

## PRESENTACIÓN

El profesor Guillermo Ejea Mendoza en el presente Reporte de Investigación “Mercado inmobiliario y forma urbana en la Ciudad de México. Bases de la investigación”, presenta los planteamientos generales iniciales de la investigación: problema, hipótesis, propósitos, enmarque teórico, delimitación espacial y temporal, y estado del arte.

El Reporte consta de 10 apartados; en el primero, se presenta el problema de la investigación; en el segundo, se presentan las preguntas de investigación; en el tercero, se presenta la hipótesis; en el cuarto, se presentan los objetivos generales; en el quinto, se presentan los objetivos específicos; en el sexto, se presenta la perspectiva teórica; en el séptimo, se habla sobre la revisión bibliohemerográfica y la información; en el octavo, se habla sobre el periodo; en el noveno, se presenta la estrategia de investigación; y, en el décimo, se presenta el objeto de estudio.

Este trabajo fue desarrollado durante 2013 y es resultado de investigación del Proyecto “Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su zona metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal”.

**Atentamente**



**DRA. MA. BEATRIZ GARCÍA CASTRO**

**Jefa del Departamento de Economía**

# **REPORTE DE INVESTIGACIÓN**

## **“Mercado inmobiliario y forma urbana en la Ciudad de México. Bases de la investigación”**

Elaborado por:

**Mtro. Guillermo Ejea Mendoza**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA,

UNIDAD AZCAPOTZALCO

DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y

HUMANIDADES

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA

Diciembre, 2013

**Título:** Mercado inmobiliario y forma urbana en la Ciudad de México. Bases de la investigación.

**Profesor:** Guillermo Ejea Mendoza

**Proyecto registrado ante el Consejo Divisional:** Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su zona metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal.

**Línea de Generación y/o Aplicación de Conocimiento:** Economía

**Área, Grupo de investigación:** No aplica

**Resumen:** Se presentan los planteamientos generales iniciales de la investigación: problema, hipótesis, propósitos, enmarque teórico, delimitación espacial y temporal, estado del arte.

## **Mercado inmobiliario y forma urbana en la Ciudad de México. Bases de la investigación.**

Guillermo Ejea Mendoza<sup>1</sup>

### **1. El problema de investigación**

Las explicaciones dominantes de la expansión territorial de las ciudades se basan en la teoría de los círculos concéntricos o contornos propuesta por Ernest Burgess en 1925 y asociada a la escuela de Chicago pues se sustenta en la evidencia empírica extraída de esa ciudad estadounidense. Este planteamiento urbanístico encuentra, a su vez, un fundamento teórico en los modelos de la economía neoclásica iniciados por Von Thünen en 1826. En ellos, las decisiones de localización de las empresas y las familias obedecen a una relación costo/beneficio que aumenta en la medida en que se alejan de un punto central. Como se trata de análisis isotrópicos, el supuesto de racionalidad optimizadora en las decisiones de los agentes conduce necesariamente a un esquema de círculos concéntricos. En muchas ciudades del mundo puede verificarse una morfología (forma y estructura) urbana que hace eco de ese planteamiento. Sin embargo, no se trata de un patrón definitivo e inmutable; por el contrario, el crecimiento de una ciudad puede adoptar formas muy variadas dependiendo, por una parte, de las características del medio natural y, por la otra, no sólo de factores económicos sino también culturales, sociales y políticos propios del conglomerado humano correspondiente. La interacción entre todos ellos produce el medio construido y determina la estructura y forma urbanas (morfología), que pueden no responder al modelo señalado sino a otros, como el axial o el ortogonal, por ejemplo. Más aún, al ser la ciudad un producto social, la morfología urbana evoluciona –cambia en el tiempo- de acuerdo con la dinámica de sus propios procesos sociales específicos.

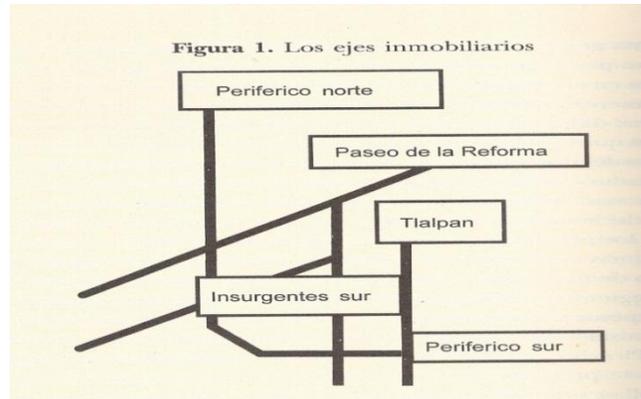
En el caso de la expansión contemporánea de la Ciudad de México, ya Oscar Terrazas (1995) adelantaba que el modelo de los círculos concéntricos no es el más apropiado para explicarla. Él propone un modelo axial e identifica algunos ejes sobre los que se ha expandido a partir de los años cuarenta del siglo veinte, empezando por las avenidas Reforma e Insurgentes hacia el poniente y el sur respectivamente, acompañado este último desplazamiento por las paralelas Revolución y Tlalpan (véase figura 1). Algunos otros expertos han observado el mismo tipo de trazo (Hayner, 1956, 1964 [citado por Delgado y Perló, 2000]; Sordo, 1974; Connolly, 1998; CONAPO, 1998). Sin embargo, el modelo de los contornos sigue utilizándose hasta épocas recientes para fines de planeación y normatividad. Es el caso del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal en sus

---

<sup>1</sup> Departamento de Economía UAM Azcapotzalco.

versiones de 1996 y 2003 (ALDF, 1996, 2003) y de la más reciente propuesta de la UNAM (PUEC, 2011).

Fig.1 Los ejes inmobiliarios



Fuente: Terrazas, 2004:252

¿Qué sentido tiene esta discusión? Desde mi punto de vista, la forma y estructura del espacio urbano expresan y a la vez condicionan los procesos sociales que ocurren *en (dentro de)* el territorio de la ciudad. En particular, la morfología urbana es reflejo y base material de reproducción de las relaciones humanas de tipo económico, político y social. En consecuencia, el entendimiento de la génesis y evolución de aquélla puede ayudar a comprender mejor cómo se despliegan éstas. En la sociedad mexicana de hoy tales relaciones son profundamente asimétricas. En particular, en la Ciudad de México pueden constatarse varias disparidades territoriales que se retroalimentan unas a otras: en la dotación de infraestructura y servicios urbanos, en la distribución del ingreso, en la planta productiva, en la oferta cultural. Se trata de una estructura urbana pronunciadamente heterogénea articulada a una honda desigualdad socioeconómica y quizá política, que requiere análisis más cuidadosos para poder comprender su complejidad. En última instancia, la adopción de un modelo explicativo es una toma de posición que conduce a una interpretación de los problemas reales y a una selección consecuente de las acciones con que se espera resolverlos. La mayor parte de las veces, la elección de un esquema simple conduce a soluciones simplistas. Por eso, para explicar las decisiones de localización de los agentes urbanos en sus múltiples dimensiones es preciso acudir a enfoques alternativos, específicamente a la perspectiva marxista.

En ese marco, el propósito inicial del trabajo es ofrecer **elementos** del mercado inmobiliario que puedan contribuir a explicar por qué la estructura urbana de la Ciudad de México puede visualizarse a partir de un *modelo axial asimétrico*. Esto puede aportar **elementos** para comprender el ordenamiento por ejes en que se sostiene *La Ciudad de los Caminos* que ha propuesto Oscar Terrazas (Terrazas, 1995, 2004, 2005, 2010).

Ahora bien, la Ciudad de México (y su Zona Metropolitana) muestra grados elevados de heterogeneidad estructural y desigualdad social a pesar de la planeación y las políticas de ordenamiento urbano formuladas desde hace años. Es difícil admitir que tal ineficacia es producto solamente de deficiencias técnicas. Más plausible resulta suponer que las decisiones y acciones gubernamentales no han velado realmente por el interés público y social o que, si lo han intentado, el interés particular ha resultado más poderoso. El propósito de esta investigación es también entonces averiguar en qué medida han ocurrido una u otra situación. Pero no se trata de poner en evidencia que hay intereses personales en juego –lo cual es normal, legítimo y evidente– sino, más allá, de examinar la eventual confrontación entre la lógica de acumulación del capital y la capacidad del Estado para imponerle límites en función del bienestar colectivo. La cuestión es pertinente pues podría dar elementos para elaborar mejores diagnósticos y construir políticas de equidad y desarrollo más eficaces para la Ciudad.

Habitualmente, se confía en que alguna forma de planeación puede solucionar los principales problemas que derivan de la complejidad del crecimiento metropolitano, pero se deja de lado que, en el fondo, la estructura y forma<sup>2</sup> urbanas son producto de la tensión o conflicto entre el desenvolvimiento libre del capital y la regulación que el Estado es capaz de imponerle en atención al interés público o social, principalmente a través de la normatividad sobre el uso del suelo y las construcciones, pero también a las denominadas ‘intervenciones’ (en el medio arquitectónico-urbanístico). A su vez, la distribución socioeconómica del espacio urbano está asociada a la estructura y dinámica de los precios inmobiliarios. En otras palabras, la bondad del desarrollo urbano depende de la posibilidad de acotar y orientar las fuerzas del mercado inmobiliario.

Los precios del suelo y las construcciones reflejan de algún modo la disputa social por el excedente a través del espacio urbano. Así, la estructura de los precios inmobiliarios y su evolución en el tiempo expresan la capacidad del capital, o de uno de sus segmentos, para imponer sus condiciones de acumulación sobre los otros grupos sociales. En tal marco, es importante considerar la distribución espacial de los distintos rangos de valorización del suelo y su impacto sobre el desarrollo de la centralidad o del tejido de centralidades, pues puede ser que en dos zonas en extremo distanciadas geográficamente de un solo territorio urbano -como ocurre en la extensa Ciudad de México-, existan “precios tan dispares que se nos presentan como ajenos entre sí”, siendo que se trata, en realidad, de “un [solo] sistema de relaciones inmobiliarias y, por tanto, de propiedad y de obtención de rentas diferenciales” en dicho territorio (Terrazas, 2004: 253).

---

<sup>2</sup> En ocasiones, la expresión forma urbana alude al contorno de una ciudad; a veces, la forma perimetral de la ciudad se considera parte de su estructura; en otros casos, estructura urbana y forma urbana se usan como expresiones sinónimas. , aunque, en este trabajo también se mencionan a veces como algo diferenciado. **Por qué**

Entonces, las cuestiones que se nos plantean son: ¿cómo ha influido el sistema de precios relativos en el trazo de los grandes ejes de la Ciudad de México?, ¿cómo y porqué los precios inmobiliarios, siendo productos de un mismo fenómeno, se nos presentan ajenos entre sí? y, más a fondo, ¿cómo se configura y opera la dinámica de ese sistema de precios relativos? La respuesta a estas preguntas conduce a una revisión de las formulaciones teóricas sobre la determinación de los precios del suelo urbano. La búsqueda de la explicación de la forma como se configuran los precios del suelo urbano me ha llevado a revisar a vuelo de pájaro los principales postulados de la teoría económica neoclásica y después los de la teoría marxista de la renta.

Y, por supuesto, las políticas urbanas.

## **2. Preguntas de investigación**

- Si la estructura y forma urbanas de la Ciudad de México actual no responden al modelo convencional de los contornos sino a otro, ¿cuál es ese otro y qué papel ha jugado el capital en tal configuración alternativa?
- ¿Puede observarse esa influencia a través de las características del sistema de precios inmobiliarios?
- Aceptando que las políticas gubernamentales y los modelos de planeación han sido relativamente ineficaces en el propósito de ordenar el crecimiento urbano de la Ciudad de México y dotarla de una estructura y forma acordes con el bienestar social, el crecimiento económico y la sustentabilidad ambiental, ¿por qué ha sido así?
- ¿Puede fundamentarse la planeación de otro modo más eficaz?

## **3. Hipótesis**

- La morfología urbana de la Ciudad de México contemporánea ha seguido un patrón axial - asimétrico debido a que así le ha convenido a la acumulación de capital.
- Eso se expresa a través de las características del sistema de precios inmobiliarios.
- El Estado ha sido incapaz de regular la lógica del capital, para proteger e impulsar un modelo urbano más equitativo, sostenido y sustentable, debido a que, por un lado, ha sido capturado prácticamente por el capital, y por el otro, a que ‘razona’ como éste.
- Es posible delinear un nuevo modelo de desarrollo urbano favorable al desarrollo sostenido y sustentable si se establecen pautas de regulación del capital.

## **4. Objetivos generales**

- Identificar la lógica de expansión territorial del capital en la Ciudad de México actual a través de la estructura y evolución del mercado inmobiliario.

- Identificar y explicar los límites de la capacidad estatal de regulación del capital en la configuración de la estructura y forma urbanas de la Ciudad de México contemporánea.
- Sugerir líneas de acción (o al menos de investigación) para corregir dicha situación.

## 5. Objetivos específicos

- Identificar y explicar la influencia del sistema de precios inmobiliarios en la morfología y la heterogeneidad estructural de la Ciudad de México contemporánea.
- Identificar las políticas, estrategias y acciones gubernamentales orientadas al propósito de regular el crecimiento de la Ciudad de México y sus resultados.
- Identificar y explicar las tensiones entre Estado y capital en relación con el modelo de desarrollo urbano de la Ciudad de México en la época contemporánea.

## 6. Perspectiva teórica

El objeto de estudio se abordará desde una perspectiva marxista. Las vertientes de la economía neoclásica no cuentan con los elementos teóricos que puedan dar cuenta del problema planteado y el neoinstitucionalismo proporciona una aproximación razonable pero insuficiente. Esto se mostrará en la investigación.

La intención de realizar esta investigación surge de un proyecto más amplio: comprender cómo el capital inmobiliario, en articulación con las políticas de gobierno, ha condicionado el desarrollo de la estructura y la forma urbanas de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana<sup>3</sup>. A su vez, este tema resulta de la preocupación por entender cuál ha sido el proceso de destrucción del espacio público y cuáles serían las medidas para su reconstrucción<sup>4</sup>.

Es trivial afirmar que, al menos en esta metrópoli, el espacio urbano de carácter público ha cedido lugar, tanto en extensión como en importancia, a la expansión del espacio urbano de carácter privado, que lo ha hecho en función de la rentabilidad de este último, y que ello ha

---

<sup>3</sup> Salvo advertencia en contra cuando sea imprescindible hacerlo, en adelante denominaré Ciudad de México al área urbana que comprenden la Ciudad de México y su Zona Metropolitana (en la definición vigente hasta 2011). También utilizaré como sinónimos algunos apelativos como metrópolis, gran metrópoli y megalópolis; y omitiré, salvo si es necesario, las precisiones jurídico-político-administrativas y conceptuales de esos términos.

<sup>4</sup> Fue el tema original de *La privatización del espacio público en la Ciudad de México. Un análisis de sus implicaciones económicas, sociales y políticas a través de sus caminos cardinales*. Protocolo de Tesis. Doctorado en Diseño, Línea de Estudios Urbanos, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Azcapotzalco. Esa etapa de la investigación (como una aproximación a los estudios urbanos) produjo dos pequeños ensayos: Ejea (2008) y Ejea (2010).

ocurrido bajo la aquiescencia, protección, complicidad o conveniencia de las autoridades gubernamentales. Pero es más difícil explicar cómo se ha llevado a cabo este proceso.

Sin duda, es plausible aseverar que el Estado se ha subordinado a los intereses del capital, sea por convicción ideológica –respeto a la propiedad privada, incentivos a la inversión-, por necesidad –falta de recursos para financiar la economía local-, por la corrupción de sus funcionarios o por una combinación de las anteriores. El hecho es que con el tiempo el espacio público ha ido perdiendo terreno –en el sentido literal y en el figurado- y ello ha sido síntoma y mecanismo de la lógica depredadora del capital. Correlativamente, la normatividad urbana ha sido, si no inexistente, sí inoperante para regular adecuadamente el uso del suelo, las características de las edificaciones y los precios inmobiliarios en aras de garantizar una ciudad ambientalmente habitable, socialmente equitativa, económicamente solvente y urbanísticamente homogénea. Con demasiada frecuencia, las acciones gubernamentales en materia urbana han actuado en contra de los intereses de la mayoría de la población o de un sector importante de ella. No obstante, debe admitirse que más allá de las decisiones humanas individuales o de grupo (clase, gremio, partido político) hay una lógica *impersonal* o *abstracta* propia del sistema capitalista.

En tanto que espacio construido, la ciudad es un objeto configurado por múltiples determinaciones. Del mismo modo, los fenómenos asociados al suelo urbano pueden analizarse desde distintos ángulos. Desde el punto de vista económico, ¿cuáles son los factores que determinan el modo como se usa? La respuesta a esta interrogante puede abordarse desde dos grandes enfoques: el neoclásico y el marxista, aunque hay matices en el interior de cada uno<sup>5</sup>.

En el primero, los precios reflejan los encuentros de la oferta y la demanda, que a su vez responden al resultado de la tensión entre las fuerzas centrípetas (economías de escala) y las centrífugas (deseconomías). Desde esta óptica, el modelo se configura a partir de un centro desde el cual se establece concéntricamente sobre un espacio isótropo, una estructura de precios cuya pendiente declina hasta la periferia. Versiones más sofisticadas introducen dos o más centros en el espacio dado y tratan de explicar cómo se relacionan entre ellos, es decir, cómo es la trama de precios y usos del suelo. Este tipo de modelización supone que habría un crecimiento urbano y regional ordenado –en equilibrio o tendiente a él- principalmente si los agentes actuaran maximizando su utilidad. A pesar de sus matices e intenciones diferenciadoras, los modelos de esta vertiente no han podido deshacerse del esquema de los círculos concéntricos ya que es inherente a su construcción (en otra parte analizaré esto). Esta imagen no se ajusta evidentemente al caso de la Ciudad de México.

---

<sup>5</sup> En la corriente neoclásica incluyo a la Escuela Alemana, Marshall y discípulos, la Escuela Estadounidense del siglo veinte y la más reciente Moderna Economía Espacial o Nueva Geografía Económica.

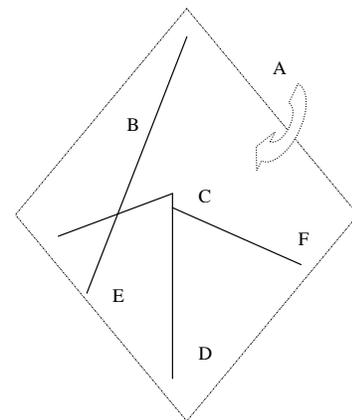
Por ello, esta investigación busca la evidencia empírica que permita sostener que se ha expandido bajo un modelo que llamaré axial asimétrico.

Los modelos pueden clasificarse en: concéntrico, axial, sectorial, anular, polinuclear, irregular y mixto (Derycke, 1983: 247). A su vez, el axial puede ser simétrico o asimétrico y adoptar múltiples figuras (traducibles en metáforas): estrella, cruz, mano, pata de pato, etc.

En estos casos, para explicar las decisiones de localización del capital y de las unidades domésticas es preciso acudir a enfoques alternativos, como el de la teoría marxista de la renta capitalista.

En la teoría marxista, la distribución de los usos del suelo y de sus precios está relacionada con la estructura de la renta del espacio urbano –suelo y edificaciones- que a su vez está vinculada a las relaciones de propiedad, aunque no hay consenso acerca de cómo opera en detalle el mecanismo. En la tradición más ortodoxa de la teoría de la renta, los precios se forman a partir de las tierras marginales y por eso hay estudios que muestran cómo se forman los precios a partir de la incorporación al medio urbano de tierras de uso agrícola<sup>6</sup>. Hay también ejemplos de la coexistencia de precios diferenciados en diferentes rumbos de la Ciudad (Terrazas, 2004; Méndez, 1993; Hayner, 1954). Sin embargo, no conozco todavía un registro sistemático de los precios que permita tener un mapa dinámico acerca de cómo se han comportado en la historia reciente de la Ciudad, tanto a nivel general como en las diferentes regiones de la ZMCM. Los estudios sobre la formación de los precios en el margen del territorio urbano, es decir, asociados al proceso de urbanización, omiten la relación que hay entre dichos precios y los precios al “interior” del territorio, sea uno o más centros, así como el impacto que tienen los precios centrales sobre los precios periféricos<sup>7</sup>. En otras palabras, dan por sentada la escala de los precios. Así, se pierde de vista que los diferentes precios del espacio urbano no son absolutos sino relativos entre sí (elementos constitutivos de un sistema) y con respecto a otros espacios urbanos (un sistema espacial mayor) y otros sectores económicos.

La figura estilizada de la imagen contigua ilustra parte del problema. El rombo de línea entrecortada es un área urbana Z. Las líneas continuas representan los ejes más importantes de la estructura metropolitana (vialidades principales, franjas comerciales, etc.). Las letras indican los precios



<sup>6</sup> Por ejemplo, Legorreta (1983) y Terrazas (1996).

<sup>7</sup> El uso de los términos centro y periferia no implica la aceptación del modelo de círculos concéntricos sino sólo la escasa variedad del vocabulario del autor. En realidad, en un modelo complejo habría sólo un centro y varios puntos de centralidad, y lo periférico se distribuiría irregularmente.

inmobiliarios en cada lugar. Según la teoría neoclásica, en el modelo básico o más simple, la estructura de precios se define del centro (C) hacia la periferia (A, B, D, E y F) conforme a una escala de gradientes descendente que depende de las funciones de oferta y demanda de suelo por parte de las unidades productivas y de las domésticas. En cambio, en la versión tradicional de la Teoría de la Renta, la estructura de precios de Z se determina a partir del valor A... En este último caso, no hay nada que impida pensar que el modelo supone también, como en los neoclásicos, una estructura de círculos concéntricos (pero que se construye mediante gradientes en sentido inverso, es decir, de afuera hacia adentro). En un espacio isotrópico, el mapeo de precios es un problema trivial, más matemático que económico (y que social, obviamente). Incluso, el análisis podría hacerse más elaborado si se incorporan dos o más puntos (hasta una dimensión manejable dentro del mapa o el sistema de ecuaciones) que fueran a su vez centros de círculos concéntricos y más aún si se incorpora el tiempo (es el caso de Fujita, Krugman y Venables, 1999).

Pero la cuestión se vuelve **económicamente relevante** -e invoca la perspectiva marxista- si la expansión del área urbana Z no obedece a una lógica **simétrica y secuencial**, sino más bien a circunstancias acumulativas y algunos imponderables. Si, por ejemplo, el proceso de expansión se ciernen primero sobre E, luego simultáneamente sobre B y F, y más tarde sobre D, o cualquier otra sucesión no prevista. En un orden sistémico –aún caótico- es dable suponer que hay una y sólo una relación (múltiple) entre los elementos que lo componen en determinado momento (o estado) y que la adición o resta de un elemento configurará otro estado y otra única relación múltiple distinta a la precedente. Entonces, la relación CA o AC (como se mida, supongamos conmutabilidad) será afectada por la presencia de B, de tal modo que CAB, ACB, BAC o BCA será un conjunto distinto de CA o AC. Con el mismo razonamiento, la presencia de E, F, G, etc., alterará cualquier orden preexistente.

Si, además, admitimos que las relaciones entre los elementos guardan cierta jerarquía cualquiera (si son valores diferentes en un espacio heterotrópico), entonces la presencia o ausencia de un elemento alterará la estructura previa y dará lugar a otra estructura diferente. Dicho en otras palabras: las inversiones inmobiliarias de gran escala en alguna zona de la Ciudad alteran el sistema de precios relativos de toda ella. **En 1954, Hayner ya había encontrado que en el eje Reforma los precios comerciales se mantenían relativamente más altos, y en 1964 también en Insurgentes Sur; además, establece el cruce de Juárez y Reforma como vórtice principal de la ciudad, generando cinco ejes radiales aunque en un modelo concéntrico (citado por Delgado y Perló, 2000: 78).** Cabe añadir que, a la vez, los precios locales modifican, *ceteris paribus*, su relación (sus precios relativos) con otras ciudades a través de las relaciones económicas que guardan entre sí y con la economía nacional o internacional (mediante industria manufacturera, sector servicios, mercado inmobiliario, migración, etc.), pero tal análisis excede las posibilidades del presente estudio.

En la teoría marxista, los precios relativos diferentes son el mecanismo mediante el cual se transfiere el valor. En este sentido, la estructura axial asimétrica mostrada en el área urbana Z podría contemplarse como un mapa de relieves (y gradientes) donde los ejes formarían cordilleras (precios altos y comandantes del proceso de acumulación) mientras que el resto de la superficie constituiría valles y planicies que transferirían valor hacia arriba (como sucede con el aire caliente). Por supuesto, por aquí y por allá y en las orillas habría depresiones, hondonadas, fracturas y abismos. El espacio urbano se expandiría horizontal o verticalmente hacia donde sean más altas las expectativas de rentabilidad, y esto dependería (es un vector) del conjunto de precios relativos y de acontecimientos más inciertos que planificados.

Para recapitular: me interesa mapear la dinámica de los precios relativos en la ZMCM entre 1950 y 2010 para: 1) apoyar la hipótesis de una estructura y forma urbana de tipo axial asimétrica en el crecimiento de la CMZM; 2) poder aproximarme a la comprensión del modo en que el capital ha podido explotar (apropiación, distribución, uso y abuso) el espacio urbano para asegurar o ampliar su reproducción, y 3) estimar la capacidad gubernamental para regular el uso del espacio urbano y su desarrollo social.

## **7. Sobre la revisión bibliohemerográfica y la información**

En relación con su importancia económica y demográfica, son escasos los estudios sobre el mercado inmobiliario en la ZMCM. Al realizar un recuento, Delgado y Perló (2000) encontraron, para todo el país, sólo 76 trabajos relacionados con este tema publicados entre 1940 y 1998, y de calidad heterogénea<sup>8</sup>. De su estudio extraen las siguientes conclusiones: 1) es débil la presencia de los análisis desde la ciencia económica; 2) falta articulación entre teoría y análisis empírico; 3) se sobrestiman los mecanismos no mercantiles de acceso al suelo; 4) causa escozor ideológico el estudio del mercado; 5) hay empleo escaso de metodologías adecuadas y rigurosas, y 6) hay carencia y/o poca accesibilidad a la información. Según estos autores, además de un desarrollo teórico insuficiente de la ciencia económica, en los estudios urbanos en México y América Latina han predominado los enfoques sociológico y político, lo que ha llevado a poner más énfasis en los agentes y procesos sociales y políticos (asentamientos irregulares, pobreza, segregación, etc.) que en los mecanismos del mercado (formación y variación de precios nominales y reales, determinación de la demanda, medición de la oferta, volumen de transacciones, tipo de mercados e interacción entre ellos, etc.) y la relación del sector inmobiliario con otros sectores económicos.

La presente investigación, sin subsanarlos evidentemente, toca de algún modo todos y cada uno de esos problemas.

---

<sup>8</sup> Para los 10 años siguientes he localizado algunos más (Kunz: 2001; Kunz y Eibenschutz: 2001; Sánchez, 2009).

Para dichos autores, la escasez de información de los mercados inmobiliarios está asociada en parte a condiciones institucionales, como el mínimo interés y la exigua capacidad técnica/financiera de los gobiernos a nivel local, estatal y nacional para construir sistemas de referencia catastral eficaces que sirvan de base a políticas fiscales sobre el uso del suelo y las construcciones urbanas. Por otra parte, está ligada también a problemas económicos estructurales, como las tendencias inflacionarias y las corridas cambiarias que perturban la economía nacional con cierta frecuencia inesperada<sup>9</sup>. Así mismo, en buena parte esa falta de información está “anclada a un fondo subjetivo que consiste en aferrarse a una concepción cerrada e inmutable del mercado del suelo, que no requiere de verificación, retroalimentación y mejoramiento” (Delgado y Perló, 2000: 46), es decir, al dogma sobre la eficiencia de las fuerzas de la oferta y la demanda si se les deja operar libremente.

En mi opinión, la escasez de estudios sobre el mercado inmobiliario tiene adicionalmente dos grandes motivos. Por una parte, en efecto, a la insuficiencia de los desarrollos teóricos tanto de la economía neoclásica como de la marxista<sup>10</sup>, lo que a su vez ha limitado la necesidad de información; por la otra parte, quizá más significativa, es dable sospechar que la carencia de datos oportunos y sistemáticos y por tanto la poca confiabilidad que hay en los existentes, especialmente sobre los precios comerciales y catastrales, tiene que ver con una opacidad deliberada: la operación del mercado inmobiliario sigue siendo un tema tabú<sup>11</sup> pues su transparencia, si no evitaría totalmente las prácticas monopólicas y especulativas, al menos las pondría en evidencia, como ocurre ya en otros sectores de la vida económica (señaladamente, el bancario), en perjuicio de los intereses del capital inmobiliario y de la discrecionalidad de las decisiones gubernamentales.

Lo anterior ha afectado el acceso a una información veraz, oportuna y suficientemente completa de quienes demandan suelo y vivienda (las unidades familiares, los consumidores finales), de manera que tienen impedimentos para tomar decisiones más razonables y no quedar a merced de quienes ‘sí conocen el mercado’ (principalmente promotores, constructores, financiadores y otros intermediarios). Más grave es que esto ha repercutido en decisiones de política urbana construidas sin basamentos reales y que resultan en programas y acciones fallidos, parciales, inmediatistas, ajenos a las necesidades reales, incongruentes con los objetivos propuestos y hasta de fantasía.

Por tanto, cualesquiera que sean las premisas teóricas que se utilicen para el análisis, hace falta más y mejor información sobre el mundo inmobiliario de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana. Esto contribuirá a la transparencia de los mercados y a la construcción

---

<sup>9</sup> Esto explicaría, por ejemplo, según dichos autores, la pérdida de importancia y actualidad de los valores de referencia catastrales durante los años ochenta en México.

<sup>10</sup> Esto lo reviso en otra parte.

<sup>11</sup> Por ejemplo, la circulación de las tablas de los valores oficiales del suelo y las construcciones está restringida a los peritos autorizados.

de indicadores de planeación y evaluación que permitan el diseño de políticas de desarrollo urbano más eficaces y participativas.

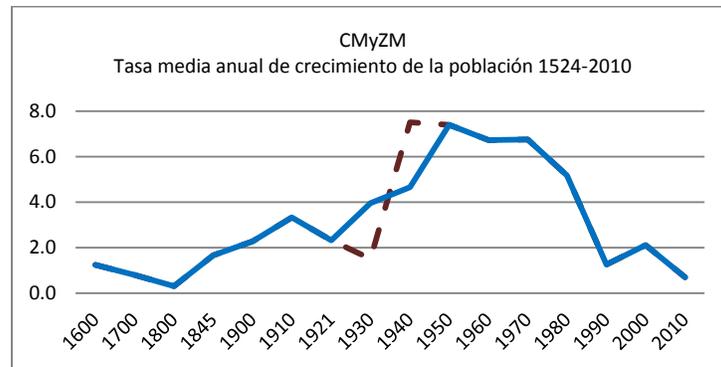
General	Teoría neoclásica	Aplicaciones neoclásicas	Teoría de la renta general y rural	Teoría de la renta urbana	Aplicaciones críticas en la Ciudad de México	Otras aplicaciones críticas	Otros
Camagni (2005) Derycke (1983)	Quintana y Lecumberri (2009) Carrillo (2006) Fujita y Krugman (2004) Trívez (2004) Neary (2001) Fujita, Krugman y Venables (1999) Hirsch (1977)	Mendoza (2009) Banco Mundial (2007) Henderson y Thisse (2003) Sáez y Brañas (2001) Yeates (1965)	Bell (1987) Todaro (1987) Bartra (1979) Klimovsky (1979) Amin (1977) Vergopoulos (1977)	Jaramillo (2009) [P] Alfonso (2005) Alquier (1992) Dechervois y Theret (1992) Edel (1992) Harvey (1992) Lipietz (1992) Lojkine (1992) Schteingart (1992) Topalov (1992) Iglesias (1987) Navarro y Moctezuma (1987) Perceval (1987)	Terrazas (2004) Schteingart (2001) Palacio (2000) Terrazas (1996) Terrazas (1995) Sordo (1974) [P]	Herce (2005) Terrazas (2005) Legorreta (1983) Vandermotten y Rothstein-Farrell (1971)	Azuela (1999) Duhau y Giglia (2008) Pérez (2006) Leidenberg (2004) Smolka y Amborski (2003) Delgado y Perló (2000) <a href="#">Kunz (2001) [P]</a> <a href="#">Kunz y Eibenschutz (2001)</a> Tamayo (1994) Jacobs (1979) Valenzuela (2008)

Material en orden cronológico por la fecha de la edición consultada. Obviamente, se trata de una clasificación preliminar.

## 8. Sobre el período

Aunque el gran despegue comenzó dos décadas antes, fue a partir de los años cuarenta del siglo veinte cuando el crecimiento acelerado de la población de la Ciudad de México indujo una transformación de la estructura urbana: el área central se extendió sobre las entonces denominadas delegaciones periféricas, y en forma pronunciadamente axial como puede observarse en el Plano 1940.

En los años cincuenta, el crecimiento demográfico se tradujo en una expansión territorial desmedida y desordenada, pasando de ser una gran ciudad (con forma cuasi-circular como puede observarse en el Plano 1962) a una metrópolis desbordada (y más amorfa) sobre los municipios del Estado de México (Schteingart, 2001). Hacia 2010 puede hablarse ya de una megalópolis. Así, seis décadas parecen un plazo pertinente para este estudio sobre la relación entre las modificaciones de la morfología urbana y de los precios inmobiliarios.



La línea cortada indica diferencia en los cálculos de los autores pero no afecta el planteamiento central de estos párrafos.  
Elaboración propia con base en Enciclopedia de México, 1985; CONAPO, 1998; Sánchez, 1999; Covarrubias, 2000.

Junto con el incremento demográfico y territorial de los años cuarentas y cincuentas, puede observarse un cambio más que cuantitativo en la estructura urbana de la Ciudad como consecuencia de varios sucesos: la creación de zonas industriales (tratando de seguir en buena medida el trazo del ferrocarril); la ampliación del tejido vial, para dar cauce al creciente número de vehículos automotores privados y el remplazo de los tranvías por trolebuses y taxis como base del transporte público; la dotación de infraestructura hidráulica y el equipamiento de servicios públicos (hospitales, escuelas, museos, etc.); el proyecto (trunco) de transformación del Centro Histórico; la construcción de multifamiliares; el impulso a los fraccionamientos residenciales y la multiplicación de asentamientos irregulares (CONAPO, 1998; Sánchez, 1999; SETRAVI, 2012).

**[Introducir Mapas CONAPO: 3.2(p.31), 3.1 (30), 3.5(40); Covarrubias, 2000; LAST]**

Sin duda, el rápido crecimiento demográfico y territorial de la Ciudad de México estuvo asociado al dinamismo económico del modelo de industrialización basado en la sustitución de importaciones (MISI) impulsado en esas décadas y que se sostenía en la expansión de la triada 'producción industrial/mercado interno/expansión urbana'. De este modo, la reconfiguración de la forma y estructura de la Ciudad de México reflejó las virtudes y defectos del modelo nacional de desarrollo que se había adoptado. No es extravagante suponer que, junto con el proceso de urbanización de la vida nacional (y el aumento de las fuerzas centrípetas de su capital), también empezó a generarse lo que podría ser descrito

como un incipiente mercado inmobiliario moderno. La constitución de la empresa ICA (Ingenieros Civiles Asociados) en 1949 es reveladora de ello.

Puede decirse que a partir de las décadas de los cuarenta/cincuenta cambia sustancialmente la fisonomía urbana de la Ciudad de México. A la vez que rebasa los “umbrales naturales”, deja atrás una especie de talante que podríamos llamar tradicionalista para dar paso pleno al modernismo urbano, caracterizado por un diseño que se pretende más funcional y una arquitectura de estilo internacional (Sánchez, 1999). Se buscan alturas cada vez más elevadas (a rascar los cielos); se utilizan más los materiales más ligeros y resistentes (acero, vidrio); los avances tecnológicos permiten también que se construya más rápido (incrementando la velocidad de rotación y la circulación del capital inmobiliario); se trazan avenidas más largas y amplias (lucen los camellones) y pretendidamente más racionales (ortogonales y diagonales); se multiplican las unidades habitacionales y en ellas hay lugar para los andadores peatonales y los jardines que fomenten la convivencia vecinal y recreen la sensación de caminar la ciudad.

Todo lo anterior está asociado a la expansión económica y política de las clases medias y sus colonias: Jardines del Pedregal, Las Lomas de Chapultepec, Polanco, San José Insurgentes, Guadalupe Inn, Florida, Lindavista, Nápoles, Narvarte, Del Valle, Prados Churubusco y Ciudad Satélite.

La expansión del área urbana sobre los municipios del Estado de México fue resultado también de un cambio en las políticas gubernamentales tanto del DF como de aquella entidad: en el primero, con el propósito de regular su crecimiento, se establecieron restricciones a la creación de fraccionamientos; en la segunda, aprovechando esa coyuntura y ante la demanda creciente de vivienda, no sólo se suprimieron trabas para hacerlo sino que se promovieron por los fraccionadores formales e informales y por las autoridades. A su vez, esto facilitó y estimuló la descomunal reproducción de los asentamientos irregulares.

Así, la transformación estructural de la Ciudad en los cuarentas y cincuentas representó a la vez su entrada en un dinamismo sin control que ha perdurado hasta la fecha. “Era un hecho que la oportunidad para otorgar a la ciudad un desarrollo equilibrado que hubiera redundado en una estable generación y apropiación de beneficios entre los grupos empresariales, y por extensión adecuados niveles de vida entre todos los habitantes, se había perdido en esos años” (Sánchez, 1999: 146).

Análogamente, es posible plantear también como hipótesis que la implantación del modelo económico neoliberal en el país repercutió en la configuración estructural de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana, principalmente en la agudización de sus aspectos más problemáticos.

## **9. Estrategia de investigación**

Si bien el propósito último de la investigación es averiguar cómo ha influido el desarrollo del capital en la producción y morfología del espacio urbano capitalino contemporáneo, y cuál ha sido el papel del Estado en ese proceso, esta etapa del estudio tiene un alcance más limitado.

El propósito inmediato de la investigación es conocer la forma en que se ha comportado la oferta inmobiliaria (cantidad y precios<sup>12</sup>) en la Zona Metropolitana del Valle de México entre 1950 y 2010, considerando cuatro dimensiones: a) su evolución como conjunto, b) su comportamiento por zonas, y c) su comportamiento por submercados<sup>13</sup>.

El conocimiento de la evolución agregada de los precios, como conjunto, servirá de parámetro para establecer los comportamientos diferenciales (hipótesis) de los precios en las diferentes zonas o regiones de la ZMCM. También podría ser útil para hacer comparaciones con otras áreas metropolitanas, aunque no es el propósito de la presente investigación.

La investigación supone que los precios por zona han tenido un comportamiento diferencial a lo largo del período en estudio, que esa diferencia es medible (es decir, que la forma de medir esas diferencias es una aproximación correcta a la realidad), y que, además, es significativa para explicar los procesos de uso y apropiación del suelo.

## **10. El objeto de estudio**

Descripción del ámbito de estudio (la ZMVM), tipo monográfico, para mostrar en grandes trazos cuál ha sido la evolución de la morfología y/o estructura urbana entre 1950 y 2010. Aquí se comentaría también a grandes rasgos cuáles han sido algunos factores que han influido en dicha evolución.

La información de este apartado debe servir para contextualizar el trabajo.

Lo primero que debe decirse es que la actual Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) registró un crecimiento extraordinario a partir de los años cincuenta tanto en

---

<sup>12</sup> Los precios inmobiliarios en sentido amplio comprenden: a) lotes y b) construcciones; 1) precios de mercado: 1.1) de oferta; 1.2) acordados; 1.3) notariales; 2) valores catastrales (o precios administrativos); 3) impuestos: 3.1) impuesto predial; 3.2) otros tributos o impuestos: adquisición o herencia; 4) plusvalías: 4.1) impuestos o contribuciones por servicios (agua, drenaje, limpia), bonos ambientales; 4.2) contribuciones por derechos (uso de banquetas, estacionamiento en vía pública).

<sup>13</sup> Los submercados pueden clasificarse según varios criterios: alquiler/venta; formal/informal; habitacional/industrial/comercial/otros servicios; primario/secundario/terciario (¿?). El conocimiento de la relación entre los precios de mercado y los valores de referencia catastrales, si puede registrarse, proporcionará indicios sobre las políticas inmobiliarias que han aplicado los gobiernos respectivos. En su momento habrá que tomar en cuenta las grandes “intervenciones”.

extensión como en población y que (el conglomerado urbano, la ciudad o la metrópoli) ha mudado el nombre de acuerdo con el cambio de sus dimensiones y la creciente complejidad político-administrativa [incluir tabla y/o gráfica con población, extensión y composición político administrativa desde 1900 hasta 2010].

Vista así, la ZMVM está constituida por la Ciudad de México y otros pueblos o poblados o ciudades o centros urbanos que se han con-urbanizado [mostrar los principales en un plano o mapa].

Incluir mapa orográfico e hidrológico y de tipo de suelo.

Hoy está integrada por 104 demarcaciones políticas:

- Distrito Federal (16 delegaciones).
- Estado de México (58 municipios).
- Estado de Hidalgo (29 municipios) integrados en junio de 2008.

Más de un quinto de la población nacional

- Más de 841 mil hectáreas
- Es la zona urbana de mayor concentración poblacional, económica, administrativa, cultural y de servicios a nivel nacional.

Genera un tercio del producto interno bruto del país

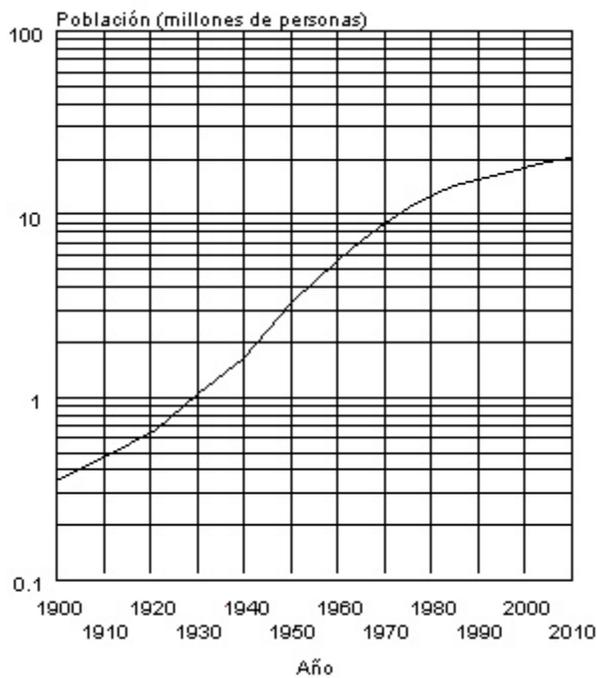
- 21.4% de los establecimientos productivos
- 22% del comercio
- 22% del sector servicios privados no financieros
- 17% de la industria

El [22 de diciembre](#) del [2005](#) el gobierno del [Distrito Federal](#) y del estado de México acordaron establecer una definición oficial de la *Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Según esta definición, la ZMCM está formada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 40 municipios del [estado de México](#) y uno del estado de [Hidalgo](#).

La definición anterior de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) es una definición *positiva*, es decir, todos los municipios cumplen con la mayor parte de los requisitos establecidos por la Comisión y por el [Conapo](#) para ser considerados como parte del área metropolitana, aun si los municipios no son plenamente adyacentes a la [conurbación](#). En cambio, se creó una definición *normativa*, denominada **Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)**, basada en el pronóstico de crecimiento de la mancha urbana, es decir, incluyendo a 18 municipios que hoy día no son parte de la

conurbación, pero que son considerados como estratégicos y que serán integrados en el futuro:

- Amecameca
- Apaxco
- Atlautla
- Axapusco
- Ayapango
- Ecatzingo
- 1. Hueypoxtla
- 2. Isidro Fabela
- 3. Jilotzingo
- 4. Juchitepec
- 5. Nopaltepec
- 6. Otumba
- Ozumba
- Temascalapa
- Tenango del Aire
- Tepetlixpa
- Tequixquiac
- Villa del Carbón



Fuente: CONAPO, 2000. Estimaciones y proyecciones de población.