



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE
POSGRADO.**

**INFLUENCIA DEL AMBULANTAJE EN EL VALOR
COMERCIAL.**

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE :
ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA**

PRESENTA:

ARQ. BERNARDO ROGERIO PACHECO CHAVARRIA.

TUTOR:

E.V.I. ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA.

MEXICO, D.F. DICIEMBRE 2014.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DIRECTOR DE TESINA:

E.V.I. ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA.

SINODALES:

DRA. ESTHER MAYA.

E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CORDOVA.

E.V.I. DR. DANIEL SILVA TROOP.

E.V.I. DR. EDUARDO RAMIREZ FAVELA.

CONTENIDO:

Introducción.	4
Capítulo I	
• El concepto de Ambulantaje. Definiciones.	6
• Antecedentes históricos, causas y consecuencias del comercio ambulante.	11
• Aspectos jurídicos, políticos y fiscales.	14
Capítulo II	
• Historia del barrio de San Angel, D.F.	18
• Análisis urbano del predio afectado.	28
• Historia de usos y aprovechamientos sobre el predio afectado.	32
• Participación multidisciplinaria sobre el caso.	34
• Análisis del potencial de uso del predio afectado.	35
Capítulo III	
• Enfoque del problema sobre el valor comercial, justificación.	37
• Valuación por el método residual.	48
• Conclusiones.	56
Bibliografía.	59

Introducción.

El estudio de la Valuación Comercial para el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México requiere, hoy en día, de una visión multidisciplinaria en tanto que la complejidad de nuestra Capital nos pone ante un verdadero “menú” de diversos retos Profesionales que cada día se presentan con mayor complejidad, tanto en sus aspectos Sociales, Económicos, Fiscales, Legales, Arquitectónicos, Urbanos y Comerciales como en las posibles soluciones para cada especialidad.

Será por medio del presente trabajo, donde se desarrolla la Hipótesis que sustenta la modificación, traducida en minusvalía, al valor comercial de la tierra como resultado de la presencia del comercio informal. Es decir, uno de los problemas que se presentan a manera de los retos mencionados, que es el problema del ambulante.

El comercio ambulante no es solamente un problema de actualidad, presentaré lo añejo del tema ya que es algo mucho más complejo que esto. Se trata de un problema resultado de muchísimas carencias de tipo social, político, urbano, económico y, sobre todo, de educación. Pone en juego el dominio de uso sobre la vía pública y, por lo tanto, el acceso a las propiedades privadas. Ambicioso sería pretender la explicación a detalle de cada concepto, sin embargo me planteo el tema que afecta directamente nuestra especialidad: La Valuación Inmobiliaria.

Se trata de un problema del que todos, en distinta medida, formamos parte. Así, con éste nivel de responsabilidad, se realiza el análisis bajo la luz de la interacción que presenta la ubicación del terreno afectado dentro de una zona patrimonial de altísimo valor histórico al sur del Distrito Federal, por ésta razón se presenta una breve historia del barrio de San Angel en la que se percibe el legado que nos representa la zona y, como resultado, su nivel de deseabilidad para el consumidor de vivienda de alto poder adquisitivo.

Para no desviarme de la hipótesis mencionada, yo expongo la metodología – (probada)- para la realización de un desarrollo inmobiliario de vivienda de acuerdo a las siguientes premisas:

- Las aportaciones de capital se dan en función al flujo de efectivo por las personas físicas que forman parte del equipo capitalista.
- Existe un calendario de aportaciones resultado de la demanda de efectivo.
- No se profundiza en el tema fiscal, ya que la tasa obtenida es una tasa previa a impuestos. (Tasa bruta).
- El análisis de factibilidad se da en orden a lo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del D.F. (SEDUVI). Es decir que yo no pretendo un aumento en la densidad, una modificación al uso de suelo autorizado ni, mucho menos, una transferencia de potencialidad.

- El mayor y mejor uso del terreno, por lo tanto, está dado por el uso de vivienda que, entre otras ventajas, propiciará la mayor probabilidad de mantener al margen el regreso del comercio informal a la vía pública.
- Como resultado del análisis de mercado, el uso de vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio, está demandado.
- El análisis de valuación residual se da por el método estático garantizando una TIR de 20%, por lo tanto la hipótesis queda comprobada.
- Análisis con cifras al año 2012.

Capítulo I.

- **El concepto de Ambulantaje. Definiciones.**

Comercio Ambulante:

En todas las ciudades de América Latina se habla de “vendedores ambulantes”, de “comercios callejeros”, de “puestos fijos o semifijos en la vía pública”, del “sector informal”, de “microempresas”, de “autoempleo”, de “changarros”. Esta variedad de denominaciones remite a la diversidad de las formas (puestos, carritos, quioscos, organilleros, limpiaparabrisas, boleros, vendedores en vagones y autobuses, etcétera) y la complejidad de un fenómeno que no se deja encerrar fácilmente, tanto en los conceptos como en los edificios.

Las mismas características del ambulantaje son las que hacen de él a la vez un objeto difícil de estudiar para los académicos y un problema obsesivo para el mundo político – mediático.

En este capítulo se abordarán temas que van desde la definición del ambulantaje (término original de México según la Real Academia Española), de comerciante ambulante, los antecedentes del comercio, las causas y consecuencias, los aspectos jurídicos, políticos y fiscales que envuelve este problema, el papel de la sociedad dentro de esta actividad, las organizaciones comerciales, hasta las ventajas y desventajas que se presentan con el comercio ambulante.

Considero indispensable mencionar algunas características del ambulantaje que permitirán aumentar la sensibilidad del tema y, así, entender mejor la problemática:

- Es un fenómeno espacial que se manifiesta en un territorio específico.
- Implica una movilidad y una dinámica funcional de uso e interacción con el espacio público urbano, y en este sentido, una tipología respecto a su estructura dará la pauta para diferenciar las formas que adopta (ambulantaje temporal, fijo, cíclico, a domicilio, etc.); así como la vinculación de cada una de ellas con el uso de servicios (por ejemplo, el uso de la vía pública por automóviles estacionados) o con diversos problemas sociales (por ejemplo, la incidencia delictiva). En éste punto, se reportan ya, diversos hechos relacionados con la delincuencia en la colonia que nos ocupa y que a continuación se muestra en noticias impresas:



Vecinos de San Ángel marcaron el cruce de Arbol y Frontera como un punto peligroso.

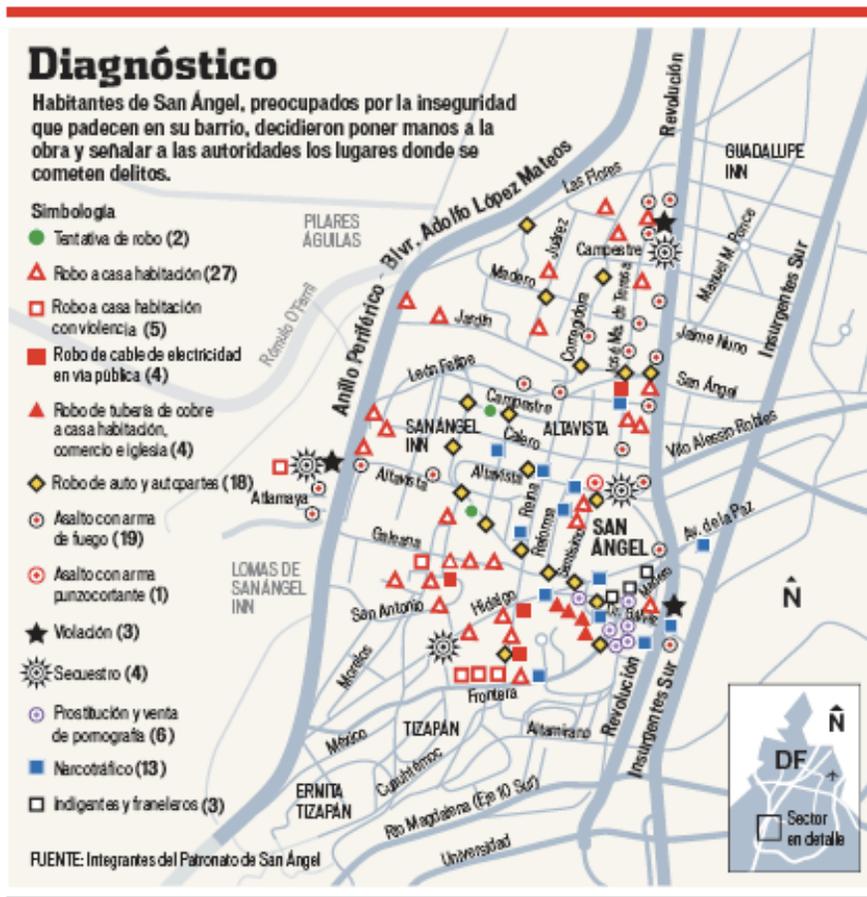


El Centro Histórico es una de las zonas más conflictivas señaladas por los ciudadanos.

Marcan zonas de influencia de malhechores

Mapean los vecinos delitos en San Ángel

“Mapean los vecinos delitos en San Ángel”. En *Periódico Reforma*. México, 17 de marzo de 2010, Sección Ciudad, p.1



Comparten vecinos sistema de videovigilancia

Arma San Ángel plan antidelitos

► Impulsan colonos proyecto para cuidarse con cámaras, alarmas y policías

Arturo Sierra

Ante la inseguridad que eno ha disminuido en su comunidad, vecinos de San Ángel impulsan un sistema compartido de cámaras privadas de seguridad que pueden monitorear vía internet.

“Se trata de ser solidario entre vecinos, de compartir la información y cuidarnos entre nosotros. Todo esto nació debido a que en los últimos 3 meses se han reportado 40 incidentes delictivos en toda la zona de San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac.

“Hay calles que, en una manzana de 12 casas, en 10 han robado o intentado robar”, explicó Carlos Velasco, presidente del Comité Ciudadano Tlacopac.

Los habitantes de San Ángel, Tlacopac y San Ángel Inn — en la Delegación Álvaro Obregón — determinaron impulsar el programa “Me cuido yo y cuido a mi vecino”, que consiste en reorientar la visión de sus cámaras para tener mejor perspectiva de otras residencias y conectarse por medio de la red.

Si un habitante del lugar observa a personas sospechosas en la casa de un vecino, de inmediato se lo reporta o llama a la Policía. De esa manera los residentes del lugar están tratando de enfrentar la ola delictiva que se ha registrado.

Un nuevo enfoque

Los vecinos han ideado un mecanismo para mejorar la seguridad.

- Han instalado cámaras de seguridad que puedan conectarse a Internet.
- Las cámaras no están sólo dirigidas a monitorear la entrada de un domicilio, sino que las colocan en lugares estratégicos para vigilar varias residencias.
- La señal es compartida por varios vecinos.
- Cuando detectan a personas extrañas, los vecinos se comunican para alertarse de un posible robo.



► La escena se repite en varios domicilios de la zona de San Ángel: los vecinos comparten las imágenes que generan sus dispositivos de video.

“Es una iniciativa importante de los vecinos, va enfocada a protegernos, esto ayuda también a las autoridades.

“Han aumentado los robos a casa habitación, en mi casa sucedió y en la de mi vecino también y eso nos llevó a tomar esta determinación de compartir el sistema de monitoreo de cámaras”, dijo Cesáreo Corral, un habitante de la zona.

La meta que tienen los inte-

grantes del Comité Ciudadano Tlacopac, es que hasta el 50 por ciento de los vecinos de la zona esté enlazado al sistema de cámaras vía internet.

Velasco informó que también están recomendando a los colonos instalar alarmas, además de que contrataron a policías auxiliares armados para vigilar la zona y mantienen constantes reuniones con autoridades de la Secretaría de Seguridad Pública del DF.

Respaldan a la PGJDF

En noviembre de 2010, los vecinos de San Ángel, Tlacopac y San Ángel Inn colaboraron con la PGJDF para que fueran ubicados y detenidos cuatro colombianos ladrones de casas.

Alexander García, John Fredy Taba, Wilder Javier Prada y Ericka Rojas Cubillas tienen cargos por robo agravado calificado y robo agravado en grado de tentativa, por lo que serán enjuiciados por el Juez 28 Penal, bajo la causa penal 289/10.

En una denuncia interpuesta por los afectados y testigos de los hechos, se identificó el número de matrícula del automotor en que habían escapado los presuntos asaltantes y fueron detenidos.

Arturo Sierra

- Es una red de organizaciones con reglas y roles propios, aun cuando se perciba cotidianamente como una forma anárquica de actividad económica. El conocimiento sobre la conformación de los grupos involucrados con distintas jerarquías y fuentes de poder, su identidad y pertenencia, así como la interacción entre ellos y con otros grupos de la sociedad, proporcionará elementos sobre su dinámica de organización, su distribución espacial y su influencia en la toma de decisiones para su regulación social y político – institucional.
- Sostiene vínculos estrechos con otros grupos, actividades y procesos que se presentan en el territorio y que pueden tener un carácter complementario o de competencia por el uso del espacio urbano que con frecuencia se manifiestan como situaciones conflictivas, por ejemplo con comerciantes establecidos, promotores de turismo, residentes de distintas zonas de la ciudad, transporte público y privado, peatones, paseantes, etcétera.



Fuente: Archivo personal.

Vista de los puestos ambulantes sobre la calle del Dr. Gálvez, barrio de San Angel, D.F.

Definiciones:

Ambulantaje quiere decir el que se traslada de un lado a otro sin establecerse en un punto fijo, mismos que existen y causan problemas menores.

Sin embargo existen definiciones como las de la Dirección General de Abasto, Comercio y Distribución del Gobierno del DF y que también maneja el INEGI y la CANACO, en las que se define como: "agrupaciones comerciales que ejercen el comercio de productos generalizados en la vía pública o terrenos (sitio fijo) ya sea o no propiedad del Gobierno del DF, y que carecen de la más indispensable infraestructura para su funcionamiento adecuado".

Según el artículo 135 de la Ley de Hacienda del D.F., define al comerciante ambulante como la persona que usa las vías públicas del Distrito Federal para realizar actividades mercantiles de cualquier tipo, ya sean en puestos fijos, semifijos o en forma ambulante.

Existen diferentes concepciones sobre la definición del comercio ambulante, unos lo llaman "sector informal de la economía", otros "economía subterránea", "economía sumergida" o "economía ilegal", a los trabajadores de este sector se les denomina: "trabajadores informales", "trabajadores ilegales", "trabajadores por cuenta propia", etc.

La Organización Internacional del Trabajo (OIT), después de mucho tiempo de estudio, la definió como el sector no ordenado, constatando la presencia de un gran número de ciudadanos pobres que producían bienes y servicios sin que sus actividades estuviesen reconocidas, estructuradas o reglamentadas por las autoridades públicas.

Avalúo:

1. Valor que se le asigna a un bien para fines específicos. El avalúo puede ser de tipo comercial, el que está dado por el precio de mercado y se realiza con el fin de transarlo; y de tipo fiscal, que corresponde a la valuación realizada con fines tributarios.
2. Una opinión calificada de un grupo sobre el valor de una propiedad.
3. Tasación. Estimación del valor del inmueble.
4. Constituye una opinión de valor o el proceso por medio del cual se obtiene una opinión de valor.
5. En términos generales es la acción de valorizar o poner precio a una cosa, gestión que estará a cargo de un experto en ésta materia.

- **Antecedentes Históricos, Causas y Consecuencias del Comercio Ambulante.**

Si bien el comercio no es propio de civilizaciones recientes, ya que en la antigüedad, siendo el hombre sedentario, los habitantes de los poblados más pequeños acudían a las ciudades más grandes para intercambiar sus productos y servicios, en un proceso mercantil denominado trueque; este tipo de comercio podría identificarse como el antecedente cercano al ambulante.

En el Nuevo Testamento se mencionan los mercaderes en el templo (Mt 21, 12-13; Mc 11, 15-19; Lc. 19, 39-48; Jn. 2, 13-22).

Escritores de la Edad Media y del Renacimiento, también aluden a los comerciantes y en la etapa del surgimiento del capitalismo, los autores clásicos y marxistas mencionaban la intensidad de las actividades de intercambio de mercancías y servicios de las ciudades.

Lo anterior se debe a que las personas prefieren un espacio, libre de vigilancias y de otras reglas establecidas para controlar y regular esas actividades comerciales por sí mismas.

Antes de la conquista por los españoles el comercio era realizado en tianguis o mercados, los cuales generalmente se establecían cuatro veces al mes en cada punto (Xochimilco, Texcoco, Zumpango, Tacuba).

Los tianguis más importantes eran los de Tlatelolco y Tenochtitlan, a ellos llegaban productos provenientes de diversas regiones del continente.

Ya en la década de los sesenta, con la disminución del proceso de la industrialización comienza a expresarse la economía informal como fuente de trabajo. Se expande en la década de los setenta como consecuencia del aumento crónico del desempleo y en la década de los ochenta se desarrolla y consolida como un sector de la economía.

Causas del Comercio Ambulante:

Debido a los fuertes intereses económicos y políticos en el llamado comercio ambulante, se disfraza el principal origen de ese fenómeno, que no ha sido la crisis y el desempleo, sino la corrupción y el intercambio de “favores”, privilegio y apoyos entre “líderes” de ambulantes, funcionarios y partidos políticos.

Es necesario respetar el derecho de todos los mexicanos a producir, comercializar y vender sus productos libremente, pero las calles no son los lugares para montar comercios. Ambulantaje hay en todas las ciudades del mundo, sin embargo, en el caso de la ciudad de México, no se trata principalmente de las humildes “marías” o comerciantes informales espontáneos como una modalidad dentro del ambulantaje sino de un gran negocio para funcionarios corruptos, líderes y una bandera para partidos políticos que se aprovechan del desequilibrio estructural en el mercado laboral de México.

El llamado ambulante no es, estrictamente hablando, ambulante, sino puestos semifijos en calles y banquetas. A esos comerciantes, muchos de buena fe, funcionarios y líderes les venden el derecho de instalarse en la vía pública. Un metro de banqueta en el primer cuadro de la ciudad de México cuesta miles de pesos y una cuota mensual. Esas ventas ilegales, en las cuales han estado enredados autoridades, líderes y partidos políticos, reporta beneficios por miles de millones de pesos.

“En 1993 el ejecutivo de un banco de Estados Unidos comentó que un mexicano llegó a depositarle varios millones de dólares. El ejecutivo bancario investigó sus actividades, pues pensó que era narcotraficante. Resultó ser un líder de ambulantes de la ciudad de México.” (Luis Pazos, 2006, p.67)

Diversos partidos políticos han intercambiado “favores” con funcionarios y líderes de ambulantes, las autoridades concesionan calles y los líderes les garantizan “acarreados” y apoyo político.

Atrás del ambulante o, mejor dicho, comercio semi-fijo, está la lucrativa venta de calles, banquetas, salidas del Metro y las “concertaciones” entre grupos de presión política. Más que enfrentarnos a un problema social debido a la crisis, se trata básicamente de un caso de corrupción y de componendas políticas.

La economía informal como un suceso socioeconómico y manifestación social, obedece a tres aspectos:

El coyuntural. "La economía formal y el aparato productivo de bienes y servicios han sido incapaces de proporcionar empleo estable y bien remunerado a los trabajadores en general y a los jóvenes y mujeres que se incorporan cada año al mercado de trabajo, lo cual se agudiza por los programas de reajuste económico, las migraciones internas y externas, sobre todo a la gran ciudad, provenientes del campo o de las ciudades pequeñas y marginales, así como por la aplicación indiscriminada de las nuevas tecnologías del aparato productivo".

El estructural. Aunque la economía informal inició por la insuficiencia del desarrollo industrial, se ha convertido en una situación permanente, como consecuencia de la crisis del capitalismo.

Las políticas neoliberales. "La economía informal se ha desarrollado y se consolida como parte de la nueva economía globalizada con el máximo de descentralización operativa". "Comercio Ambulante" [en línea]. Disponible en www.tuobra.unam.mx/publicado, consultado: 28 marzo 2008.

Para los trabajadores de la economía informal ésta actividad ha sido la vía para satisfacer sus necesidades elementales. Entre las que se encuentran las siguientes:

- Los ingresos que perciben son superiores a los mínimos establecidos que se pagan en el país.
- La continua amenaza del desempleo y la inestabilidad en el trabajo asalariado.

- La idea de independencia frente al trato de los patrones
- La ilusión de la mejoría por el esfuerzo propio.

El sector “informal” es aquél que no está bajo las normas del Estado, mientras que el sector “formal” si lo está, en otras palabras, la informalidad es una creación del Estado debido a lo siguiente:

- Incapacidad histórica de las administraciones encargadas de los sistemas de información del Estado para categorizar y censar una actividad no establecida en un local permanente.
- Esta informalización del ambulante por el Estado fue la base de su ilegalidad, ya que el sistema de hacienda, por ejemplo, dependía del registro de establecimientos.
- Esta ilegalidad creó un espacio fuera de la ley y fuera del control del estado, donde la criminalidad puede entonces instalarse y desarrollarse.

Consecuencias del Comercio Ambulante:

Ventajas y desventajas del comercio ambulante:

Las ventajas:

Independencia de no tener un jefe, ni un horario preestablecido de trabajo

La flexibilidad para ingresar en la actividad

Los ingresos, aunque variables, dependen del arranque personal, por lo que hay posibilidades de mejora económica

Para las mujeres representa una ventaja muy importante: el cuidado de los hijos por ellas mismas.

Las desventajas:

La inestabilidad en los ingresos.

La falta de seguridad laboral.

La ausencia de prestaciones.

Los riesgos propios de la ocupación (desalojos o peleas con otros ambulantes).

El comercio ambulante ocasiona los siguientes problemas:

Problemas políticos.

Contaminación de alimentos. Insalubridad alimentaria.

Ruido.

Inseguridad.

Obstrucción de la vialidad.

Bloqueo de calles.

Drogadicción (Tráfico al menudeo y consumo).

Contaminación visual.

Minusvalía Inmobiliaria.

- **Aspectos Jurídicos, Políticos y Fiscales.**

Por la vía jurídica, a través de la legislación mexicana resulta factible explicar la existencia irregular del comercio en las calles y en los espacios públicos. El artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que *“A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.”*

En la actualidad el gobierno federal es poco probable que obtenga recursos suficientes para cumplir con sus responsabilidades de desarrollo económico (carece de recursos para fomentar la industria manufacturera, necesita fondos para la industria energética y para el sector agropecuario, social, educativo y de salud), esto a consecuencia de que mantiene un desequilibrio fiscal.

Es por ello que se vio en la necesidad de promover una reforma tributaria que impone un IVA. del 16% y aumento del ISR. al 30%

Legislación Aplicable.

La legislación que resulta aplicable, atendiendo a la problemática del predio obstruido y contaminado por el ambulante, es la siguiente:

- La Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, que regula la conducta de los ciudadanos en lugares o espacios públicos de uso común o libre tránsito. Dicha ley contempla como infracciones la venta de productos o prestación de servicios en la vía pública sin previa autorización.
- La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que define el concepto de vía pública y remite al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal para la regulación, uso y ocupación de la vía pública.
- El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que nos determina en que casos procede autorizar o permitir el uso u ocupación de vía pública.
- La Ley de Establecimientos Mercantiles, que regula el funcionamiento de los Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, determina los actos administrativos a través de los cuales la autoridad competente, como consecuencia de un incumplimiento a la normatividad correspondiente, impide o suspende las actividades o funcionamiento, pudiendo ser de carácter parcial o permanente, regula los giros con impacto vecinal o zonal

y establece los elementos para el otorgamiento de permisos para que una persona física o moral pueda ocupar y colocar en la vía pública enseres o instalaciones mercantiles.

- La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, que regula el procedimiento administrativo de verificación de infracciones a la ley, así como la tramitación del procedimiento administrativo y el recurso de inconformidad.
- La Ley de Amparo, que contiene las disposiciones relativas a la tramitación del juicio de amparo.
- El Bando de gobierno del año 1993, por el que se prohíbe el ejercicio del comercio en la vía pública en puestos fijos, semifijos y de cualquier otro tipo en las calles comprendidas dentro del perímetro determinado por el Gobierno del Distrito Federal para la primera fase de desarrollo del Programa de mejoramiento del comercio popular.
- El Programa de mejoramiento del comercio popular del año 1993, mediante el cual se prohíbe el comercio ambulante y fomenta la construcción de plazas comerciales para reubicar a los ambulantes.
- El Programa de Reordenamiento del Comercio en la Vía Pública del año 1998, mediante el cual se busca mejorar el entorno urbano y la convivencia social. Comprende la elaboración de padrones delegacionales de los comerciantes en la vía pública, emisión de permisos de operación y cobro de cuotas por el uso de la vía pública.
- El Acuerdo del año 2003, mediante el cual se crea la Comisión de Reordenamiento y Regulación del Comercio en la Vía Pública del Centro Histórico de la Ciudad de México, su finalidad es la regularización de la venta en la vía pública, así como el control de las autorizaciones para el uso y aprovechamiento de la vía pública para ejercer el comercio en el Centro Histórico del Distrito Federal y la regulación de las condiciones de operación de los vendedores en la vía pública.

Rol de la sociedad ante esta problemática

La Sociedad en forma habitual acude a este subsector de la economía por variadas razones como la proximidad, el encontrar los productos más económicos –(en muchos casos, piratería)-, pero se olvidan de asumir su responsabilidad para que se efectúe la reglamentación, el aseo y poder asegurar el respeto al derecho de terceros.

Por lo antes citado, bien vale la pena pensar en el rol, la tarea y responsabilidad de quienes intervienen como actores en esta relación económica, ya que la

sociedad es parte y juez, la primera cuando acude a comprar y la segunda cuando reclama el respeto a su derecho para transitar sin problemas por las calles, su derecho de seguridad personal y pública y la higiene y el aseo de las zonas afectadas por esa actividad.

Organizaciones de comerciantes ambulantes:

Al crecer el comercio ambulante también crecieron las expectativas del mismo, los ambulantes se solidarizan y pelean juntos por mejores espacios, por el incremento de sus ingresos, por la rotación de productos, por la exigencia de sus "derechos como ambulantes".

Las organizaciones de ambulantes brindan protección principalmente porque a través de esta estructura se pueden defender los lugares de trabajo de los vendedores frente a las amenazas de desalojo de las autoridades.

Dan certidumbre a las transacciones comerciales que se establecen entre los proveedores y los vendedores.

Regulan la competencia entre los mismos vendedores.

Controlan la disputa por el espacio público entre organizaciones de vendedores ambulantes.

Acciones gubernamentales.

Los vendedores no autorizados o quienes incumplan los lineamientos convenidos serán retirados por la policía y puestos a disposición de los jueces cívicos, por ser competencia de los cuerpos de seguridad actuar cuando se cometen infracciones en vía pública.

El monto del pago, de entre 5 a 60 pesos diarios, se determinará en función del espacio ocupado, tipo de estructura y nivel comercial de la zona, aplicándose exclusivamente a los comerciantes que conforman parte de los programas de ordenamiento delegacionales.

También existen programas que han excluido al ambulante como el reciente Programa Nacional de Financiamiento al Microempresario (PRONAFIM, 2012) o de apoyo a "changarros", en cuya presentación, se manifestó que estos créditos no son subsidios paternalistas ni populistas, sino un respaldo a la capacidad emprendedora de la gente más necesitada operando a base de un Fideicomiso Especializado en Micro finanzas.

Finalmente, encontramos un marco de referencia que ayuda a reconocer los orígenes del comercio ambulante; nos hace una reseña sobre como desde tiempos muy antiguos los hombres se dedicaban a este tipo de actividades. La historia del comercio ambulante no es sólo un problema en nuestro México, sino que es un problema de todo tipo de sociedades aunque tiene mayor campo de proliferación en economías poco desarrolladas y con problemas de desempleo, corrupción y marginación.

Este tipo de economía afecta principalmente al desarrollo económico de las potencias que sufren sus consecuencias. La solución más discutida en nuestro país la reglamentación que se pretende hacer con este tipo de economía.

En especial este análisis ayuda para esclarecer cuales son las causas principales que fomentan este tipo de economía informal, cuales son las consecuencias que tienen en la sociedad y repercusiones que se esperan si no se encuentra una solución que ayude a desalentar la misma.

Las posibles soluciones podrían ser que se formalizara este tipo de comercios lo que ayudaría a el crecimiento del Estado, otros más proponen que el Estado proporcione mejores condiciones para la industria lo que incrementaría el número de empleos formales con un salario justo y equitativo para que ayude a ver como desventaja ejercer este tipo de actividad. Otros más piensan que lo que más ayudaría a legalizar esta actividad sería que el Estado aplique efectivamente los recursos recaudados por medio de las contribuciones, hacer más clara y transparente la distribución y mejoramiento de los servicios que presta, así los comerciantes ambulantes verían que el contribuir para mejorar nuestras condiciones de vida es la mejor manera de hacer y fomentar una conciencia cívico-contribuyente.

Luis Pazos (2006) en su obra “Problemas Socioeconómicos de México y sus Soluciones”, plantea como posibles respuestas al tema de la corrupción:

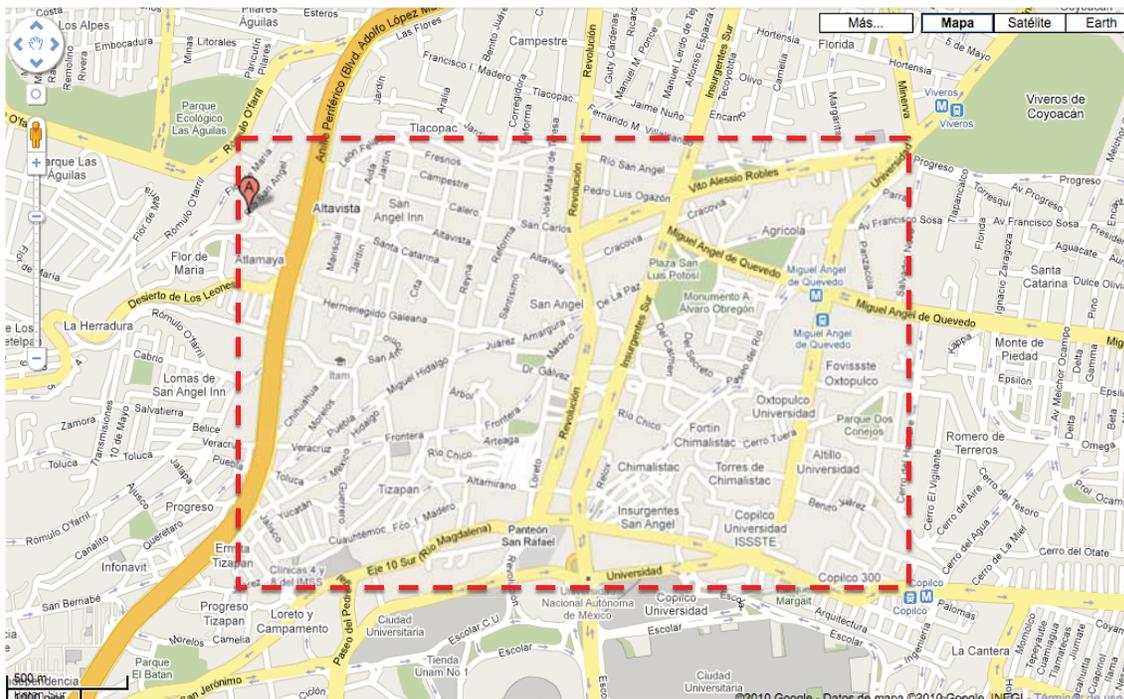
“Aunque no existen fórmulas para erradicar cien por ciento la corrupción y el principal elemento para frenarla son los principios éticos y morales de cada ciudadano o funcionario, los cambios o modificaciones que sugerimos para disminuir ese mal son:

1. Consolidar el sistema democrático, en tal forma que exista una verdadera movilidad política con base en elecciones libres.
2. Hacer pública la declaración patrimonial de todos los altos funcionarios del gobierno federal, organismos descentralizados, gobernadores y presidentes municipales.
3. Continuar con el proceso de privatización de empresas con una mayor transparencia.
4. En lugar de que los auditores de la Secretaría de Hacienda continúen hostigando al sector productivo, que se dediquen a efectuar auditorías a todas las dependencias estatales.
5. Terminar con el mito del gasto social y los subsidios, renglones que han sido excusas para enormes desvíos de recursos hacia los bolsillos de funcionarios e intermediarios.
6. Desreglamentar radicalmente la economía para reducir las posibilidades de corruptelas.”

Capítulo II.

- **Historia del barrio de San Angel, D.F.**

La zona conocida como San Ángel está ubicada al suroeste de la Ciudad de México, forma parte de la delegación Álvaro Obregón y está delimitada por el anillo Periférico al Oeste, la avenida Universidad al Este, las calles de Río San Angel y Vito Alesi Robles al Norte y el Eje 10 Sur por la parte sur.



Fuente: Google Maps.

En la época antigua fue un asentamiento (altépetl) llamado Tenanitla (En el muro de piedra), relacionado con Coyohuacan y Chimaliztac (Escudo Blanco) .

A mediados del siglo XX con la construcción de las avenidas Revolución e Insurgentes quedó trazado en definitiva el carácter actual de San Ángel, destruyendo gran parte del atrio de la iglesia del antiguo convento de San Jacinto.

A mediados del siglo XVI se inició la construcción del Templo de San Jacinto, uno de los más antiguos de la Ciudad de México. Se fundó una pequeña ermita por los frailes dominicos en donde anteriormente se encontraba la población indígena de Tenanitla. En 1580, dicha ermita fue elevada a la categoría de iglesia y sus funciones se separaron de las del Templo de San Juan Bautista (Coyoacán),

también fundada por dominicos. Esos frailes además instalaron varios obrajes que aprovechaban las caídas de agua cercanas a San Angel para activar las máquinas

hiladoras. Esta iglesia cuenta con una gran y austera nave, propia de las construcciones de la época, que contrasta con el colorido de los hermosos jardines de su atrio, en el que se puede encontrar una de las primeras cruces labradas en México, en la cual se mezclan elementos cristianos y paganos interpretados desde el punto de vista y con la tradición artística de los pueblos prehispánicos.

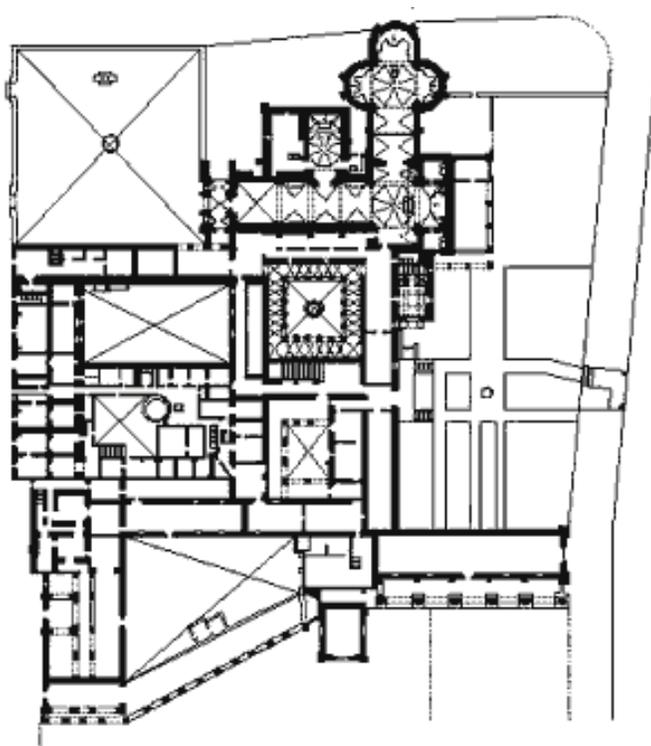


Fuente: Archivo Personal.

Retablo, Iglesia de San Jacinto, Orden Dominica.

En el siglo XVII los monjes carmelitas establecieron uno de sus conventos más importantes de la Nueva España en esta zona debido a la gran cantidad de árboles frutales que crecían bañados por las aguas del vecino Río Magdalena, lo que propicio la fundación del pueblo de San Angelo. Los restos de las naves principales de dicho convento son hoy un museo. Desde esta villa partía la Ruta de la Plata. La zona estuvo aislada del resto de la ciudad hasta los años 50. Antes de eso, ir a la Ciudad de México era un largo viaje el que se hacía en tren o tranvía.

Los frailes Carmelitas adquirieron varios terrenos en las inmediaciones del Río Magdalena, que según algunas estimaciones, estarían comprendidos dentro de las actuales avenidas Copilco, Revolución y Avenida Universidad, y abarcarían la totalidad de la Colonia Chimalistac, enlazando de esa manera dos de las antiguas villas más importantes del sur de la ciudad, Coyoacán y San Ángel.



Fuente: Archivo Personal.

Planta Arquitectónica del Convento del Carmen.

En esta extensa propiedad, gracias a la visión de fray Andrés de San Miguel, se realizó una importante obra de infraestructura hidráulica que mediante presas, aljibes y canales, aprovechaba el cauce del Río Magdalena para dotar de agua a los más de 13,000 árboles frutales que se encargaban de cultivar los frailes y algunos vecinos de la zona. La importancia de las huertas, aumenta si consideramos que de ella se abastecía la mayor parte de los mercados de la ciudad, y es aún mayor al conocer que fue en estas fértiles tierras donde se aclimataron varias especies de árboles hasta entonces desconocidas en nuestro país, como los manzanos, los perales, algunas especies de fresnos e incluso cedros del Líbano. Asimismo, en el extremo poniente de la huerta se edificó un templo que fue ampliado para albergar un colegio, un hospital y las habitaciones de los religiosos.



Fuente: Archivo Personal.

Portada, Iglesia del Carmen.

Como podrá deducirse esta propiedad alcanzó una riqueza e influencia tal, que la gente dejó de llamar San Jacinto Tenanitla a la población para por fuerza de costumbre denominarlo San Ángel, nombre que ha perdurado hasta nuestros días. Como es de imaginarse, la situación no fue del agrado de los fundadores del Templo de San Jacinto, los Dominicos, que en varias ocasiones intentaron boicotear a la otra orden, pero afortunadamente no tuvieron éxito.



Fuente: Archivo Personal.

Cúpulas, Iglesia del Carmen.



Fuente: Archivo Personal.

Portada, Iglesia de San Jacinto.

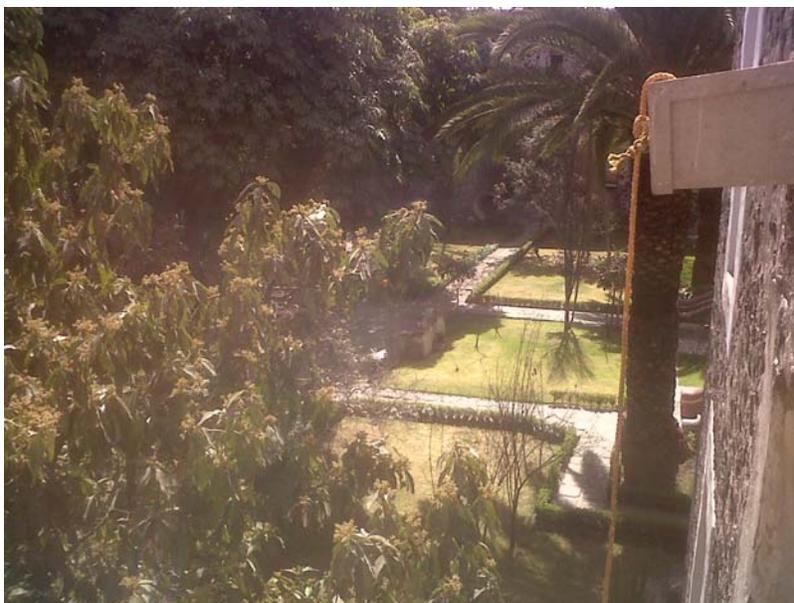
En el aspecto artístico, el Ex Convento del Carmen destaca por la riqueza de las obras que preserva como oleos de varios destacados personajes del virreinato y varios artículos religiosos, así como una cripta detalladamente decorada donde descansan las momias de algunos influyentes personajes de la zona en el pasado. De especial importancia es su arquitectura que consta de una magnífica iglesia con un magnífico altar barroco y tres cúpulas cubiertas por la exquisita cerámica de Talavera.



Fuente: Archivo Personal.

Pintura mural original, Museo del Carmen.

Asimismo, en los terrenos de la antigua huerta se edificaron varios puentes y ermitas, que seguían el mandato de la orden carmelita de construir pequeñas capillas de oración apartadas del claustro del convento para que los frailes pudieran retirarse a la soledad y meditar. Varias de estas edificaciones sobreviven y pueden apreciarse en la actualidad.



Fuente: Archivo Personal.

Vista de la huerta, Museo del Carmen.

El valor arquitectónico de esta zona es incalculable. Poco a poco se va perdiendo conforme la modernidad avanza, pero por lo general se ha mantenido en las distintas colonias de la zona una gran cantidad de espacios y edificios representativos de un estilo colonial muy agradable. Los rasgos principales de esta zona son las calles angostas y empedradas, las casas tipo colonial, de uno o dos pisos, generalmente de ladrillo o pintadas con colores vivos, con balcones a la avenida, con enredaderas y puertas adornadas así como las pequeñas plazas, particularmente en la zona de San Jacinto. Finalmente los puentes, que ahora pasan sobre ríos entubados, representan también un elemento con estilo colonial característico.



Fuente: Archivo Personal.

Bazar del sábado.

Finalmente, la zona juega un rol cultural de gran importancia. Por un lado el *'Bazar del Sábado'* y comercios aledaños se dedican principalmente a la exposición de arte y artesanía nacional e internacional. El local específico llamado *'Bazar del Sábado'* es un lugar idóneo para la compra de artesanías mexicanas así como para tomar un desayuno típico mexicano, todo esto únicamente en días sábado, de ahí su nombre.

Así mismo en esta zona radica el ya mencionado Museo del Convento del Carmen, la Biblioteca de la Revolución Mexicana, la casa cultural de Telmex, el pequeño pero interesante Museo Estudio Diego Rivera, así como otras instituciones dedicadas a la difusión de la cultura. Por otro lado un pequeño conglomerado de librerías culturales se ha establecido en la parte sur de este barrio, sobre la avenida Miguel Angel de Quevedo entre Insurgentes y Universidad. Las librerías Del Fondo de Cultura Económica y Gandhi, así como algunos tratantes de libros usados y antiguos forman un lugar interesante para visitar.

Dentro de los lugares emblemáticos del barrio, encontramos:

Casa Jaime Sabines (Antigua Casa del Agua).



Fuente: Archivo Personal.

Casa del agua, hoy casa Jaime Sabines.

La antigua casa del agua, en la época colonial fue el aljibe de la huerta de los Carmelitas. Su diseño y construcción se debieron a fray Andrés de San Miguel en 1615, a quien también se le encargó el encauzamiento y embalse de las aguas del río Magdalena y sus riachuelos a fin de almacenarlas y usarlas para el riego de los huertos y el consumo de los Carmelitas.

En 1935, por Decreto Presidencial del 18 de marzo, el edificio pasó a manos del Departamento del Distrito Federal, y constituyó el Departamento de Aguas. Posteriormente, se instalaron allí las oficinas del Juzgado Decimoséptimo del Registro Civil y del Registro Federal de Electores.

Recientemente se le remodeló para crear la Casa Jaime Sabines. Para esto, se cubrió el patio principal con una estructura metálica desmontable y se adaptaron dos salones para dar clases de danza. La inauguración se llevó a cabo el 1 de marzo de 1996.

Monumento al Gral. Álvaro Obregón.



Fuente: Archivo Personal.

Monumento al General Alvaro Obregón.

Se inició su construcción en junio de 1934, durante la presidencia del general Abelardo L. Rodríguez y se inauguró el 17 de julio de 1935, siendo presidente de la República el general Lázaro Cárdenas. El monumento está dedicado a consagrar la memoria del estadista revolucionario. El parque de la Bombilla, que es donde se encuentra este monumento es uno de los más concurridos de la ciudad de México. En este monumento se exhibía en recuerdo de la batalla de Celaya un brazo del general Álvaro Obregón guardado en formol. "Rodeado de jardines y con un enorme espejo de agua al frente, el monumento a Obregón fue erigido en 1935 a instancias del presidente Lázaro Cárdenas en el mismo sitio donde el estadista militar perdió la vida.

Museo Casa Estudio Diego Rivera y Frida Kahlo.

El Museo Casa Estudio Diego Rivera y Frida Kahlo lleva el nombre de los reconocidos artistas Mexicanos y está dedicado a preservar su memoria, al estudio y análisis de su generación artística en México.

Por encargo de Diego Rivera, en 1931, el joven arquitecto Juan O 'Gorman, diseñó una de las primeras construcciones funcionalistas de Latinoamérica, una casa para Frida y otra para Diego en dónde cada una tendría su propio estudio.



Fuente: Archivo Personal.

Museo Casa Estudio Diego Rivera y Frida Kahlo.

El 16 de diciembre de 1986 abre sus puertas al público como museo en el marco de las celebraciones por el centenario del natalicio de Diego Rivera. Entonces quedó definida su vocación cultural en las tareas de preservación, conservación, investigación y exhibición de la vida y obra de Frida Kahlo, Diego Rivera, Juan O'Gorman, del arte y de los artistas contemporáneos, además de llevar a cabo las acciones necesarias para divulgar e incrementar el patrimonio.

El Museo Casa Estudio Diego Rivera y Frida Kahlo constituye uno de los más importantes ejemplos de la arquitectura funcionalista.

Justamente en éste entorno urbano de San Angel está ubicado el predio que motiva ésta tesina, a continuación se expondrá el análisis urbano sobre el mismo.

Análisis urbano del predio afectado.



Fuente: Elaboración Propia.

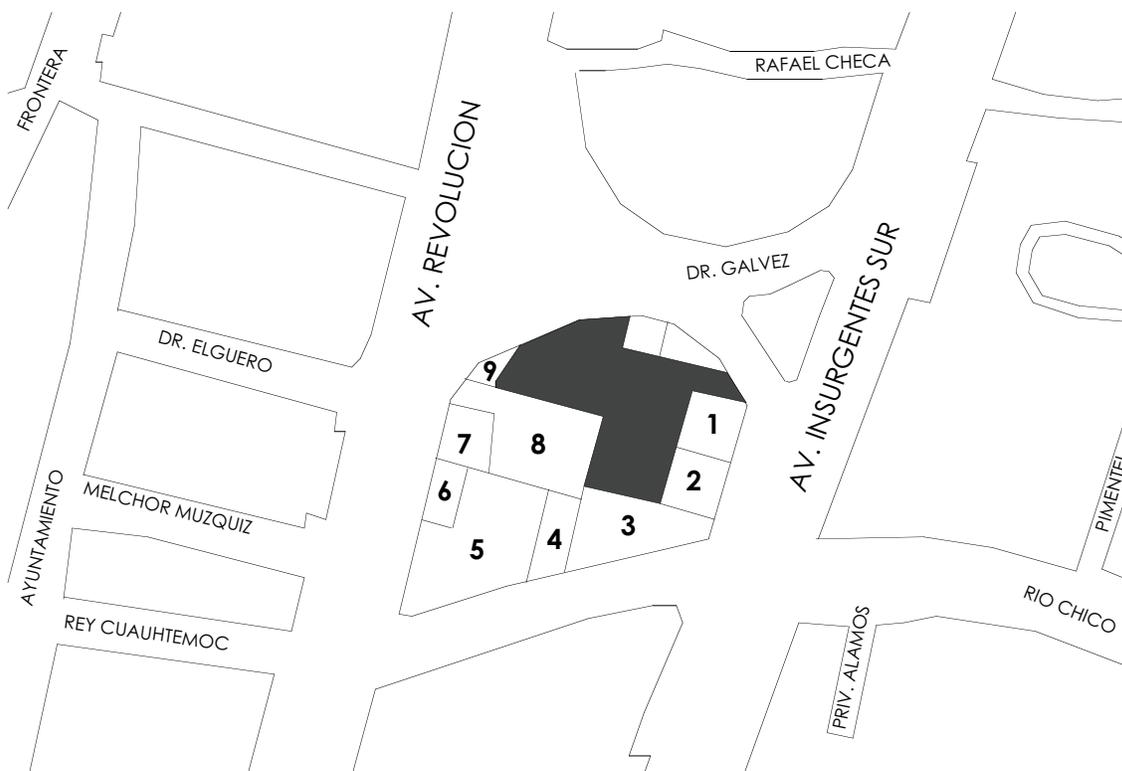
Croquis de localización.

El terreno motivo de estudio, se encuentra limitado en la manzana formada al Nororiente por la calle del Dr. Gálvez –(vía pública de su ubicación y número oficial)-, al suroriente por la Avenida Insurgentes, al Sur por la calle Cuauhtémoc y al Norponiente por la Avenida Revolución.

Es importante recalcar que a todo lo largo de su lindero Nororiente con frente a vía pública, se ubica un verdadero “centro comercial ambulante” cuya estructura de los puestos ó comercios se encuentra apoyada estructuralmente en el muro perimetral levantado en el interior del alineamiento del terreno.

Los usos que presenta la manzana en la que se ubica el terreno son:

1. Restaurante Taquería “El Gallito” en planta baja y Restaurante Bar “Pedro Infante” en planta alta.
2. Centro Nocturno “Calígula”.
3. Cafetería “Tic-Tac”, Tienda de conveniencia “Súper Siete”.
4. Dulcería.
5. Almacén Waldo’s.
6. Casa Bayón.
7. “Todo Moda”.
8. Zapaterías “Caminata”.
9. Restaurante Café de Chinos y Casa Habitación Unifamiliar.



Fuente: Elaboración Propia.

Ubicación de los usos existentes en la manzana (marzo 2011).



Fuente: Google Maps.

Fotografía aérea del estado actual.

Este "centro comercial ambulante" tiene un desarrollo tal, que existe un pasillo peatonal a manera de andador entre dos filas de puestos.



Fuente: Archivo Personal.

Pasillo central entre los puestos ambulantes.

Como segundo elemento de contaminación directa, encontramos un paradero de microbuses a todo lo largo de la calle del Dr. Gálvez.



Fuente: Archivo Personal.

Vista desde la esquina que forman Av. Insurgentes Sur y Dr. Gálvez.

Historia de usos y aprovechamientos sobre el predio afectado.

El terreno que nos ocupa en el estudio, podría ser calificado poseedor de una ubicación “privilegiada” al formar parte de un escaso grupo de terrenos urbanos sin construcciones en el Distrito Federal que, además, nunca recibió construcción alguna.

La descripción del sitio no podría ser más “tentadora” para cualquier desarrollador inmobiliario:

- Cuenta con frente a la Avenida Insurgentes Sur.
- Está ubicado en el barrio de San Angel.
- Se localiza a 200 m. Del Convento del Carmen.
- Cuenta con frente a la Avenida Revolución.
- Su frente oriente tiene vista a el corredor Insurgentes (agencias Porsche, BMW, colonia chimalistac).
- Su frente poniente tiene vista al mercado “Melchor Muzquiz”.
- Se ubica a 500 m. De la Avenida de la Paz. (Considerada como uno de los corredores de mayor éxito en el D.F.)

Con ésta descripción, ¿Cómo es que no se apuesta por algún tipo de desarrollo inmobiliario en éste terreno?.

La respuesta es sencilla y obvia para todo aquél que circule por el lugar sin necesidad de considerarse un experto en materia inmobiliaria: La invasión de los comercios ambulantes sobre el alineamiento del terreno así como la parada de microbuses del sitio 41 a todo lo largo de la calle Dr. Gálvez (frente norte del terreno), vuelven inaccesible cualquier desarrollo que se pretenda construir y comercializar.

La historia de cierto uso fracasado nos confirma la idea: Se pretendió utilizar el terreno como un “estacionamiento público a cielo abierto” colocando el terreno en renta a una empresa del ramo para ser aprovechado por todos los comercios descritos en la manzana y público en general.

Su resultado: Un lote – deshuesadero. Es decir que los líderes ambulantes, al darse cuenta que la circulación vehicular del nuevo estacionamiento afectaría sus locales al tener la necesidad de un acceso y una salida vehicular que disminuiría la cantidad de puestos, originó una red de complicidad y delincuencia entre los que administraron el estacionamiento público con la oportunidad para surtirse de refacciones y auto-partes convirtiendo el lugar en una sucursal de la tristemente famosa colonia Buenos Aires de la delegación Cuauhtémoc.

Como podremos imaginar, el proyecto de estacionamiento público rentado a terceros, no prosperó. Se decidió cancelar el aprovechamiento de la renta que generó el terreno antes de seguir fomentando la delincuencia que pudo crecer hacia los predios de San Angel y demás comercios en la zona.

No es de extrañar que, cuando el terreno fue promovido para encierro de unidades nuevas a las agencias de autos cercanas, no hubo empresa interesada.

Segundo intento, su comercialización: Una vez asimilado el fracaso descrito, se tomó la decisión de colocar el terreno a la venta en el mercado abierto con una inmobiliaria (correduría de bienes raíces) como intermediaria comercial encargada de su promoción.

El resultado era de esperarse: Un nuevo fracaso.

No existieron propuestas de compra ni siquiera por parte de los ambulantes a los que no pareció importarles los intentos de desarrollo sobre el terreno.

Participación Multidisciplinaria sobre el caso.

Los síntomas son muy claros:

1. Contamos con un terreno baldío urbano en una de las zonas tradicionales con mayor historia en el sector inmobiliario del sur Distrito Federal.
2. Por definición, se trata de un producto inmobiliario terriblemente escaso.
3. El terreno descrito, presenta una problemática urbana –(comercios ambulantes y base de microbuses)- muy compleja que lo convierte en un terreno carente de atracción para el mercado inmobiliario.
4. Si se pretende desarrollar el terreno, será indispensable considerar una actividad previa que consistirá en la utilización de los recursos legales necesarios para desalojar a los comerciantes ambulantes y modificar la ubicación de la base de microbuseros de éste lugar.

Para éste nuevo proyecto, será necesario contar con un equipo multidisciplinario de profesionales y especialistas que se propone tan complejo como el mismo problema.

Se propone analizar el resultado del valor de terreno en función de un análisis residual que incluya como conceptos pre-operativos, todos aquellos gastos legales que implique el juicio para remover a los comerciantes ambulantes y a la base de microbuseros. Es bajo éste principio, que adquiere sentido **el artículo 112 del código fiscal para el Distrito Federal**: “Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere....”

Se hace especial énfasis en la parte del artículo 112 en dónde se lee: “..... *así como los derechos relacionados con los mismos....*”

Análisis del potencial de uso del predio afectado.

Por si el problema expuesto sobre la invasión de ambulantes y sitio de microbuses en contraste con la excelente ubicación del terreno, no fuera suficiente, el uso potencial del predio se describe de la siguiente manera:

El terreno está ubicado dentro de la zona conocida como “programa parcial de San Angel, San Angel Inn y Tlacopac” delegación Alvaro Obregón, en tanto que se trata de una propiedad privada, se aconseja tomar los Usos del Suelo existentes a fin de que el desarrollo que se plantea no tenga más conflictos en cuanto al tema de cambio de Usos permitidos, aumentos de densidades como ningún otro trámite que “entorpezca” aún mas el proceso de la gestoría ante las autoridades.

De acuerdo a la redacción contenida en las Normas de Uso del Suelo, encontramos que:

“MADERO, DR. GALVEZ, DR. ELGUERO, MELCHOR MUZQUIZ, REY CUAUHTEMOC Y ARTEAGA.

El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, una vivienda cada 350.00 m2., en casos de oficinas y comercios, los locales deberán de ser menores de 10.00 m2 y una altura de hasta 9.00 m. Para estos predios el uso de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas esta prohibido, excepto los locales que forman parte del mercado Melchor Muzquiz...”

(Debido a la restricción de superficie para el uso de oficinas y comercio, se desarrolla el análisis sobre el uso habitacional, a manera de ejemplo).

“ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona de la ZEDEC San Angel, San Angel Inn y Tlacopac, y para dar cumplimiento al artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se debe cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante, debiéndose localizar dentro del predio que los origina, para lo cual, las fusiones de predios estarán permitidas.

<i>Tipo de edificación</i>	<i>No. Requerido de cajones de estacionamiento.</i>
<i>Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar</i>	<i>4 por vivienda</i>
<i>De 120.00m2 hasta 250.00m2</i>	<i>3 por vivienda.</i>
<i>De 251.00m2 hasta 400.00m2</i>	<i>4 por vivienda.</i>
<i>Mas de 401.00m2</i>	<i>5 por vivienda.</i>

De los requerimientos señalados en vivienda plurifamiliar, se deberá proporcionar un 15% mas para visitantes, los cuales deberán estar claramente señalados, los usos que a continuación se detallan, observarán lo estipulado por el Reglamento de Construcciones, mas el incremento que se señala.

Todos los accesos y salidas deberán ubicarse sobre las avenidas principales.....”

VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

A los predios de mas de 1500 m2. Localizados dentro de la zona habitacional unifamiliar, se les podrá autorizar una vivienda cada 750.00m2 de terreno, previo dictamen de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica; debiendo dejar un área libre de 50% la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción la altura será de 7.50 m y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 m ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción. Los predios cuya norma complementaria permite la Construcción de vivienda plurifamiliar, esta deberá tener una superficie mínima de 120.00 m2 por vivienda sin contar indivisos, podrá construir el número de viviendas que resulte de respetar a partir del nivel de banquetta la altura señalada en el plano de usos del suelo E-1, así como la superficie libre y sus restricciones.....”

Derivado de esta descripción, se propone analizar un desarrollo habitacional plurifamiliar sobre el terreno con una vivienda cada 350.00 m2 de terreno, con superficie mínima privativa sin contar indivisos de 120.00 m2, una altura de 9.00 m y 3 cajones de estacionamiento por cada departamento más un aumento del 15% para visitas.

Capítulo III

Enfoque del problema sobre el valor comercial, justificación.

Para encontrar el “mayor y mejor uso del terreno” será premisa de éste capítulo contar con un inmueble sano que permita un proceso libre de elementos urbanos contaminantes a todo lo largo de su frente a vía pública y contexto urbano inmediato, de tal manera que no produzca efectos que pudieran llegar a entorpecer el mismo.

Será necesario lograr que el proceso del desarrollo inmobiliario en todas sus etapas –(pre operativo, operativo y post operativo)- se lleve a cabo de manera expedita, evitando así los tiempos muertos y, por consecuencia, los costos ocultos que bajarían considerablemente la rentabilidad del desarrollo inmobiliario propuesto.

Como expuse anteriormente, el método de valuación indicado al tratarse de un terreno baldío, urbano, con superficie de 2,426.65 m² en zona de alta comercialización, es el método residual.

Solamente bajo ésta metodología que permite revisar todos los pasos del proceso inmobiliario, será posible entender el objetivo de éste trabajo, es decir la influencia del ambulantaje en el valor comercial.

Para tener claro el listado de conceptos que formarán parte del capítulo de costos pre operativos, será necesario contar con los siguientes ramos de profesionistas que participarán de manera coordinada en el proceso:

1. Despacho de Abogados Litigantes.
2. Despacho de Topografía.
3. Despacho para el estudio de Mecánica de Suelos.
4. Despacho de Arquitectura para el proyecto ejecutivo arquitectónico y la memoria técnica – descriptiva del condominio.
5. Despacho de Ingeniería Civil para el proyecto ejecutivo estructural.
6. Despacho de Ingeniería Mecánica – Eléctrica para el proyecto ejecutivo de instalaciones hidrosanitaria, eléctrica y especiales.
7. Profesionistas que cuenten con los respectivos registros ante el Gobierno del Distrito Federal como Directores Responsables de Obra y Corresponsables.
8. Gestores.

Derivado del análisis de éstos conceptos pre operativos, salta a la vista la diferencia que presenta un orden, ponderación y calificación distintos al de otros proyectos inmobiliarios.

El factor contaminante del ambulante provoca que sea premisa detonadora del proyecto, los servicios legales de un despacho litigante especialista en Derecho Inmobiliario para poder hacerle frente al tema del litigio urbano en el que se promueva la reubicación del mercado de puestos ambulantes y del paradero de microbuses de la ruta 41.

Es de imaginarse que éste concepto presentará un tiempo de ejecución bastante impreciso, por lo que el impacto en el flujo de efectivo y sucesión de acontecimientos estarán condicionados al éxito del juicio.

A continuación, presento el presupuesto de servicios –(con autorización del despacho que lo originó)- que, por ética profesional en este estudio, se omite el nombre de la firma de Abogados.

México, Distrito Federal, a _ de ____ de 2012.

Presente.

De acuerdo a la consulta que formuló a esta firma de abogados respecto de la situación jurídica, comercial y política en la que se encuentra el predio sito en las calles de Dr. Gálvez número 65, Colonia San Angel, Delegación Alvaro Obregón, en esta Ciudad de México, Distrito Federal; me permito informarle lo siguiente:

PROBLEMÁTICA ACTUAL.

El predio materia del presente estudio se encuentra ubicado en las calles de Dr. Gálvez No. 65, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01000, en esta Ciudad de México, Distrito Federal, mismo que únicamente cuenta con un solo acceso ubicado por la calle de Dr. Gálvez, la cual se encuentra saturada de comercio ambulante con puestos fijos y semifijos instalados, de manera permanente, en vía pública.

De igual manera, en la parte externa del inmueble se encuentra ubicado un sitio de ruta de transporte público de pasajeros (microbuses y autobuses de la ruta 43) lo que dificulta el libre tránsito (peatonal y vehicular) para acceder a dicho predio.

Respecto de la problemática del comercio en vía pública, es de precisarse que éste es considerado como un fenómeno social muy amplio que forma parte de la economía informal, ya que incluye actividades en los distintos sectores de la economía que portan una etiqueta de ilegalidad, por lo que ha sido también denominado “comercio informal”. A pesar de su permanencia en el tiempo, en México no se encuentra regulado el comercio informal; con excepciones del realizado en temporadas específicas en las cuales se otorgan permisos gubernamentales en algunas entidades federativas.

La actividad informal en el comercio, particularmente, en la forma de vendedores ambulantes, es la más conocida debido a su presencia en la vida cotidiana de muchas personas, la cual se asocia a la ocupación u obstrucción de la vía pública..

De igual manera, el comercio ambulante tiene efectos negativos como la evasión del pago de impuestos, el no pago de servicios públicos, el incumplimiento de las leyes laborales, la piratería, el contrabando, así como lugares de trabajos insalubres e inseguros.

En el Distrito Federal, como en la mayoría de los Estados de la República Mexicana, el fenómeno socioeconómico de la informalidad, se centra en una forma de vinculación, articulación y relación social en el contexto sociopolítico, entre autoridades del aparato formal y los comerciantes a través de intermediarios es decir, los ambulantes se organizan en torno a líderes, ya sea como agrupaciones o gremios, que los representan ante las autoridades y ante los elementos de Seguridad Pública que intentan desalojarlos o bien cobran sobornos para permitirles permanecer en la vía pública o dicho de otra forma, a través de

las redes sociales concebidas como un sistema de intercambios verticales y horizontales que se dan entre los diferentes sectores de la estructura social y en las que se presentan también las relaciones políticas del tipo patrón-cliente.

Esta situación de clientelismo político es particularmente aguda en la Ciudad de México. En este caso, los desalojos provocan riñas frecuentes entre los ambulantes y los elementos de la Secretaría de Seguridad Pública.

A guisa de ejemplo, se da el caso ocurrido el 25 de noviembre del año 2002, en la Delegación Miguel Hidalgo, en donde un grupo especial de policía fue enviado a desalojar a los vendedores ambulantes que desde hace mucho tiempo habían tomado posesión de las aceras adyacentes a la estación Tacuba del Metro capitalino.

El propósito del desalojo era permitir la construcción de un mercado subterráneo en el lugar. Los ambulantes se resistieron al desalojo. Los policías utilizaron gases lacrimógenos, pero en lugar de dispersar a los ambulantes los enardecieron e hicieron que atacaran a los policías. Al final éstos tuvieron que salir corriendo mientras los ambulantes los perseguían y golpeaban con barras de hierro y piedras. Catorce personas resultaron lesionadas: 13 policías y un subdelegado. No hubo reportes de que algún ambulante haya quedado lesionado.

Esta situación nos invita a pensar que los grupos de ambulantes son ya más poderosos que las autoridades formales y que el monopolio del Estado sobre la fuerza y el estado de Derecho ha desaparecido ya en la ciudad de México, puesto que los ambulantes se han apoderado de los espacios públicos y no los liberarán pacíficamente.

Por la problemática particular del comercio ambulante, relacionada principalmente con el uso de las vías y áreas públicas, la implementación de acciones tendientes a la solución del problema del comercio informal en la vía pública compete, única y exclusivamente, a las autoridades municipales y delegacionales.

Sin embargo, debido a que las delegaciones carecen de los elementos necesarios para combatir dichas irregularidades, actualmente la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Programas Delegacionales y Reordenamiento de la Vía Pública es la encargada de regular el comercio en la vía pública.

De lo anterior se desprende que el comercio de los vendedores ambulantes en la vía pública obedece a una problemática social, económico y cultural, cuya

solución no se encuentra en las medidas correctivas como lo son los operativos, sino que se requiere del compromiso gubernamental, gremial y comunitario para encontrar las soluciones de fondo que deban ser implementadas para conjurar las causas y efectos del mismo, como lo han intentado y en algunos casos implementado en otras Delegaciones Políticas.

LEGISLACIÓN APLICABLE.

La legislación que resulta aplicable, atendiendo a la problemática del predio objeto de consulta, es la siguiente:

- *La Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, que regula la conducta de los ciudadanos en lugares o espacios públicos de uso común o libre tránsito. Dicha ley contempla como infracciones la venta de productos o prestación de servicios en la vía pública sin previa autorización.*
- *La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que define el concepto de vía pública y remite al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal para la regulación, uso y ocupación de la vía pública.*
- *El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que nos determina en que casos procede autorizar o permitir el uso u ocupación de vía pública.*
- *La Ley de Establecimientos Mercantiles, que regula el funcionamiento de los Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, determina los actos administrativos a través de los cuales la autoridad competente, como consecuencia de un incumplimiento a la normatividad correspondiente, impide o suspende las actividades o funcionamiento, pudiendo ser de carácter parcial o permanente, regula los giros con impacto vecinal o zonal y establece los elementos para el otorgamiento de permisos para que una persona física o moral pueda ocupar y colocar en la vía pública enseres o instalaciones mercantiles.*
- *La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, que regula el procedimiento administrativo de verificación de infracciones a la ley, así como la tramitación del procedimiento administrativo y el recurso de inconformidad.*
- *La Ley de Amparo, que contiene las disposiciones relativas a la tramitación del juicio de amparo.*

- *El Bando de gobierno del año 1993, por el que se prohíbe el ejercicio del comercio en la vía pública en puestos fijos, semifijos y de cualquier otro tipo en las calles comprendidas dentro del perímetro determinado por el Departamento del Distrito Federal para la primera fase de desarrollo del Programa de mejoramiento del comercio popular.*
- *El Programa de mejoramiento del comercio popular del año 1993, mediante el cual se prohíbe el comercio ambulante y fomenta la construcción de plazas comerciales para reubicar a los ambulantes.*
- *El Programa de Reordenamiento del Comercio en la Vía Pública del año 1998, mediante el cual se busca mejorar el entorno urbano y la convivencia social. Comprende la elaboración de padrones delegacionales de los comerciantes en la vía pública, emisión de permisos de operación y cobro de cuotas por el uso de la vía pública.*
- *El Acuerdo del año 2003, mediante el cual se crea la Comisión de Reordenamiento y Regulación del Comercio en la Vía Pública del Centro Histórico de la Ciudad de México, su finalidad es la regularización de la venta en la vía pública, así como el control de las autorizaciones para el uso y aprovechamiento de la vía pública para ejercer el comercio en el Centro Histórico del Distrito Federal y la regulación de las condiciones de operación de los vendedores en la vía pública.*

PROCEDIMIENTOS LEGALES.

Corresponde a cada una de las Delegaciones Políticas que conforman el Distrito Federal, la aplicación de las sanciones que sean consecuencia de violaciones a las normas legales en materia de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones y Cultura Cívica.

Inicialmente, está firma de abogados considera que los procedimientos legales que deben tramitarse son de naturaleza administrativa, mismos que deben ser substanciados ante las propias Autoridades Administrativas del Distrito Federal y conforme a las normas previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Sobre este tema en particular, me permito señalar que el procedimiento administrativo tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de los fines de la Administración Pública del Distrito Federal, así como para garantizar los derechos e intereses legítimos de los gobernados, de conformidad con lo

preceptuado por los ordenamientos jurídicos aplicables, el cual podrá iniciarse de oficio o a petición del interesado.

Ahora bien, en caso de que las Autoridades Administrativas del Distrito Federal, emitan alguna y/o algunas resoluciones desfavorables a los intereses del particular afectado, se deberá interponer el recurso de inconformidad que prevé la propia Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal u optar por el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

De igual manera, si la resolución que dicte el Tribunal de lo Contencioso es desfavorable al particular afectado, se deberá promover el juicio de amparo correspondiente.

Cabe precisar que durante la tramitación de dichos procedimientos legales, podrían darse incidencias como pueden ser resoluciones intermedias que no resuelven el fondo del asunto pero que sí causan un perjuicio al particular, lo que nos obligaría a interponer los recursos que prevé la ley o a promover demandas de amparo indirecto, a fin de evitar que la violación cometida cause estado, es decir, firmeza procesal.

CONCLUSIONES.

El artículo 37 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, define la vía pública como todo espacio de uso común que por disposición de la Administración Pública del Distrito Federal, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin. (Dicha definición, también se encuentra contenida en el artículo 7º del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.)

Dicho precepto dispone que la vía pública es un bien del dominio público, al cual le serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Por su parte, el artículo 10, fracción II, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, (aplicable por remisión expresa del artículo 37 de la Ley de Desarrollo Urbano) dispone que se requiere autorización de la Administración Pública del Distrito Federal, para ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano.

Cabe precisar que dicho precepto señala que la Administración Pública del Distrito Federal, en correspondencia con los Programas de Desarrollo Urbano y Sectoriales de Vialidad, podrá otorgar autorización para permitir la ocupación de vía pública, para lo cual deberá señalar, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se conceda dicha autorización.

*Por su parte, la Ley de Establecimientos Mercantiles señala en la fracción X del artículo 9, que son atribuciones de la Delegación otorgar permisos para la colocación de enseres en la vía pública, **sin que afecte la naturaleza y destino de la misma** en los términos de las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, y que está prohibida la utilización de la vía pública para la prestación de servicios o realización de actividades, salvo en aquellos casos en que lo permita la Ley y se cuente con el permiso correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XI del artículo 15 de la misma legislación.*

*Es importante señalar que el artículo 12 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala que los permisos o autorizaciones que se hayan otorgado por la Administración Pública para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vía pública no crean ningún derecho real o posesorio a favor del titular de quien detenta los mismos, siendo dichos permisos o autorizaciones siempre revocables y temporales, **los cuales, en ningún caso, podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes o que impidan u obstruyan el libre desplazamiento de personas en las aceras.***

Para tales efectos, el artículo 13 del citado reglamento, señala que toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, está obligada a retirarlas por su cuenta cuando la Administración Pública se lo requiera.

*De igual manera, el artículo 16 de dicho Reglamento señala que el que ocupe, **sin autorización**, la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales está obligado a retirarlas o a demolerlas; y que en caso de no hacerlo, la Administración Pública las efectuara a cabo con cargo al propietario o poseedor.*

Sobre el particular, es importante tomar como referente lo dispuesto por el artículo 15 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual señala que la Administración Pública dictará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de la vía pública y demás bienes de uso común, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente.

De lo anterior, queda de manifiesto que el Reglamento de Construcciones considera como una infracción o violación, la invasión u obstrucción de la vía pública, lo que desde luego deberá ser materia de verificación e imposición de sanciones, previo por parte de la Autoridad, debiendo adoptar las medidas que considere necesarias para recuperar la posesión de la vía pública, y en caso de persistir dichas conductas lesivas al ordenamiento jurídico, deberá hacer uso de la fuerza pública como atribución del Estado para garantizar el cumplimiento de la ley.

En este contexto, resulta evidente que se deben tramitar diversas instancias tanto legales para procurar recuperar la vía pública de la calle de Dr. Gálvez, lo cual implica un trabajo jurídico arduo, como de cabildeo con las diferentes autoridades del Gobierno del Distrito Federal para alcanzar las más diversas metas de negociación lo que requiere además de la concertación de la voluntad política y del convencimiento de la autoridad, de forma individual, de un gran esfuerzo humano, un equipo plural y multidisciplinario de profesionistas expertos, de estrategia mediática y material que desde luego implica un costo económico considerable.

COSTO LEGAL Y PROPUESTA DE HONORARIOS.

Esta firma de abogados considera que los gastos legales para desocupar la vía pública asciende a los \$ 6,000,000.00 (seis millones de pesos 00/100 m.n.).

El calendario de pagos se propone trimestralmente de acuerdo a lo siguiente:

<i>Trimestre número:</i>	<i>Cantidad.</i>
<i>1</i>	<i>\$ 1,800,000.00</i>
<i>2</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>3</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>4</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>5</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>6</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>7</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>8</i>	<i>\$ 600,000.00</i>
<i>SUMA:</i>	<i>\$ 6,000,000.00</i>

Lo anterior, tomando en consideración, que ésta firma de abogados deberá implementar diversas estrategias legales (estrictamente desde el punto de vista administrativo) tales como denuncias ciudadanas, seguimiento de procedimientos administrativos de verificación y sanción en contra de aquellas personas que

ocupan la vía pública e impiden el libre tránsito y acceso al predio sito Dr. Gálvez número 65, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, y en su caso, interponer los recursos de inconformidad que sean necesarios ante la propia autoridad, como juicios de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo y, eventualmente, demandas de amparo ante los juzgados y tribunales competentes del Poder Judicial de la Federación.

Todo ello, en correlación con las medidas que deberá efectuar la Administración Pública para llevar a cabo la ejecución de las resoluciones que se emitan para la recuperación de la vía pública, las cuales, desde luego, podrían incluir, la aplicación de medidas coercitivas como el uso de la fuerza pública.

Es importante señalar que todo lo anterior, es independiente a las acciones civiles o penales que, eventualmente, podrían darse y/o verificarse como resultado de los hechos, lo que implicaría ampliar la gama de procedimientos, recursos, juicios e instancias legales para recuperar la vía pública y por ende, el libre acceso al predio.

Consideramos que el tiempo probable que se requiere para ejercitar y substanciar lo señalado con antelación sería de 3 años, dependiendo además como ya se mencionó, de la concertación de la voluntad política y del convencimiento de la autoridad, de forma individual.

La propuesta de honorarios pagadera trimestralmente, es la siguiente:

<i>Trimestre número:</i>	<i>Cantidad:</i>
<i>1</i>	<i>\$ 900,000.00</i>
<i>2</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>3</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>4</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>5</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>6</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>7</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>8</i>	<i>\$ 300,000.00</i>
<i>SUMA:</i>	<i>\$ 3,000,000.00</i>

Sin más por el momento, quedo pendiente para cualquier aclaración que se suscite con motivo del presente, en espera de vernos favorecidos con su confianza.

Atentamente.

Haciendo un pronóstico realista, no se propondrá concatenar ningún otro concepto hasta que se encuentre solucionado en última instancia (es decir que se considere “cosa juzgada”, sentencia firme) el tema litigioso.

AVALUO RESIDUAL
UBICACIÓN: DOCTOR GALVEZ N° 65
COL. SAN ANGEL, DELEGACION ALVARO OBREGON, MEXICO. DF.

I. ANTECEDENTES

INSTITUCION QUE PRACTICA EL AVALUO:	ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA		
SOLICITANTE:	E.V.I. ARQ. ALFONSO L. PENELA QUINTANILLA.		
DOMICILIO DEL SOLICITANTE:	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES 5415 - 4, COL. ISIDRO FABELA, TLALPAN 14030, MEXICO D.F.		
PROPIETARIO:	UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO.		
DOMICILIO DEL PROPIETARIO:	CONOCIDO.		
VALUADOR:	ARQ. BERNARDO R. PACHECO CHAVARRIA.	REG. TESORERIA D.F.:	XXXXXXXXXXXXXXXX
		REG. SAVAC:	XXXXXXXXXXXXXXXX
		REG. CAMSAM:	XXXXXXXXXXXXXXXX
FECHA DEL AVALUO:	MARZO 8 DE 2012.		
INMUEBLE QUE SE VALUA:	TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIONES.		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA INDIVIDUAL		
PROPOSITO DEL AVALUO:	DEMOSTRAR LA MINUSVALIA QUE PROVOCA EL AMBULANTAJE EN EL VALOR COMERCIAL.		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE: DOCTOR GALVEZ		
	N° EXT.: 65		
	COLONIA: SAN ANGEL	DELEGACION	ALVARO OBREGON.
	ESTADO: MEXICO D.F.	C.P.:	01000
CUENTA DE AGUA:	NO PRESENTA.		
CUENTA PREDIAL:	054-198-10-000-7.		

II. CARACTERISTICAS URBANAS

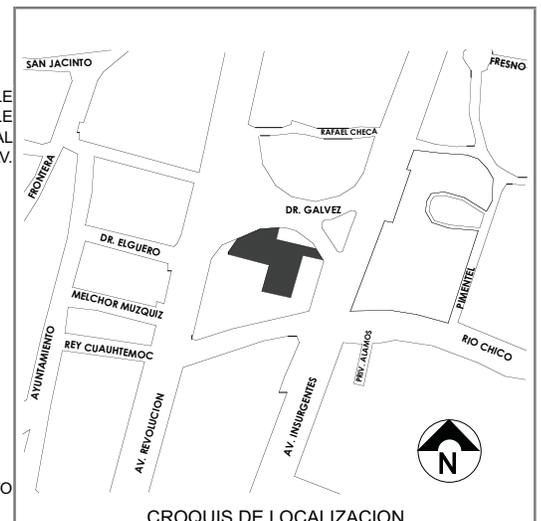
CLASIFICACION DE ZONA:	MIXTA DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN.			
TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:	EDIFICIOS DEPARTAMENTALES DE HASTA 10 NIVELES, EDIFICIOS DE OFICINAS CORPORATIVAS DE HASTA 20 NIVELES, LOCALES COMERCIALES EN DOS NIVELES CON DIVERSOS GIROS.			
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	<input type="radio"/> 100% <input checked="" type="radio"/> 95% <input type="radio"/> 80% <input type="radio"/> 70% <input type="radio"/> 60% <input type="radio"/> 50% <input type="radio"/> 40% <input type="radio"/> 30% <input type="radio"/> 20% <input type="radio"/> 10%			
POBLACION:	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> DENSA	<input checked="" type="checkbox"/> FLOTANTE <input type="checkbox"/> SEMIDENSA <input type="checkbox"/> ESCASA	ESTRATO S.E.: <input type="checkbox"/> BAJO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> ALTO	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO BAJO <input type="checkbox"/> MEDIO ALTO <input type="checkbox"/> MUY ALTO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN EN LA ZONA.			
USO DE SUELO:	<input type="checkbox"/> PROGRAMA PARCIAL SAN ANGEL, SAN ANGEL INN Y TLACOPAC. (01-06-93).			
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	PRIMARIAS: AVENIDA INSURGENTES SUR Y AVENIDA REVOLUCION. SECUNDARIAS: EJE 10 SUR COPILCO Y AVENIDA DE LA PAZ.			
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> RED DE ENERGIA AEREA <input type="checkbox"/> RED DE ENERGIA SUBTERRANEA <input type="checkbox"/> PAVIMENTO DE CONCRETO HIDRAULICO <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTO DE ASFALTO <input type="checkbox"/> ADOQUIN O ADOCRETO <input checked="" type="checkbox"/> MERCADOS <input checked="" type="checkbox"/> RED DE TRANSPORTE PUBLICO <input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE SUBTERRANEO <input type="checkbox"/> FOSA SEPTICA <input type="checkbox"/> RED DE TELEFONIA AEREA <input type="checkbox"/> RED TELEFONICA SUBTERRANEA <input checked="" type="checkbox"/> EMPEDRADO <input type="checkbox"/> TERRACERIA <input checked="" type="checkbox"/> ESCUELAS <input checked="" type="checkbox"/> BANQUETA CON GUARNICION <input checked="" type="checkbox"/> JARDINES		

III. TERRENO

CALLES LIMITROFES:	AL NORORIENTE DR. GALVEZ; AL SURORIENTE CUAUHEMOC; AL ORIENTE AVENIDA INSURGENTES SUR; AL PONIENTE AVENIDA REVOLUCION.	
ACERA CON FRENTE:	NORORIENTE Y ORIENTE.	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:	DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE.	

AL NOROESTE: EN LINEA QUEBRADA DE 52.17M CON LA AV. MIXCOAC EN SU PROLONGACION Y CON LA CALLE DEL DR. GALVEZ; AL ORIENTE: EN 10.39M; AL NORTE: EN 38.82M CON PREDIO QUE TIENE SU FRENTE A LA CALLE DEL DR. GALVEZ; AL SUR: EN 18M; AL ORIENTE: EN 42M CON EL LOTE 7; AL SUR: EN 28M CON EL LOTE 14; AL PONIENTE: EN 23.30M ; AL SUROESTE: EN 3.05M Y AL SUR: EN 33.43M CON PREDIO UBICADO EN LA AV. FERROCARRIL EL VALLE MARCADO CON EL N° 20.

SUPERFICIE DE TERRENO (M2):	TOTAL: 2,426.65	CORRESP: 2,426.65
NUMERO DE FRENTE:	2.00	INDIVISO: 100.00%
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	PLANO CON PERIMETRO IRREGULAR.	
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	"BLOQUEADAS POR PUESTOS AMBULANTES"	
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	SEGÚN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA	
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	SEGÚN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	SEGÚN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA	
LOTE TIPO O PREDOMINANTE (M2):	1,000.00	
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	LOTE TIPO OBTENIDO DE LA GACETA DEL DISTRITO FEDERAL CON FECHA 30 DE ABRIL DE 1997.	



MERCADO INMOBILIARIO.

GALVEZ.

TEL, TIZAPAN
OBREGON

DESCRIPCIÓN:	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE UTIL	RECAMARAS	BAÑOS	COCINA EQUIPADA	GARAGE	CUARTO SERVICIO	AREA LAVADO	EDAD (AÑOS)	ARACTERISTICA	NUMERO DEPTOS.	PRE
DOLFLO LOPEZ MATEOS N° 1940	N.D.	144.00	2	2	2	SI	3	NO INTEGRADO	0	N.D.	40	\$ 3,95
COL. SAN ANGEL	N.D.	149.00	3	2.5	SI	3	3	SI INTEGRADO	2	N.D.	14	\$ 5,30
DOLFLO LOPEZ MATEOS	N.D.	162.00	3	3	SI	2	2	NO INTEGRADO	1	N.D.	48	\$ 5,00
DOLFLO LOPEZ MATEOS	N.D.	144.00	2	2	SI	2	2	N.D.	0	PISO 11	N.D.	\$ 4,60
N° 32-205, COL. TIZAPAN	N.D.	90.00	2	2	SI	2	2	SI	1	2° PISO	20	\$ 1,95
N° 11, COL. TIZAPAN	N.D.	89.00	2	2	SI	2	2	NO	0	N.D.	53	\$ 1,75
OFELIA N° 4, COL. TIZAPAN	N.D.	48.77	2	1	N.D.	1	1	NO	0	N.D.	40	\$ 1,07
OFELIA N° 4, COL. TIZAPAN	N.D.	62.40	3	2	SI	1	1	NO	0	N.D.	40	\$ 1,45
COL. TIZAPAN	N.D.	88.00	2	2	N.D.	2	2	NO	1	PREVENTA	20	\$ 1,91
SSCO BENITEZ, COL. TIZAPAN	N.D.	77.00	2	2	SI	2	2	NO	0	1er. NIVEL	32	\$ 1,61
DLUCION ESQ. LORETO	N.D.	180.00	3	2.5	SI	2	2	SI INTEGRADO	0	2° PISO	N.D.	\$ 2,85

PROMEDIOS: 112.20



AVALUO RESIDUAL
UBICACIÓN: DOCTOR GALVEZ N° 65
COL. SAN ANGEL, DELEGACION ALVARO OBREGON, MEXICO. DF.

VI .-DATOS DE PROYECTO

USO DE SUELO SEGÚN ANTEPROYECTO PROPUESTO PARA EL PROGRAMA PARCIAL SAN ANGEL, SAN ANGEL INN Y TLACOPAC:	HC/3/40/ 120	
NIVELES PERMITIDOS S.N.B.	3	
NIVELES DE DEPARTAMENTOS	2	
NIVELES DE ESTACIONAMIENTO	1	
PORCENTAJE DE AREA LIBRE	40%	

AREA TOTAL DEL TERRENO:	2,426.65	m ² .
AREA LIBRE	970.66	m ² .
AREA AUTORIZADA DE DESPLANTE POR USO DE SUELO	1,455.99	m ² .
ÁREA DE DESPLANTE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN (-10% DE ÁREA CIRCULACIÓN)	1,310.39	m ² .
AREA TOTAL PRIVATIVA DE CONSTRUCCION (EN TODOS LOS NIVELES PERMITIDOS)	2,620.78	m ² .
AREA PRIVATIVA DE CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS	2,620.78	m ² .
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR DEPARTAMENTO	120.00	m ² .
NUMERO DE DEPARTAMENTOS POR EDIFICIO	21.84	DEPTOS.
SUPERFICIE CONSTRUIDA POR EDIFICIO MÁS UN 10% DE ÁREAS COMUNES	2,882.86	m ² .
NÚMERO DE EDIFICIOS	1.00	
NÚMERO DE EDIFICIOS REDONDEADO	1.00	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN FINAL	2,882.86	m ² .

TOTAL DE DEPARTAMENTOS	21.84	DEPTOS.
TOTAL DE DEPARTAMENTOS REDONDEADO.	22	DEPTOS.
TOTAL DE EDIFICIOS	1	EDIFICIOS

ÁREA DE DESPLANTE PARA ESTACIONAMIENTOS AL DESCUBIERTO	970.66	m ² .
ÁREA PARA CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO (INCL. CIRCULACIONES Y RAMPAS DE ACCESO)	20	m ² .
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO AL DESCUBIERTO	49	CAJONES
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (1 NIVEL EN AREA DE DESPLANTE)	66	CAJONES
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	114	CAJONES

NUM. DE CAJONES REQUERIDOS POR EL R.C.D.F. PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR SIN ELEVADOR MENOR A 120 M2 = 1.25	27	CAJONES
NUM. DE CAJONES REQUERIDOS POR EL R.C.D.F. PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON ELEVADOR MENOR A 120 M2 = 1.5	1.25	
NUM. DE CAJONES REQUERIDOS POR NORMA: (3 CAJONES POR DEPARTAMENTO + 15% PARA VISITAS):	75.90	CAJONES

AREA DE CONSTRUCCION

AREA DE CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS	2,621	m ² .
AREA DE CONSTRUCCION DE ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS	1,310	m ² .
AREA DE DE CONSTRUCCION DE CIRCULACIONES	437	m ² .
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA:	4,368	m².

VII .- PRECIO DE VENTA

DEPARTAMENTOS	21.84	22
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO POR DEPARTAMENTO (INCLUYE AREA DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVO)	\$2,956,620.00	\$ 24,638.49
TOTAL DE VENTAS POR DEPARTAMENTO	\$65,045,640.00	120.00 m2
ESTACIONAMIENTOS	114	\$ 2,956,619.10
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO	\$150,000.00	CAJONES LIBRES
TOTAL DE VENTAS POR ESTACIONAMIENTOS (CAJONES LIBRES PARA VENTA)	\$5,700,000.00	SUJETOS A VENTA.
VALOR TOTAL DE VENTA DE DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTOS	\$70,745,640.00	38.1
		38

PRODUCTO A OFRECER

DEPARTAMENTOS	
3 RECAMARAS	
2 BAÑOS COMPLETOS.	
COCINA INTEGRAL.	
SALA COMEDOR.	
PATIO DE SERVICIO INTEGRADO.	
CON 3 CAJON DE ESTACIONAMIENTO INCLUIDOS EN EL PRECIO CON POSIBILIDAD DE COMPRAR CAJONES ADICIONALES.	
SUPERFICIE UTIL (m2) DE	120.00 m2

AVALUO RESIDUAL
UBICACIÓN: DOCTOR GALVEZ N° 65
COL. SAN ANGEL, DELEGACION ALVARO OBREGON, MEXICO. DF.

VIII.- ANALISIS DE COSTOS

ANALISIS COSTOS PREOPERATIVOS

LITIGIO.

GASTOS LEGALES PARA DESOCUPAR LA VIA PUBLICA.	\$6,000,000.00	presupuesto anexo	1.00	\$6,000,000.00
HONORARIOS POR LOS SERVICIOS LEGALES.	\$3,000,000.00	presupuesto anexo	1.00	\$3,000,000.00
			SUBTOTAL	\$9,000,000.00

PROYECTO

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	\$7.00	/ m ²	2,426.65	\$16,986.55
MECANICA DE SUELO	\$10.00	/ m ²	2,426.65	\$24,266.50
PROYECTO ARQUITECTONICO	3%	\$27,290,105.90		\$818,703.18
PROYECTO ESTRUCTURAL	\$70.00	/ m ²	4,367.97	\$305,757.90
PROYECTO DE INSTALACIONES	\$35.00	/ m ²	4,367.97	\$152,878.95
PROYECTOS ESPECIALES	\$35.00	/ m ²	4,367.97	\$152,878.95
REGIMEN EN CONDOMINIO	\$500.00	60	hrs.	\$30,000.00
OFICINA CENTRAL	3%	\$27,290,105.90		\$818,703.18
			SUBTOTAL	\$2,320,175.20

LICENCIAS Y RESPONSIVAS.

ALINEAMIENTO Y No. OFICIAL	(ART. 233-234 C.F.D.F.)	\$30.00	ml	101.38	\$3,241.40
USO DE SUELO	(ART. 235 C.F.D.F.)	\$3,000.00	cuota fija	1.00	\$3,000.00
LICENCIA DE CONSTRUCCION	(ART. 185-II C.F.D.F.)	\$39.00	/ m ² de construcción	4,367.97	\$170,764.83
DGCOH	(ART. 182-I y IV C.F.D.F.)				\$99,192.69
LICENCIA DE CONDOMINIO	(ART. 187-II C.F.D.F.)	\$12.00	/ m ² de construcción	4,367.97	\$52,415.64
D.R.O.	(COTIZACION DIRECTA).	\$30.00	/ m ²	4,367.97	\$131,039.10
CORRESPONSABLES	(COTIZACION DIRECTA).	\$10.00	/ m ²	4,367.97	\$43,679.70
GESTORIA	(COTIZACION DIRECTA).	\$10.00	/ m ²	4,367.97	\$43,679.70
S.P. CFE.		\$2,000,000.00	servicio	1.00	\$2,000,000.00
			SUB-TOTAL	\$2,547,013.06	
			TOTAL	\$13,867,188.26	

ANALISIS DE COSTOS OPERATIVOS

EDIFICACION COSTOS PARAMETRICOS.

INCLUYE INDIRECTOS Y UTILIDAD DEL CONTRATISTA	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE
DEPARTAMENTOS	m ²	2,620.78	\$8,000.00	S/ ELEVADOR \$20,966,256.00
AREAS COMUNES CONSTRUIDAS	m ²	437	\$6,000.00	\$2,620,782.00
ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO	m ²	1,310	\$2,700.00	\$3,538,055.70
JARDINES	m ²	970.66	\$170.00	\$165,012.20
DEMOLICION				
SUPERVISION DE OBRA		2.50%	\$27,290,105.90	\$682,252.65
GERENCIA DE PROYECTO		2.50%	\$27,290,105.90	\$682,252.65
			TOTAL	\$28,654,611.20

ANALISIS DE COSTOS POSTOPERATIVOS

				IMPORTE
COMISIÓN VENTAS	3.00%	\$	70,745,640.00	\$ 2,122,369.20
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	20.00%	\$	70,745,640.00	\$ 14,149,128.00
COSTO FINANCIERO.	9.80%			
PRODUCTOS FINANCIEROS (TIE + 6)	3.50%			
			TOTAL	\$16,271,497.20

SUMA COSTOS: \$58,793,296.66

X.- RESULTADO.

TOTAL DE INGRESOS:		\$70,745,640
TOTAL DE EGRESOS:		\$58,793,297
V A L O R R E S I D U A L :		\$11,952,343
COSTO DE ESCRITURACIÓN DEL TERRENO	5.50%	\$657,379
V A L O R R E S I D U A L F I N A L :		\$11,294,964
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m²):		2,426.65
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO:		\$4,654.55
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO SEGÚN CATASTRO:		\$7,303.39
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOLOGADO:		
MAXIMO A PAGAR POR METRO CUADRADO DE ACUERDO A PROYECTO		\$4,654.55

Conclusiones.

Sin temor a equivocarme, desarrollamos nuestra actividad profesional todos los días en una de las capitales mundiales que presentan mayor diversidad de problemas en el tema urbano e inmobiliario en la historia de la humanidad, tanto en las distintas escalas como en los distintos conceptos.

Cabe mencionar que es lícito pensar en un “responsable” que debiera de asumir los costos del problema que se ha planteado, es decir una parte demandada con la capacidad de responder por estos costos y tiempos.

En éste orden de ideas y, dando seguimiento a lo planteado en el Capítulo I, “Antecedentes históricos, causas y consecuencias del comercio ambulante”, pág. 11, 12 y 13, el ambulante no solamente es resultado del aparato productivo y su incapacidad de producir empleos suficientes, tampoco es solamente resultado de la crisis del capitalismo ó del nivel tan alto al que ha llegado la corrupción plasmada en la complicidad entre partidos políticos, líderes sindicales y funcionarios de todos los niveles.

El “responsable” al que yo me refiero, es mucho más complejo que esto, ya que estamos todos involucrados tanto en el problema como en el proceso de la solución al mismo. En mi opinión, no podría definir y acusar, en consecuencia, a un solo responsable ya que hoy existe una interacción entre todos los niveles de autoridades estatales, federales, ciudadanos de varias generaciones, reformas fiscales y financieras que agreden la economía formal.

Sin embargo es a través de los medios disponibles en el ejercicio de la justicia que se propone la tesis de la demanda ante los tribunales para solicitar la cancelación del ambulante en la zona.

No quisiera desarrollar el capítulo de conclusiones sin mencionar a un escritor cuyos conceptos sobre la identidad –(ó falta de ella)- y el espacio urbano, se encuentran de alguna forma plasmados en ésta tesina: Agustín Basave Benítez, de cuyo libro “Mexicanidad y Esquizofrenia” quisiera mencionar los siguientes párrafos con cuyos contenidos no puedo más que estar totalmente de acuerdo:

.....”Hoy tenemos que luchar contra un enemigo adicional, que somos nosotros mismos. La costumbre, la tradición, el soterrado culto a la transa hacen que no eduquemos funcionalmente a nuestros niños para la honradez y que rueden hacia las siguientes generaciones las mismas piedras en el camino de su regeneración.”

.....”En éste país no hay recursos legales agotados por ciudadanos, sino ciudadanos agotados por recursos legales.”

.....”Sin cohesión social no habrá sentido de pertenencia, y nuestra primera asignatura pendiente es construir una sociedad más justa. Pero también hace falta una cultura de la legalidad. El ingrediente de subjetividad que la justicia tiene para los mexicanos es excesivo, y esa subjetividad está vinculada a la dicotomía que se manifiesta de tantas maneras en México.”

.....”Buena parte del derecho mexicano tiene un papel formalista, ideal, prospectivo. Su función no es regular la realidad sino dotarla de una aspiración”.

....."He aquí uno más de los síntomas de nuestra esquizofrenia: pregonamos los valores comunitarios y cotidianamente, en nuestra praxis cívica, ejercemos el egoísmo más acendrado. La depredación de nuestros recursos naturales y la falta de respeto por los espacios públicos las practican el rico y el pobre y son sólo dos ejemplos que nos dejan muy mal parados frente a las sociedades europeas o norteamericanas. Se trata, como sugerí antes, de un problema del sentido de pertenencia y de propiedad: lo que es de todos no es de nadie."

....."Nuestra endeblez legal e institucional no ha sido provocada sólo por los gobernantes sino también por los gobernados que prefieren una normatividad informal que se aplique discrecionalmente y con la que nadie sepa cabalmente a qué atenerse."

He plasmado un caso práctico en dónde uno de tantos problemas cotidianos – el ambulante – presenta un verdadero obstáculo para el barrio en el que se ubica, evitando tanto la libre circulación peatonal y vehicular por la vía pública, como la posibilidad del sano desarrollo inmobiliario, volviendo turbio el valor comercial de uno de los escasos terrenos baldíos que aún existen en el inventario urbano de la zona.

Para lograr encontrar el valor del predio, es condición indispensable liberar el ambulante existente para lo que habrá de formarse un equipo de trabajo "a la medida del contenido del problema".

Considero un error tratar de ejercer nuestra profesión sin el concepto bien entendido de trabajo en equipo, no importa el grado de especialización que se tenga, siempre será necesario apoyarse en aquellos otros profesionistas que complementan nuestra actividad, y viceversa. Esta es la fórmula para lograr tener una visión nítida y global de los problemas por resolver.

El efecto del ambulante sobre éste terreno en particular, se manifiesta en tres síntomas resultado del análisis:

1. Necesidad de "atacar" el tema con un equipo de trabajo multidisciplinario y altamente especializado.
Debido a la complejidad en el tema legal, será necesario elegir un despacho litigante con amplia experiencia en el tema.
Será el encargado de dirigir los procesos legales que tengan como objeto de la "Litis" el desalojo de los comerciantes ambulantes y la "mudanza" de la estación de microbuses.
2. Tiempo de realización en los flujos.
Derivado del análisis de flujos, para el concepto del litigio previo se proyecta una inversión de tiempo de ocho trimestres sobre un total de 18 trimestres para comenzar con los trabajos que podrían considerarse "propios" del desarrollo inmobiliario. Es decir un retraso de tiempo de 44% sobre el total. No sería extraño considerar que, después de transcurrido el litigio, el

mercado inmobiliario haya presentado un cambio profundo con las consecuencias que esto representaría.

3. Repercusión en el valor comercial resultante.

El presupuesto para llevar a cabo el litigio, es de \$ 9,000,000.00 (nueve millones de pesos, 00/100, m.n.). Conocemos más de un caso litigioso en dónde el presupuesto original nunca se cumple debido a la gran cantidad de imprevistos y “costos ocultos” que presenta cualquier litigio en los tribunales Mexicanos.

Suponiendo que el monto se mantuviera constante hasta el fallo del juicio, dicha cantidad representa un sobre costo en la etapa pre-operativa y operativa superior al 15%.

Solamente bajo éste esquema, considero que se logrará “liberar” al terreno en comento para encontrarnos en posibilidad de su desarrollo y posterior comercialización respetando el Estado de Derecho en apego a las leyes en las materias.

Bibliografía.

- 1 BASAVE Benítez, Agustín (2010). *Mexicanidad y esquizofrenia. Los dos rostros del Mexicano*. México: Océano, 200 pp.
- 2 CASTILLO, Moisés (2002). *Vía pública y comercio informal en la Ciudad de México*. México: Limusa. 223 pp.
- 3 GONZALEZ, José (2002). *El comercio informal, situación y problemática: respuestas y propuestas*. México: Castillo. 360 pp.
- 4 LEVI, Silvana y PARAS Margarita. (2005). *“La geomática como herramienta para el estudio del ambulante: Reflexiones para una propuesta de investigación”*. (CD-ROM)
Centro Francés de estudios Mexicanos y Centroamericanos (CEMCA).
Centro GEO.
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. (PUEC). Memoria del Seminario El Ambulante en la Ciudad de México: investigaciones recientes.
- 5 México. Gobierno del Distrito Federal. *Código Fiscal del Distrito Federal*. 2012.
- 6 México. Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano. *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Alvaro Obregón*. 1997.
- 7 México. Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano. *Zona Especial de Desarrollo Controlado (Programa Parcial, ZEDEC)*, para el mejoramiento y rescate de las colonias San Angel, San Angel Inn y Tlacopac (1 de junio de 1993), con una vigencia de 20 años y una superficie de 211 ha.
- 8 MONNET, Jérôme. (2005). *“El prisma del Ambulante”*. *Conceptualización del ambulante, de los vendedores a los clientes: Un acercamiento a la metrópoli posfordista*. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. (PUEC). Memoria del Seminario El Ambulante en la Ciudad de México: investigaciones recientes. (CD-ROM).
- 9 NACAR Fuster Eloíno y Colunga Cueto Alberto. (1970). *Nuevo Testamento*. (Mt 21, 12-13; Mc 11, 15-19; Lc. 19, 39-48; Jn. 2, 13-22). España. 309 pp.
- 10 PAZOS de la Torre, Luis Alberto (2006). *Problemas Socioeconómicos de México y sus soluciones*. México: Diana, 147 pp.