cada mecanismo (cuadro 5).

Este modelo II es una propuesta teórica, donde se analiza para cada caso cual fue el mecanismo que dio origen a dicho resultado, tomando como base aspectos de deterioro de la vivienda, procesos de valorización o desvalorización y sobre todo el control del uso del suelo.

Los resultados del segundo modelo se exponen con detalle en el capítulo cuatro.

CUADRO No. 6

MODELO II DE IMPACTO DEL CONTROL DEL USO DEL SUELO

CASO	TIPO CONTROL	OFERTA STOCK	TRANSACCION OFERTA	PRECIOS M2	EXPLICACION
1	mayor control	alta	alta	alto	A pesar del control la actividad se mantiene alta por que el control no afecta el uso que se demanda, supone un cambio fuerte de ocupante pero quizas no de uso o de uso no afectado. El control no afecta el proceso de valorización.
2	mayor control	alta	alta	bajo	El control afecta la vocación de la zona, o bien, la zona independientemente del control pierde vocación o se destruye y se ofrece y se vende a precios bajos quizas llega algunos de jerarquía menor.
3	mayor control	alta	baja	alto	El principio es el mismo que los anteriores, el control va contra el uso o vocación, o la zona estaba en cambio, se vende con la idea de que vale más de lo real y no se vende.
4	mayor control	baja	alta	alto	El control no afecta la vocación la zona sigue su evolución. No tiene razones de cambio y lo que se ofrece se vende caro. El control no afecta en este caso.
5	mayor control	alta	baja	bajo	El control no permite que se venda, los precios bajan pero se mantiene la oferta quizas vacía.
6	mayor control	baja	alta	bajo	Zona devaluada, que supone un cambio de ocupante, población de menor jerarquía.
7	mayor control	baja	baja	alto	Se está sobre valorando el costo de mano de obra justificada. Por esto la oferta y transacciones son menores. La zona de un poco elevada, es que para oferta uso como el habitacional son muy costosos. El control favorece la existencia de un tipo de uso, pero afecta la vocación del lugar.
8	mayor control	baja	baja	bajo	El control no permite que se venda, los precios bajan y la oferta se contrae. La población se queda.
9	mayor control	alta	alta	alto	Al estar bajo un sistema de control provoca un mercado dinámico, no da una transacción importante aún existiendo precios elevados (ligas zona muy costosa), que puede provocar un cambio de uso actual (construcción). En este caso el mayor control favorece la existencia de oferta.

CONTINUA

MODELO II DE IMPACTO DEL CONTROL DEL USO DEL SUELO

CASO	TIPO CONTROL	OFERTA STOCK	TRANSACCION OFERTA	PRECIOS M2	EXPLICACION
10	menor control	alta	alta	bajo	Al existir una propensión importante de oferta, las ventas pueden disminuir al darse una alta oferta. Por ello también hay mayores transacciones por la facilidad del acceso al suelo unido a la relativa baja del precio.
11	menor control	alta	baja	alto	El precio elevado (por la fuerte competencia) provoca una disminución en las transacciones que a la vez genera una acumulación de oferta, que no se ha vendido.
12	menor control	baja	alta	alto	Si hay menor control al uso del suelo, la oferta es mínima por la mayor demanda de ese suelo; el precio se eleva por la competencia que existe por un pedazo de suelo en el lugar.
13	menor control	alta	baja	bajo	El que se den menores precios y transacciones se debe a un proceso de deterioro. Poco atractiva, lo que se ofrece no se vende y posiblemente se favorece un cambio de ocupante de menor jerarquía.
14	menor control	baja	alta	bajo	Es el mismo caso del anterior, pero aquí la zona se encuentra en una segunda fase empieza a recuperarse, las transacciones aumentan por la alternativa de reorientar el uso.
15	menor control	baja	baja	alto	Precio elevado por la competencia, la reducida oferta y la especulación. Llega un momento que las transacciones disminuyen. Zona con vocación de cambio de uso del suelo que se frustra por la especulación.
16	menor control	baja	baja	bajo	En este caso existe una desvalorización del lugar en todos los sentidos aún al darse la alternativa de cambio en el uso del suelo. Su ocupante no cambia el lugar de residencia.

* El contenido de este modelo es una propuesta hecha por el autor en base a la teoría analizada

**EXPOSICION DE RESULTADOS DE
ACUERDO CON EL MODELO II IMPACTO
DEL CONTROL DEL USO DEL SUELO**

INTRODUCCION

Este apartado establece cuál fue el comportamiento de los resultados y, con base en ellos, contrastarlos con el Modelo II de impacto de control de uso del suelo y lograr explicar cómo afecta la variable control del suelo, a la oferta, transacciones y precios en cada caso de estudio.

4.1 RESULTADOS OBTENIDOS PARA LA COLONIA DEL VALLE

De acuerdo con la estratificación¹ socioeconómica (proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México) la colonia Del Valle se encuentra en el estrato 1, es decir, el nivel más alto en jerarquía socioeconómica dentro del estudio.

La colonia en la actualidad tiene una tendencia a modificar su uso del suelo, anteriormente su principal vocación se orientaba al uso residencial, y aunque no ha

¹ Dentro del proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el área urbana de la Ciudad de México para realizar la investigación, se tuvo la necesidad de realizar una estratificación, que se hizo con base en variables demográficas y socioeconómicas; en general se consideraron 18 variables que a través del manejo por componentes principales se obtuvo un índice, con el cual se establecen cinco niveles.

perdido su dominio en el área, ahora se detecta una fuerte orientación a la sustitución del uso, de residencial a comercio y servicios.

La sustitución se da por las características que la conforman, que generan el esquema adecuado e idóneo para dicha sustitución. Las características que sobresalen y favorecen la sustitución son: la localización privilegiada que ocupa dentro del contexto de la ciudad, la red vial que posee y la hacen una zona accesible y la cercanía a ejes de actividad (Insurgentes sur, avenida División del Norte, entre otras) comercial y de servicios de alta jerarquía.

Este cambio en el uso del suelo se da de manera natural de acuerdo con las exigencias actuales de la zona, en relación con la evolución de su vocación, ahora se orienta a ser un lugar de uso comercial y de oficinas.

Para explicar el comportamiento de las variables dependientes (ofertas, transacciones y precios) al aplicar la variable independiente (control del suelo) se compara el resultado para cada colonia con el modelo general de impacto de control de uso del suelo.

CUADRO No. 6
DEL VALLE: EXPOSICION DE RESULTADOS DE ACUERDO AL
MODELO II

CONTROL DEL SUELO	% DE OFERTAS DEL ESTRATO	% OFERTAS POR AREA	% DE VENTAS POR AREA	PRECIO POR M2 DE CONSTRUCCION
mayor control	1.48	0.958	34.92	N\$ 1,556.00 (UNIF.) N\$ 2,187.00 (PLURIF.)
menor control	1.46	1.561	41.32	N\$ 1,019.00 (UNIF.) N\$ 2,022.00 (PLURIF.)

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Área Urbana de la Ciudad de México (1992)

La colonia Del Valle de acuerdo con los resultados que se obtienen, se tiene que en el área de mayor control la situación es la siguiente: existe una baja oferta (0.958%) en relación a la media de oferta para el estrato 1 (1.48%), las transacciones son menores (34.92%) y los precios son altos en relación al área de menor control (caso 7 del Modelo II; cuadro 6).

La explicación generada a partir de este contexto es que la existencia del control en el uso del suelo hace que se mantenga el lugar con uso exclusivo habitacional; en este caso se frena la sustitución de uso del suelo por consiguiente existe una elevada valorización del área para uso habitacional, por las condiciones favorables de amenidad confort, privacidad que proporciona esta situación.

Sin embargo el control del uso del suelo perjudica la vocación actual de la zona. Por un lado representa confort para sus habitantes y del otro afecta la verdadera tendencia del lugar, lo cual no es lo más conveniente económicamente.

En esta situación, donde existe una valorización del suelo para uso residencial, lógicamente los precios serán más elevados; en este caso el propietario del inmueble obtiene, además de la renta diferencial (de localización, accesibilidad y de cercanía con actividades complementarias), ganancias que se extraen de la renta monopolista.

Es decir, el propietario obtiene más del beneficio normal porque posee el monopolio de un producto (vivienda) diferente al de sus competidores (vivienda de mayor privacidad en la zona), percibe la renta económica que se denomina renta de monopolio (Hoyle, 1990: 193). Esta renta se forma al vender las mercancías a precios superiores a su valor, se vende a precios de monopolio.

En la zona controlada, el propietario aumenta el precio de producción, además del valor por localización y accesibilidad, el valor por las condiciones favorables del

lugar (amenidad y confort).

En la zona controlada de la colonia Del Valle las transacciones son menores (34.92%) en comparación con la de menor control (41.32%), esta situación se debe a los elevados precios, pero en mayor grado porque a los habitantes de esta zona les agrada su lugar de vivienda actual en consecuencia se libera poca oferta (se contrae), la población se queda por las condiciones favorables de habitabilidad.

La zona de la colonia Del Valle que presenta una menor restricción de uso del suelo se comporta, en relación al modelo II, del modo siguiente: una proporción de oferta alta (1.56%) que excede el valor medio del estrato socioeconómico 1 (1.48%); las transacciones son altas (41.32%) respecto a la oferta total del lugar; los precios en la zona son menores (o sufren una baja perceptible) con relación al área de mayor control del uso del suelo (caso 10 Modelo II, cuadro 6).

Si se recuerda la hipótesis planteada en un inicio (modelo inicial de contrastación de hipótesis) debería de ser menor la oferta en esta zona por su menor restricción al uso del suelo y la competencia que se genera.

Sin embargo, de acuerdo con los resultados obtenidos, se presenta un volumen considerable de ofertas; la explicación a este fenómeno se atribuye a la pérdida del atractivo residencial; la tendencia del uso del suelo era principalmente habitacional, ahora con los lineamientos del Programa Parcial para la zona se permite la diversidad de usos (habitacional, servicios, comercio e industria mediana y ligera), y se inicia así una dinámica de mayor actividad comercial y de servicios que provoca una mayor afluencia de vehículos y personas.

En este esquema comienza un proceso de pérdida de amenidad y confort para el actual habitante, acostumbrado a mayor privacidad y que se ha visto forzado a buscar nuevos lugares de residencia, lo que ha liberado una proporción

importante de oferta en el mercado de vivienda.

Además, el tipo de oferta dominante en el área es la plurifamiliar que no es afectada por el control del uso del suelo por que resulta difícil modificar el uso en este tipo de inmuebles, aunque en algunos casos son favorables para ser usados como oficinas; la vivienda unifamiliar solo representa la cuarta parte de la oferta de departamentos en el área de menor restricción; y es en aquellos donde se presenta la posibilidad de un cambio de uso futuro, por tanto, son más deseables para actividades diferentes a la residencial.

La aparición de esta sobre-oferta va a repercutir en los precios, si bien la demanda por este sitio es mucha también lo es la oferta, que provoca una relativa disminución en el precio el cual se detecta en mayor grado en el tipo de inmueble unifamiliar.

A pesar de que, en el momento de la realización del estudio, el precio de los inmuebles resultaron ser más elevados en la zona controlada, la situación tenderá a modificarse en el área de menor control, con todos los atributos de localización, compatibilidad de usos y complementariedad, entre otras. La susceptibilidad para el cambio de uso actual por otros de mayor rentabilidad provocará una elevación de precios, y hace posible, además de rentas diferenciales, el surgimiento de la renta absoluta y monopolista.

La obtención de ganancias extraordinarias por las rentas absoluta y monopólica, se dará porque las tierras y los edificios valuados en función de sus usos más intensivos esperados, los propietarios y usuarios pronto se darán cuenta donde sus propiedades son consistentes o no con valores de cambio.

Esta zona donde hay mayor libertad de uso del suelo resulta atractiva para ciertos usos (lugar atractivo para la sustitución) por lo que se da un importante número de transacciones, esta situación beneficia ampliamente al nuevo

ocupante del inmueble puesto que tuvo acceso cómodo a la vivienda (accesible para el nivel de la colonia) con la posibilidad de orientarlo a otro uso con lo cual conseguiría obtener rápidamente altos beneficios. Al darse el abaratamiento de la vivienda por la caída (para ese momento) de precios quizá se favorezca que el inmueble pase a manos de nuevos habitantes de menores ingresos al ser abandonado por los anteriores de mayores ingresos en consecuencia se produce un cambio en el valor real de la casa (filtrado).

CONSIDERACIONES FINALES DE LA COLONIA DEL VALLE

La colonia Del Valle, en comparación con los otros casos de estudio, es la más activa (mayor oferta) en términos de la oferta de vivienda, la razón es que a mayor nivel socioeconómico mayor oferta; esto se explica por la mayor capacidad de la demanda en los estratos altos, como lo muestran los resultados del proyecto Mercado Inmobiliario en el Area Urbana de la Ciudad de México (de manera general en el proyecto se tiene: para el estrato 1 - mayor nivel socioeconómico- el porcentaje de oferta respecto al stock habitacional es de 1.48%, para el estrato 2 es de 0.57%, estrato 3 es de 0.28%).

En la colonia Del Valle la situación que presenta la zona de menor control provoca un acelerado cambio del uso del suelo y una disminución en la ocupación y atractivo por parte del uso residencial, sobre todo para la vivienda unifamiliar. En esta zona, se da una utilización del espacio más intensa (crecimiento vertical) tanto para el uso habitacional como para el establecimiento de comercio y servicios.

La zona de menor control representa un buen momento para aquellas personas interesadas en invertir, para obtener ganancias a futuro sobre, todo para actividades comerciales y de servicios de alta jerarquía (agencias de viajes,

clínicas especializadas, etc.).

El área de mayor control del suelo se resiste a estos cambios que se generan en la zona antes mencionada; sin embargo, esta resistencia no se da de manera natural sino que es provocada por la zonificación de los Programas Parciales que impide la concurrencia de nuevas actividades económicas. Así, se fomenta una situación de monopolio por parte de las actividades ahora no lícitas (diversos servicios, comercio), por la zonificación los establecimientos que ya operaban hasta antes de los lineamientos y tienen permiso para ejercer su actividad obtienen ganancias monopólicas por la situación ventajosa de localización y dominio en la zona.

4.2 RESULTADOS OBTENIDOS PARA LA COLONIA SANTA MARÍA LA RIBERA

La colonia Santa María la Ribera se ubica en el estrato socioeconómico 2, es inferior en jerarquía a la colonia Del Valle.

La colonia Santa María la Ribera es la más antigua de las del grupo, la falta de mantenimiento en infraestructura y del propietario hacia su inmueble la conducen en la actualidad a un deterioro en todos los aspectos, que provoca filtración de población y actividades de jerarquía menor.

Su localización y accesibilidad son altamente favorables para cualquier tipo de uso, en particular el comercial, de oficinas (alta jerarquía) y vivienda plurifamiliar (de densidad media); sin embargo, la desvalorización en algunas áreas y la proletarización de las mismas provocan un freno para la introducción de ciertas actividades (sobre todo comercio y servicios de alta jerarquía), al no encontrar un ambiente propicio para el

desarrollo de su actividad.

CUADRO No. 7
SANTA MARIA LA RIBERA: EXPOSICION DE RESULTADOS
DE ACUERDO AL MODELO II

CONTROL DEL SUELO	% DE OFERTAS DEL ESTRATO	% DE OFERTA POR AREA	% DE VENTAS POR AREA	PRECIO POR M2 DE CONSTRUCCION
mayor control	0.57	0.480	31.03	N\$ 855.00 (UNIF.) N\$ 1,338.00 (PLURIF.)
menor control	0.57	0.500	6.89	N\$ 957.00 (UNIF.) N\$ 1,749.00 (PLURIF.)

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el
Área Urbana de la Ciudad de México (1992)

En la zona controlada de Santa María la Ribera se tienen los resultados siguientes (cuadro 7), la oferta es baja (0.48%) en relación al estrato al que pertenece 2 (0.57%), los precios de los inmuebles son menores (con relación al área de menor control) y las transacciones son altas (31.03%) (caso 6 Modelo II; cuadro 7).

Las razones principales que favorecen la aparición de una reducida oferta, se encuentran en el contexto actual de la colonia. Como se menciona en las características de la colonia, la vivienda está en proceso de deterioro, sin embargo, al gozar de una localización y accesibilidad privilegiada, su población proletaria se beneficia de estas dos cualidades y mantiene su vivienda a pesar de las malas condiciones del inmueble (población de poca capacidad de pago); en conclusión la oferta que se libera es poca.

Un segundo elemento que motiva la reducida oferta es que esta población de poca capacidad de pago no puede adquirir una vivienda de mejores condiciones y, a la vez, disfrutar de las ventajas de localización y accesibilidad, por no contar con la liquidez necesaria para la adquisición de esta nueva vivienda, por lo tanto, la oferta se contrae.

Una tercera causa que provoca la oferta baja en vivienda se debe a que ésta no se mantiene en el mercado porque las transacciones son altas, es decir, los inmuebles disponibles se absorben rápidamente.

Los precios son bajos por las condiciones del inmueble, el propietario sólo extrae renta por localización (diferencial I), más no obtiene beneficios que provengan de las características de los ocupantes o de la existencia de desarrollos comerciales y de oficinas, que es casi nula (renta por la naturaleza de las actividades, su proximidad y funciones complementarias).

El precio bajo es también fruto de la restricción a un cambio del uso del suelo actual por el control que se ejerce en él; el destino del inmueble invariablemente será de nuevo residencial y de población de bajos ingresos, puesto que no es una zona atractiva para gente de ingresos altos. Esto puede ocasionar la filtración cada vez mayor de población de nivel socioeconómico menor.

Iracheta (1988: 152) establece que la expansión urbana provoca en las áreas centrales una caída de las rentas de vivienda, no obstante que desde el punto de vista del espacio relacionado se encuentre en las localizaciones más valiosas. En otras palabras, los precios de la vivienda caen en relación con las crecientes oportunidades que se ofrecen en los desarrollos en zonas vecinas.

La explicación que establece Iracheta resulta congruente con nuestro resultado de precios bajos en la zona y refuerza el análisis; no así que se de una valorización para otros usos que podrían beneficiarse de esta localización, lo cual no ocurre por las restricciones

existentes (control del uso del suelo).

Las transacciones son altas pero no a razón de las expectativas futuras del área. Esta proporción de ventas se debe a la oferta que se libera, rápidamente se absorbe por nuevos propietarios, seguramente de menor jerarquía, que no hará modificación alguna ya que la ocupará como vivienda, porque su objetivo es aprovechar los beneficios de localización y accesibilidad que reducen sus costos de desplazamiento dentro de la ciudad.

El control de uso del suelo para esta área fomenta que se de la filtración de ocupantes de jerarquía menor (de hecho se observa un proceso claro de introducción de población de menores ingresos) y al restringir el uso del suelo se desalienta el interés para nuevas inversiones que podrían ser un factor importante para reorientar la vocación de la zona (que posee los elementos de accesibilidad y localización) y detener el proceso de desvalorización que ha surgido.

El área con menor restricción al uso del suelo generó un esquema donde la oferta es baja (0.50%) en comparación al estrato 2 (0.57%), las transacciones también son bajas (6.89%) y los precios son elevados (caso 15 Modelo II; cuadro 7).

La vivienda aquí, al igual que la zona controlada está deteriorada. La oferta se contrae por las razones explicadas anteriormente.

En el área de menor control de la colonia Santa María la Ribera donde existe la posibilidad de un cambio de uso del suelo (que está permitido), se da origen a un proceso incipiente de especulación en la zona, por futuras expectativas de modificación al uso. Esto trae en consecuencia, la especulación, es decir, la gente al darse cuenta de los usos alternativos a futuro que representa su propiedad la retiene y espera el momento para obtener mayores ganancias.

Las zonas con libertad de uso del suelo generalmente son reducidas, la oferta en estos lugares es escasa en parte por la escasez artificial que se da para ciertos usos en los Programas Parciales.

Los precios se elevan por la presencia de una especulación en el lugar (por la expectativa de obtener a futuro mayores ganancias), por lo tanto, los propietarios además de obtener renta diferencial, extraen un tributo adicional correspondiente a la incipiente demanda por esos inmuebles, es decir, se contribuye a la aparición de las mayores ganancias por la renta absoluta y monopolista.

Las transacciones en este caso son menores, debido a que realmente la oferta no es mucha y el nuevo propietario no encuentra las características idóneas para poder modificar el uso del suelo, aunque se de la libertad. Aún al ser una zona con menor restricción al uso del suelo, el ámbito general de la colonia no ofrece ese ambiente, ni la demanda para modificarlo.

CONSIDERACIONES FINALES DE LA COLONIA SANTA MARIA LA RIBERA

La colonia Santa María la Ribera está en un franco proceso de deterioro, ello se consta a partir de la situación actual de la vivienda (que cada día viene a menos), infraestructura y las actividades comerciales de baja jerarquía

Al aplicar una zonificación, y otorgar a una área mayor libertad en el uso del suelo mientras en la otra se limita, se provoca a futuro un desequilibrio hacia dentro del submercado (colonia); en una zona mayor dinámica (menor control del uso del suelo) que trae en consecuencia la recuperación de la zona más rápidamente (valorización del área) al permitir la introducción de nuevas actividades o sustitución de las mismas. En la zona de menor dinámica, se fomenta el proceso de desvalorización. Este desequilibrio hace que la revalorización del área de menor control sea

lenta y podría verse afectada al estar junto a una zona que no tiene los mismos cambios y dinámica.

Por otro lado, en el área donde se restringe el uso del suelo, se fomenta la cada vez mayor desvalorización y deterioro de la zona; los inmuebles existentes pierden valor como vivienda y se provoca la filtración de población cada vez de menores recursos; lo ideal sería liberar el uso del suelo y que la misma zona, de acuerdo con su dinámica (sin restricción), reasignará los nuevos usos y destinos del suelo; ello sería lo más favorable para la valorización de la zona, que en consecuencia traería un uso más eficiente del espacio. Es decir, se daría pauta a un redesarrollo que presupone un mejor aprovechamiento del espacio y un uso más intensivo del mismo (edificios más altos).

4.3 RESULTADOS OBTENIDOS PARA LA COLONIA AGRICOLA ORIENTAL

La colonia Agrícola Oriental está ubicada en el estrato socioeconómico 3 (de menor nivel socioeconómico que las dos colonias antes mencionadas). La colonia en el actualidad presenta una tendencia de uso del suelo principalmente residencial (con introducción de vivienda nueva de mejor calidad - plurifamiliar-) y de comercio local; el área industrial empieza a decaer en la zona (tiende a desaparecer). En la colonia, al decrecer la actividad industrial se propicia en el área vocación para el cambio de uso del suelo.

De los casos de estudio, esta es la colonia más alejada del centro de la ciudad; sin embargo, tiene una localización estratégica al oriente de la ciudad, con una buena red vial que la hacen accesible.

Con la aplicación de los programas de Desarrollo Urbano se genera un desequilibrio a nivel de la colonia, surge un área donde solo se permite el uso habitacional con

gran número de servicios sancionados. En contraste con otra área donde prevalece la libertad de uso del suelo.

En la colonia Agrícola Oriental se iniciaba un proceso de sustitución parecido al de la colonia Del Valle hasta el momento de la aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, es decir, en un proceso de sustitución de uso del suelo. La sustitución en la colonia Del Valle es de habitación a comercio y servicios (media y alta jerarquía); en cambio en la Agrícola Oriental la sustitución es de industria a habitación (residencial de mejor nivel) y comercio local. Así, la reacción que se provoca en la oferta, transacciones y precios no es idéntica en ambas porque difieren en su dinámica local y estrato socioeconómico.

De acuerdo con los resultados, y con base en el modelo de impacto de control del suelo, en el área controlada de la colonia Agrícola Oriental se da una proporción alta de oferta (0.367%) respecto a la media de oferta (0.28%) en el estrato (3) al que pertenece la colonia aunque es un poco menor que en la zona sin control; las ventas son bajas (10.64%) (con respecto al área de menor control -37.50%- del uso del suelo) al igual que los precios. Esta área de mayor control de la Agrícola Oriental representa el ejemplo más claro de cumplimiento de las hipótesis tanto para oferta, transacciones y precios (caso 5 Modelo II; cuadro 8).

En esta zona es importante destacar que el tipo de oferta que predomina es la unifamiliar con un 78.7 % (con respecto a la oferta total de la zona) y la oferta de inmuebles plurifamiliares solo el 21.3 %, el tipo de oferta que prevalece es la unifamiliar.

La alta oferta se debe a que los inmuebles no logran venderse en un tiempo razonable (por las restricciones de uso del suelo) por lo tanto se acumula la oferta. En esta área se da una elevado nivel de comercio, de baja jerarquía (panaderías, tiendas de abarrotes, etc.), posiblemente

establecido antes de la aplicación y puesta en marcha de los Programas Parciales. Ahora se frena la sustitución y el cambio de intensidad en el uso del suelo, que la hacen poco atractiva para futuras inversiones en materia de vivienda (plurifamiliar) y otras actividades, en consecuencia la oferta disponible se acumula.

CUADRO No. 8
AGRICOLA ORIENTAL: EXPOSICION DE RESULTADOS DE
ACUERDO AL MODELO II

CONTROL DEL SUELO	% DE OFERTA DEL ESTRATO	% DE OFERTA POR AREA	% DE VENTAS POR AREA	PRECIO POR M2 DE CONSTRUCCION
mayor control	0.28	0.367	10.64	N\$ 680.00 (UNIF.) N\$ 1,073.00 (PLURIF.)
menor control	0.28	0.450	37.50	N\$ 1,040.00 (UNIF.) N\$ 1,600.00 (PLURIF.)

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México (1992)

Los precios en esta zona son bajos (en relación al área de menor control), solo se obtiene renta diferencial por localización; la inexistencia de procesos de competencia entre usos por el espacio, hace que se mantengan bajos los precios, pues solo se permite el habitacional. La alta oferta para uso habitacional genera una sobre-oferta, que hace posible una baja perceptible en el precio.

Al darse esta orientación residencial en la zona se podría pensar en mayores beneficios para la población demandante de vivienda, con la construcción de edificios habitacionales de alta y media densidad; sin embargo, la

restricción en densidad de uso del Programa Parcial no lo permite.

Aunque los precios son menores en la zona de mayor control, las transacciones son mínimas (10.64 %), en cierta forma por las pocas expectativas de reorientación del uso actual.

En la zona de menor control de uso del suelo de la colonia Agrícola Oriental la situación es la siguiente: oferta alta (0.450%) con respecto a la oferta para el estrato 3 (0.28%), transacciones altas (37.50%) con respecto a la zona de mayor control (10.64%) y, precios altos, el resultado de la combinación de las tres variables indica un proceso de sustitución (caso 9 del Modelo II; cuadro 8).

La libertad del uso del suelo genera un proceso competitivo (entre los diversos usos) por la obtención de un pedazo de suelo en la zona, los precios, por consiguiente, se elevan y los propietarios extraen, además de rentas diferenciales, un tributo adicional correspondiente al exceso relativo de demanda de esos inmuebles en la zona.

En este contexto (de la zona de menor control) se nota la inserción de condominios verticales, para vivienda de baja densidad, con una calidad superior a la existente en el lugar, la mayoría de inversión privada.

Esta situación es la que se esperaría en general en toda la colonia, sin embargo la zonificación no permite que la dinámica sea igual en toda la colonia. Mientras en una área se fomenta la inversión en otra se limita lo que provoca un desequilibrio. Lo ideal es que el submercado fuera homogéneo a nivel colonia.

CONSIDERACIONES FINALES DE LA COLONIA AGRICOLA ORIENTAL

En la colonia Agrícola Oriental se limita la posibilidad de utilizar más eficientemente el espacio; actualmente, la actividad industrial pierde dominio en la zona de menor

control y se fomenta la inversión (que ha sido principalmente privada) en vivienda plurifamiliar de alta y media densidad; podría favorecerse también este tipo de actividades en la zona controlada que beneficiará a la población demandante de vivienda.

La colonia Agrícola Oriental muestra vocación para el cambio de uso del suelo, como ya ocurre en el área menos controlada. El desarrollo íntegro de la colonia incluiría una consolidación de la misma y no un desarrollo desigual dentro de ella, y es precisamente esto último lo que ha generado el establecimiento de los Programas Parciales.

Lo ideal, como ya se ha mencionado en apartados anteriores, es dejar que los propios usos designen su establecimiento, puesto que las localizaciones de las actividades no son al azar sino tienen una lógica económica.

4.4 RESULTADOS OBTENIDOS PARA LA COLONIA ANÁHUAC

La colonia Anáhuac pertenece al estrato socioeconómico tres, lo que supondría una situación parecida a la Agrícola Oriental (estrato tres), sin embargo, existen diferencias muy marcadas. En la actualidad, la Anáhuac presenta un elevado grado de deterioro físico de la vivienda, enlazado a la falta de mantenimiento a su infraestructura, que la convierten en una zona ahora poco atractiva (es la colonia más desvalorizada de los cuatro casos de estudio), a pesar de su localización valiosa dentro de la Ciudad.

Su localización es estratégica y esto podría fomentar la reorientación de la zona para otros usos y ser más rentable económicamente (valorización de la colonia), sin embargo esto no ocurre al presentarse la restricción al uso del suelo que trae en consecuencia un filtrado de gente de ingresos menores (desvalorización).

En la colonia Anáhuac la zona que presenta un control al uso del suelo tiene un comportamiento en el cual la oferta (0.329%) es alta en relación a la media de oferta para el estrato 3 (0.28%), las transacciones (26.66%) son altas y los precios son bajos (caso 2 del Modelo II; cuadro 9).

CUADRO No. 9
ANAHUAC: EXPOSICION DE RESULTADOS DE ACUERDO
AL MODELO II

CONTROL DEL SUELO	% DE OFERTA DEL ESTRATO	% DE OFERTA POR AREA	% DE VENTAS POR AREA	PRECIO POR M2 DE CONSTRUCCION
mayor control	0.28	0.329	26.66	N\$ 887.00 (UNIF.) N\$ 1, 525.00 (PLURIF.)
menor control	0.28	0.141	0	SIN DATO N\$ 1, 788.00 (PLURIF.)

Fuente: Proyecto Mercado Inmobiliario Habitacional en el Area Urbana de la Ciudad de México (1992)

El control del uso del suelo afecta la vocación de la zona o la zona independientemente del control pierde vocación y se deteriora, esto ocasiona una situación donde se ofrece y se vende a precios bajos. El control permite que haya mucha oferta pero dicha oferta es de inmuebles de baja calidad (viviendas con deterioro físico), que se refleja en el futuro ocupante del inmueble de bajos ingresos (filtrado), este grupo se favorece por las ventajas que representa su ubicación en el centro (mayor accesibilidad) dependiente del transporte público para su desplazamiento dentro de la ciudad.

La oferta es mayor en la zona controlada, porque la vivienda se encuentra en avanzado deterioro; los inmuebles (de poca calidad) que se liberan no se venden y se da un proceso de acumulación de oferta. Realmente el área se encuentra muy desvalorizada, no resulta atractivo para ser lugar de residencia, al menos que la población que llega sea de menores ingresos que los habitantes tradicionalmente asentados en la colonia.

Las transacciones son altas pero la población se interesa en estas zonas porque la vivienda es de bajo costo (inmuebles accesibles), sin embargo no se da un cambio para beneficio del lugar, la orientación de los inmuebles vendidos invariablemente será vivienda, sin modificación alguna en la calidad del inmueble.

Los precios son bajos, en primer lugar, por la desvalorización que sufre el área; en segundo término, al no darse alternativa de cambio de uso del suelo, la vivienda deteriorada no modifica su uso al pasar al nuevo propietario. Y, un tercer elemento que motiva a generar precios bajos, es que el control no permite que se de la competencia con otros usos, y a las viviendas de baja calidad no se les puede extraer otro tipo de renta que la diferencial por localización. Esta situación de precio bajo motiva una penetración de población de menores ingresos.

El control del uso del suelo en la colonia más que beneficiarla la perjudica; si se diera la libertad del uso del suelo paulatinamente se valorizaría la zona de manera natural, a través de la introducción de actividades de mayor jerarquía (que se beneficiarían por la localización) que provocaría la reactivación del área y la utilización del suelo de la forma más conveniente y económicamente viable.

La aparición de estas nuevas actividades traería consigo la competencia por el uso del suelo que, en el espacio urbano es lógica y conveniente, porque accede a ella la actividad que pueda dar mejor aprovechamiento a ese espacio. Sin embargo la competencia excesiva tampoco es lo

más deseable y es lo que se manifiesta al implantarse la zonificación, como ocurre con la zona de menor control de la colonia Anáhuac de acuerdo con los resultados de esta investigación.

La zona con libertad de uso del suelo de Anáhuac el esquema es: una oferta baja (0.141%) en relación a la existente para el estrato tres (0.28%), las transacciones a la vez son menores y los precios se elevan con respecto al área controlada, presenta una situación exactamente opuesta a la zona de mayor control (caso 15 del Modelo II; cuadro 9).

En esta área sin restricción al uso del suelo, se detecta una incipiente introducción de nuevas actividades a la vez que la creación de unidades habitacionales y actividad industrial. Se presenta el deterioro de la vivienda y vecindades de nivel precario, sin embargo la desvalorización de la zona no es tan marcada, por la introducción de los nuevos usos que frenan dicha situación.

La oferta de vivienda para el sitio es baja, esto resulta porque la libertad dada al uso del suelo genera una demanda importante por estas áreas susceptibles al cambio de uso, en consecuencia, los propietarios actuales de los inmuebles al percatarse de la situación favorecida y de las expectativas futuras de su propiedad pueden especular con ellas, y reducir la oferta.

Al darse la libertad del uso del suelo, en esta área se da un proceso de competencia por la adquisición de una vivienda que, en el futuro, podría sufrir una sustitución al uso actual o de densidad y representar mayor ganancia para su propietario. Estas áreas se han hecho escasas por la zonificación de que han sido objeto e incrementan la competencia, como consecuencia sufren una elevación en su valor real (precio alto).

El precio alto que se genera por la competencia, escasez y especulación provoca que las transacciones disminuyan en la zona de menor control de uso del suelo en

la colonia Anáhuac.

CONSIDERACIONES FINALES DE LA COLONIA ANAHUAC

El control de uso del suelo frena que se reoriente la vocación de la zona, lo cual no es lo ideal puesto que en lugar de ayudar a que se active la zona (una valorización) la perjudica y motiva la desvalorización tanto para uso habitacional como de servicios, comercio y oficinas.

La colonia Anáhuac posee una localización privilegiada en el contexto de la ciudad (al igual que Santa María la Ribera) y al ser pocos los lugares en la Ciudad de México que son accesibles (por las dimensiones de la ciudad), y si esos pocos lugares no se aprovechan eficientemente se da una pérdida de la conveniencia y distribución de los usos del suelo de la manera más eficaz y menos costosa para la ciudad.

Además, a nivel de colonia, el control del suelo genera un desequilibrio, pues no fomenta un desarrollo integral, en una área frena un proceso que podría servir de instrumento de valorización de la zona y, en la otra, deja que sola reoriente su vocación.

En esta colonia, al igual que en la colonia Santa María la Ribera, puede darse el redesarrollo si se liberaran los usos del suelo (menores restricciones en intensidad, densidad y sustitución de uso del suelo), esto es la aparición de nuevas actividades que aprovecharan más intensiva y eficientemente el espacio; lo mencionado no descarta la utilización del suelo para uso residencial plurifamiliar de media densidad.

CONCLUSIONES

Las conclusiones se dan en dos niveles: primero las de carácter metodológico, y segundo, las de carácter teórico.

Metodológicamente se presentaron ciertas limitaciones respecto a la forma de medir la variable precio de la vivienda, fue necesario estimar los valores unitarios de construcción, de una manera muy general, el procedimiento para hacerlo fue sencillo y con ciertas deficiencias, sin embargo, para la realización de la investigación resulto aceptable.

No obstante, para futuras investigaciones se recomienda buscar otras técnicas para estimar con precisión los valores unitarios y mejorar la calidad de las comparaciones.

A pesar de esta limitación metodológica que se presentó, los métodos y modelos utilizados son confiables y nos dan un grado aceptable de validez.

A nivel teórico metodológico se propuso en principio un modelo de contrastación de hipótesis sencillo, que suponía relaciones directas entre el control de uso del suelo y el comportamiento del mercado, y no consideró aspectos externos que influyeran en los resultados, por lo que resultó deficiente, fue entonces indispensable replantear el modelo considerando un sistema de "situaciones" (hipótesis) más amplio, además de que cada situación posible fue más compleja. El modelo es el mismo pero más complejo, mantiene la idea del efecto de control de uso del suelo sobre el mercado de vivienda.

Con respecto a los resultados teóricos que se generaron en la investigación y los planteamientos a los que se pretendía dar respuesta al inicio de la investigación como: ¿cuál es el papel de los controles de uso del suelo en el mercado inmobiliario habitacional?, ¿cómo afecta el control a la oferta, las transacciones y los precios de los inmuebles ofertados?; se concluye que el control del uso del suelo, de acuerdo con los resultados obtenidos de los estudios de caso, no guarda una relación estrecha con la oferta disponible en el mercado, se detecta que esta oferta guarda mayor relación con procesos más complejos propios del contexto de la colonia (su evolución en términos de uso del suelo, procesos de valorización en la zona, etc.); sin embargo, influye el control indirectamente porque modifica el ambiente de la colonia al permitir o restringir usos. Al presentarse el control sobre el suelo, se modifica la demanda efectiva, el nivel de competencia, procesos de sustitución de uso, que provocaran cambios en los niveles de oferta.

Tampoco se da una influencia directa del control del suelo sobre la cantidad de transacciones, lo hace de forma indirecta al igual que con la oferta. El control del suelo cambia la demanda efectiva y en consecuencia las transacciones.

Donde se detecta una mayor influencia del control del uso del suelo es sobre los precios. De los cuatro casos de estudio, tres de ellos (Santa María la Ribera, Agrícola Oriental y Anáhuac) responden claramente a una situación donde a mayor restricción del uso del suelo el precio de los inmuebles decrece perceptiblemente en relación con las zonas de menor control en las que su precio tiene una tendencia a incrementarse. Existe solo un caso (la colonia Del Valle) que no responde a este esquema, pero en el que su comportamiento también está determinado por el control del uso del suelo, la zona que se ve favorecida en su entorno ambiental por la restricción del uso del suelo (sólo se

permite el uso habitacional) registro precios más altos por la revalorización del espacio residencial en cambio en la zona de menor control el espacio residencial se ve afectado y baja su valor relativo por la presencia de otras actividades.

En conclusión, el control del suelo sí afecta el mercado inmobiliario habitacional; de manera significativa en los precios de las viviendas que se ofrecen en el mercado. Los niveles de ofertas y transacciones se ven afectadas por el control del uso del suelo de manera indirecta y como parte de un conjunto más amplio de factores que determinan el comportamiento del mercado.

Así se confirmó que efectivamente hay relación entre el control del uso del suelo y el mercado de vivienda, pero está no se da de manera tan sencilla y directa. Entre los otros factores que intervienen están: la situación general (para ese momento) del submercado, el tipo de demanda de uso del suelo y la competencia entre diversos usos, el grado de avance del proceso de valorización o desvalorización de una zona, el grado de sustitución del uso del suelo, el nivel socioeconómico de los ocupantes, y la localización de cada zona.

Es importante mencionar que la vivienda, como bien indispensable para el ser humano, se vuelve más inaccesible al fomentarse este tipo de políticas urbanas de control del uso del suelo.

Finalmente es importante mencionar que es indispensable contar con este tipo de análisis para evaluar una política urbana y determinar si su aplicación contribuye a una buena planificación del espacio urbano o por el contrario va a ser factor de desequilibrio para el mismo.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR, A.G. (1987). "La política urbana y el plan director de la ciudad de México, ¿ Proceso operativo o fachada política?". Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 2, núm. 2, El Colegio de México, México, pp 273-299.
- BORISOV-Zhamin-Makarova (1977). Diccionario de Economía Política, Ciencias económicas y sociales, Editorial Grijalbo, México.
- BOURNE, Larry (1981). The Geography of Housing. V.H. Winston & Sons Edward Arnold.
- BRACKEN, Ian (1982). "Towards and analitic framework for land-use planning policies". Urban Studies. Volumen 19, numero 4, november, University of Glasgow, pp. 351-359.
- CAPRARO, Hector M. comp. (1985). Estudios sobre la teoría de la renta. Universidad Autónoma de Chapingo, México.
- CHAPIN, Stuart F. (1977). Planificación del uso del suelo urbano. Colección urbanismo 6, Oikos-tau, Barcelona.
- CHESHIRE, Paul and Sheppard Stephend (1989). "British Planning Policy and Access to housing; Some Empirical Estimates". Urban Studies. Volumen 26, number 5, October 1989, University of Glasgow, pp. 469-484.
- CONNOLLY, Priscilla (1985). La vivienda popular en la ciudad de México. Instituto Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México, pp. 13-27.
- COPLAMAR (1983). Necesidades Esenciales en México. Situación y Perspectivas al año 2000. Vol. 3, Siglo XXI editores, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1984) (a). Benito Juárez, Colección: Delegaciones Políticas, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1981) (b). Programa de Barrio Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco, DDF, Asociación de Residentes, Delegación Iztacalco, Dirección General de Planificación, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1981) (c). Programa de Barrio Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, DDF, Asociación de Residentes, Delegación Miguel Hidalgo, Dirección General de Planificación, México.

- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1981) (d). Programa de Barrio Del Valle, Delegación Benito Juárez, DDF, Asociación de Residentes, Delegación Benito Juárez, Dirección General de Planificación, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1981) (e). Programa de Barrio Santa María la Ribera, Delegación Cuauhtémoc, DDF, Asociación de Residentes, Delegación Cuauhtémoc, Dirección General de Planificación, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1980) (f). Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Plan General del Plan Director, pp. 639-642.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1980) (g). Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Cuauhtémoc. Memoria descriptiva, Noviembre.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1990) (h). Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Benito Juárez, Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1990) (i). Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Cuauhtémoc, Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1990) (j). Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1987) (k). Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Miguel Hidalgo, Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, México.
- DOWALL, David E. (1984). The Suburban Squeeze, Land conversion and regulation in the San Francisco bay area. Berkeley, California, University of California.
- ESPINOZA, López Enrique (1991). Ciudad de México, compendio cronológico de su desarrollo Urbano 1521-1980, México.
- GOODALL, Brian (1977). La economía de las zonas urbanas. Colección Nuevo Urbanismo 23. Instituto de estudios de la Administración Local, Madrid.
- GORTARI, Rabiera H. compilador (1984). Memoria y encuentros: La ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928). Departamento del Distrito Federal, Instituto de investigaciones Dr. José María Luis Mora, México.

- GRETNER, D.M. and Peter Mieszkowski (1974). "Determinants of real estates values", Journal of urban economics. pp. 127-145.
- HARVEY, David (1977). Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI editores.
- HOYLE, Ken y Whitehead Geoffrey (1990). Principios Generales de Economía, su aplicación en la empresa, Editorial Trillas, México.
- IRACHETA, Alfonso X (1988). Hacia una planeación urbana crítica, Universidad Metropolitana, Editorial Gernika, México.
- IRACHETA, Alonso X. (1988). "Algunas reflexiones en relación al problema del suelo para vivienda en la zona metropolitana de la ciudad de México", Procesos habitacionales en la ciudad de México, Cuadernos Universitarios 51, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Universidad Autónoma Metropolitana, México, pp 63-103.
- KAMPPETER, Werner (1983). "La renta del suelo", La renta de la tierra, Colección problemas agrarios, editorial tlauiualli, México, pp. 113-122.
- KUNZ, Bolaños Ignacio C. (1984). Estructura Urbana en México el caso Aguascalientes. Tesis Licenciatura, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- MEGBOULUGBE, Isaac F. (1989). "A hedonic index model: The housing market of Jos, Nigeria", Urban Studies, vol. 26, University of Glasgow, pp. 486-494.
- MINGCHE, Li and H. James Brown (1980). "Micro-neighborhood externalities and hedonic housing prices", Land economics. vol. 56, no. 2. pp. 125-141.
- SCHTEINGART, Martha (1988). "Marco construido y mercado inmobiliario", La ciudad y sus actores, conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos, Serie Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana, México, pp. 41-56.
- SCHTEINGART, Martha (1989). Los productores el espacio habitable, estado, empresa y sociedad en la ciudad de México.
- SCHTEINGART, Martha (1991). Espacio y vivienda en la ciudad de México. El Colegio de México. I asamblea de representantes del D.F., México.

- VALVERDE, Valverde Maria del Carmen (1988). Segregación del uso del suelo residencial. Estudio de caso: la ciudad de México. Tesis doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- VELEZ, Fernández Félix (1992). "Política de uso del suelo: herramienta o restricción", Ensayos sobre la economía de la ciudad de México. Ciudad de México. pp. 257-281.
- ZICCARDI, Alicia (1991). Las obras públicas de la ciudad de México: política urbana e industria de la construcción, 1976-1982, Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1	Movimiento de la oferta de vivienda por estrato.....	66
Cuadro 2	Situación de la oferta de vivienda de las colonias estudiadas.....	67
Cuadro 3	Situación de las transacciones de vivienda de las colonias estudiadas.....	71
Cuadro 4	Situación de los precios de las viviendas de las colonias estudiadas.....	73
Cuadro 5	Modelo II de impacto de control del uso del suelo.....	78
Cuadro 6	Del Valle: Exposición de resultados de acuerdo al Modelo II.....	81
Cuadro 7	Santa María la Ribera: Exposición de resultados de acuerdo al Modelo II.....	87
Cuadro 8	Agrícola Oriental: Exposición de resultados de acuerdo al Modelo II.....	93
Cuadro 9	Anáhuac: Exposición de resultado de acuerdo al Modelo II.....	96

INDICE DE FIGURAS

Figura 1	Ubicación de la colonia Del Valle.....	37
Figura 2	Zonificación del control del uso de suelo de la colonia Del Valle.....	38
Figura 3	Ubicación de la colonia Santa María la Ribera.....	42
Figura 4	Zonificación del control del uso de suelo de la colonia Santa María la Ribera.....	43
Figura 5	Ubicación de la colonia Agrícola Oriental.....	47
Figura 6	Zonificación del control del uso de suelo de la colonia Agrícola Oriental.....	48
Figura 7	Ubicación de la colonia Anáhuac.....	52
Figura 8	Zonificación del control del uso de suelo de la colonia Anáhuac.....	53
Figura 9	Localización de las colonias estudiadas.....	65



FAACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFIA