



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Ingeniería
Maestría en Ciencias de Ingeniería Valuación

EL ENTORNO SOCIECONÓMICO EN LA JUSTIPRECIACIÓN DEL VALOR DE
LA VIVIENDA

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de

Maestro en Ciencias, línea terminal valuación

Presenta:

Alejandro Villafuerte Cancela

Dirigido por:

M. C. Emilio Vasconcelos Dueñas

SINODALES

M. C. Emilio Vasconcelos Dueñas
Presidente

M. C. Manuel Gómez Domínguez
Secretario

M. C. J. Ruy Madero García
Vocal

M. C. Estefanía de la Luz Flores Benítez
Suplente

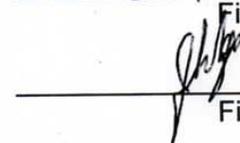
M. C. Joaquín Noriega Montes
Suplente


Firma


Firma


Firma


Firma


Firma

Dr. Gilbeto Herrera Ruíz
Director de la Facultad

Dr. Luis Gerardo Hernández Sandoval
Director de Investigación y Posgrado

Centro Universitario
Querétaro, Qro.
SEPTIEMBRE DE 2007
México

RESUMEN

El vivir en una zona donde la infraestructura no solo resuelve los requerimientos básicos; sino además ofrece confort, seguridad y estatus son algunos de los puntos que el comprador de vivienda busca. Sin embargo, existen también ofertas en zonas que fueron establecidas sin ningún orden ni planeación aunadas a que el entorno social y económico sea o no el favorable para el desarrollo de las actividades diarias de la familia; lo cual hace que el comprador muchas veces decline su preferencia hacia otra opción. En mercadotecnia el “vendedor silencioso” es el entorno pues este estimula y seduce al comprador incrementándose la demanda y por ende la mejor cotización de los productos por este efecto. El valuador para justipreciar un bien recurre a diversos enfoques: de costo, de ingresos, de mercado; cada uno desarrollado con metodología que comprende diferentes parámetros que le sirven de herramientas para sustentar su determinación. El enfoque de mercado se puede analizar por medio del método comparativo o por el método de ingresos, dependiendo de la naturaleza de la propiedad y el propósito de la valuación; en el enfoque de mercado se consideran diferentes parámetros que apoyan la justipreciación del bien; sin embargo el entorno socioeconómico sólo es mencionado como una referencia sin ser estudiado en los procedimientos habituales haciendo que la justipreciación del inmueble en cuestión carezca de este parámetro. Este enfoque nos permite evaluar el entorno en el que se sitúa el sujeto en cuestión haciendo que el avalúo efectuado sea mas objetivo en su conclusión. El objetivo de la presente investigación es contribuir a la actividad valuatoria, aportando la herramienta necesaria para complementar el método de homologación usado para valuar la vivienda por medio de la consideración del entorno socioeconómico situando al sujeto dentro de su contexto, con la finalidad de justipreciar y complementar la valuación de cualquier vivienda.

(Palabras clave: entorno socioeconómico vivienda)

SUMMARY

The house-buyer seeks a place to live in a zone where the infrastructure not only solves the basic requirements; but also offers comfort, security, and status. However, there are existing offers that were established without order or planning for the social and economic surroundings or those which are not favorable for the development of the daily activities of the family; therefore house-buyers often decline their preference towards another option. In marketing, the “quiet salesman” is the surroundings since they stimulate and seduce the house-buyer increased the demand and therefore the best quotation of products by this effect. The appraiser to evaluate in order real estate resorts to diverse approaches: have costs, income, market; each one developed with methodology that includes different parameters that serve as tools to sustain their determination. The market approach can be analyzed by means of the comparative method or by the method of income, depending on the nature of the property and the intention of the estimate; in the market approach different parameters are considered that support the evaluation of the properties; nevertheless, the socioeconomic surroundings are only mentioned as a reference without being studied in the habitual procedures causing that the appraisal of the building in issue lacks this parameter. This approach allows us to evaluate the surroundings in which the subject at issue is located causing that the estimate is more objective in its conclusion. The objective of the present investigation is to contribute to the activity of appraising, contributing the tools necessary to complement the used method of homologation to in order appraise the house by means of the consideration of the socioeconomic surroundings situating to the subject within its context, with the purpose of appraising and of complementing the estimate of any house.

(Key words: surrounding socioeconomic house)

A los que me han forjado, personas y eventos vividos

Alejandro Villafuerte Cancela.

Desde nuestra concepción hay a quien agradecerle, este es para todos los que han tenido que ver con mi estadía en esta tierra: mis padres, mis hermanos, mis colegas y amigos, a los forjadores de mi preparación, y sobre todo a quien me ha dado la oportunidad de ser...

ÍNDICE

Página

Resumen	i
Summary	ii
Dedicatorias	iii
Agradecimientos	iv
Índice	v
Índice de cuadros	ix
Índice de figuras	x
a. ANTECEDENTE	1
El surgimiento de una clase media en México	1
Factores que influyen en el crecimiento de una clase media en México.	2
El predominio de la clase baja	10
El surgimiento de una clase media	11
ESTADO DEL ARTE	16
b. REVISION DE LA LITERATURA EXISTENTE	16
El entorno socioeconómico en la valuación, metodología actual	16
Entorno nacional estado actual	17
La sociedad mexicana hoy. Población y condiciones socioeconómicas.	17
México: desarrollo urbano – regional	21
La sociedad rural mexicana actual: carencias y rezagos	23
El México indígena.	27
Distribución del ingreso.	28
Ingreso de la población	30
México: polarización y pauperización de la sociedad	33

Condiciones sociodemográficas en México.	36
Crecimiento de la población.	36
Esperanza de vida.	38
Tasa de fecundidad.	40
Estructura etaria de la población.	40
Algunas implicaciones económicas y sociales del aspecto demográfico.	41
La divergencia social	43
Las diferencias económicas regionales entre el norte, centro y el sur.	43
La transición demográfica distinta entre regiones y las clases sociales.	44
La urbanización y la marginación de los estados.	46
Pobreza y desigualdad.	53
La migración interna y externa.	55
La presencia de minorías étnicas y grupos vulnerables.	56
LA TENENCIA DE LA TIERRA EN MÉXICO.	62
Regímenes de propiedad.	63
Modificaciones recientes a la propiedad agraria.	68
SUELO URBANO Y SUELO RURAL.	75
Transformación del suelo agrícola a urbano.	76
Suelo periurbano o en breña.	77
Renta del suelo y cambios de uso del suelo.	78
Definición de suelo urbano.	80
La formación de los precios del suelo en la ciudad.	83

La evidencia empírica.	85
Salarios e inaccesibilidad a la vivienda formal.	85
La formación de nuevos hogares y el incremento de la demanda de vivienda.	87
Irregularidad en la tenencia de la tierra	87
Cambios en el mercado de suelo.	90
Los propietarios del suelo.	91
El precio del suelo periurbano	93
INDICADORES SOCIOECONÓMICOS	94
Contaminación.	94
Pintas o Graffities.	99
Criminalidad.	101
Tráfico vehicular.	107
Mercado informal.	107
Presión demográfica.	110
Equipamiento urbano.	112
Imagen urbana.	115
Correspondencia con el entorno.	118
Normatividad.	119
c. OBJETIVO.	120
d. HIPÓTESIS DE TRABAJO.	120
e. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN.	121
Correlación entre tipología de construcción – índice de marginación.	122
Tipologías de construcción realizada por la Legislatura del Estado	122

Análisis estadístico de mercado.	123
Propuesta para el análisis del índice de depreciación en función del entorno socioeconómico.	124
f. CONCLUSIONES	126
GLOSARIO	128
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	130
ANEXOS	132
Anexo 1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	133
Anexo 2. Ley general de asentamientos humanos.	135
Anexo 3. Ley federal de vivienda.	140
Anexo 4. Ley orgánica municipal del estado de Querétaro.	142
Anexo 5. Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.	145
Anexo 6. El código urbano para el estado de Querétaro	146
Anexo 7. Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro	148
Anexo 8. Avalúo 1	149
Anexo 9. Avalúo 2	160
ABREVIATURAS	173

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro	Página
2.1 Crecimiento de la población en México, 1940-2030	39
2.2 Distribución porcentual de la población en México, 1990-2030	39
2.3 Transición demográfica por regiones en México	40
2.4 Distribución porcentual de la proyección de la población por grupo de edad, México 1970.2030	44
2.5 Participación del ingreso de los hogares (%)	50
2.6 Esquema conceptual de la marginación	51
2.7 Municipios por entidad federativa según grado de marginación municipal, 2000	52
2.8 Querétaro de Arteaga: población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación, lugar que ocupa en el centro nacional y estatal por municipio, 2000.	53
2.9 Informe sobre desarrollo humano para México	57
2.10 Distribución del ingreso de los hogares. Participación en el ingreso de los hogares (%)	88
2.11 Factores naturales que determinan el smog urbano.	98
2.12 Factores Antrópicos.	98
5.1 Valores para las diferentes tipologías de construcción habitacional para Querétaro de Arteaga	125
5.2 Correlación en los valores de la vivienda de acuerdo a la tipología de construcción y el Índice de marginación	126
5.3 Análisis de valores en función del valor de la vivienda y el índice de marginación. (aspectos cuantitativos)	127
5.4 Factores de justipreciación en función del entorno socioeconómico.	127
5.5 Análisis de indicadores socioeconómicos (aspectos cualitativos)	128
A1 Abreviaturas	174

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura	Página
2.1 Evolución del coeficiente de Gini	32
2.2 Crecimiento de la población en México	39
2.3 Distribución porcentual de la población en México	40
2.4 Distribución porcentual de la proyección de la población por grupo de edad, México 1970-2030.	44
2.5 México: Municipios según grado de marginación, 2000.	52
2.6 Querétaro: grado de marginación municipal, 2000.	53
2.7 Esperanza de vida en México.	57
2.8 PIB per capita en México.	57
5.1 Comportamiento de los valores de la vivienda en función del Índice de marginación	126

I. ANTECEDENTE

El surgimiento de una clase media en México.

La estratificación social ha sido reconocida desde hace tiempo como fenómeno casi universal de las sociedades humanas. Siempre existen en cualquier sociedad algunos individuos o grupos que tienen más prestigio, poder o privilegios que otros. En algunos casos, la división de posiciones sociales superiores e inferiores es muy rígida y existe poca o ninguna posibilidad de movilización de un grupo a otro. En estas sociedades, el nacimiento determina el rango social de una persona y ésta permanece en el mismo grupo durante toda su vida. En donde este es el caso, como en la India, los grupos son conocidos generalmente como castas. (Mendizábal, 1989)

Por otra parte donde existe la posibilidad de movilidad de los individuos de un estrato social a otro, ya sea ascendente o descendente, como ocurre en los países occidentales, los grupos son conocidos generalmente como clases sociales. Los estudiosos de la sociedad humana han reconocido la existencia de las clases sociales desde hace mucho tiempo. Aristóteles, por ejemplo, dividía a la población en los muy ricos, los muy pobres y los que no son ni muy ricos ni muy pobres sino que se encuentran en situación intermedia. (Aristóteles, política, 345 A.C.) Esta clasificación parece haber previsto los argumentos más recientes de las clases sociales altas, medias y bajas.

Si bien los estudiosos de las ciencias sociales reconocen la existencia de las clases sociales, no existe una definición ampliamente aceptada de las mismas, ni tampoco una forma infalible para determinar la composición de las clases sociales. En general, puede decirse que “las clases sociales son amplios agregados de personas diferenciadas unas de otras por los aspectos especiales de su cultura y de su situación económica”.

Aun en los sistemas de clase “abiertos” existen algunos individuos que permanecen durante toda su vida en la clase en que nacieron, en tanto que otros, cuya situación económica cambia, pueden movilizarse de una clase a otra mediante la adaptación cultural. Generalmente existe una voluntad, y con frecuencia la presión, para ascender; pero normalmente, sólo frente al hecho de una catástrofe económica la gente acepta las formas de vida de una clase inferior a aquella a la que está acostumbrada.

A pesar de que no existe un criterio claro y aceptado generalmente para determinar las líneas divisorias entre las clases, las características distintivas, que se señalan a continuación, servirán para indicar, someramente, las diferencias entre las 3 principales divisiones de clases.

Los miembros de la clase alta tienden a caracterizarse por la posesión de riqueza, prestigio y ocio; un alto nivel de vida material y social; generalmente, un sentimiento de orgullo de su linaje; costumbres y conservaciones sociales “refinadas”.

Los miembros de la clase media: tienden a imitar las costumbres de la clase alta, especialmente en lo que se refiere a los niveles de vida, incluyendo aspectos tales como el vestido, el alojamiento, el mobiliario, las diversiones y las convenciones sociales; la diferencia estriba principalmente en la calidad de los bienes materiales que se poseen y en el lujo de la forma de vida; los miembros de la clase media obtienen apoyo en las rentas y el capital; su trabajo requiere en general, cierta cantidad de educación, conocimiento técnico o capacidad administrativa; pueden mostrar una tendencia muy arraigada a mantener las apariencias y a observar las formas sociales, aunque esto solo les cueste gran sacrificio; en las sociedades occidentales, la clase media abarca comúnmente a los pequeños propietarios y a los pequeños hombres de negocios, a los miembros de las profesiones, incluyendo a los maestros de escuela a una parte importante de la burocracia y a los trabajadores más calificados.

Los miembros de la clase baja: se caracterizan generalmente por el trabajo manual; sus niveles de vida están por debajo de los de la clase media en cuanto se refiere a la educación, al alojamiento, al mobiliario, al vestido, a la alimentación y a las diversiones; debido a sus niveles inferiores de vida están más expuestas a las enfermedades, a una mortalidad más elevada, y especialmente a una tasa de mortalidad infantil más elevada, y especialmente, a una tasa de mortalidad más elevada de la clase media; 4) se caracterizan por una participación social limitada en organizaciones formales.

Factores que influyen en el crecimiento de una clase media en México.

Hasta hace poco tiempo, México ha carecido casi totalmente de una clase media. Es cierto que todos los periodos de su historia ha habido unas cuantas personas cuyo status social y económico las colocaba por debajo de la clase alta y por encima de la clase baja. Pero éstos han sido pocos en comparación con su proporción en países de Europa Occidental o en los Estados Unidos. (Mendizábal, 1989)

Para comprender el lento desarrollo de una clase media en México, es necesario examinar algunos de los factores más importantes que han influido en su estructura de clase.

Cuando los españoles llegaron a México encontraron una población indígena bastante densa. No se conoce la cantidad exacta de indios; pero los cálculos varían de 7 a 30 millones

aun si se acepta el cálculo inferior, esto significa que, a la llegada de los españoles, la cantidad de indígenas equivalía a la tercera parte de los habitantes de México en la actualidad. Los indígenas no constituían un grupo homogéneo; formaban cientos de tribus con costumbres, sistemas sociales y lenguajes distintos. El historiador Orozco y Berra enumeró e identificó más de 700 de estos grupos tribales distintos. Eran tan diferentes cultural y socialmente que no opusieron una resistencia organizada a los conquistadores y un pequeño bando de españoles capaz de establecerse como clase dominante sobre las masas heterogéneas. La cultura española tan solo fue sobrepuesta a la base indígena; el pequeño grupo de blancos se convirtió en gobernante y las grandes masas fueron rápidamente sujetas por él.

El proceso de asentamiento en los Estados Unidos fue bastante diferente. Los Padres Peregrinos llegaron como colonizadores a una tierra virgen sólo habitada por ocasionales tribus indígenas que fueron fácilmente aisladas en ciertas regiones, de modo que los nuevos habitantes exploraron y se establecieron en extensas tierras agrícolas. Las situaciones y las costumbres fueron trasplantadas a un “Nuevo Mundo” donde abundaban las oportunidades y donde todos podían aspirar a transformarse en propietarios o más o menos independientes. Había muy pocas personas en la cima, relativamente pocas en la base y eran muchas las que ocupaban posesiones intermedias.

Por otra parte, México estaba densamente poblado cuando llegaron los europeos. Los españoles pudieron establecerse como gobernantes de grandes masas indígenas que constituyendo el grueso de la población y que fueron reducidos poco a poco a la condición de casi servidumbre con pocas esperanzas u oportunidades para transformarse en propietarios independientes.

Durante algunos años las posiciones sociales se determinaban, en gran medida por la raza o el nacimiento. Tendió a prevalecer una forma modificada de sistema de castas. En la cima de la escala social se encontraban los españoles nacidos en España y conocidos como gachupines. Estos ocupaban las posiciones importantes de prestigio e influencia. Sus descendientes, nacidos en México de padres estrictamente españoles, fueron los conocidos como criollos. Esos se consideraban algo inferiores a los gachupines. No podían ocupar puestos públicos u otros encargos de poder e influencia, aunque sí podían poseer bienes inmuebles y gozar de cierta seguridad económica. Se afirma que el ambiente americano contribuía a causar cierta degradación que hacía de los criollos hombres algo inferiores. Las personas de sangre mixta fueron conocidas como mestizos, y ocupaban en la escala social

una posición inferior a la de los criollos; pero algo superior a la de las masas indígenas. Estas últimas fueron explotadas como raza inferior. Así, la posición social estuvo determinada por el nacimiento, más que por la cultura u ocupación.

La preocupación acerca de las disminuciones raciales, durante el período colonial condujo a un elaborado sistema de clasificación para las personas de sangre mixta. Fueron desarrollados alrededor de 16 combinaciones en un esfuerzo por identificar todos los mestizajes posibles.

Evidentemente fue imposible mantener estas distinciones tan elaboradas, una vez que el mestizaje racial se hubo extendido. Poco a poco disminuyó la importancia del factor racial propiamente dicho y comenzaron a considerarse de modo principal, los factores económicos y culturales respecto al prestigio de los varios grupos.

De la conquista surgió una organización institucional conocida como el sistema de la encomienda. Este sistema también resultó desfavorable para el desarrollo de una clase media en México, en particular durante sus últimas etapas. La encomienda constituía una forma de lograr un propósito triple: cristianizar a los indios; sujetarlos a la Corona; recompensar a los conquistadores por sus hazañas. Consistía en una entrega, en forma de fideicomiso, de uno o más pueblos a determinada persona e incluía el derecho de cobrar tributos a los habitantes y de exigirles ciertos servicios personales, como el trabajo en los campos y en las casas. El sistema estaba rodeado de muchas medidas protectoras; por ejemplo, había decretos y reglamentos reales que intentaban proteger a los indígenas de una explotación excesiva. Sin embargo, muchas de estas medidas no fueron puestas en práctica, y poco a poco los indígenas perdieron el control sobre sus tierras y dependieron más de sus amos.

“...el servicio de los indígenas no tenía valor alguno aparte de la tierra que trabajaban. De ahí que los colonizadores comenzaron a vigilar el trabajo de los campos y, poco a poco considerar como propia la tierra que trabajaban los indios. Los indígenas de muchas partes de América casi no tenían concepto de la propiedad privada de la tierra. En tanto se les permitiera usarla, poco les importaba quien reclamaba su propiedad. Además, la cantidad de indios disminuyó rápidamente después de la llegada de los blancos, y muchos campos se encontraron sin sus ocupantes anteriores. El resultado de ello fue que una gran parte de la tierra sobre la cual vivían los indios encomendados pasó a manos de los españoles. Así aunque no era su intención original, el sistema vino a representar casi una adquisición de la tierra. En los lugares en que los indios estaban firmemente asentados en comunidades

agrícolas, como sucedía en los altos de México, a los cuales se extendió muy pronto la conquista española, la encomienda adoptó francamente la forma de donaciones de la tierra con sus agregados indígenas, por lo que se les conocía ya como <<el jefe fulano con sus indios>>, del modo acostumbrado en las Indias Occidentales, sino como <<el pueblo tal y tal>> (una aldea con su área comunal de tierras de labor y agua, bosques y pastos). Así, la encomienda se transformó en posesión real (considerada como temporal, naturalmente) de las comunidades agrícolas, incluyendo a los indios y las tierras que éstos ocupaban. Esta era la dirección de su desarrollo no sólo en el Imperio Azteca del centro de México, sino también en los distritos agrícolas densamente poblados de las planicies tropicales andinas, cuya conquista era anterior a la de Chile” (Mendizábal, 1989)

La encomienda fue abolida oficialmente en 1720; pero, hasta entonces, una gran parte de las antiguas tierras comunales de los indígenas ya habían sido apropiadas por los españoles e incorporadas a las grandes propiedades particulares conocidas como haciendas. Hasta 1910, la hacienda dominó la escena de México, económica, social y políticamente. Comprendía una gran superficie de tierra e incluía en sus dominios pueblos enteros. Los indígenas se transformaron en peones que trabajaban por un pequeño jornal y unas cuantas prestaciones. En muchos casos se encontraban literalmente ligados a la tierra, por medio de un sistema de esclavitud de deudas, y no se les permitía dejar la hacienda hasta que sus deudas estuvieran pagadas. La gravedad de esta situación para la vida de los peones fue descrita por Luis Cabrera:

“El peón de año gana \$120; pero anualmente queda endeudado en otros \$30 pongamos por caso. Esos \$30 que caen gota agota en los libros de la hacienda, significan el forjamiento de la cadena que vosotros conocéis; una cadena de la cual todavía en la época a que hecho referencia, yo personalmente he visto no poder ni querer liberarse ninguno de aquellos desgraciados que aún en la certeza de que nadie los veía y de que podían huir sin familia o con ella a muchas leguas de distancia, no lo hacían. El peón adeudado permanece en la finca, más que por el temor, más que por la fuerza, por una especie de fascinación que le produce su deuda; considera como su cadena, como su marca de esclavitud, como su grillete, la deuda que consta en los libros de la hacienda, deuda cuyo monto nunca sabe el peón con certeza, deuda que algunas veces sube a la tremenda suma de \$400 o \$500, deuda humanitaria en apariencia, cristiana, sin réditos, y que no sufre más transformación en los libros que la

hacienda que el dividirse al muerte del peón en 3 o 4 partidas, que van a soportar los nuevos mocetones que ya se encuentran al servicio de la finca”.

Muchas de las actitudes y actividades tradicionales de la Iglesia han tenido influencia desfavorable sobre el desarrollo de una clase media en México. Desde la Conquista, la población ha sido abrumadoramente católica en su afiliación religiosa, y por tanto, influida en alto grado por los programas, la política y los pronunciamientos de los funcionarios de la Iglesia católica. Es cierto que la Iglesia ablandó la Conquista para el indígena. Al proclamar que el indio tenía alma que debía salvarse, impidió muchos abusos y destrucciones que de otra manera hubiesen ocurrido entre ellos.

Sin embargo, al terminar la conversión es en masa que fueron resultado de la Conquista, la Iglesia comenzó a acumular muchísima riqueza. El país estaba casi tapizado de bellos templos; en muchas comunidades fueron tantos y tan elaborados que probablemente absorbieron la mayor parte de la riqueza y de las energías de los habitantes de las localidades. Un ejemplo extremo de esto se encuentra en la ciudad de Cholula, donde se dice fueron construidas 365 iglesias: una para cada día del año. Grandes extensiones de tierra cayeron en poder de la Iglesia y fueron administradas más o menos en la misma forma que los demás predios rústicos. Phipps describe la situación en la forma siguiente:

“El clero constituyó una clase económicamente privilegiada desde el principio. Sus miembros recibían grandes mercedes de la tierra de la Corona. Muchos monasterios, catedrales y prelados recibieron encomiendas, que tuvieron una historia más o menos semejante a las de los legos. Para la construcción de iglesias, monasterios y residencias, el tesoro real aportaba la mitad del dinero; los encomendaderos, o la población española en general, la otra mitad, y los indios realizaban el trabajo sin remuneración. El capital eclesiástico estaba exento de los impuestos – en los primeros días, legalmente, y en realidad, siempre. El clero tenía derecho de cobrar diezmos y los primeros ingresos de todos los productos agrícolas; de recibir honorarios dotes, regalos, legados, limosnas y los perpetuos fondos fiduciarios. Desde el principio tuvo ventajas económicas incluso sobre los encomendados más ricos; éstos tenían que construirse sus propias casas y adelantar su propio capital de trabajo sin disponer de las fuentes de ingresos que contaba el clero. Así, con el apoyo del inmenso prestigio de la Iglesia, no resultaba extraño que el clero dominara la época colonial económica y políticamente.

La iglesia se hizo tan rica, según Lucas Alemán, que por lo menos la mitad de la propiedad y el capital inmueble del país le pertenecían al finalizar el período colonial.

Con el dominio de la riqueza y del poder, fue natural que la Iglesia tendiera a apoyar todo tipo de gobierno que protegía sus intereses materiales. Así, su política en general y su política financiera se identificaron con los grandes terratenientes en el intento de mantener el status quo. Los intereses creados condujeron a la Iglesia a oponerse a los movimientos liberales cuyas metas eran independizar el país del dominio extranjero, separar la Iglesia del Estado, implantar la reforma agraria y desarrollar la educación pública. Desde luego, el mantener un estado de cosas, con la gran mayoría de la población casi en servidumbre, no podía contribuir de ninguna manera al desarrollo de una clase media.

El ambiente geográfico de México no ha sido favorable para el desarrollo de una cuantiosa clase media. Ha sido un país predominantemente agrícola a través de su historia. En 1940, las dos terceras partes de su población todavía se ganaba la vida en las ocupaciones agrícolas. Sin embargo, parece que su topografía es tan abrupta y sus recursos hidráulicos tan reducidos, que se encuentran graves obstáculos en el desarrollo de una agricultura eficiente en escala nacional. Cada uno de estos puntos requiere mayor elaboración. (Mendizábal, 1989)

Gran parte de la superficie mexicana es montañosa. Sólo alrededor de una tercera parte puede clasificarse como más o menos plana; pero mucho de ella es demasiado seco para los cultivos. La quebrada topografía aporta panoramas espectaculares para los turistas; pero ofrece extremas dificultades para la agricultura. En algunas zonas la agricultura tiene que practicarse sobre pendientes tan inclinadas que la erosión constituye un peligro constante. De la tercera parte de la tierra que es más o menos plana, importantes extensiones se encuentran situadas en la península de Yucatán – que en su mayoría contiene suelos poco profundos no muy aptos para la agricultura en general- y en el norte del país donde prevalece un clima semiárido. Mas de la mitad de la superficie del país se encuentra a una altura de más de un mil metros sobre el nivel del mar, y una proporción grande se encuentra a más de dos mil metros sobre ese nivel. Las tierras bajas se reducen a franjas relativamente angostas a lo largo de las costas de la península de Yucatán.

México se encuentra en una tal situación que gran parte de su territorio no recibe lluvias adecuadas para realizar una agricultura productiva sin el empleo del riego. En las extensas mesetas, éste no es muy factible debido a la escasez de los ríos y su localización. En su mayor parte, las corrientes se originan en las sierras madres que se extienden paralelas a las

costas; y sus aguas se desplazan por distancias relativamente pequeñas hacia el golfo de México o del Océano Pacífico. Estas corrientes atraviesan pocas extensiones bastante amplias y planas que pudieran permitir la agricultura.

La superficie de México ha sido dividida en zonas por Adolfo Orive Alba según la cantidad de lluvia y de humedad disponible: La zona árida, donde no hay lluvias suficientes para los cultivos y donde la agricultura sólo puede realizarse mediante el riego; constituye el 52.1% de la superficie total del país. La zona semiárida, donde la humedad es irregular, o por lo general insuficiente, o donde ésta se encuentra tan mal distribuida que las pérdidas de las cosechas ocurren con frecuencia; constituye el 30.6% de la superficie total de México. La zona semihúmeda, donde generalmente hay lluvias adecuadas, pero cada cuatro o cinco años son deficientes y se requiere del riego; constituye el 10.5% del total. La zona húmeda, donde las lluvias son suficientes para los cultivos y no es necesario el riego; constituye sólo el 6% de la superficie total.

Así parece que el 82.7% del área total de la República se encuentra clasificada como árida o semiárida. La escasez de buena tierra agrícola con relación al número de personas que tratan de ganarse la vida mediante la agricultura es, ciertamente, uno de los factores importantes que contribuyen al bajo nivel de vida entre la población rural, aun en los tiempos actuales.

Hacia 1910, estos factores en conjunto habían relegado a la gran mayoría de los habitantes de México a una posición socioeconómica inferior, semejante a la de la servidumbre, en tanto que los recursos del país permanecían concentrados en las manos de unos cuantos. La Revolución comenzó en 1910 y durante diez largos años México, se vio envuelto en un conflicto armado. Miles de campesinos y de peones siguieron a los líderes revolucionarios y al grito de Tierra y Libertad.

Desde 1920, el Gobierno mexicano se ha esforzado, con variable efectividad, por realizar los supuestos ideales de la Revolución mexicana. Estos ideales incluyen aspectos tales como la tierra para los que carecen de ella, escuelas y libros para los analfabetos, la emancipación del indio, una mejoría general en el bienestar de las masas, y la democracia en el Gobierno. Puesto que estas reformas se han enfocado específicamente hacia la mejoría de las condiciones de las masas, parece bien mencionar algunas de las más importantes antes de estudiar la cuestión del efecto que han tenido sobre la estructura de clases.

El Gobierno ha realizado un vigoroso programa agrario, que ha tenido por objeto fraccionar las grandes haciendas y redistribuir la tierra a los campesinos. Hacia 1945 habían sido distribuidas 30 619 321 hectáreas a 1 723 062 beneficiados. Alrededor de una cuarta parte de esta tierra era cultivable, en tanto que el resto lo constituían pastos, bosques, montes y tierra improductiva. El beneficio medio ha recibido solamente 4.6 hectáreas de tierra cultivable y sólo una pequeña parte de ésta era de riego. Las comunidades agrarias se han organizado en ejidos, con el consiguiente resultado, de que según el censo 1940, había 1 601 392 ejidatarios. En 1940 vivían en los ejidos 4 992 058 habitantes, o sea una cuarta parte de la población de México. Actualmente los ejidatarios poseen alrededor de la mitad de la tierra cultivable de la nación. Además había, en 1940, 928 583 pequeños propietarios privados, con predios de 5 hectáreas o menos. Se calculaba que por lo menos el 40% de la población de México vive en ejidos y en pequeñas propiedades particulares de 5 hectáreas o menos.

México también ha estado realizando un programa de educación para las masas. Se han organizado miles de nuevas escuelas, se han creado escuelas normales para la capacitación de maestros, y se han efectuado campañas contra el analfabetismo. Éste último se ha reducido desde 1910 del 70% de la población de diez o más años de edad, al 52% en 1940. Es indudable que en la actualidad debe ser menor del 50% por ciento.

El artículo 123 de la Constitución de México es esencialmente una declaración de derechos del obrero. Los obreros pueden organizarse en sindicatos; el contrato colectivo es obligatorio; los obreros tienen el derecho de huelga y se prescriben los salarios mínimos.

A través de los años México ha acusado una de las tasas de mortalidad más altas del Hemisferio Occidental. México ha instituido programas de salud organizados, en un esfuerzo por luchar contra la enfermedad y la invalidez y ha hecho, evidentemente, algunos progresos, en el sentido de que la tasa de mortalidad ha disminuido de 26.6 por mil habitantes en 1930, al 15.7 por mil en 2007. Esto todavía constituye alrededor de dos veces la tasa de mortalidad de los Estados Unidos.

Estas son algunas de las muchas reformas que se han llevado a cabo, en México, en un esfuerzo por satisfacer los ideales de la Revolución. Los programas revolucionarios han tenido los efectos siguientes sobre la estructura de clases: han mejorado en algo las condiciones de vida de los miembros de la clase baja y este ha sido, probablemente, el resultado más importante de la Revolución; ha estimulado un incremento de la clase media; y han modificado la composición de la clase alta.

El predominio de la clase baja.

La gran mayoría de los habitantes de México, en la actualidad, se considerarían todavía como miembros de la clase baja. La mayoría de las tierras rurales son tan pequeñas, o tienen tierras tan pobres que es difícil ganarse la vida de ellas. Las técnicas de la producción agrícola todavía es tan atrasadas que no es posible alcanzar niveles modernos de eficiencia, salvo en casos excepcionales. El peón se ha transformado en el ejidatario; pero como tal, todavía vive en un nivel bajo. En muchos casos se le ha enseñado a leer frases sencillas; pero la falta de periódicos, libros o revistas en su comunidad aislada le impide ejercer la habilidad recién adquirida que, por prolongado desuso, es posible que llegue a olvidarse, en 1940 el 51% de la población todavía seguía viviendo en el mismo nivel que prevalecía en el período colonial, respecto a la cultura material. La proporción era de 63.2% para las localidades de menos de diez mil habitantes. Se señalaba que una gran parte de la población restante vivía en condiciones ligeramente superiores al nivel señalado. De todos los edificios que existían en la República en 1939, el 44% fueron clasificados como jacales, chozas y barracas por el censo de edificios de México. En los municipios estrictamente rurales del país, el 58.8% de las viviendas tiene la misma clasificación y en cuanto a entidades, más del 65%. Los problemas sanitarios siguen siendo muy graves; pese a que la mortalidad infantil ha disminuido constantemente, su tasa todavía era de 117, en 1943, en comparación con 40, para el mismo año en los Estado Unidos. Una gran parte del problema sanitario puede ser resultado del consumo de agua contaminada, ya que el agua potable es muy escasa, especialmente en los distritos rurales. En 1939, el 56.6% de la población de México estaba alojada en viviendas sin agua potable. (Mendizábal, 1989)

Así, a pesar de que México ha quebrantado el monopolio de la tierra y la ha redistribuido entre las personas que la trabajan, y a pesar de que han promovido programas educativos y sanitarios y de que se han llevado a cabo otras reformas importantes, los niveles de vida entre las masas de la población sólo han aumentado un poco y la pobreza todavía está muy difundida. Quizá no debería esperarse que un pueblo acostumbrado a vivir durante mucho tiempo en condiciones semejantes a la servidumbre, pudiera, al cabo de unos cuantos años, producir una clase media. El incremento de los niveles de vida es un proceso largo. Además debe señalarse que la población de México aumenta con tanta rapidez que muchos de los supuestos beneficios de las reformas son absorbidos por el mantenimiento de nuevos habitantes.

El surgimiento de una clase media.

Pese a que la mayoría del pueblo mexicano sería clasificado entre la clase baja –en el sentido de que trabaja con sus manos, vive en niveles cercanos al de mera subsistencia, ha recibido poca o ninguna educación, se enfrenta a la falta de salubridad, a las enfermedades, a una alta tasa de mortalidad y a la pobreza general- se ha encendido la chispa y se está formando el núcleo de una clase media. Se estudian ahora las fuentes de las que surge la nueva clase media. (Mendizábal, 1989)

Como resultado de la Revolución y de las varias reformas que de ella han surgido, la clase media ha estado recibiendo reclutas desde arriba. Los millones de hectáreas de tierra redistribuida a los campesinos en años recientes han sido tomados, en gran parte, de las grandes propiedades de las familias de clase alta. Aunque en las leyes agrarias se afirmó originalmente que las tierras tomadas de propiedad de particulares serían pagadas por el Gobierno de acuerdo con su valor declarado o calculado para fines impositivos mas el 10 %, en la realidad se han efectuado pocos pagos, salvo a los extranjeros. Generalmente, se supone que las tierras afectadas constituyen una pérdida completa para sus antiguos propietarios. Durante las primeras etapas del programa agrario, las tierras tomadas de las haciendas eran, en gran proporción, ociosas o baldías. Pero cuando el programa adquirió fuerza se decretó que cualquier extensión dentro de un radio de siete kilómetros en torno de una comunidad solicitante podría ser afectada con la única salvedad de que el propietario tendría derecho de conservar 100 hectáreas de tierra regadas o su equivalente en otros tipos de tierra. Este decreto tuvo por resultado la expropiación de haciendas en gran escala.

Las leyes agrarias especificaron que los edificios y equipos de las haciendas no estaban sujetos a expropiación, excepto si se les consideraba absolutamente esenciales para le empresa, como un ingenio azucarero en tierras cañeras o un molino arrocero donde el arroz constituía el producto principal. Se afirmó específicamente que en todos los casos en que se tomaran los edificios o el equipo, el propietario recibiría justa compensación. Sin embargo en pleno desarrollo del programa agrario, existía una tensión muy grande entre los agraristas y los propietarios, y en muchos casos hubo escaramuzas con el resultado de que los propietarios y los administradores con sus familias huyeron a las ciudades a salvar sus vidas. Puesto que la ley también especificó que los campesinos podrían tomar posesión de haciendas abandonadas, éstas con frecuencia fueron apropiadas completamente por ellos. La parte central de México está literalmente tapizada con las ruinas de viejas haciendas.

Muchos de los antiguos hacendados han caído de su posición segura entre la clase alta y se encuentran actualmente afianzados tenazmente a una posición en la creciente clase media. Algunos han conservado los pequeños restos de sus antiguas propiedades y se han establecido como agricultores de la clase media; otros han vendido sus propiedades, comprando una casa en la ciudad de México o Guadalajara, y están viviendo modestamente de sus antiguos ahorros o de lo que ganan en una pequeña empresa comercial. Algunos han invertido en propiedades inmuebles en la ciudad de México, en tanto otros lo han hecho en la industria o el comercio. Muchos de estos antiguos hacendados se encuentran hoy demasiado ocupados en ganarse la vida, de modo que ya no pueden ser clasificados entre la clase alta.

Quizá debería establecerse, en este punto, que la Revolución no sólo ha resultado en una pérdida de miembros de la clase alta, Han ocurrido, además, muchas modificaciones, tanto ascendentes como descendentes, en la escala social. Muchos han encontrado en la Revolución un camino eficiente para ascender hacia la clase alta desde abajo. Con frecuencia han sido conspicuas las debilidades humanas entre quienes han tenido la responsabilidad de administrar e implementar los programas gubernamentales, supuestamente orientados a realizar los ideales de la Revolución. Algunos han tenido mucho más interés en utilizar sus posiciones para obtener riqueza y prestigio para ellos mismos que para ayudar a las masas oprimidas. Se conocen numerosos casos de personas que con sólo conocidos ingresos moderados, en corto tiempo pudieron adquirir grandes y costosas propiedades en la ciudad de México y residencias de veraneo en Cuernavaca, Acapulco o en otras partes, después de alcanzar posiciones de responsabilidad en el Gobierno. Algunos que, de dientes afuera, dicen servir todavía a los altos ideales de la Revolución lo hacen, en gran medida porque esto ofrece un medio rápido y conveniente para ingresar al círculo de los nuevos millonarios cuya existencia debe directamente a la explotación que realizaron en nombre de la Revolución mexicana. Así, aunque las filas de la clase alta se redujeron con rapidez, por otro lado están aumentando las personas que han utilizado la Revolución para sus propios intereses.

Otra fuente de reclutas para la clase media en México la constituye el desarrollo de propiedades agrarias particulares y de administración personal. Además del programa ejidal, México ha realizado diversos proyectos de riego y colonización. El regadío se considera como de responsabilidad federal; el Gobierno de México; el gobierno de México contaba con la Secretaría de Recursos Hidráulicos. Esta surgió de lo que fuera la Comisión Nacional de Irrigación. Hasta 1945, se habían abierto al cultivo, por medio de las obras gubernamentales

de riego 379 mil hectáreas, además de otras 265 mil hectáreas, antes sin provisiones adecuadas de agua, recibieron abastecimiento regular con esas obras. Se calculó que desde 1926 a 1946, casi un millón de hectáreas habían recibido los beneficios del riego. Algunas de estas tierras han sido distribuidas a los ejidatarios, otras se han abierto a la colonización a favor de personas idóneas y algunas se han vendido directamente como unidades agrícolas de tamaño legal. Otra fuente importante de predios de mediana extensión ha sido el fraccionamiento de antiguas haciendas realizado por sus mismos dueños para escapar de la expropiación de sus tierras.

En 1940 existían en México 78 mil propiedades cuyo tamaño variaba de 50 a 1 mil hectáreas. Esto representa un aumento de 11% sobre la cantidad de estos predios en 1930. Muchos de los más grandes son ranchos ganaderos en la parte norte de México, manejados por agricultores que viven en condiciones semejantes a las de las familias rancheras en el occidente de los Estados Unidos. Las propiedades más pequeñas pertenecen a familias que se esfuerzan por conservar un nivel respetable de vida, muchas de las cuales podrían considerarse como miembros de la clase media.

Las escuelas tienden a servir, en cierta forma, como medio para pasar a la clase media. Esto se aplica especialmente a las instituciones de enseñanza superior. Durante el quinquenio 1942-46 en diversas universidades y escuelas técnicas de México expidieron 26 401 títulos profesionales a abogados, agrónomos, ingenieros, médicos, dentistas, enfermeras, maestros y otros. Algunos ingresan a las profesiones liberales, y otros al servicio al servicio gubernamental. A la mayoría se clasificaría definitivamente en la clase media. Un buen ejemplo de ascenso de personas de clase media a través de las escuelas lo constituye la Escuela Nacional de Agricultura, en Chapingo, México. Se imparte en ella una carrera de siete años que termina con la preparación de una tesis profesional aceptable. Expide títulos de ingeniero agrónomo. Acepta hasta 400 alumnos que son becados por el Gobierno. Se supone que el 60% de ellos se ha seleccionado entre la población campesina y en su mayoría proceden de las escuelas vocacionales de agricultura regionales que incluyen en gran medida a jóvenes cuyas familias viven en un nivel de subsistencia. Así obtienen la oportunidad de estudiar en una escuela superior y establecerse después como profesionales, generalmente al servicio del Gobierno. De este modo ingresan en la creciente clase media. Es probable que una continuada ampliación y el mejoramiento de las facilidades de la educación pública acelere este proceso.

Una cuarta fuente de la creciente clase media se encuentra en las filas de la burocracia gubernamental. El programa revolucionario ha extendido grandemente las funciones del Gobierno, lo que ha resultado en un enorme aumento de la cantidad de empleados públicos. Hasta 1935, había 149 102, distribuidos como sigue: 79 759 empleados federales, 31 671 empleados estatales y 37 672 empleados municipales. Según el censo de 1940, existían en México 1 915 087 personas trabajaban en la administración pública y representaban el 3.3% de la población económicamente activa. Es indudable que en años últimos la cantidad de empleados federales ha aumentado mucho, puesto que se han establecido muchas dependencias nuevas y se han ampliado muchos servicios antiguos. Una proporción muy grande de los empleados federales y estatales son, probablemente, funcionarios oficinistas y la mayoría de ellos podría clasificarse en la clase media. Muchos tienen bajos ingresos; pero han abandonado el trabajo manual y están luchando por conservar una apariencia respetable y por adquirir los símbolos de la clase media. Quizá emplean uno o dos criados domésticos, de modo que tanto la mujer como el esposo pueden evitar el trabajo manual generalmente considerado como expresión de posición de una clase baja. Se esmeran por realizar hábitos de limpieza y de sanidad y procuran llenar sus hogares con mobiliario que los puede distinguir de las familias de clase baja. La mayoría de los empleados públicos se esfuerza por educar a sus hijos y procura conocer el arte y la literatura. Algunos de ellos tratan de mantener un nivel de vida mucho más alto que el justificado por sus ingresos. Se mortifican mucho cuando su ropa se maltrata un poco y ven amenazada su apariencia personal “respetable”. Algunas veces se dejan llevar por tentaciones que se encuentran más allá de su poder de resistencia a la deshonestidad, por ejemplo, cuando deben manejar fondos públicos o pueden exigir pagos ilegales por sus servicios.

Una quinta fuente de reclutas para la clase media se encuentra en la reciente industrialización de México. La revolución industrial mexicana apenas comienza a desarrollarse. El excesivo aislamiento, la carencia de capital, la inestabilidad política y otros factores han retrasado este proceso durante más tiempo que en otros países occidentales. Pero el índice de la producción industrial ha aumentado poco a poco durante los últimos años, especialmente en grandes centros como la ciudad de México, Monterrey, Puebla, Guadalajara –Querétaro-. De acuerdo con un índice elaborado por la Oficina de Barómetros económicos (1929=100), el volumen general de la producción industrial del país aumentó de 87.6 en 1925 a 212.4 en 1944. En 1940, el 10.9% de la población económicamente activa de México

trabajaba en la industria. Los directores, gerentes y la mayoría de los funcionarios en los establecimientos industriales pertenecen a la clase media. También algunos de los trabajadores más calificados podrían clasificar como miembros de la clase media, aunque la mayoría de los obreros se agruparían en la clase baja debido a sus niveles comparativamente bajos de vida.

Finalmente, debe mencionarse el comercio que también contribuye al crecimiento de la clase media. En 1940, había 552 457 personas ocupadas en actividades comerciales. Constituían el 3.3% de la población económicamente activa del país. Los comerciantes y los tenedores han sido un sector importante de la pequeña clase media en la historia de México. En años recientes, con el desarrollo de la urbanización y con la extensión de las carreteras y de las vías de comunicación, ese sector ha aumentado grandemente tanto en cantidad, sobre todo en las grandes ciudades. También adquieren importancia en algunas de las regiones agrícolas más prósperas. En Torreón, por ejemplo, han aparecido ferreterías, talleres mecánicos, almacenes de maquinaria agrícola, restaurantes, hoteles, bancos y otros establecimientos comerciales. Fenómenos semejantes ocurren en Ciudad Obregón y en otros centros agrícolas. Muchos de los propietarios y de los gerentes de estas empresas se consideran definitivamente como miembros de la clase media y su influencia se hace cada vez más notable.

Sin duda, el negocio del turismo ejerce cierto ascendiente sobre el crecimiento de la clase media. Por ejemplo, durante 1946, visitaron México 282 mil turistas, quienes gastaron, durante su estancia, varios millones de dólares. Como respuesta a los miles de turistas que encuentran en México un lugar ideal para pasar sus vacaciones, han surgido hoteles, tiendas, gasolineras, talleres mecánicos y establecimientos recreativos. El negocio del turismo aporta oportunidades para el empleo de gerentes, vendedores y oficinistas, la mayoría de los cuales serían miembros de la clase media.

ESTADO DEL ARTE

II. REVISION DE LA LITERATURA EXISTENTE

El entorno socioeconómico en la valuación, metodología actual.

En materia valuatoria en México se cuenta con las normas de valuación mexicana. establecidas por el Comité Técnico de Normalización Nacional en Materia de Información en Prestación de Servicios conforme al acuerdo de la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial. (SECOFI, 2000)

Dentro de estas normas se establecen las características que debe presentar un valuador contempladas en la norma II; Así mismo establece los diferentes enfoques para la elaboración de un avalúo los cuales son el enfoque de costo, de ingresos y de mercado.

En el inciso 8 se mencionan los Procedimientos, Métodos y Técnicas Básicas para Establecer el Valor de Mercado; las Normas Mexicanas de Valuación hacen mención a la determinación de la depreciación del bien a valorar en el apartado: Determinación de la depreciación.

El entorno socioeconómico se utiliza únicamente como referencia, sin embargo este factor puede ser un elemento importante en la justipreciación de un bien.

El país se encuentra dividido por su desarrollo en diferentes regiones y por ende la oferta y la demanda de los bienes varía de una zona a otra, los estados con mayor desarrollo económico presentan mayor crecimiento en sus ciudades por lo que la demanda de vivienda incide en los valores de las mismas, así mismo las condiciones socioeconómicas pueden repercutir también en las oportunidades de venta y en consecuencia en su valor.

La presente tesis sostiene que las condiciones socioeconómicas son factor importante en la determinación del valor de un bien.

Dentro de las normas el entorno socioeconómico no incide en la justipreciación de la vivienda por lo que a continuación se presenta el sustento de la presente tesis y el método para su análisis con la finalidad de hacerlo participe en dicha justipreciación de la vivienda.

ENTORNO NACIONAL ESTADO ACTUAL.

La sociedad mexicana hoy. Población y condiciones socioeconómicas

La magnitud y el incremento de la población de México derivan del rápido crecimiento demográfico observado hasta los años setenta, así como del descenso en la natalidad y la mortalidad y el aumento en la pérdida neta por migración, ocurridos a partir de entonces.

Se ha estimado que en 1997 México tenía 93.7 millones de habitantes, con un crecimiento absoluto de 1.8 millones de personas. Sin embargo, cuando se descuenta el efecto de la migración internacional -que es negativo para México en aproximadamente 300 mil personas por año-, se tiene que el crecimiento neto es de poco más de 1.5 millones de personas, lo cual significa una tasa anual de 1.62%. (Cordera, 1995)

A partir de los años setenta, la tasa de crecimiento demográfica ha registrado una notable disminución: de 3.4% hace treinta años, a 1.9 aproximadamente en el presente; aunque la población pasó de 42.5 millones en 1965 a 93.7 millones en 1997. Si bien las tendencias indican que el ritmo de crecimiento poblacional tenderá a descender en el futuro, en términos absolutos la población mantendrá su aumento.

En los últimos 27 años, de acuerdo con el Consejo Nacional de Población, son marcados los cambios que se aprecian en la composición por edades. La proporción de la población menor de 15 años en el total pasó de 47.5 a 34.7%; correlativamente, la población en edad laboral (15 a 64 años) aumentó su participación de 48.8 en 1970 a 61% en 1997. Los mexicanos de la tercera edad, de 65 años y más, pasaron de 3.7 a 4.4% del total.

Desde 1970 se han registrado modificaciones sustanciales en las pautas de fecundidad. La población en edad preescolar, menor de 6 años, ha disminuido su crecimiento anual, de 252 mil en 1970 hasta volverse nulo en 1994 y negativo a partir de entonces. Como consecuencia, este grupo de edad disminuyó su participación en el total al pasar de 22.2 en 1970 a 14.1% en 1997. Asimismo, la evolución más importante es la que se observa en la población en edad de trabajar (entre 15 y 64 años). La "bomba demográfica", de la que se ha venido hablando, estalló de hecho hace unos años y sus efectos se muestran con toda evidencia en los mexicanos jóvenes, cada día más adultos, que forman ya la mayoría nacional. La tasa de crecimiento anual de este segmento es en la actualidad de 2.4%, mayor que el crecimiento global (1.6, 1.9%); en menos de 40 años, de 1960 a 1997, pasó de 18 a 57 millones de personas. (Cordera, 1995)

Si bien los impactos del cambio económico nacional y mundial, así como la afirmación del reclamo democrático, encuentran en este nuevo perfil demográfico sus mayores retos, a la vez que algunas de sus más sólidas potencialidades, en el presente todo parece desafío insuperable: la economía no ha podido crear empleos suficientes y remunerativos para buena parte de esta población y son todavía una minoría los que tienen acceso y pueden aprovechar las oportunidades de la educación superior. Éste es, sin duda, el más ominoso cerco social que encara la transición mexicana.

Sin embargo, es conveniente mantener lo que podría ser una hipótesis dinámica. Una población amplia, con posibilidades físicas para el trabajo productivo, ha sido siempre una oportunidad para la expansión y el desarrollo sostenido. Si a ello agregamos el dato de una mayor escolaridad, que sin embargo debería ponderarse por el factor calidad, es claro que México tiene hoy consigo mayores posibilidades para aspirar a una evolución económica y social promisoría. Habría que añadir a esto, que el grado de dependencia, determinado por la participación de la población infantil y adolescente en el total, ha disminuido de modo importante, dando lugar a nuevas opciones y posibilidades en cuanto a la utilización del excedente producido por el crecimiento de la economía.

Asimismo, el aumento en el número de adultos amplía el campo de posibilidades de la participación social y de la intervención política democrática. No son sólo las mejores capacidades que ofrecen la edad y la experiencia, sino también y en nuestro caso sobre todo, el cúmulo de necesidades sentidas y no satisfechas, de la falta de trabajo a la insuficiencia del ingreso, el que estará detrás de inéditas rondas de agitación social y movilización política en el futuro más o menos cercano. La disminución de las expectativas que han impuesto el estancamiento económico y las crisis que lo han acompañado, puede tener en estas nuevas realidades y dinámicas demográficas una plataforma que obligue a un giro político y mental de aliento para el desarrollo.

Vale la pena resaltar aquí el peso enorme que han adquirido los jóvenes dentro del conjunto demográfico nacional. Según el Conapo, la población juvenil (de 15 a 24 años) llegó en 1997 a casi 20 millones, es decir, poco más de 21% del total nacional. Se estima que dichas magnitudes se mantendrán en los próximos veinte años, lo que representa un cambio enorme no sólo desde el punto de vista demográfico sino sobre todo cultural y político-económico. La mayor parte de esta población, además, se ubica en las ciudades, contrariamente a lo que ocurría hace treinta y cinco años. Según Conapo, en 1960 60% de los

jóvenes vivía en el medio rural, en tanto que en el presente los que viven en las urbes representan alrededor de 74%. Lo anterior no impide que los jóvenes rurales hayan pasado de 3.9 a 5.3 millones entre 1960 y 1995. Como se comprenderá, la presencia juvenil le plantea a la sociedad rural problemas de grandes proporciones, no sólo en el terreno de la producción y el acceso a los activos, sino también en lo que concierne a la estabilidad comunitaria y la gobernabilidad local.

Los jóvenes (de acuerdo con Conapo) se concentran en unos pocos estados de la República: en ocho se ubica más de la mitad: Estado de México, Distrito Federal, Veracruz, Jalisco, Guanajuato, Puebla, Nuevo León y Michoacán. Asimismo, en sólo cinco entidades reside casi la mitad de los jóvenes urbanos: Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León, Veracruz y Jalisco. Por lo que toca a la juventud rural, poco más de 40% vive en seis estados: Veracruz, Chiapas, Guanajuato, Michoacán, Oaxaca y Puebla. (Cordera, 1995)

En lo que hace a las características educativas de los jóvenes, éstas presentan un panorama favorable; en las dos últimas décadas se han elevado significativamente las proporciones de alfabetas, de asistentes a la escuela y de jóvenes con estudios de posprimaria.

En cuanto a su participación económica, en 1995 el volumen de los económicamente activos equivalía al doble del registrado en 1970, aunque las tasas de participación económica resultan similares en ambos años. En lo que hace a la distribución por sectores de actividad, la mayor participación juvenil se presenta en el sector terciario y la menor en el primario, situaciones que se acentúan en el caso de las mujeres jóvenes de las cuales sólo 3.0% se ubica en el sector primario en tanto que 66.6% corresponde al terciario. Una característica de la población joven en México es que no trabaja en el campo.

Conforme a la distribución de los jóvenes ocupados según ingreso, la mayor concentración se ubica en el rango de 1 a 2 salarios mínimos. Sin embargo, en los rangos de mayores ingresos son ligeramente mayores las proporciones de hombres respecto a mujeres.

La población femenina, por su parte, que en 1997 representaba 51% de la población total, también ha registrado cambios en relación con la tasa de fecundidad: en 1995 el promedio de hijos nacidos vivos en las mujeres de 12 años y más era de 2.8, inferior al de 1988 que fue de 3.6 hijos por mujer. Entre los factores que inciden en este comportamiento está el nivel de instrucción y la actividad, ya que a mayor nivel de instrucción y de participación económica el promedio de hijos baja.

En el rubro educativo la población femenina logró avances importantes; el índice de analfabetismo pasó de 29.6 en 1970 a menos de 15% en 1997, cambio que se refleja principalmente en las mujeres menores de 40 años, ya que las mayores de esta edad, siguieron registrando una tasa de analfabetismo alta.

Respecto de la asistencia escolar de la población femenina, de 5 a 24 años, se observó, que conforme avanza la edad, este porcentaje se incrementa hasta alcanzar su valor máximo a los 9 años (93.1%), después disminuye paulatinamente de tal forma que entre los 15 y 19 años menos de la mitad de las mujeres va a la escuela y entre los 20 y 24 la asistencia escolar es tan sólo de 13.8%. Este hecho se asocia tanto con la temprana incorporación de las jóvenes a la actividad económica, como con la gran proporción de mujeres que se dedican a los quehaceres del hogar.

No obstante que la participación económica de la mujer se ha incrementado, sigue siendo inferior que la del hombre, en una proporción de 3 a 1. Considerando la edad, la participación económica de la mujer alcanza su valor máximo entre 20 y 24 años, en cambio la máxima participación del hombre se presenta entre los 35 y 39 años. En relación con la posición laboral, una alta proporción de mujeres se concentra en el grupo de empleadas u obreras, seguida por el de trabajadoras por su cuenta. Cabe mencionar que la mayoría de la población femenina se ocupa en el sector terciario.

Para 1990 había en el país 2.3 millones hogares donde el jefe de familia era mujer, valor que representaba 15.3% del total de los hogares. Para 1998, el DIF proporcionó una estimación en la que 18.8% de los hogares estaban dirigidos por mujeres, lo que representaba casi la quinta parte del total de hogares a nivel nacional. Asociado a este indicador, es notable el incremento de mujeres viviendo solas particularmente en las localidades urbanas. (Cordera, 1995)

Como resultado de estas tendencias, la familia ha experimentado una de las transformaciones más importantes de este fin de siglo, que impacta tanto a la dinámica poblacional como a las instituciones sociales pero, sobre todo, a los estilos de vida y a la organización social. Mario Luis Fuentes, menciona que el ingreso masivo de las mujeres al mercado de trabajo ha implicado una intensa demanda de servicios asistenciales y con ello cambios en las funciones y roles de la familia, donde el cuidado y la educación de los menores se trasladan plenamente fuera del ámbito familiar. Asimismo, se ha elevado el número de hogares uniparentales, se han incrementado los divorcios, y han surgido nuevos tipos de

familia, los cuales no corresponden con los perfiles de los titulares de los derechos de la seguridad social.

No obstante, la familia (como institución social) mantiene y reproduce las estructuras y transmite los elementos para vivir y ver la vida de una manera determinada. Para muchos mexicanos, la familia es portadora de valores y al mismo tiempo de innovaciones y con ello continúa siendo el núcleo de la sociedad mexicana. Con la palabra familia, no obstante los cambios experimentados, se asocian significados altamente positivos como los de unión, hijos, amor, hogar, bienestar, seguridad, padres y comprensión. Al mismo tiempo constituye una importante red de seguridad económica, lo que nos remite a una concepción de la familia como una unidad de producción, consumo y protección, insoslayable para enfrentar situaciones críticas y los avatares económicos.

Por último, pero no al último. La propia evolución demográfica junto con los avances en la salud y la nutrición, han propiciado un envejecimiento gradual de la población portador de nuevos retos; la población mayor de 65 años creció en 1997 a un ritmo anual de 3.95%, cuando en 1960 fue de 0.74%. "De hecho, la tasa de crecimiento que ha alcanzado la población de la tercera edad hoy en día es inédita en la historia demográfica del país". (Cordera, 1995)

Sin duda, estas tendencias le plantean a la sociedad nuevos problemas; no sólo el financiero (por los costos que representan las pensiones), sino sobre todo el de la organización de la salud pública y del bienestar para una población que no dispondrá, probablemente, del hábitat familiar del pasado. Así, el gran desafío que se presenta es la definición de formas de existencia y relación social que den cabida y reconocimiento, así como aliento productivo, a estos mexicanos que, hasta hace poco, ni siquiera se les imaginaba en los escenarios de la política pública.

México: desarrollo urbano – regional.

La población mexicana de fin de siglo vive en ciudades. A partir de 1960 se muestra un cambio definitivo en la estructura poblacional en favor de la urbanización y se espera que para los primeros años del siglo XXI 80 de cada 100 mexicanos viva en conglomerados urbanos.

Desde que en los años 40 el desarrollo económico privilegió la visión industrial urbana, el campo ha sido sujeto a una creciente extracción de excedente que se ha canalizado a las ciudades y a favorecer el desarrollo industrial, considerado la fuente principal del progreso. Sin

duda, ha habido un progreso material efectivo pero con cimientos sociales débiles. (Cordera, 1995)

Esta fragilidad del conjunto social mexicano, puede ilustrarse en su contrastante panorama de distribución poblacional: por un lado, una enorme dispersión del mundo rural en miles de pequeñas localidades; y por otro, una concentración de la población en unas cuantas regiones y ciudades del país. En la actualidad, más de 10 millones de personas vive en comunidades menores de 500 habitantes, pero más de 42 millones se concentran en localidades mayores de 100 mil habitantes. Las zonas conurbadas de la Ciudad de México, Monterrey, Puebla, y Guadalajara alojan a más de 20 millones de mexicanos.

El principal determinante de la fisonomía demográfica aludida ha sido la migración interna. Junto a los grandes polos de la zona metropolitana del valle de México, Guadalajara y Monterrey, las ciudades de más de 100 mil habitantes representan el principal destino de los migrantes debido a que en ellas hay mejores condiciones en términos de infraestructura, servicios, calidad de vida y oportunidades de empleo. Así, entre las características del desarrollo urbano - regional del país se cuentan la desigualdad espacial, la concentración de actividades económicas y la especialización regional. Durante los últimos 50 años, las economías metropolitanas han crecido a ritmos mayores que las pequeñas ciudades y las zonas rurales, de modo que la influencia económica ha sido determinante para la evolución y expansión de la sociedad urbana. (Cordera, 1995)

Si bien se pueden señalar cuatro patrones de desarrollo urbano marcadamente diferenciados: crecimiento industrial (zona metropolitana del valle de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla y Querétaro); explotación petrolera (Tabasco, Campeche, Veracruz y Chiapas); industrialización transnacional y maquiladora (Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Tamaulipas, Chihuahua, Guanajuato y San Luis Potosí); e industrialización incipiente (Baja California Sur, Colima, Durango, Guerrero, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Quintana Roo, Sinaloa, Sonora, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas), es claro que la expansión urbana no ha sido homogénea, tiene pesos y características distintos. Por ejemplo, entre las regiones que tienen una población eminentemente urbana se encuentran la noreste y centro donde destacan el Distrito Federal y Nuevo León con una población urbana de 92 y 99% respectivamente, y dado el vínculo entre urbanización e industrialización, las regiones antes señaladas son las de mayor grado de desarrollo industrial. En contraparte, en la región golfo y

pacífico sur existen altos niveles de población rural por los serios rezagos en términos de industrialización, siendo el caso de estados como Oaxaca, Chiapas y Campeche.

Debido a la estrategia de desarrollo económico seguido durante los últimos 20 años, la economía se ha vuelto más abierta y los servicios formales e informales vinculados con el turismo, el comercio y las finanzas han adquirido un peso determinante en muchas economías regionales, convirtiéndose en sociedades urbanas que no han requerido pasar por la industrialización, aunque sólo algunas regiones se han integrado a este proceso, siendo el caso del norte y el noroeste del país por su cercanía con nuestro mayor socio comercial y las costas, en particular la del pacífico y el caribe peninsular, vinculados en sus economías a los flujos nacionales e internacionales del turismo y el comercio.

Si bien la sociedad urbana de fin de siglo presenta características notoriamente distintas del México de hace 50 años, entre las que cabe mencionar: crecimiento de la economía informal, creciente incorporación femenina al mercado de trabajo, organización de la sociedad civil, crecimiento e influencia de los medios de comunicación, deterioro de la calidad de vida y del medio ambiente, creciente inseguridad pública, se trata de realidades que obligan a repensar la forma de relación entre Estado y sociedad, habida cuenta de que los Méxicos urbanos de inicios de siglo albergan sociedades más plurales y participativas, que no parecen admitir ya viejas formas de gestión de los asuntos públicos.

La sociedad rural mexicana actual: carencias y rezagos

En los albores del siglo XX, la población mexicana vivía de la tierra; su reparto redistribuyó riqueza y poder y abrió paso a una nueva forma de vida en el campo y por tanto a una nueva sociedad rural.

Si bien el crecimiento industrial aceleró la urbanización, no abatió la impronta rural del país. Para finales del siglo XX, 25 millones de mexicanos vive en localidades rurales, casi una cuarta parte de la población del país, con una población económicamente activa de seis millones -en el sector primario-, de los cuales alrededor de 5 millones se dedican a la producción agropecuaria. Cabe hacer notar aquí, que la población vinculada a la producción agropecuaria, que representa una cuarta parte de la población del país, aporta sólo 6% del PIB, porcentaje que confirma que la característica central del campo mexicano sigue siendo la pobreza.

Hubo una transición que no se terminó de dar en el campo mexicano: si bien desde los años treinta hubo la intención de apoyar la introducción de tecnología y el uso de fertilizantes y semillas mejoradas para incrementar la productividad de las actividades agrícolas, no se logró desarrollar una agricultura intensiva, a grado tal que todavía hoy prevalecen los métodos ancestrales de cultivo en vastas regiones del territorio nacional, lo que necesariamente se refleja en bajos rendimientos por hectárea, agotamiento de suelos y, lo que es peor, bajos ingresos para la mayor parte de los productores. El desarrollo mexicano ha hecho posible la coexistencia de la moderna agricultura comercial con la de autoconsumo, que con trabajos alcanza para la subsistencia de las familias. El rezago tecnológico del campo es resultado de un abandono paulatino pero sostenido -desde los años cuarenta- de las políticas de fomento del gobierno mexicano, pero también de la falta de incentivos para la inversión privada, la ineficiencia y la corrupción que devinieron en clientelismos de las agencias gubernamentales encargadas de canalizar créditos y apoyos al sector. Todo esto con un régimen de propiedad que no estimulaba la cooperación de los productores, los llevaba a arrendar sus tierras subrepticamente o a malbaratarlas y dedicarse a otra actividad.

No obstante la indudable importancia del reparto agrario, la impronta del campo mexicano sigue definiéndose por su crisis estructural que se traduce en un profundo y prolongado deterioro productivo. Cuando en 1992 se reformó el artículo 27 constitucional, su propósito era enfatizar la certeza jurídica frente a la inseguridad en la posesión de la propiedad ya que el ejido y la comunidad son concebidos como formas permanentes de la propiedad que deben fortalecerse por la voluntad de sus titulares. Tanto los derechos de posesión como de organización y asociación, fueron incluidos en esta reforma con la finalidad de abrir el campo a las condiciones de desarrollo y productividad que exigían el nuevo entorno político y social de apertura y competencia; sin embargo la sociedad rural sigue manteniendo características que denotan sus carencias y rezagos. (Cordera, 1995)

- Concentración de la pobreza extrema. Hay 2.5 millones de hogares en pobreza extrema que representan poco más de la mitad de los 5 millones de hogares rurales; 14 millones son pobres (56%) y apenas 11 millones superan la pobreza extrema. En contraste, en el medio urbano menos de 15% son pobres.

- **Dispersión geográfica.** Hay 175 mil localidades menores de 2,500 habitantes, casi cinco veces más que las 40 mil localidades registradas en 1970, dispersión que se asocia con la pobreza y también con la dimensión indígena.
- **Propiedad minifundista.** El minifundio es la unidad de producción más difundida; tres cuartas partes de los ejidatarios tienen menos de diez hectáreas y de éstos, dos terceras partes cuentan con menos de cinco hectáreas. Esta condición deriva tanto de la migración como de la pobreza, en la medida en que la producción no alcanza para cubrir los requerimientos nutricionales de sus propietarios.
- **Migración interna y externa.** Se calcula que casi 3 millones de personas realizan periplos migratorios del sur hacia el noroeste del país; de las zonas marginadas de Guerrero, Oaxaca, Puebla y Veracruz, hacia la agricultura capitalista del noroeste, vinculados con la agricultura de exportación. Son los migrantes indígenas y jornaleros agrícolas que en muchas ocasiones viajan acompañados de sus familias. Cerca de tres millones de personas migran anualmente, casi la población de un país centroamericano.
- **Titulares de derechos en edad avanzada.** Cerca de la mitad de los ejidatarios superan los 50 años, y alrededor de 20% tiene más de 65 años. Esta condición define situaciones de migración o bien constituye un obstáculo para procesos de cambios e innovaciones tecnológicas y aún de asociaciones productivas y mercantiles que pudiesen poner en riesgo la posesión de la propiedad.
- **Deterioro de las grandes organizaciones representativas.** La mayoría de las organizaciones de la sociedad rural han padecido los cambios en su relación con el gobierno. Sometidas a un proceso de apertura externa y de retiro de muchas instituciones del gobierno, así como de reducción o desaparición de instrumentos tan importantes como el crédito, la inversión y los precios de garantía, las organizaciones campesinas no han podido definir estrategias organizativas, productivas y competitivas para enfrentar las nuevas realidades económicas políticas y sociales del campo.
- **Feminización.** Producto de la migración de los varones, las mujeres adquieren mayor importancia dentro de la sociedad rural. Según datos del sector agrario, en 1970 existían 31,459 ejidatarias y para 1999 eran 140 mil, en casi 30 años se registra un incremento de 580%. De seguir la tendencia, para los primeros años del siglo XXI habría poco más de medio millón.

- Los sin tierras. Existe una proporción significativa de población joven sin acceso a la tierra, cuyas posibilidades de obtenerla están prácticamente canceladas. Para finales de siglo XX, la presión por la tierra puede convertirse en un dato fundamental de la sociedad rural. En las 175 mil localidades menores a los 2,500 habitantes viven 25 millones de personas, de las cuales 13 millones tiene menos de 25 años.
- Los mercados de tierra. Contra todo pronóstico, la venta de tierra no ha sido el rasgo primordial de los resultados de la reforma constitucional de 1992, sólo un 5% de los ejidatarios la han realizado, y de éstos 3% fueron ventas totales. No obstante, la venta de tierras se encuentra de un rango amplio si se considera en el ámbito estatal. En cuatro entidades no se había registrado ninguna venta y en otras siete entre 10 y 16% de los ejidatarios había vendido parte o todas sus tierras. Lo que continúa predominando son los tradicionales tratos agrarios de préstamo, renta y aparcería.

Cabe hacer notar que si bien la privatización de la propiedad ha sido un fenómeno restringido y marginal, que la inversión privada al campo no ha fluido en los niveles que se esperaba -no obstante la seguridad en la tenencia de la tierra- y que tampoco se ha avanzado mucho en la constitución de empresas campesinas y de sociedades mercantiles propietarias de tierra, es un hecho que la apertura externa y la globalización cultural han modificado valores y bases comunitarias de la sociedad rural mexicana. La familia y la comunidad rural han registrado cambios -en sus principios y valores- debido a los procesos de fragmentación y desarraigo por efectos de la migración, transformaciones que han modificado la forma tradicional de concebir la vida rural, incluso la formación y educación de sus miembros. Así, la migración masiva dentro y fuera del país de los progenitores masculinos y de personas jóvenes, tanto hombres como mujeres, ha dividido los hogares y ligado la vida económica y cultural a los flujos de recursos de mercancías de los migrantes. (Cordera, 1995)

La pobreza rural es resultado del desarrollo desigual que se ha dado en el campo mexicano, pero al mismo tiempo constituye una severa restricción para las posibilidades de expansión de la producción. Agotado el crecimiento extensivo de la producción agrícola y con la necesidad de competir con los productores del extranjero, el único camino viable para la agricultura mexicana es el que pasa por constantes aumentos en la productividad, mediante el uso intensivo de tecnología y decisiones de producción debidamente asesorada por especialistas en la materia. Para conjugar estos factores se necesita una política

gubernamental que pase no sólo por los subsidios, sino por la capacitación de los productores y que además se ocupe de crear los mínimos de bienestar indispensables entre la población campesina que permitan soportar la transformación del campo y erradicar la pobreza extrema.

El México indígena.

En México habitan poco más de 10 millones de personas que se identifican como indígenas, siendo la mayor población indígena -en términos absolutos- de los países de América Latina, equivalente a la población total de Honduras, Nicaragua y Costa Rica. (Cordera, 1995)

Parte de nuestra diversidad cultural se expresa en el uso de cuando menos 62 lenguas diferentes y un elevado número de variantes. Entre ellas existen amplios contrastes: mientras el náhuatl es utilizado por más de un millón de personas, para el ópata sólo se registraron 12 hablantes; 17 lenguas tienen más de 50 mil hablantes y sólo seis (náhuatl, maya, zapoteco, mixteco, otomí y tzeltal) son utilizadas por más de 250 mil personas que, en conjunto, representan 61% del total de hablantes de lengua indígena.

La indígena ya no es la población aislada y aparentemente estática de los años cincuenta y sesenta. Hoy estamos ante un conjunto de mexicanos que se desplaza no sólo a lo largo y ancho del país en busca de mejores oportunidades de trabajo e ingreso en las ciudades y campos agrícolas, sino también, y cada vez con mayor frecuencia hacia otros países como Estados Unidos y Canadá.

La población indígena se concentra en el centro y sur del país: Chiapas, Oaxaca, Veracruz, Puebla, Guerrero, parte del Estado de México, Hidalgo y Tlaxcala. Continúa hacia el sureste en la península de Yucatán y hacia el norte recorre Michoacán, algunas regiones de Nayarit, Durango, Chihuahua y Sonora.

La información estadística refleja de manera clara su ubicación y concentración en el territorio Nacional. De los 2,428 municipios que hay en la República Mexicana, 803 tienen, cuando menos, 30% de población indígena, donde se concentra 78% de la población indígena a nivel nacional. El último censo registró la existencia de más de 17 mil localidades eminentemente y medianamente indígenas que muestran, por su tamaño y dispersión, elevados grados de ruralidad y aislamiento, carentes de servicios públicos y escasa comunicación. De éstas, 44% están habitadas por menos de 100 personas; 17% tienen entre 100 y 449 habitantes, y 14%

entre 500 y 2,500 habitantes. El 25% restante está conformado por localidades urbanas de más de 2,500 habitantes.

La extrema pobreza y la alta marginalidad permanecen como signos estructurales de la vida de los pueblos indígenas. A ello habría que agregar un racismo semioculto que en el plano local y regional actúa bajo diferentes formas políticas y nunca le falta ocasión para volverse virulento.

A lo anterior, habría que añadir que en prácticamente todas las zonas donde habitan los pueblos indígenas, se resienten de manera grave las consecuencias de la descapitalización del campo, la falta de inversión productiva, la baja productividad, los altos niveles de erosión del suelo y las escasas posibilidades de agregar valor a sus productos.

Las condiciones de desigualdad y pobreza también se reflejan en los niveles de escolaridad. De acuerdo con el censo de 1990, en localidades con 30% o más de población indígena, 26% de su población de 6 a 14 años no acudía a la escuela, y entre la población mayor de 15 años, sólo 59% sabía leer y escribir. El sector más afectado fue el de las mujeres, ya que 46% carecía de escolaridad: del total de analfabetas indígenas, 70.5% correspondía al sector femenino.

Las carencias, postraciones y desigualdades de la sociedad indígena nos refieren a promesas incumplidas del desigual desarrollo mexicano, que se ubican más allá de su emergencia en el escenario nacional debido a la violenta irrupción del EZLN en 1994; los profundos y complejos problemas de los pueblos y las comunidades indígenas sólo pueden ser enfrentados mediante el concurso de las diversas instituciones gubernamentales así como con la participación de las propias comunidades, mediante políticas claras e incluyentes que permitan poner en marcha una práctica pública de la pluriculturalidad y la diversidad, conciliando tradición y modernidad, de suerte de ir tendiendo puentes sólidos entre el mundo de lo local y el mundo de lo global.

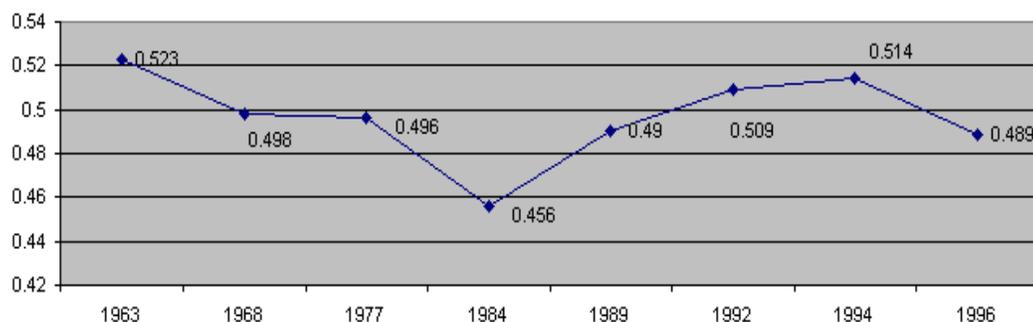
Distribución del ingreso.

Las políticas para la superación de la pobreza y la equidad social no son independientes (aunque no sean lo mismo), ya que la lucha contra la pobreza no está ligado exclusivamente a la calidad del crecimiento económico, sino sobre todo a la capacidad de introducir cambios en la distribución del ingreso. No obstante, en México ambas categorías se han utilizado indistintamente por su estrecha relación en el uso de los indicadores sociales. Por ejemplo,

entre 1933 y 1984 el país modificó su sociedad y expandió su economía aunque las desigualdades se mantuvieron, pero se logró reducir la pobreza en comparación con el tamaño de la población. La creación de una institucionalidad social y las políticas de crecimiento de esos años provocaron el aumento de una clase media que permitió tendencias positivas en los indicadores básicos de bienestar social. Se trató de una larga etapa desigual pero no empobrecedora; en cambio, en las últimas tres décadas las informaciones estadísticas confirman una tendencia convergente entre desigualdad y pobreza.

El índice de Gini que mide el grado de concentración del ingreso en el país, es ampliamente elocuente en este sentido.

Figura 2.1 EVOLUCION DEL COHEFICIENTE DE GINI



Fuente: Cortés, Fernando, "El Desarrollo reciente y la evolución de la desigualdad en la distribución del ingreso de los hogares de México", mimeo, CES, COLMEX, 1999. A partir de: Encuestas de Ingresos y Gastos Familiares 1963 Banco de México; Encuesta sobre Ingresos y Gastos de las Familias 1968, Banco de México; Encuesta sobre Ingresos y Gastos de los Hogares 1977, SPP; Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 1984, 1989, 1992 1994 y 1996.

Conviene, aquí, destacar dos características que señala este indicador. Hasta 1984 se registró tanto una disminución en la desigualdad como una reducción en la pobreza relativa. Pero, a partir de ese año aumenta la desigualdad en una clara correspondencia con el incremento de la pobreza. (Cordera, 1995)

Los años de 1984 y 1996 tienen características muy particulares (en ambos se reportan mejoras en la desigualdad social, y registran también las mayores crisis de los últimos 50 años, de la deuda y de los tesobonos), y se aprecia una paradoja: mejoramiento de la igualdad por empobrecimiento (de acuerdo con la terminología utilizada por Fernando Cortés). En cambio, de acuerdo con datos de las últimas tres décadas, se tiene un saldo oneroso de desigualdad y pobreza que configura ya una tendencia de empobrecimiento -absoluto y relativo- así como un aumento en la desigualdad.

Ingreso de la población

Si se analiza la distribución del ingreso a partir de los deciles, puede afirmarse que en los últimos años el 40% de la población más pobre (deciles I; II; III y IV) mantiene una baja participación promedio en el ingreso nacional (alrededor de 13%), para alcanzar su máximo nivel en 1984 con una participación de 14.3%. La importante movilidad social que se vivió en esos años se refleja en una mayor participación de los sectores medios (deciles V, VI, VII, VIII y IX) que aumentan su participación de 42.3% en 1963 a 52.9% para 1984. Este incremento explica, en buena medida, la expansión de los sectores medios en la vida nacional y también la menor participación del último decil que reduce su porcentaje (50.2 a 32.8% en el periodo), en beneficio de los grupos bajos y medios.

Entre 1984 y 1996, las familias de bajos ingresos mejoraron muy poco su ingreso relativo (de 12.8 a 13.2%), pero el cambio más significativo fue el deterioro constante y progresivo de los sectores medios que en las últimas dos décadas perdieron lo que habían alcanzado en los 15 años anteriores. Un balance de este periodo indica que los sectores pobres mejoraron ligeramente su participación, en cambio los sectores medios fueron los grandes perdedores al darse una reconcentración del ingreso sumamente elevada (decil X) que corresponde a la población más rica del país.

El sexenio del Presidente Fox se estableció una metodología “oficial”, a propuesta de un grupo de académicos convocados por la Secretaría de Desarrollo Social, para medir la pobreza en México. Con base en la información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, que recopila el INEGI cada dos años, se establecieron umbrales de ingreso para definir tres distintos niveles de pobreza en el país y así realizar comparaciones con años anteriores.

La metodología clasifica la pobreza en tres categorías: la “alimentaria”, la de “capacidades” y la “patrimonial”. En términos prácticos o por lo menos no tan elegantes, podríamos decir que las clasificaciones son de muy muy pobres, muy pobres y pobres. En vez de optar por una metodología que considerara ciertos mínimos de bienestar, como hogares con acceso al agua, drenaje, luz y con piso de tierra, se optó por expresar la pobreza en términos del ingreso diario por persona. Queda claro que no existe una fórmula “correcta”, por lo que el mérito de la metodología consistió más que nada en adoptar una medición que todos pudieran utilizar para comparar la pobreza en distintos tiempos.

Dado que el INEGI levanta la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) cada dos años, se pueden estimar los niveles de pobreza en el país y hacer comparaciones bi-anuales. En 2004 se informó que el número de pobres en el país se redujo a 49.0 millones de personas, lo que representaba 47.0 por ciento de la población. Por primera vez en la historia, la pobreza en su definición más amplia correspondió a menos de la mitad de los mexicanos en el país. Dado que el Presidente Vicente Fox había puesto mucho énfasis en su programa “Oportunidades” y se vio una reducción significativa en los primeros años del sexenio, el gobierno presumió que su política de desarrollo social era exitosa. No solamente eso, sino además el Presidente giró instrucciones de realizar una encuesta extraordinaria en 2005, para evaluar la evolución de la pobreza en su sexenio y entregar resultados positivos antes de terminar su mandato.

Los resultados confirman que hubo una disminución significativa en la pobreza en los primeros cinco años del sexenio, de 2000 a 2005. Sin embargo, no fue así en el último año, específicamente de 2004 a 2005. Aunque hubo avances en la población urbana al ver disminuir la pobreza en cada una de las tres definiciones, se registró un retroceso importante en la población rural, que es el objetivo del programa Oportunidades. Al sumar el aumento en la pobreza rural con la disminución en la urbana, las cifras señalan un aumento en el número de personas que viven en condiciones de pobreza a nivel nacional.

La pobreza alimentaria, también conocida como extrema, se define como la población que cuenta con un ingreso per cápita insuficiente para adquirir una alimentación mínimamente aceptable. La metodología estima cuánto sería el ingreso mínimo para adquirir los alimentos necesarios y éste constituye el umbral para superar este nivel de pobreza. La Encuesta de 2005 arrojó que 9.9 por ciento de la población que vive en zonas urbanas, tiene ingresos menores a 791 pesos (el umbral establecido) y 32.3 por ciento que vive en zonas rurales, ganan menos de 584 pesos al mes. Combinado, significa que la pobreza extrema alcanza 18.2 por ciento de la población total.

La pobreza de capacidades se define como la población que cuenta con un ingreso per cápita insuficiente para realizar las inversiones mínimamente aceptables en la educación y la salud de cada uno de los miembros del hogar. A precios de 2005, el ingreso mensual de referencia para cubrir estas necesidades es de 969.84 pesos para la población urbana y 690.87 pesos para la rural. Por último, la pobreza patrimonial considera a la población que no tiene el ingreso mensual suficiente para adquirir los mínimos indispensables de vivienda,

vestido, calzado y transporte para cada uno de los miembros del hogar. A precios de 2005, el ingreso mensual de referencia es de 1,586.54 pesos para la población urbana y 1,060.34 pesos para la rural.

Dado que estos son líneas o umbrales, la pobreza alimentaria es un subconjunto de la pobreza de capacidades y ésta a su vez, es un subconjunto de la pobreza patrimonial. Esto es obvio, ya que la persona que no puede adquirir la alimentación mínima necesaria, tampoco puede realizar los gastos de educación y salud considerados, que definen la línea que divide la pobreza de capacidades de la patrimonial y así sucesivamente. Por lo mismo, del total de los casi 49 millones de personas que se consideran pobres en el país, se dice que 38.8 por ciento viven sin poder adquirir una alimentación mínimamente aceptable: Otro 13.7 por ciento adicional, aunque pueden adquirir su alimentación, no pueden realizar las inversiones mínimamente aceptables en la educación y la salud de cada uno de los miembros del hogar. Finalmente, 47.5 por ciento sí logran ubicarse por encima de los umbrales anteriores, pero no cuentan con el ingreso mensual suficiente para adquirir los mínimos indispensables de vivienda, vestido, calzado y transporte para cada uno de los miembros de su hogar.

En el periodo 2000-2005, casi 700 mil hogares dejaron la pobreza extrema, conocida como la alimentaria. Dado que hubo un aumento en la población y en el número de hogares en esos cinco años, el porcentaje disminuyó de 18.5 a 14.1 por ciento de los hogares totales. En términos de personas, la disminución fue de 4 millones 768 mil, lo que representa una baja de 5.9 por ciento de la población. Si consideramos a la población que sí tiene el ingreso mínimo para alimentarse, pero todavía clasifica como pobreza de capacidades, la mejoría fue bastante menor, ya que únicamente 779 mil personas dejaron de pertenecer a este segmento de la pobreza.

El problema viene cuando observamos a las personas que sí cuentan con un ingreso per cápita suficiente para realizar las inversiones mínimamente aceptables en la educación y la salud, pero no pueden adquirir los mínimos indispensables de vivienda, vestido, calzado y transporte para cada uno de los miembros del hogar. Este segmento de la población no disminuyó, sino que aumentó en un millón 742 mil personas, que en 2005 representó 1.7 por ciento de la población. En otras palabras, si no consideramos a las tres clasificaciones como subconjuntos, sino como segmentos separados de la población, se puede apreciar que la mejoría en los niveles de pobreza se explica en su gran mayoría por personas que dejaron la pobreza extrema para inmigrar a la pobreza patrimonial.

A pesar del aumento en la pobreza rural en 2005 y la ampliación comentada de la pobreza patrimonial en los últimos años, se admite que sí ha existido progreso en el combate a la pobreza. En 1950, 88.4 por ciento de la población se consideraba pobre desde el punto de vista "patrimonial", de los cuales 61.8 por ciento vivían en condiciones de pobreza extrema. Cincuenta y cinco años después, 47.0 por ciento de la población clasifica como pobre, una disminución de 41.4 puntos porcentuales. La pobreza extrema se ubica ahora en 18.2 por ciento de la población, una reducción de 43.6 puntos porcentuales. Lo más interesante de los estudios sobre la materia es que el crecimiento económico y la estabilidad macroeconómica son, por mucho, los dos factores que más contribuyen a la mejoría.

México: polarización y pauperización de la sociedad.

Las oleadas de progreso material que ha conocido México a lo largo de su historia han permitido no sólo imaginar que, de manera automática, habría avances en el bienestar y la equidad, sino incluso soslayar el tema, dejarlo "para después" de los sucesivos "despegues" del crecimiento. Sin embargo, el basamento de injusticia social se ha mantenido inconvencible y, lo que es peor, se ha reproducido ampliamente con las mutaciones económicas y políticas. El país que cambia se ve obligado a redescubrir realidades históricas que se niegan a mutar, por lo menos en el sentido que muchos consideramos imprescindibles. Hoy como ayer, las desigualdades de México se condensan y emergen de la economía y se ejemplifican en los niveles de ingreso y distribución entre personas, familias y categorías funcionales, pero no se reducen a estas dimensiones; la desigualdad abarca y se reproduce en vertientes regionales, culturales y étnicas.

Pobreza y desigualdad cruzan los territorios económicos y políticos del fin de siglo mexicano. Sus magnitudes no sólo han crecido, sino que la concentración del ingreso y la riqueza se han agudizado, sin que en realidad nunca haya dejado de ser ésta la marca distintiva de la estructura social del país. No en balde el Barón de Humboldt llamó a México "el país de la desigualdad".

Debe advertirse que el fenómeno de la pobreza además de que se renueva y da lugar a nuevas "categorías" de pobres, también incide en el surgimiento de nuevos mecanismos de inequidad. Tanto la pobreza como la desigualdad se dan en un contexto social, cultural, económico e institucional diferente al de sólo unas décadas atrás.

Este nuevo contexto ha generado movilidad, inseguridad y transformaciones de los factores que inciden en la pobreza; aparecen elementos étnicos, raciales, culturales, de género, ideológicos, religiosos y políticos que la generan y refuerzan, "antes y más allá" de los mecanismos de mercado con los que ambos fenómenos clásicamente se asocian. A ello debe sumarse el actual agotamiento de muchas de las condiciones ecológicas y comunitarias que sustentaron la vida de familias y grupos, las más de las veces en condiciones de precariedad y de miseria absoluta. Lo anterior nos indica que la pobreza de masas persistirá en los años que vienen. Aparte de su magnitud, ensanchada por la falta de crecimiento económico, la pobreza se ha vuelto, como el conjunto de la sociedad, cada vez más compleja, lo que dificulta encontrar soluciones que permitan reducir sus niveles de modo significativo.

En la actualidad, se acepta que uno de cada dos mexicanos vive en condiciones de pobreza pero, hay que hacer notar que las diferencias no radican sólo en el nivel de ingresos ya que una persona pobre no es solamente un ciudadano carente de dinero, es mucho más que eso, es un ciudadano afectado en sus condiciones materiales, sociales, políticas y hasta psicológicas. En términos de Mónica Gendrau "un hombre pobre no es un hombre con menos dinero, o sin él: es un hombre totalmente diferente. Las diferencias entre ellos no son simplemente cuestión de dinero; sus diferencias se manifiestan en todos los aspectos de la vida social. Ser rico o ser pobre son dos modos de vida".

Si bien las estimaciones y la cuantificación de la pobreza varían de un país a otro, de acuerdo con la metodología que apliquen tanto los investigadores como las oficinas gubernamentales, lo que dificulta la deliberación pública y por ende el diseño e instrumentación de políticas sociales que cuenten con amplio respaldo político y ciudadano, es claro que el rasgo distintivo de la situación social del país a finales de siglo, está en las condiciones de pobreza y de desigualdad social. De acuerdo con estimaciones oficiales recientes, la pobreza afecta a 40 millones de mexicanos, 27 de los cuales sobrevive en condiciones de pobreza extrema; otros datos indican que el número de pobres pasó de 61.7 millones en 1994 a 72.2 millones en 1996, lo que representa 3.3 veces el crecimiento poblacional.

No obstante sus diferencias, las estadísticas y metodologías sobre la situación de la pobreza y la desigualdad en México coinciden en un rasgo: su extensión y profundización. Julio Boltvinik señala que la población que vive en hogares en los cuales el ingreso per cápita es menor que la línea de pobreza aumentó 10.6 millones de personas de 1994 a 1996. Lo más

grave de esta estadística es que los pobres extremos (cuyo ingreso familiar per cápita es inferior a la línea de pobreza extrema que es de 66% de la línea de pobreza) que en 1994 eran 36.2 millones aumentaron hasta 50.9 millones en sólo dos años. Los pobres moderados disminuyeron en 4.2 millones en el mismo lapso. La mayor parte del aumento de la pobreza extrema tuvo lugar en lo que Boltvinik llama indigentes, aquellos cuyo ingreso per cápita es menor a 50% de la línea de pobreza "los que viven en la miseria indigna de un ser humano".

La polarización y pauperización de la sociedad mexicana, expresado en una estructura social de no pobres, pobres moderados y pobres extremos. Para 1994 la estructura mostraba cierto equilibrio entre estos tres grupos: 28 millones eran no pobres, 25 millones eran pobres moderados y 36 millones pobres extremos. Para 1996 se incrementa de forma alarmante a 51 millones la pobreza extrema, y se reducen a 22 millones los no pobres y a 21 millones los pobres moderados.

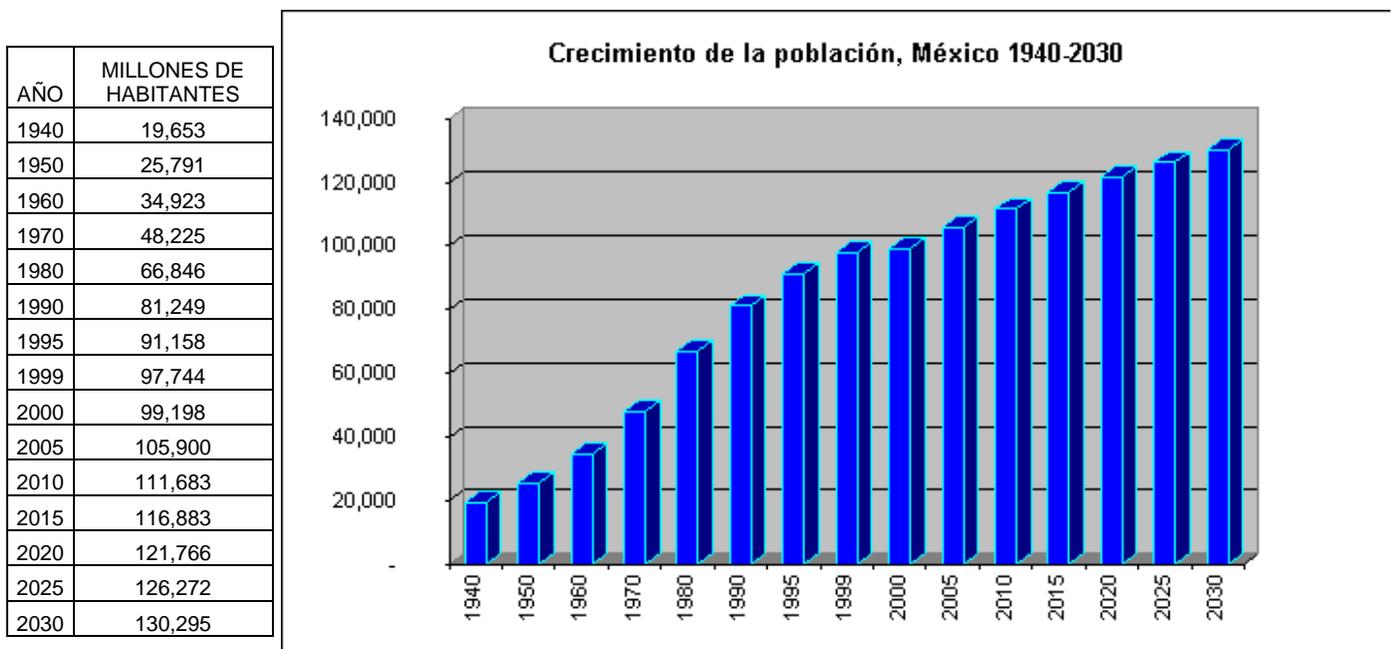
CONDICIONES SOCIODEMOGRÁFICAS EN MÉXICO.

Crecimiento de la población

Actualmente la población en México asciende a un poco más de 100 millones de habitantes. Se estima que para el año 2005, 2015, 2025 y 2030 se alcance una población de 105, 116, 126 y 130 millones de habitantes, respectivamente.

La población mexicana, cuenta con una proporción promedio de 50.50% de mujeres y 49.50% de hombres. Ver cuadros 2.1 y 2.2; y las gráficas 2.2 y 2.3

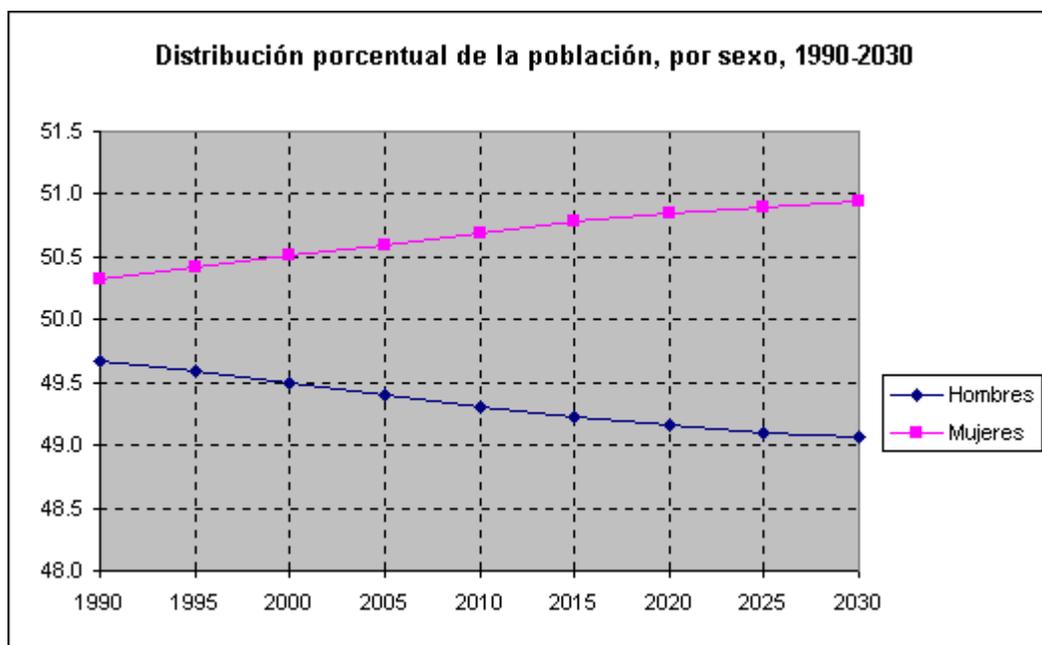
Cuadro 2.1 y FIGURA 2.2 Crecimiento de la población en México, 1940-2030



Fuente: Conapo, La situación demográfica de México, 2000.

Cuadro 2.2 y figura 2.3

Distribución porcentual de la población en México, 1990-2030		
Años	Hombres	Mujeres
	%	%
1990	49.7	50.3
1995	49.6	50.4
2000	49.5	50.5
2005	49.4	50.6
2010	49.3	50.7
2015	49.2	50.8
2020	49.2	50.8
2025	49.1	50.9
2030	49.1	50.9



Fuente: Conapo, La situación demográfica de México, 2000.

La disminución de la mortalidad, el descenso en la fecundidad y la modificación de los patrones reproductivos han sido los tres elementos que han determinado durante los últimos 25 años tanto el crecimiento de la población como los cambios significativos en su composición por edades.

A partir de 1970, comienza a declinar el ritmo de crecimiento de la población en nuestro país, atribuible a los nuevos patrones de fecundidad, tendientes a reducir el número de hijos por mujer, así como el tamaño de las familias. Como se observa en el cuadro 2.1, actualmente

la población crece a una tasa promedio anual de 1.8%, mientras que en la década de los sesenta alcanzó sus mayores niveles. Así, mismo, se puede observar como a partir de la década de los setenta comienza a bajar de nuevo. Según los expertos en el tema, de no haberse frenado este crecimiento demográfico, la población actualmente, hubiese duplicado su volumen.

Esperanza de vida

Actualmente los mexicanos contamos con una esperanza de vida en promedio de 75 años, cuando hace 60 años una persona vivía en promedio 41 años.

Hay una marcada diferencia de 5 años entre la esperanza de vida de las mujeres y los hombres, en favor de las primeras. En México, las mujeres viven en promedio 77 años, mientras que los hombres alcanzan los 72 años.

Cuadro 2.3 TRANSICIÓN DEMOGRÁFICA POR REGIONES EN MÉXICO

	Tasa	Tasa	Tasa	Población			Esperanza de vida ⁴ años
	Natalidad ¹	Fecundidad ²	Mortalidad ³	0-14 años %	15-64 años %	64 y más %	
Media Nacional	21.9	2.4	4.4				74.4
Transición Avanzada	20.1	2.1	4.1	31.4	64.2	3.6	75.2
BC	19.9	2	3.6				75.2
BCS	20.4	2.2	3.4				75.7
Coahuila	20.6	2.2	4.2				75
Chihuahua	20.4	2.2	4.3				74.9
Nuevo León	18.8	2	4				75.9
Sonora	19.9	2.2	4.2				75
Tamaulipas	19.5	2.1	4.3				75.3
D.F.	17.8	1.9	4.7				75.9
Morelos	20.7	2.2	4.6				74.8
México	22.6	2.3	3.8				74.8
Colima	20.8	2.2	4.4				74.7
Transición Moderada	22.54	2.49	4.31	35	60.5	4.5	74.59
Jalisco	23.5	2.6	4.5				74.8
Michoacán	22.7	2.6	4.8				74.8
Nayarit	21.5	2.5	4.8				74.8
Sinaloa	20.6	2.3	4.2				75
Campeche	22.8	2.5	4				74.5
Tabasco	23.1	2.4	3.6				74.6
Veracruz	20.6	2.3	4.6				74.1
Aguascalientes	23.3	2.5	3.9				75.3
Durango	22.5	2.6	4.6				74.4
Guanajuato	23.5	2.6	4.4				74.4
Hidalgo	22.7	2.5	4.8				73.8
Tlaxcala	23.9	2.6	4.3				74.7
Quintana Roo	23.2	2.3	2.8				74.9
Yucatán	21.7	2.5	5.1				74.2
Transición Tardía	24.26	2.79	4.61	37.4	58	4.4	73.49
Chiapas	25.7	3	4.1				73
Guerrero	23.4	2.7	4.7				72.8
Oaxaca	24.1	2.8	5.2				72.6
Puebla	24.7	2.8	5				72.9
Querétaro	24.7	2.7	4.1				74.3
SLP	23.4	2.7	4.6				74.4
Zacatecas	23.8	2.8	4.6				74.4

1 Se refiere al número de nacidos vivos por cada 1000 habitantes.

2 Se refiere al número de hijos vivos por mujer.

3 Se refiere al número de defunciones por cada 1000 habitantes.

4 Se define como el número de años que un recién nacido viviría si el nivel de mortalidad de ese año permaneciera constante.

Fuente: Datos de Tuirán, Rodolfo; "México hacia el dominio de su destino demográfico" en Examen: Política de Población; #108, octubre de 1998. Y con datos de CONAPO, La situación demográfica de México, 2000.

Tasa de fecundidad.

Los avances en materia de educación, salud y la modificación en los patrones reproductivos que comienzan a presentarse a partir de la década de los setenta, han contribuido de manera importante a reducir la tasa de fecundidad, la cual es el principal determinante de la reducción del crecimiento poblacional y de los cambios en la estructura por edades.

Dicha tasa en 1940 se encontraba por encima de los 6 hijos por mujer, actualmente es de 2.4 hijos por mujer. Ver cuadro 2.3 y Gráfica 2.3.

La educación y la participación económica de la mujer en el mercado laboral, constituyen dos factores estrechamente vinculados con una baja tasa de fecundidad.

A mayor grado de instrucción se ha logrado una menor tasa de fecundidad. Así mismo, en los últimos 20 años, la descendencia de las mujeres con menores niveles educativos, también se ha reducido, debido a las campañas y programas sobre planificación familiar.

Estructura etaria de la población

Aún en plena declinación de la fecundidad, en el corto y en el mediano plazo, la población seguirá aumentando en números absolutos, como producto de la propia estructura por edades, la cual tiene un potencial reproductivo normal de una población joven, cuya edad promedio es de 26 años.

Actualmente, la estructura demográfica, presenta una forma piramidal típica de una población fundamentalmente joven: el 32.85% de la población es menor de 15 años; el 37.52% se encuentra entre los 15 y 34 años; el 24.9% tiene entre 35 y 64 años; mientras que el 4.6% tiene 65 años y más.

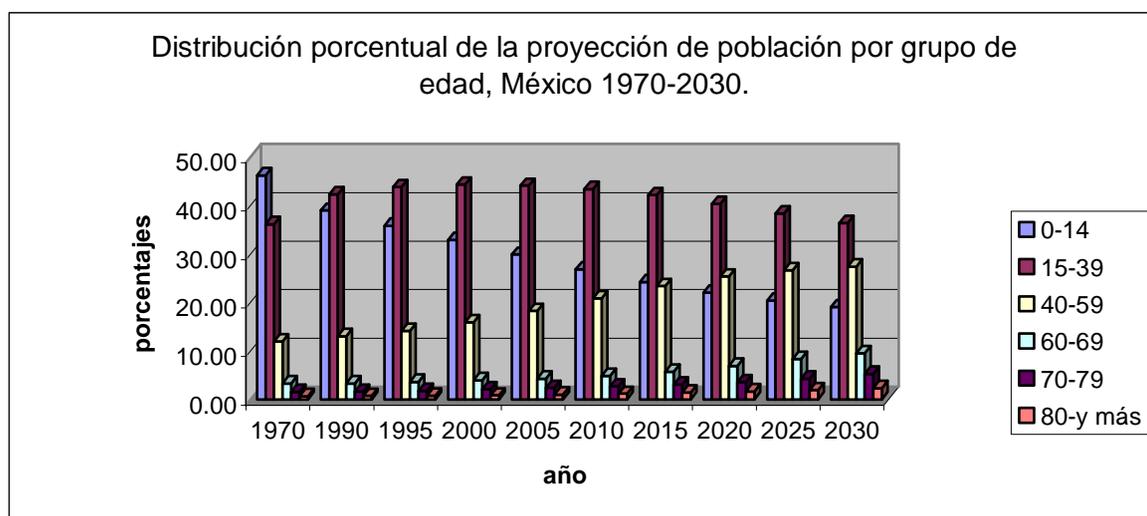
Se estima que para el año 2010, la proporción de la población menor a los 15 años disminuirá al 26.9%; así mismo, la población entre los 15 y 34 años también presentará cambios al disminuir al 35.7%; mientras que la población de 35 a 64 años y la población de 65 años y más, se incrementará a 31.34% y 60.5%, respectivamente.

Para el año 2020, la población mexicana reflejará el envejecimiento de la población, donde la población menor a los 15 años representará el 22.04%; la población entre los 15 y 34 años el 32.58%; mientras que la población entre los 35 y 64 años se incrementará

significativamente al 37.15%; la población de 65 años y más representará el 8.22% de la población, el doble de lo que se registra actualmente. Ver gráfica 4.

CUADRO 2.4 FIGURA 2.4 Distribución porcentual de la proyección de la población por grupo de edad, México 1970.2030

Grupos de edad	1970	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	46.21	38.96	35.82	32.85	29.88	26.90	24.20	22.04	20.39	19.02
15-39	36.19	42.30	43.78	44.32	44.12	43.42	42.13	40.36	38.34	36.37
40-59	11.97	13.08	14.18	15.92	18.26	20.87	23.40	25.39	26.68	27.43
60-69	3.36	3.30	3.62	3.95	4.33	4.88	5.74	6.94	8.32	9.60
70-79	1.53	1.62	1.81	2.09	2.40	2.73	3.11	3.59	4.31	5.31
80-y más	0.72	0.74	0.79	0.86	1.00	1.19	1.42	1.67	1.95	2.30



Fuente: Conapo, La situación demográfica de México, 2000.

El Consejo Nacional de Población, señala que uno de cada 3 mexicanos tiene actualmente 15 años, mientras que uno de cada 20 tiene más de 65 años. Situación que se modificará radicalmente en el año 2050, cuando uno de cada 4 habitantes tendrá 65 años y más.

Algunas implicaciones económicas y sociales del aspecto demográfico.

La estructura de la población y los cambios que ha habido en ella, ejercen grandes presiones sobre la oferta y la demanda de bienes y servicios.

Los cambios que se vislumbran en la estructura etaria, implicará cambios importantes en la demanda y satisfacción de los servicios educativos, donde habrá un desplazamiento de

la demanda educativa de educación primaria hacia los niveles de secundaria, media superior y superior.

Así mismo, mayor presión en los servicios de salud, debido al personal, la infraestructura y el gasto para atender a una población en constante crecimiento. Al respecto valdría la pena considerar, que en 1998 había un médico por cada 767 habitantes y 1.4 enfermeras por cada médico, si se mantiene esta misma proporción de médicos por habitantes, en los años 2010, 2020 y 2030, harán falta 20 mil, 33 mil y 44 mil médicos adicionales respectivamente.

Por otro lado, el proceso de envejecimiento demográfico, será el factor que más determine la cuantiosa asignación de recursos no sólo en la demanda de servicios de salud, sino también en el rubro de la seguridad social.

Respecto al empleo, cabría señalar que en cada uno de los próximos 13 años ingresarán al mercado de trabajo alrededor de un millón de mexicanos más; así el número de empleos que la economía debiera generar adicionalmente a partir de 1998 para satisfacer la demanda de largo plazo (30 años) tendrá que alcanzar la cantidad de 26.8 millones de empleos. (Cordera, 1995)

Referente a la vivienda, al déficit acumulado de viviendas en el país, deberá añadirse la demanda que en el curso de los próximos años surgirá como resultado del arribo de generaciones todavía numerosas a la edad de contraer matrimonio y formar hogares independientes.

Al respecto, en el periodo 98-2000, la demanda acumulada de vivienda fue de 700 mil viviendas al año. Entre 1998-2010 hará falta construir 8.8 millones de viviendas; para el periodo 2010-2020 se necesitará construir 7.6 millones; y para el periodo 2020-2030, 6.9 millones de viviendas.

La divergencia social.

El lado oscuro de la diversidad social mexicana, nos lleva a hablar de una divergencia como proceso que marca a toda la sociedad, se describe a partir de seis factores que amenazan a la cohesión social.

- Las diferencias económicas regionales entre el norte, centro y el sur del país.
- La transición demográfica distinta entre las regiones y las clases sociales.

- La urbanización y la marginación de los estados.
- Pobreza y desigualdad.
- La migración interna y externa.
- La presencia de minorías étnicas y grupos vulnerables.

Las diferencias económicas regionales entre el norte, centro y el sur del país.

La desigualdad en los niveles de producción y riqueza que se presenta en el interior de nuestro país, han sido consecuencia de la concentración de la economía en unas cuantas entidades cuyo funcionamiento ha propiciado la divergencia regional.

En México se dan cita, en incierta convivencia, tres realidades diversas y claramente diferenciadas por su grado de desarrollo.

- Un sector moderno, exportador y vinculado plenamente a la realidad global, que ha asimilado en gran medida los aspectos competitivos, de innovación tecnológica y de productividad, que se asocian a la globalización económica.
- Un sector industrial, de servicios y de agricultura tradicional que no ha sido capaz de vincularse al sector exportador de la economía, y que crece lentamente y ha resentido en mayor escala las crisis recurrentes y los propios cambios institucionales que dieron paso al cambio estructural. Todo esto, ha obstaculizado la generación de cadenas productivas y económicas de escala.
- Un tercer sector de economías locales o regionales atrasada, en muchos casos de autoconsumo, que tienen una vinculación precaria con los sectores más aventajados de la realidad nacional, y donde predominan la pobreza extrema y el rezago social.

Los estados del norte, se caracterizan por su dinámica actividad industrial relacionada con las ramas metálicas básicas, en especial la automotriz, la metalúrgica y la alimentaria, en gran medida exportadoras y crecientemente bajo la modalidad de la maquila. También cuentan con actividad agrícola y pesquera orientada a la exportación. Sus flujos de importación y exportación vía portuaria, corresponden al sector moderno y exportador, generan el 32.6% del PIB nacional, y concentran el 25.7% de la población total, el 78% de su población es urbana, su cobertura en los servicios de salud llega al 69.4%, cuentan con el 33% de las escuelas del

país, concentran sólo al 3% de la población analfabeta a nivel nacional, y el 32.2% de la PEA ocupada se ubica en esta región.

Los estados del Occidente, Centro y Golfo, caracterizados por su industria manufacturera, petrolera, de servicios y agricultura, corresponden al sector económico que no ha sido capaz de vincularse por completo a la actividad exportadora. Sin embargo, generan el 54.6% del PIB, concentran al 53.5% de la población total, el 73% de su población es urbana, su cobertura en los servicios de salud alcanza el 64.5% de la cobertura nacional; cuentan con el 57.4% de las escuelas del país, concentran al 2.5% de la población analfabeta a nivel nacional, y el 54.2% de la PEA ocupada se ubica en esta región.

La región del Pacífico Sur y la Península de Yucatán, caracterizados por su predominio de actividades primarias, corresponden al tercer sector aludido. Presentan los indicadores de bienestar más bajos del país, cuentan con numerosos núcleos de población indígena, 56.2% del total nacional. El 70% de su población es urbana; concentran el mayor porcentaje de población analfabeta del país y el menor porcentaje de escuelas, el 19.2%. Generan apenas el 8.9% del PIB nacional, y concentran al 14% de la población total. El 13.7% de la PEA ocupada se concentra en esta región.

Conviene advertir, por otro lado, que en los años recientes se ha dado una expansión económica muy importante en la Península de Yucatán, particularmente originada en el desarrollo turístico de Cancún y en un crecimiento muy rápido de una incipiente industria maquiladora. Este "deslizamiento" de las empresas maquiladoras de exportación, hacia zonas no fronterizas, es portador de nuevas dinámicas en el empleo, el uso del suelo y el hábitat, y es sin duda portador también de nuevas potencialidades. Sin embargo, se trata de procesos que apenas han arrancado y junto con sus promesas habrá que evaluar sus implicaciones disruptivas, en regiones y comunidades donde la infraestructura para "recibir" estas evoluciones, tanto desde el punto de vista físico como institucional y humano, no es la más adecuada.

La transición demográfica entre las regiones y las clases sociales.

La Transición demográfica que se ha producido entre las distintas regiones, recoge también de las desigualdades e insuficiencias de nuestro desarrollo. Como se puede observar en el cuadro 2.3.

Las entidades del norte, como BC, BCS, Coahuila, Chihuahua, Nuevo León, Sonora y Tamaulipas, y por el otro, los estados de mayor desarrollo relativo localizados en el centro del país, como D. F., Morelos y México; así como Colima, se encuentran en una transición demográfica avanzada, la cual se caracteriza por:

- Presentar tasas de fecundidad y mortalidad infantil similares a las de los países de mayor desarrollo.
- Han sido los pioneros del cambio demográfico.
- Presentan niveles bajos de morbilidad.
- Así como una edad más tardía al momento de contraer matrimonio y de dar a luz al primer hijo.
- Han incorporado la práctica de la anticoncepción con fines de espaciamiento y limitación de sus nacimientos.
- La expansión familiar es de corta duración.
- En algunos estados ya se ha alcanzado el reemplazo generacional.
- El uso de métodos anticonceptivos alcanza un promedio de 75.2% de las mujeres en edad fértil.
- Presentan una proporción baja de población dependiente, igual al 35.8%, 31.4% de población menor a los 15 años y 3.6% de población mayor a los 64 años. La población potencialmente productiva representa el 64.2%.

Sinaloa, Durango, Aguascalientes, Guanajuato, Hidalgo, las regiones del Golfo (Tabasco y Veracruz) y la Península de Yucatán, se encuentran entre los estados que están atravesando por una transición demográfica moderada, caracterizada por:

- Presentar una fecundidad y mortalidad intermedia, las tasas de fecundidad y mortalidad se sitúan ligeramente por encima de la media nacional.
- El 67.4% de las mujeres en edad fértil han incorporado el uso de métodos anticonceptivos.
- La población dependiente alcanza una proporción moderada, de 39.5%, 35% menor a los 15 años y 4.5% de la población se encuentra por arriba de los 64 años. Mientras que la población entre 15 y 64 años representa el 60.5%.

En contraste, los estados de Puebla, SLP, Zacatecas y la región Pacífico Sur que comprende los estados de Oaxaca, Chiapas y Guerrero, se encuentran en la etapa tardía de la transición demográfica, presentan:

- Elevados niveles de fecundidad y mortalidad infantil, similares a los que prevalecían hace 10 o 15 años.
- El uso de métodos anticonceptivos alcanzan un promedio de 59.3% de las mujeres en edad fértil.
- Presentan una alta proporción de población dependiente, 41.8%. 4.4% de población mayor a los 64 años y 37.4% de niños menores de 15 años. Y 58% de población potencialmente productiva de 15 a 64 años.
- Una mortalidad temprana y elevada morbilidad.
- Altas tasas de fecundidad.
- Una edad temprana al contraer matrimonio y de tener el primer hijo.
- Una débil práctica de limitación y espaciamiento de los nacimientos.

La urbanización y la marginación de los estados.

En atención a sus atribuciones y responsabilidades, el Consejo Nacional de Población (CONAPO, 2000) realiza estudios y construye indicadores para conocer las características sociodemográficas, económicas, sociales y culturales de las poblaciones marginadas y vulnerables, así como identificar los patrones territoriales de sus poblamientos y precisar sus interrelaciones con los procesos poblacionales, con la finalidad de aportar criterios y consideraciones demográficas en los programas dirigidos a ampliar las capacidades y opciones de las personas.

La marginación es un fenómeno estructural que se origina en la modalidad, estilo o patrón histórico de desarrollo; ésta se expresa, por un lado, en la dificultad para propagar el progreso técnico en el conjunto de la estructura productiva y en las regiones del país, y por el otro, en la exclusión de grupos sociales del proceso de desarrollo y del disfrute de sus beneficios.

Los procesos que modelan la marginación conforman una precaria estructura de oportunidades sociales para los ciudadanos, sus familias y comunidades, y los expone a privaciones, riesgos y vulnerabilidades sociales que a menudo escapan al control personal,

familiar y comunitario y cuya reversión requiere el concurso activo de los agentes públicos, privados y sociales.

No obstante su carácter multidimensional, algunas de las formas, intensidades e implicaciones demográficas y territoriales de la marginación pueden ser aproximadas mediante medidas sintéticas. Como se comprenderá, dichas medidas analítico-descriptivas son sumamente útiles para la planeación del desarrollo, dado que permiten diferenciar unidades territoriales según la intensidad de las privaciones que padece su población, así como establecer órdenes de prioridad en las políticas públicas orientadas a mejorar la calidad de vida de la población y a fortalecer la justicia distributiva en el ámbito regional.

El índice de marginación es una medida-resumen que permite diferenciar entidades federativas y municipios según el impacto global de las carencias que padece la población, como resultado de la falta de acceso a la educación, la residencia en viviendas inadecuadas, la percepción de ingresos monetarios insuficientes y las relacionadas con la residencia en localidades pequeñas.

Así, el índice de marginación considera cuatro dimensiones estructurales de la marginación; identifica nueve formas de exclusión y mide su intensidad espacial como porcentaje de la población que no participa del disfrute de bienes y servicios esenciales para el desarrollo de sus capacidades básicas.

Cuadro 2.5 Participación en el ingreso de los hogares (%)

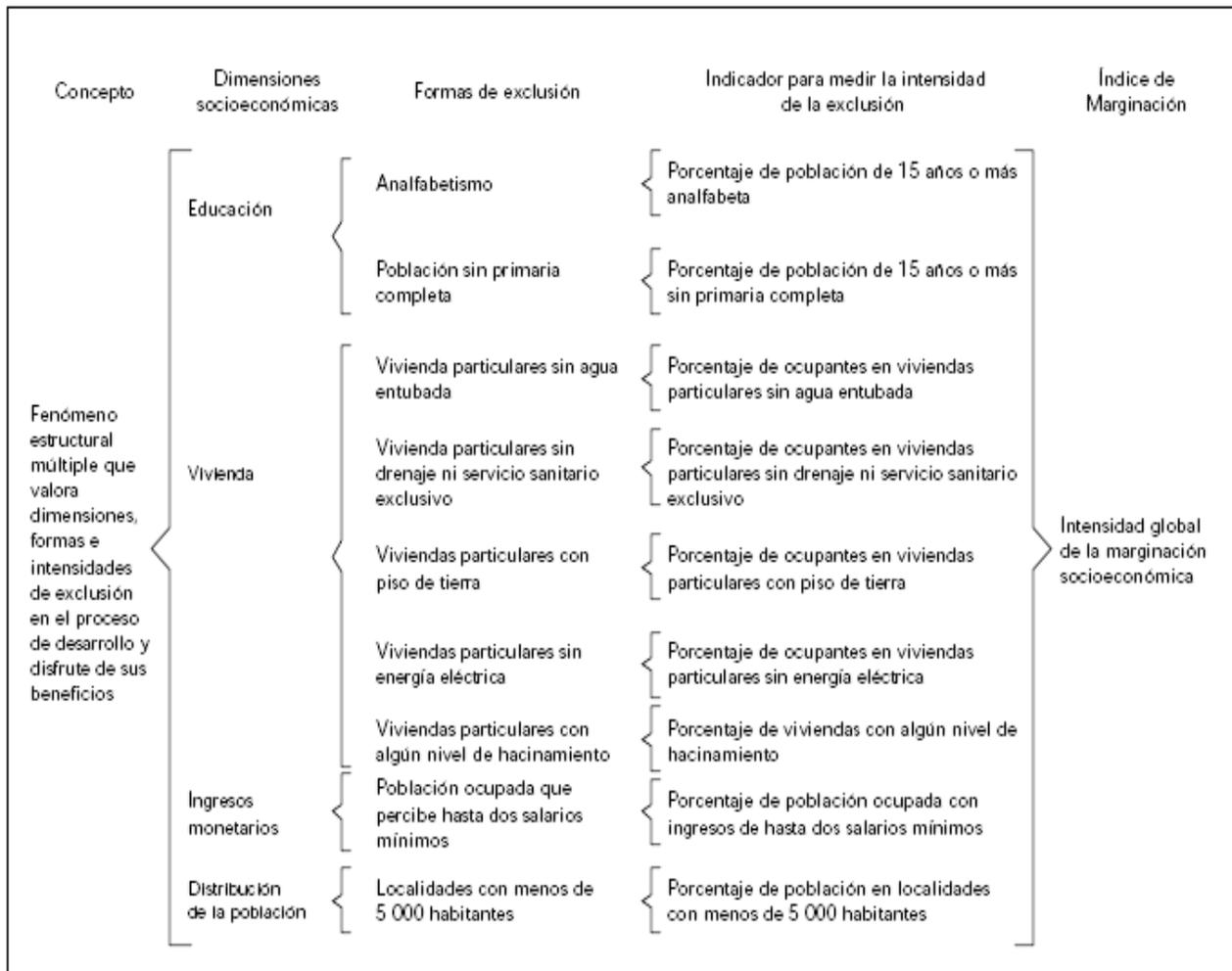
Concepto	1963 ^{1/}	1968 ^{1/}	1977 ^{1/}	1984 ^{2/}	1989 ^{2/}	1992 ^{2/}	1994 ^{2/}	1996 ^{2/}
40% más pobre	7.5	8.1	10.4	14.3	12.8	13.8	12.4	13.2
50% intermedio	42.3	43.6	49.5	52.9	49.2	47.7	48.5	48.9
10% más rico	50.2	48.3	40.1	32.8	38.0	38.5	39.1	37.9
Total de la población	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

1/ Ajustado a Cuentas Nacionales

2/ No ajustado a Cuentas Nacionales. Se compone por el ingreso corriente y las percepciones de capital, monetarias y no monetarias

FUENTE CONAPO. , La situación demográfica de México, 2000.

CUADRO 2.6 ESQUEMA CONCEPTUAL DE LA MARGINACIÓN



Fuente: CONAPO, Índices de Marginación, 2000.

El índice de marginación permite discriminar entidades federativas según el impacto global de las carencias que padece la población como resultado de la falta de acceso a la educación primaria, la residencia en viviendas inadecuadas, la percepción de ingresos monetarios bajos y las derivadas de la residencia en localidades pequeñas, aisladas y dispersas, como puede ser la falta de servicios de salud, equipamientos e infraestructura adecuada, lo cual conforma una precaria estructura de oportunidades que obstruyen el pleno desarrollo de las potencialidades humanas.

La estimación de un índice de marginación para el conjunto de entidades federativas del país permite aproximarse al conocimiento de la actual desigualdad regional de las oportunidades sociales.

**CUADRO 2.7 MUNICIPIOS POR ENTIDAD FEDERATIVA
SEGÚN GRADO DE MARGINACIÓN MUNICIPAL, 2000**

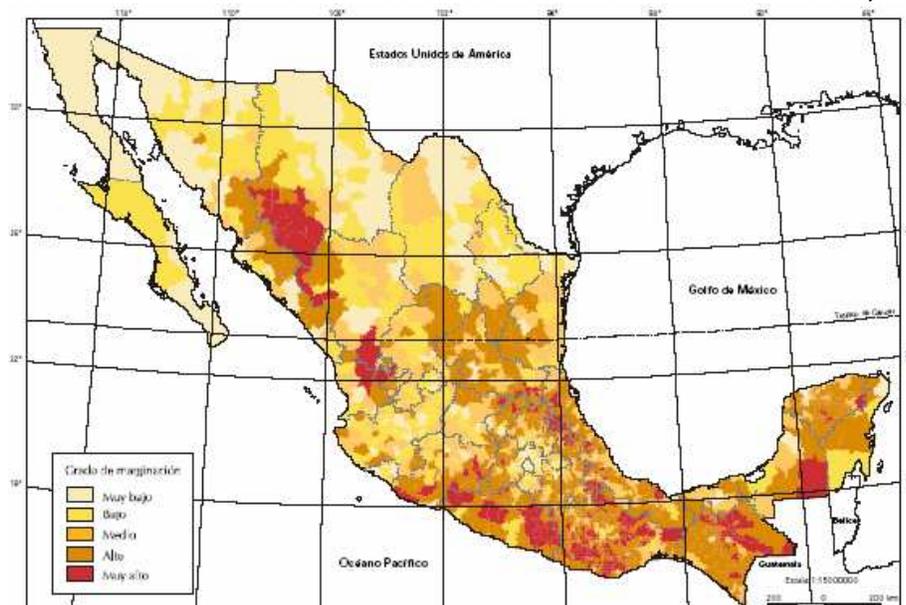
CLAVE DE LA ENTIDAD	ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL	GRADO DE MARGINACIÓN					SIN INFORMACIÓN 1
			MUY ALTO	ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO	
	NACIONAL	2443	386	906	486	417	247	1
1	Aguas Calientes	11			3	6	2	
2	B. California	5					5	
3	B. California Sur	5				2	3	
4	Campeche	11	1	5	3	1	1	
5	Coahuila	38			6	16	16	
6	Colima	10			2	4	4	
7	Chiapas	118	44	65	6	1	1	1
8	Chihuahua	67	10	6	7	27	17	
9	Distrito Federal	16					16	
10	Durango	39	3	6	16	11	3	
11	Guanajuato	46	1	10	19	12	4	
12	Guerrero	76	30	37	5	4		
13	Hidalgo	84	9	32	16	19	8	
14	Jalisco	124	1	19	32	57	15	
15	México	122	1	29	18	37	37	
16	Michoacán	113	7	28	54	19	5	
17	Morelos	33		3	16	10	4	
18	Nayarit	20	1	2	8	6	3	
19	Nuevo León	51		6	2	24	19	
20	Oaxaca	570	182	276	76	27	9	
21	Puebla	217	35	118	46	14	4	
22	Querétaro	18	1	10	3	1	3	
23	Quintana Roo	8		3		2	3	
24	San Luis Potosí	58	6	34	11	5	2	
25	Sinaloa	18		7	3	4	4	
26	Sonora	72		4	8	34	26	
27	Tabasco	17		4	10	2	1	
28	Tamaulipas	43		14	12	7	10	
29	Tlaxcala	60		4	17	29	10	
30	Veracruz	210	49	97	39	17	8	
31	Yucatán	106	5	77	21	1	2	
32	Zacatecas	57		10	27	18	2	

Nota. 1

Se refiere al municipio de Nicolás Ruiz (058) en Chiapas, el cual no presenta información para calcular el índice de marginación

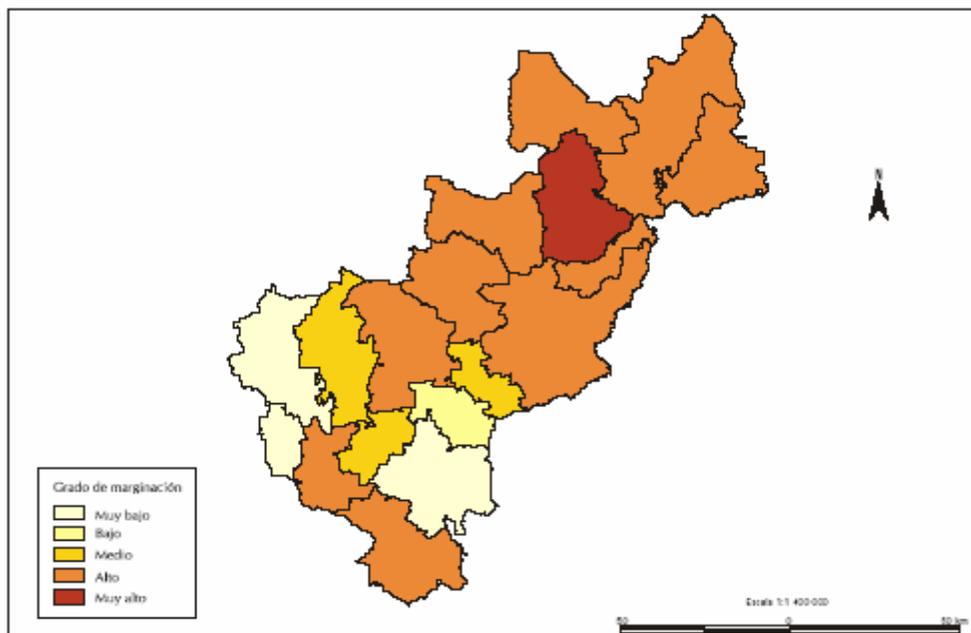
Fuente: CONAPO, Índices de Marginación, 2000.

FIGURA 2.5 MÉXICO: MUNICIPIOS SEGÚN GRADO DE MARGINACIÓN, 2000.



Fuente: CONAPO, Índices de Marginación, 2000.

FIGURA 2.6. QUERÉTARO: GRADO DE MARGINACIÓN MUNICIPAL, 2000.



Fuente: CONAPO, Índices de Marginación, 2000.

CUADRO 2.8 QUERÉTARO DE ARTEAGA: POBLACIÓN TOTAL, INDICADORES SOCIOECONÓMICOS, ÍNDICE Y GRADO DE MARGINACIÓN, LUGAR QUE OCUPA EN EL CENTRO NACIONAL Y ESTATAL POR MUNICIPIO, 2000

Entidad Federativa / Municipio	Pob. total	% Población analfabeta de 15 años o mas	% Población sin primaria completa de 15 años o más	% Ocupantes en vivienda sin drenaje ni servicio sanitario exclusivo	% Ocupantes en vivienda sin energía eléctrica	% Ocupantes en vivienda sin agua entubada	% Viviendas con algún nivel de hacinamiento	% Ocupantes en vivienda con piso de tierra	% Población en localidades con menos de 5000 habitantes	% Población ocupada con ingreso de hasta 2 salarios mínimos	Índice de marginación	Grado de Marginación
Querétaro de Arteaga	1404306	0.9	26.14	16.37	5.76	6.58	43.74	10.06	42.14	41.72		
Amealco de Bofil	54591	25.15	53.29	49.34	24.68	19.01	58.79	28.99	87.16	74.43	0.59731	Alto
Pinal de Amoles	27290	22.79	55.81	40.9	40.63	56.35	66.93	51.79	100	70.64	1.1594	Muy alto
Arroyo Seco	12667	19.76	52.17	20.18	15.02	19.83	49.49	40.66	100	78.29	0.2771	Alto
Cadereyta de Montes	51790	19.79	43.85	45.84	15.92	17.7	58.02	19.33	80.08	68.66	0.14245	Alto
Colón	46878	17.38	42.01	40.52	7.34	4	66.42	16.01	86.46	63.53	-0.07264	Alto
Corregidora	74558	7.22	21.51	7.43	2.53	4.29	40.44	5.35	29.32	33.97	-1.55418	Muy bajo
Ezequiel Montés	27598	15.88	38.95	17.27	5.82	2.71	51.16	13.69	59.63	67.45	-0.55528	Medio
Huimilpan	29140	19.53	51.85	48.9	8.46	18.32	62.47	10.07	100	62.75	0.17766	Alto
Jalpan de Serra	22839	18.83	46.98	22.62	21.76	27.33	55.86	32.69	63.58	60.63	0.05051	Alto
Landa de Matamoros	19493	23.88	57	29.32	17.74	29.37	58.2	34.01	100	75.22	0.6161	Alto
Marques, el	71397	13.83	37.67	23.14	4.16	2.73	65.02	10.87	87.35	49.57	-0.50815	Medio
Pedro Escobedo	49554	11.92	33.92	21.3	4.77	1.52	60	10.72	72.01	52.84	-0.6728	Medio
Peñamiller	16557	17.19	47.37	46.35	15.66	26.8	57.03	27.31	100	70.19	0.32584	Alto
Querétaro	641386	5.1	15.53	4.64	1.58	2.24	32.95	4.49	12.18	29.79	1.87906	Muy bajo
San Joaquín	7665	23.69	52.64	36.27	26.13	28.67	55.83	27.02	100	69.57	0.50611	Alto
San Juan del Río	179668	8.48	23.81	14.49	2.51	1.28	43.38	3.85	41.82	46.38	-1.29454	Muy bajo
Tequisquiapan	49969	11.32	30.5	15.3	3.1	1.8	53	7.67	48.11	59.46	-0.88848	Bajo
Tolimán	21266	17.74	41.07	44.67	9.72	15.66	64.28	20.32	100	65.1	0.11001	Alto

Fuente: CONAPO, Índices de Marginación, 2000.

Así mismo las diferentes localidades que conforman el país se encuentran analizadas según su índice y grado de marginación por localidad. (CONAPO, 2005)

La distribución territorial de la población y de las actividades económicas presentan agudos contrastes, reflejados en puntos extremos tanto de dispersión y concentración como de pobreza y auge.

Actualmente, el país cuenta con 105,790,725 millones de habitantes y 74.7% de su población es urbana ; sin embargo, el proceso de urbanización se ha visto dominado por la concentración de la población en unas cuantas ciudades que son también las que centralizan la actividad económica y las que generan una proporción considerable del PIB.

Hoy se tienen 347 ciudades que constituyen los centros metropolitanos de mayor desarrollo y concentran al 64.7% de la población nacional.

Este proceso ha sido acompañado de un patrón creciente de concentración-dispersión, lo que se acredita con las 184 000 localidades con menos de 15 000 habitantes, en las que se localiza al 36% de la población total.

Una de las dificultades para ofrecer servicios básicos a la población de manera oportuna es que el 92% de las localidades del país tienen menos de 500 habitantes y en ellas habitan sólo el 11.6% de la población.

En las localidades de menos de 100 habitantes viven únicamente el 3% de la población, pero representan el 75% del total de las localidades. Sus carencias en infraestructura y servicios urbanos hacen que sus habitantes conformen el "núcleo duro" de los pobres, pobres extremos y marginados de México.

Actualmente, la población urbana sigue creciendo, pero ahora se distribuye entre un mayor número de ciudades, siendo las ciudades medias, aquellas que tienen entre 100,000 a 500,000 habitantes y las de rango superior, de 500,000 a 1'000,000 de habitantes, las que se han convertido en importantes polos de atracción poblacional y han presentado tasas de crecimiento del 3%, absorbiendo al 32.4% del total de los flujos migratorios del país. Debido a su especialización económica en productos metálicos, maquinaria y equipo, comercio al por menor, turismo, una industria orientada a productos alimenticios, bebida y tabaco, se han convertido en centros urbanos de vigorosa atracción. Ciudades como San Luis Potosí, Mérida, Saltillo, Aguascalientes, Acapulco, Ciudad Juárez, Cancún, Tuxtla Gutiérrez, son algunas de ellas.

El proceso de urbanización se ha caracterizado por su escasa planeación y ordenamiento. La situación que contrasta es que en estos mismos centros urbanos conviven

los sectores de población con los más altos niveles de bienestar y otros con profundos grados de pobreza.

El entorno regional muestra las disparidades de rezagos sociales entre los estados del sur con los del centro y norte del país, cuyo déficit además de ubicarse por arriba de éstos son notoriamente más elevados que la media nacional. El 48.8% de la población en México vive en un grado muy alto y alto de marginación, mientras que el 15% de la población concentrada en tres estados (D. F., Nuevo León y BC) viven en un grado muy bajo de marginación. Como se puede observar en el cuadro 2.3.

La región Pacífico Sur, así como la Península de Yucatán, y la región del Golfo, generalmente presentan niveles altos y muy altos de marginación. Los estados con grados de marginación muy alta siguen siendo Oaxaca, Chiapas, Guerrero, Veracruz, Puebla e Hidalgo. Además poseen los grados de menor desarrollo humano deseable.

En contraste los estados con un grado de muy baja marginación son los que presentan mayor modernización económica como el D. F., Nuevo León y BC, lo que a su vez presentan un mayor índice de desarrollo humano.

Además, los estados más marginados presentan Los mayores niveles de hacinamiento en las viviendas en las localidades rurales, las viviendas son habitadas en promedio por 5.2 personas, en contraste al promedio nacional de 4.7.

El acceso a servicios como agua potable, drenaje y energía eléctrica también se encuentra determinado por el tamaño de la localidad. En las localidades urbanas: el 85.6% de la población tiene acceso al servicio de agua potable, el 74.7% al servicio de drenaje y el 93.2% cuenta con energía eléctrica. Mientras que en las localidades rurales estos porcentajes apenas ascienden al 61.6, 31 y 78.8% respectivamente.

Concentra la mayor proporción de su población ocupada en el sector primario de la economía. El 22.5% de la población total ocupada del país, labora en alguna actividad agropecuaria. Chiapas es la entidad que concentra el mayor porcentaje de este tipo de empleo, representada por el 54.1%, seguida por Oaxaca con el 50.1%, Guerrero con el 42.3%, Hidalgo con el 40.4% y Zacatecas con el 36.9%, mientras que en el D. F. el 1% de la población con empleo, se dedica a esta actividad.

En lo que respecta a los ingresos de los trabajadores rurales, estos son inferiores a los del resto del país. El 41.5% de los trabajadores del campo reciben menos de 1 salario mínimo, el 1.4% recibe de 3 a 5 salarios mínimos, y sólo el .7% recibe más de 5 salarios mínimos.

La probabilidad de acceso a la seguridad social por parte de los trabajadores rurales es inferior a la que tienen los trabajadores del resto de los sectores, del total de asegurados por el IMSS, sólo el 5.1% pertenece al sector rural.

En lo referente a la educación, la proporción de la población entre 6 y 14 años con aptitud para leer y escribir, así como el alfabetismo entre la población de 15 años y más, muestran las divergencias que existen en materia educativa entre las diversas comunidades del país.

El 86% de la población nacional, en edades de 6 y 14 años sabe leer y escribir, en el medio rural esta proporción disminuye al 78%.

En cuanto a los diferentes grados de instrucción que tiene la población rural, se observa que el 1.1% de la población de 15 años y más ha cursado estudios superiores.

El nivel educativo en las zonas rurales es inferior al que presenta el conjunto de la población nacional. El 91.6% de la población de 15 años y más que reside en localidades rurales no ha cubierto la secundaria. El 27.5% no tiene instrucción alguna. El 34.1% ha cursado algunos años de primaria. El 20.6% no tiene primaria concluida.

La situación geográfica del terreno es una dificultad más, que se suma al grado de marginación de estas localidades. Generalmente los estados donde hay más marginación predominan zonas montañosas que hacen más difícil el acceso a la infraestructura básica. Además cuentan con los mayores números de municipios, tal es el caso de Oaxaca, que cuenta con 570 municipios; Chiapas cuenta con 111; Guerrero con 76; Veracruz con 210; Puebla con 217; (mientras que BC por ejemplo, cuenta apenas con 5 municipios mientras que Nuevo León con 51). Ver cuadro 2.3.

Pobreza y desigualdad.

Se ha estimado que la pobreza extrema afecta a 26 millones de mexicanos, que experimentan graves carencias en materia de nutrición, salud, educación y servicios básicos, y que están sujetos a fuertes limitaciones en términos de su capacidad para generar ingresos. No hay, hasta la fecha, una coincidencia aceptable entre agencias gubernamentales, organismos internacionales y centros de investigación social, respecto de la magnitud absoluta de la pobreza extrema, ver gráfica 2. Sin embargo, todo indica que los ascensos y descensos de la población afectada, dependen en alto grado del ciclo económico y en menor medida de las políticas correctivas, así como que, a las tasas actuales observadas, se mantiene una

especie de pobreza "irreductible" o insensible al crecimiento económico general. La magnitud de estos grupos sociales creció sustancialmente en los años de crisis y las recuperaciones no han conseguido rebajar de modo significativo una cuota que oscila alrededor de los veinte millones de mexicanos.

La pobreza también afecta, en forma más moderada, a otro importante segmento de la población, cuyos ingresos han experimentado un proceso de deterioro o estancamiento relativo en los últimos años.

La distribución del ingreso, a su vez refleja marcadas disparidades, y en lo fundamental se ha mostrado inmovible ante la evolución económica, que actualmente registra ritmos altos. En 1998, el 20% más rico (deciles IX y X) concentraba el 54.1% del ingreso nacional, mientras que el 20% más pobre (deciles I y II) sólo recibía el 4.2% del ingreso total. Como se puede observar en el cuadro 2.5 y 2.9.

Cuadro 2.9 INFORME SOBRE DESARROLLO HUMANO PARA MÉXICO

IDH	0.785
EV Promedio	72,3 años
EV Mujeres	75,7 años
EV Hombres	69,7 años
PIB per cápita promedio	7704 dólares
PIB per cápita mujeres	4112 dólares
PIB per cápita hombres	11365 dólares
Alfabetización % de edad 15 y superior	90.8
Alfabetización % de edad 15 y superior mujeres	88.7
Alfabetización % de edad 15 y superior hombres	92.9

FIGURA 2.7 ESPERANZA DE VIDA EN MÉXICO

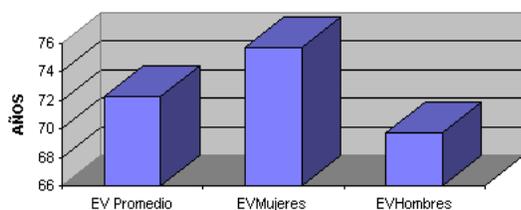
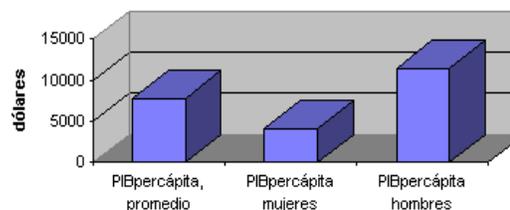


FIGURA 2.8 PIB PERCAPITA EN MÉXICO



Fuente: Informe sobre Desarrollo Humano 2000, PNUD 2000.

De 1984 a 1998 se registró un aumento en la concentración del ingreso en el país, en la medida en que el 10% (decil X) más rico incrementó su participación en el ingreso total, el siguiente 10% (decil IX) lo hizo con fluctuaciones. Mientras que el 80% (deciles I-VIII) de la población restante tendió a ver disminuido sus ingresos.

Más de 6.8 millones de mexicanos percibe menos de un salario mínimo, 5 millones no reciben ingresos monetarios y viven del autoconsumo. Se ha estimado, además que la fuerza de trabajo ocupada en el sector informal representa por lo menos el 28% del total, aunque hay quienes calculan que en realidad cubre cerca de la mitad de los que trabajan en el país.

La precariedad del empleo y en general de la inserción productiva de un grupo amplio de la población, se refleja en el hecho de que 36% de la población mayor de 12 años realiza algún trabajo en actividades informales.

La migración interna y externa.

La migración es un fenómeno que expresa las desigualdades entre campo-ciudad, además de que genera fricciones y tribulaciones de todo tipo. El "mudarse por mejorar" de que hablaban los clásicos de nuestra lengua, se ha vuelto para millones de mexicanos una costumbre con resultados y alcances siempre azarosos, pero las más de las veces insatisfactorios para quienes la practican.

Los inmigrantes calificados, con una buena preparación escolar, por lo general tienen pocas dificultades para establecerse y se dispersan ampliamente entre la comunidad receptora.

Sin embargo, los inmigrantes más pobres son los que encuentran mayores problemas en las comunidades receptoras, ya que ellos son los que tienen que llevar a cabo los trabajos más peligrosos y difíciles, llegan a formar parte de los cinturones de miseria de las grandes urbes. Es probable que los migrantes recién llegados, carentes de una capacitación suficiente, queden en el segmento de la población más baja, trabajando en el tipo de empleos en los que es difícil progresar y generalmente se convierten en desempleados, indigentes y desamparados, excluidos de cualquier esquema de bienestar.

Generalmente, además, se les discrimina en gran medida y de diversas maneras, se les despoja de reconocimiento y de voz y su representación electoral tiende a perderse. Por ende, viven en las goteras de la participación política moderna, sujetos a los más variados métodos de manipulación y control político y social. En 1995, los migrantes captados por el Censo,

alcanzaron casi 14 millones de habitantes, es decir el 17.4% de la población residente en el país.

Entre las entidades de alta expulsión, aparte del D. F. que representa el 42% de esta expulsión que, sin embargo se ubica en la zona metropolitana, están Zacatecas con 32.1%, Durango con 27.7%, Hidalgo con 26.1%, SLP con 23.6%, Oaxaca con 21.9%, Michoacán con 21.7% y Nayarit con 21.3%.

Los estados de mayor atracción migratoria son Quintana Roo, con el 60.4%, Baja California Sur, con 49.9%, México, con 47.7%, Tamaulipas, con el 26.7%, Baja California Sur, con 28.9%, Colima, con 27.6% y Morelos, con el 29%.

Muchas familias de México, ven a la migración como parte de una estrategia para su supervivencia cotidiana; de hecho, puede hablarse ya de una "cultura de la migración" que se ha convertido en una parte central de la cultura mexicana, como sucede en el norte del país, que se ha convertido en el foco de la vida económica y social para muchas de las comunidades que envían migrantes. Como se sabe, esta es ya, con toda evidencia en nuestro caso, una cultura transnacional que, a la vez, ha sido internalizada de un modo extendido a todo lo largo de la geografía humana y mental del México de fin de siglo.

La salida de los migrantes, ya sea para la ciudad o hacia el extranjero, tiene un efecto de largo plazo en la comunidad que dejan atrás. Los que deciden irse a las ciudades, o a los países del norte, a menudo son los más jóvenes y los más emprendedores, y, por lo menos en el pasado reciente, habían sido predominantemente los varones, dejando a las comunidades con altas proporciones de ancianos, mujeres y niños. La migración también es causa de que haya una gran cantidad de hogares encabezados por mujeres y de que a ellas se les asigne una carga de trabajo mayor aún que antes.

La presencia de minorías étnicas y grupos vulnerables.

La presencia de grupos vulnerables como los niños, jóvenes, ancianos, mujeres, discapacitados físicos y mentales, la minoría de la diversidad sexual, y la enorme minoría étnica, son una muestra impresionista de las dificultades adicionales para la cohesión de sociedad en transición, cuyos primeros cambios estructurales han agudizado la pobreza y la marginación, afectando seriamente los mecanismos tradicionales y los procesos instalados de integración social.

Los sectores vulnerables son segmentos de población que por razones de raza, edad, condición física y género, están más expuestos a la agresión y el mal trato. El libre ejercicio de sus derechos humanos, se ve obstruido por esta relación de debilidad con el resto de la comunidad nacional, que tiende a ubicarlos en los márgenes del desarrollo nacional.

"La vulnerabilidad de los menores se deriva de una cuestión esencial, no pueden proveerse de los satisfactores básicos para su existencia y en la edad más temprana dependen de los otros para vivir, por lo que se encuentran indefensos ante las contradicciones y diferencias sociales". México es un país que posee un porcentaje importante de población infantil, menor de 14 años, que representa el 33.2% de la población total. Una porción significativa de esta población, se enfrenta de modo cotidiano y no ocasional, a problemas como, la desnutrición y la morbilidad sin defensa rápida, la desintegración familiar, las adicciones, la violencia, la explotación laboral y el desamparo.

Aunque todos los mexicanos tenemos los mismos derechos, su ejercicio está sobre condicionado por las prácticas institucionales por excelencia, como la familia, en donde los roles tradicionales se reproducen y arraigan. En la mayoría de los espacios sociales del México actual, los varones tienen más ventajas sobre las mujeres y gozan de una mejor posición dentro y fuera de la familia. La diferencia sexual entre niños y niñas y entre varones y mujeres, se ha traducido en desigualdad social entre ellos y por ende en una violación de los derechos humanos del género.

En México, la mujer representa una parte fundamental de la sociedad por los papeles que desempeña, y actualmente representa el 50.4% de la población total del país.

"La vulnerabilidad que experimenta, comprende circunstancias tales como el abandono, la violencia intrafamiliar, el maltrato, la indefensión jurídica, indigencia y abuso sexual, que se combinan con la migración, el ingreso, la doble jornada, las actividades informales, y la explotación laboral".

El perfil educativo de las mujeres ha mostrado un cambio notable en los últimos 30 años; el analfabetismo en las mujeres ha disminuido de 29.6% al 12.7%; la proporción de la población femenina sin instrucción también ha disminuido de 72.3% a 33.6% en la actualidad; y el promedio de escolaridad en estos 30 años ha aumentado a 7 años actualmente. Sin embargo, estos avances no se han dado con la misma intensidad en el conjunto de la población femenina; si atendemos a lo que ocurre con las mujeres indígenas, por ejemplo, encontraremos severas desigualdades dentro de sus respectivos núcleos familiares y

comunales, y desde luego en comparación con otras mujeres, en especial las que viven en las ciudades. En esta materia, la modernización social se mantiene muy concentrada y segmentada, lo que exacerba la desigualdad básica o de origen, asociada a los ingresos, la propiedad y la ocupación.

La mujer tiene menor presencia que los hombres en el mercado laboral, y su participación se duplica en cuanto a los quehaceres domésticos. Aunque los niveles de instrucción de la PEA muestran comportamientos similares entre los varones y las mujeres, la población femenina ocupada se concentra generalmente en los servicios, cuya proporción asciende a 42.08%, seguido por el comercio con 23.9%, 17.33% en la industria y 10.38 en el trabajo agropecuario. Ver cuadro 2.2 y figura 2.3.

El 56.1% de las mujeres ocupadas son asalariadas, el 20.9% trabajan por su cuenta y el 16.5% son trabajadoras no remuneradas.

El nivel de ingresos es inferior al de los varones en todos los rangos, a excepción de aquella población ocupada que recibe ingresos no monetarios y menos de un salario mínimo.

La educación y la participación económica de la mujer en el mercado laboral, constituyen dos factores estrechamente vinculados con la baja tasa de fecundidad. Se ha demostrado que a mayor grado de instrucción se ha logrado una menor tasa de fecundidad. Así mismo, en los últimos 20 años, la descendencia de las mujeres con menores niveles educativos, también se ha reducido. La tasa de fecundidad de las mujeres activas económicamente registra 1.4 hijos, aunque cabe señalar que este cambio se ha dado mayoritariamente entre las mujeres urbanas, con un nivel socioeconómico y un grado educativo mediano y alto. Ver gráfica 3.

Por otro lado, el surgimiento de nuevos tipos de familia tiende a crecer en nuestro país, en las cuales las mujeres perfilan como jefas de hogar, producto de los altos índices de divorcio, separaciones o decisiones propias de las mujeres en reclamo de su libertad, lo que contribuye a un proceso que amplía el escenario de decisión de las mujeres y propicia su participación en los distintos asuntos económicos, culturales y laborales. Esto no disminuye el hecho de que actualmente las mujeres se enfrenten no sólo a una doble jornada, sino a una retribución diferenciada por trabajos iguales en comparación con los varones, lo que dificulta su desempeño social.

Se estima que 8 de cada 10 hogares monoparentales son encabezados por mujeres. Y el ingreso monetario mensual de los hogares con jefatura femenina representa el 78% de los

hogares encabezados por hombres. Además, la vulnerabilidad de las familias con jefatura de hogar femenina, tanto en términos seguridad y protección, como de ingresos, es reproductora de pobreza y de desigualdad. Este tipo de estructuras familiares se tropiezan con múltiples obstáculos para cumplir sus funciones de socialización e integración social.

El perfil demográfico que presenta México, definido a partir de la tendencia poblacional de los años setenta, es fundamentalmente joven. La población mexicana entre los 15 y 24 años, representa actualmente el 30% de la población total. Si a esto le sumamos el 33% de niños menores de 14 años, se dice que en los próximos años la población juvenil representará el grupo poblacional más numeroso (63%). En un ambiente social y económico en el cual las oportunidades siguen siendo escasas y concentradas, en materia de educación, empleo, salud, medio ambiente, cultura, recreación, sexualidad, prevención de adicciones y algunas otras, la juventud se mantiene vulnerable porque no cuenta con los instrumentos para insertarse ventajosamente en la dinámica económica. La población joven no infantil, representa una expectativa indudable de nuevos giros positivos en la dinámica económica futura. Es el "bono demográfico" del que hablaba José Gómez de León. Lo que está en el aire, es la creación del abanico de capacidades que le permita al país aprovechar dicho bono y convertirlo en crecimiento económico alto y bienestar progresivo y bien distribuido. La estructura actual de distribución de capacidades y acceso a instrumentos, como se ha ilustrado en las páginas anteriores, no garantiza que esta oportunidad se vaya a volver realidad productiva.

La disminución de la mortalidad y las mejorías en el sistema de salud, ha implicado el incremento de la población en edades avanzadas con el consecuente aumento en la esperanza de vida al nacer, la cual asciende a 75 años en promedio. Sin embargo, estos avances no se han acompañado por políticas adecuadas para la estructura poblacional futura y las demandas de este sector creciente de la población, que hoy representa apenas el 4.8% de la población total, pero que recoge ya fuertes tendencias al envejecimiento de la sociedad mexicana.

El gran problema de hoy, es que ni social ni educativamente estamos preparados para envejecer; "el proceso de envejecimiento se está dando en un país donde aún no se desarrollo una cultura propia de lo gerontológico, y los espacios para brindar una atención médica y vial digna para las personas mayores aún está en proceso formativo".

Al respecto, la Sociedad Mexicana de Geriatría y Gerontología, señala que actualmente existen en México alrededor de 600 geriatras, de los cuales la mitad trabaja en otras áreas, como médico internista o en medicina familiar. En el país egresan cada año sólo 6 médicos profesionales en el área y en muchas universidades no existe esta especialidad. Además, en las instituciones de salud no existen plazas suficientes para albergarlos. El IMSS sólo cuenta con 6 plazas para geriatras, el ISSSTE sólo con 2, al igual que el Hospital Español, y sólo un par de hospitales en Guadalajara y Monterrey cuentan con una o dos plazas para médicos de esta especialidad.

A lo anterior, hay que agregar las mutaciones en el régimen de pensiones, todavía dominadas por su reducido monto y cada vez más alejadas de las prácticas de solidaridad generacional y de clase que se quiso desarrollar en el pasado, aunque con poco éxito. La vulnerabilidad etaria, tenderá a aumentar en el futuro, si no se adopta desde hoy esquemas de prevención y atención que contemplen también la incorporación de los viejos a la actividad socialmente productiva. Por lo pronto, lo que priva en este último aspecto es el rechazo, como práctica empresarial y aún como costumbre social.

En la mayoría de los casos los discapacitados son marginados más por un prejuicio social que por algún motivo plenamente fundamentado en sus limitaciones.

Al ser un grupo minoritario, casi la totalidad de los productos y los servicios están diseñados para las personas no discapacitadas, tales como la falta de medios adecuados para el acceso a medios de transporte, señalamientos, etc. Esta vulnerabilidad queda más acentuada cuando las discapacidades son más que obvias graves, y las personas que las padecen quedan completamente imposibilitadas para seguir valiéndose por sí mismas.

Es poco lo que se ha hecho para que el resto de la población acepte a este grupo minoritario como parte de la sociedad con igual dignidad y derechos; no se han realizado los esfuerzos necesarios para que la sociedad reconozca la dignidad humana de estos grupos y los derechos que les corresponden por el simple hecho de ser personas.

La cuestión indígena se ha convertido en el desafío más implacable de la modernización mexicana de este fin de siglo. "En México habitan un poco más de 10 millones de personas que se identifican como indígenas. Esta es la mayor población indígena en términos absolutos entre los países de América Latina, y equivale a la población de Honduras, Nicaragua y Costa Rica".

En la población indígena se concentran la extrema pobreza y la marginalidad, así como los "contravalores" menos reconocidos de la sociedad moderna del país: el racismo y el olvido, el desconocimiento de los otros, la tentación de inventar fugas hacia adelante, hacia unos futuros homogéneos donde la diferencia no se presente de forma tan brutal.

En estas zonas del país, priva la descapitalización del campo, la falta de inversión productiva, la elevada erosión del suelo, los más bajos niveles de ingreso promedio y se mantiene dominante el analfabetismo y una escolaridad ínfima, de pésima calidad, que afecta sobre todo a las mujeres y los niños. En la cuestión indígena, sin duda, se resumen las asignaturas mayores, no cursadas, por el Estado post revolucionario, así como por los proyectos recientes de actualización y cambio de las estructuras económicas, políticas y sociales, que sustentan la vida material y cultural de México.

En 1994 tuvo lugar un (re) descubrimiento de esta situación inicua, al calor del alzamiento de los indios chiapanecos dirigidos por el Ejército Zapatista de Liberación Nacional, pero esto no llevó a una redefinición efectiva y de fondo de las políticas nacionales pertinentes. De un lado, no acaba de asumirse que el denominador común de pobreza extrema y sometimiento que define a las poblaciones indígenas, no borra la diversidad de las mismas, sus variadas formas culturales y los distintos niveles y formatos de desarrollo político, y aún económico, que las caracterizan. No hay, de esta manera, la posibilidad de desplegar una estrategia concreta que contemple los distintos panoramas en que se expresa dicha cuestión. Sin un reconocimiento legal adecuado, de los derechos políticos y económicos a que da lugar la diversidad y la densidad cultural de las comunidades étnicas del país, no será posible poner en práctica una batería de políticas e instituciones de largo alcance, capaces de asegurar la cohesión nacional, al mismo tiempo que se erigen plataformas de convivencia y bienestar que den sentido a una cohesión social que siempre ha estado en entredicho en estas regiones.

LA TENENCIA DE LA TIERRA EN MÉXICO

El urbanismo es una materia multidisciplinaria. En la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano se toman en consideración diferentes variables, tales como aspectos geográficos, climáticos, demográficos, sociológicos, estudios financieros y un elemento muy importante que es el aspecto jurídico dentro del cual destaca el tema de la tenencia de la tierra del lugar en donde se va a aplicar ese plan o programa. Ya el maestro Antonio Azuela de la Cueva señalaba hace algunos años la importancia del tema de la tenencia de la tierra para el derecho urbanístico. (Jurídicas, 1995)

La "tenencia de la tierra" se define como, según el Glosario de términos sobre asentamientos humanos, La ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra. Es el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos conforme a los cuales debe ejercerse y los derechos y obligaciones que generan.

El tema de la tenencia de la tierra nos lleva a estudiar los diferentes regímenes de propiedad que existen ya que "los actos y requisitos para poseer una determinada superficie de tierra dependen del régimen de propiedad al que ésta pertenezca".

En el lenguaje jurídico es diferente la propiedad de la posesión. Así, propiedad (del latín *proprietas-atis*) significa dominio que se ejerce sobre la cosa poseída.

En el derecho romano, la propiedad se entendía como: la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *jus utendi* o *usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus fruendi* o *fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma; el *jus abutendi* o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *jus vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

Según Rojina Villegas, la propiedad es: el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Por su parte, Guillermo F. Margadant considera que. La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etcétera).

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal establece, en su artículo 830 que "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

En cuanto a la posesión, el artículo 190 de este mismo Código señala que "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él". El artículo 793 se refiere a que. Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

También el artículo 791 de este Código se refiere a la posesión: Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 27 el régimen de propiedad que rige en nuestro país.

Este artículo, señala Jorge Madrazo, "construye un régimen triangular de propiedad, integrado por la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social".

El primer párrafo del artículo 27 constitucional expresa que: la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Regímenes de propiedad.

En el presente caso se entiende por propiedad privada a aquélla que se refiere el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 830 anteriormente señalado. Aunque, como nos dice Antonio Azuela, "más que una definición, el artículo citado ofrece un principio general que sirve apenas como marco de referencia". (Jurídicas 1995)

Además del Código Civil local, existen en cada estado numerosas leyes, reglamentos y programas de desarrollo urbano en los cuales se determinan modalidades o limitaciones a la propiedad privada.

De esta manera, se considera que existen dos tipos de limitaciones: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.

El segundo párrafo del artículo 27 constitucional señala que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Este mismo artículo, en su fracción sexta, establece que las leyes de la Federación y de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada.

Por lo que se refiere a las modalidades a la propiedad privada, el párrafo tercero de este artículo 27, considera que "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...".

En cuanto a la capacidad para ser titular de la propiedad privada, la fracción I de este artículo 27 establece que "sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas". Sin embargo, en los párrafos siguientes se presentan algunas consideraciones con respecto a la propiedad en el caso de los extranjeros.

La Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) de 1993 trata, en su capítulo quinto, "De las regulaciones a la propiedad en los centros de población". Esta ley, en su artículo 27, establece que. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 de esta Ley ordena que cualquiera que sea el régimen jurídico de las áreas y predios de un centro de población, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El segundo párrafo de este artículo indica que si se trata de tierras agrícolas y forestales, o de preservación ecológica, se deberán utilizar preferentemente en dichas actividades o fines.

De acuerdo con el artículo 37 de esta Ley (LGAH), en el caso de inmuebles comprendidos en las zonas designadas como reservas y destinos en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, sus propietarios o poseedores sólo podrán utilizarlos de manera que no presenten obstáculo al aprovechamiento señalado. Si en un plazo de cinco años a partir de la entrada en vigor del plan o programa de desarrollo urbano respectivo, las zonas o predios no se utilizaren conforme al destino previsto, ese destino quedará sin efectos y el inmueble se podrá utilizar en usos compatibles con los marcados para la zona de que se trate.

Sin embargo, de la redacción de este artículo 37, último párrafo, se desprende que este cambio no es automático sino que se requiere de la modificación al plan o programa.

La propiedad pública la define el maestro Manuel González Oropeza como: el Derecho real ejercido por entidades públicas con personalidad jurídica sobre bienes de dominio público. El Estado goza, al igual que los particulares de derechos de propiedad cuyas características le son otorgadas en atención a la naturaleza del titular, de la relación entre el titular y el bien y del bien en sí mismo.

Las características que distinguen a la propiedad pública de la propiedad privada según el autor antes citado, son que los bienes de propiedad pública están fuera del comercio, es decir, son inalienables, imprescriptibles, inembargables y los particulares no pueden deducir acciones reivindicatorias.

El patrimonio nacional se compone de bienes de dominio público y bienes de dominio privado de la Federación, que están regulados por la Ley General de Bienes Nacionales.

Así, el bien que sea objeto de propiedad pública, señala González Oropeza, sólo será aquél bien considerado por la Ley como de dominio público, entre otros, los de uso común; los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley; los monumentos históricos, artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal; los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles; los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles; los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la

Federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional, entre otros.

Entre los bienes de dominio privado se mencionan los siguientes: los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común; los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la administración pública paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación; los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero; los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

Los bienes inmuebles del dominio privado de la Federación pasarán a formar parte del dominio público cuando sean destinados al uso común, a un servicio público o a alguna de las actividades que se equiparan a los servicios públicos, o de hecho se utilicen en esos fines.

De manera general, así se presenta a nivel federal, aunque el régimen de propiedad pública es semejante tanto a nivel estatal como a nivel municipal, con sus respectivas disposiciones legislativas.

Por propiedad social se entiende a la propiedad ejidal y la propiedad comunal. En esta parte se alude al concepto de ejido y de comunidad, para referirnos más adelante, en el apartado III, a las disposiciones jurídicas que en materia agraria contiene la nueva ley en la materia.

El término ejido viene del latín exitus, salida; campo común de todos los vecinos de un pueblo, lindante con el que no se labra, y por lo general ahí se reúnen los ganados o se establecen las eras. Don Antonio Luna Arroyo señala que la palabra "era" viene del latín aera, que significa: suelo aprisionado y llano donde comienzan las partes urbanas. Espacio de tierra limpia y firme, algunas veces empedradas, donde se trillan las mieses.

En México se ha considerado que el ejido comprende las tierras, bosques y aguas que se concedían a los núcleos de población, a través de expropiaciones hechas por el Gobierno Federal de las que se encontraren inmediatas a los núcleos solicitantes.

La característica de los ejidos es que éstos se otorgaban en propiedad a los núcleos beneficiados, siendo inalienables, imprescriptibles, inembargables e intrasmisibles, es decir, no

se podían enajenar, ceder, arrendar, hipotecar o gravar en todo o en parte, ya que su destino era el sostenimiento de los miembros del núcleo, y que trabajaran personalmente la tierra.

En las Leyes de Indias se empleó el término ejido de la siguiente manera: los sitios en que se han de formar los pueblos y reducciones tengan comodidad de agua, tierras y montes y un "exido" de una legua de largo donde los indios puedan tener sus ganados sin que se revuelvan con los otros de españoles.

En el siglo pasado, con la Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas de 25 de junio de 1856, se privó a las comunidades indígenas de la capacidad legal para poseer y administrar bienes raíces, debido a que se ordenó el fraccionamiento de las tierras que disfrutaban, y su adjudicación individual. Sólo se exceptuó de desamortización a los ejidos y a los edificios y terrenos destinados al servicio público de las poblaciones.

Sin embargo, el ejido al que se refiere la ley de desamortización de 1856 es a aquél que se le asignaba a la mayor parte de los pueblos, villas y ciudades, siempre en beneficio de sus moradores y de cuyos ejidos cuidaban los ayuntamientos. Al mismo tiempo, nos dice Luna Arroyo, se fueron concediendo y titulando bienes territoriales a las comunidades indígenas por el Gobierno colonial.

Por tanto, con la ley de 1856, gran número de comunidades indígenas perdieron sus bienes mientras que los ejidos de las villas y ciudades se conservaron.

Con la ley de 6 de enero de 1915 se declararon nulas las enajenaciones de tierras hechas en perjuicio de los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, y se les devolvió la capacidad legal para poseer bienes inmuebles. Además, se consideró necesario reintegrar a los pueblos indígenas las tierras, bosques y aguas que el Gobierno colonial les había concedido y que con la ley de 1856 les fueron quitadas.

El artículo 27 de la Constitución de 1917 devolvió expresamente la capacidad legal a los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus, y demás corporaciones de población para disfrutar en común de sus tierras, bosques y aguas que les pertenecieran o que se les hayan restituido o restituyeren.

Don Antonio Luna Arroyo señala que con las reformas al artículo 27 constitucional en diciembre de 1933 se incorporó al texto constitucional el término ejido, con la misma connotación que se le dio en la ley de 1915. Así, en su fracción X se estableció que los núcleos de población que carecieran de ejidos o no pudieran lograr su restitución, tendrían derecho a que se les dotara con tierras, bosques y aguas para su constitución.

De esta manera, este concepto de ejido ya no correspondía al concepto que se tenía en cuanto a que era el campo o tierra que está a la salida del lugar, que no se planta ni se labra, y es común para todos los vecinos, sino que este nuevo ejido no estaba a la salida del lugar, sus tierras se plantaban y labraban para el mantenimiento de los ejidatarios y, finalmente, el ejido no era común a todos los vecinos ya que sólo tenían derecho a participar de él los beneficiados reconocidos, y que aplicaran su esfuerzo personal a las tareas agrícolas.

Por lo que se refiere al término "comunidad", el maestro Luna Arroyo señala que en México tiene una connotación precisa en el derecho agrario. No hay que confundirlo con el ejido ni abarca toda la población rural. Por "comunidad", se entiende: las comunidades agrarias indígenas que resultaron privadas de su capacidad legal para poseer y administrar bienes raíces por la ley de desamortización de 1856 ya señalada, misma ley que permitió que un gran número de estas comunidades perdieran sus bienes comunales, que venían disfrutando desde tiempos remotos. Por esta razón, se considera que a las comunidades agrarias no se les ha dotado de tierras sino que se les restituye lo que por naturaleza e historia les pertenece.

Modificaciones recientes a la propiedad agraria.

El 6 de enero de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma al artículo 27 constitucional. Esta reforma implica cambios trascendentales al régimen de la propiedad agraria en nuestro país. Son muy importantes estas modificaciones con respecto al desarrollo urbano ya que el crecimiento de nuestras ciudades se ha dado en tierras sometidas a la legislación agraria. (Jurídicas, 1995)

Actualmente, conforme a la fracción IV de este artículo, las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

La máxima extensión de propiedad de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales que podrán tener estas sociedades será la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV del artículo 27 constitucional.

Además, en cuanto a los núcleos de población ejidales y comunales, según la fracción VII de este artículo, se les reconoce personalidad jurídica, y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5 por ciento del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV (artículo 27 constitucional).

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea (artículo 27 constitucional).

La fracción XV de este artículo establece que "En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios", y se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considera que las cuestiones por límites de terrenos ejidales y comunales son de jurisdicción federal, así como también las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades, conforme a la fracción XIX del artículo 27 constitucional. Para tal efecto, la ley instituirá tribunales agrarios, dotados de autonomía y plena jurisdicción.

El 26 de febrero de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley Agraria, reglamentaria del artículo 27 constitucional en esta materia y de observancia general en toda la República.

El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y demás leyes aplicables (artículo 2o. de la Ley Agraria, LA).

El artículo 43 de esta Ley establece que son tierras ejidales aquellas que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.

Conforme al artículo siguiente, las tierras ejidales, por su destino, se dividen en: tierras para el asentamiento humano; tierras de uso común y tierras parceladas.

Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. La duración de los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros estará acorde con el proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables (artículo 45, LA).

Los ejidatarios y los ejidos podrán formar uniones de ejidos, asociaciones rurales de interés colectivo y cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles o cualquier otra naturaleza que no estén prohibidas por la ley, con la finalidad de aprovechar mejor las tierras ejidales; para la comercialización y transformación de productos, la prestación de servicios para lograr el mejor desarrollo de las actividades de los ejidatarios (artículo 50, LA).

Las tierras destinadas al asentamiento humano se componen por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal (artículo 63, LA).

Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, excepto en el caso en el cual el núcleo de población aporte tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que dichas tierras se destinen efectivamente a ese fin (artículo 64, LA).

Conforme al artículo 68 de esta Ley los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización.

La propiedad de los solares se acreditará con los certificados que expida el Registro Agrario Nacional. Los actos jurídicos subsecuentes se regularán por el derecho común, por lo que los títulos se inscribirán en el Registro Público de la entidad correspondiente (artículo 69, LA).

Las tierras de uso común son aquellas tierras que no están reservadas especialmente por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni son tierras parceladas. Las tierras ejidales de uso común conforman el sustento económico de la vida en comunidad del ejido (artículo 73, LA).

La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta Ley Agraria (artículo 74, LA).

El artículo 75 de esta Ley señala que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios de acuerdo con el procedimiento que este mismo artículo establece.

A los ejidatarios les corresponde el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas, conforme al artículo 76 de esta Ley.

Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población (artículo 80, LA).

Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, cumpliendo con los requisitos de los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas (artículo 81, LA).

Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución señalada en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, para lo cual solicitarán que sus tierras sean dadas de baja en el Registro Agrario Nacional, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad correspondiente. De esta manera, las tierras dejarán de ser ejidales y se sujetarán a las disposiciones del derecho común (artículo 82, LA).

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido (artículo 83, LA).

El artículo 84 de esta Ley señala las personas que gozarán del derecho del tanto, en el caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno.

La Ley Agraria, en su título tercero "De los ejidos y comunidades", capítulo II "De las tierras ejidales", en su sección séptima "De las tierras ejidales en zonas urbanas", dispone que si las tierras ejidales se encuentran ubicadas en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de los terrenos de un ejido al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos (artículo 87, LA).

Las tierras ejidales ubicadas en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, no se urbanizarán si es que esto contraviene con lo previsto en la declaratoria respectiva (artículo 88, LA).

Si de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, determinadas áreas son declaradas de reserva para el crecimiento de un centro de población y en estas áreas se encuentran ubicados terrenos ejidales, en el caso de que llegaran a enajenarse estos terrenos en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios, establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos (artículo 89 LA).

Los casos de expropiación de los bienes ejidales o comunales los señala el artículo 93 de la LA, entre otros, se encuentran la realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico; la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo, y la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural.

Por último, se destaca que esta ley, dentro de su título segundo "Del desarrollo y fomento agropecuarios", ordena, en su artículo 6o., que las dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal buscarán establecer las condiciones para canalizar los recursos de inversión y crediticios que permitan la capitalización del campo; fomentar la conjunción de predios y parcelas en unidades productivas; propiciar todo tipo de asociaciones con fines productivos entre ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios y cualquiera de éstos entre sí; llevar a cabo las acciones que propicien el desarrollo social y regionalmente equilibrado del sector rural, entre otros objetivos.

La expansión de nuestras ciudades en terrenos agrícolas, la falta de previsión de los procesos y su misma intensidad han permitido, señala Martín Díaz Díaz, que los regímenes de propiedad agraria, civil o pública continuamente se traslapen, originándose de esta manera tenencias irregulares.

Para Azuela de la Cueva, la tenencia irregular del suelo es aquella situación en la que los habitantes de un barrio ejercen la posesión pero no la propiedad (u otro título jurídico) sobre los predios que ocupan.

En nuestras ciudades, la regularización de la tenencia de la tierra se ha convertido en una importante política urbanística, de tal manera que existen dependencias administrativas

permanentes, como por ejemplo la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra de la Secretaría de la Reforma Agraria.

Azuela de la Cueva considera que dada la estructura federal del Estado mexicano, la reglamentación en materia de propiedad privada puede variar de un estado a otro. De ahí que la formación de colonias populares en predios sujetos a este tipo de propiedad dependerá en gran medida de las condiciones políticas locales.

Este autor distingue dos formas de creación de una colonia popular en terrenos de propiedad civil, como lo son los fraccionamientos y la invasión. En cuanto a la formación de colonias populares en tierras ejidales o comunales, el régimen jurídico es homogéneo ya que la legislación aplicable es a nivel federal, aunque varíen las condiciones políticas locales.

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos de 1993 (LGAH), en su artículo 38 se refiere a que el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, y en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Conforme al artículo 39 de la LGAH, para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, así como para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia. Para tal efecto, se requiere la autorización del municipio donde se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

El capítulo sexto de la LGAH se denomina "De las reservas territoriales" y comprende los artículos del 40 al 47.

Para reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos, la Federación, las entidades federativas y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda (artículo 40, fracción III, LGAH).

La Federación, a través de la Secretaría de Desarrollo Social, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios, y en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán, entre otros puntos, los mecanismos para articular la utilización del suelo y las reservas territoriales o en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos (artículo 41, fracción V, LGAH).

La Secretaría de Desarrollo Social promoverá, con base en los convenios o acuerdos a que se refiere el artículo 41 de esta LGAH, la asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios a efecto de aprovechar terrenos ejidales o comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de esta Ley; la adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan de acuerdo con lo previsto en la Ley Agraria y en esta Ley, a favor de la Federación, de las entidades de la administración pública federal, de los estados y de los municipios (artículo 42, fracciones II y III, LGAH).

Los requisitos, señalados en el artículo 43 de la LGAH, que se deben cumplir para la incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda son: ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano; que los terrenos de que se trate no estén dedicados a actividades productivas; que haya un planteamiento de esquemas financieros; entre otros.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable; sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo teniendo preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables (artículo 45, fracciones I, II y III, LGAH).

SUELO URBANO Y SUELO RURAL

Se trata de definir lo urbano, en especial, una definición del suelo urbano y su distinción con respecto al rural. (Medina 2001) Con base en la revisión de distintos autores sobre las diferencias entre ambos tipos de suelo, se pueden distinguir las siguientes: - El suelo urbano es expresión del valor de cambio en la sociedad, donde el valor de uso se le subyuga, por tanto, este tipo de suelo es una mercancía. El suelo agrícola funciona con otra lógica, no es la lógica de mercado, sino la de un bien con connotaciones no sólo económicas, sino culturales, ancestrales, de una sociedad de consumo, que dejan ver el valor de uso por sobre el valor de cambio.

- El bien producido es distinto. En el ámbito urbano hablamos de un terreno con un edificio, casa, industria o comercio y, en lo agrícola, nos referimos a: maíz, frijol, calabaza, cebolla, etcétera.
- En relación al precio, el suelo urbano no tiene un valor, puesto que no es producto del trabajo, sin embargo, se vende a un precio, el cual es expresión de la materialización de la renta global, es un precio ficticio resultado de la propiedad privada de la tierra. El producto del suelo agrícola si tiene un precio y este es fijo y se mueve de manera uniforme con base en la oferta y demanda del producto.
- En la renta del suelo agrícola se considera como elemento central la fertilidad de los terrenos. En el suelo urbano, la fertilidad es sustituida por la constructibilidad. Ambas pertenecen a la renta diferencial I, además de la localización.
- Los otros tres tipos de renta (diferencial II, renta absoluta y de monopolio) están presentes en ambos tipos de terrenos, pero con sus especificidades dependiendo del uso que tenga. Por ejemplo, en la renta diferencial II, las inversiones de capital son distintas y sus efectos también para cada caso. En el ámbito rural, una inyección de capital puede servir para mejorar la tierra, abonarla, comprar capital fijo (maquinaria, tractores, etc.); en el ámbito urbano, la aplicación de capital (público o privado) sirve para sumar mejoras al suelo, las cuales provienen fundamentalmente del Estado, a través de equipamientos, mobiliario urbano y obras públicas de gran impacto, las cuales son apropiadas por los dueños de la tierra.
- La renta del suelo urbano se materializa en un único acto: la compra-venta del terreno; en el ámbito agrícola, la renta del suelo es apropiada por el terrateniente cada vez que

la sustrae del mercado, al volver a rentarla le suma la renta incorporada por las mejoras y los intereses devengados.

- La localización del terreno es uno de los aspectos más importantes del suelo urbano. De ella depende el precio que tenga en el mercado. La localización es producto de dos fenómenos: la intervención del Estado (con inversiones en el área urbana que hacen que los terrenos se “muevan”, incorporando cada vez más terrenos) y como producto de la demanda de la población, donde los peores terrenos y ante la necesidad de más suelo, son sustituidos por otros en pésimas condiciones.
- La localización, con excepción de las ventajas del transporte de las mercancías, no representa ningún obstáculo para la generación de los productos en el suelo agrícola.
- En el suelo urbano existe una relación permanente de la tierra con el bien producido, el edificio o casa. No se pueden separar el uno del otro. En el ámbito agrícola, el producto del suelo (maíz, frijol, garbanzo) es vendido independientemente del suelo que le dio origen.
- Los propietarios del suelo, tanto en el ámbito agrícola como en el urbano no son homogéneos. De hecho existe la relación de un gran número de pequeños propietarios en las ciudades (que constituyen el 90 por ciento de los propietarios y aglutinan el 60 por ciento del suelo en las ciudades) así como de un gran número de ejidatarios (3 millones de posesionarios en México, en donde el suelo ejidal representa el 51.5 por ciento de las 200 millones de hectáreas que constituyen el territorio nacional). Estos dos actores sociales se caracterizan por sus bajos salarios y el poco control que tienen sobre el proceso de comercialización de sus propiedades, siendo que, otro grupo, minoritario, del capital inmobiliario y de los grandes terratenientes, concentran gran parte del suelo urbano y agrícola en las ciudades y el campo.

Transformación del suelo agrícola a urbano.

El suelo urbano puede tener distintas connotaciones. En un primer momento es importante distinguirlo de la forma como aparece en el proceso productivo en el que se encuentra: puede ser suelo periurbano o en breña, en proceso de urbanización o suelo urbanizado.

- Entendido como los pasos o las etapas que transcurren de un suelo sin servicios a un suelo con toda la accesibilidad posible.
- Es aquél que debido a la expansión de la mancha urbana cuenta ya con equipamiento e infraestructura urbana cercana, lo que hace que el propietario se decida a sustraerlo del ámbito agrícola, lo limpie y lo cerque.
- En un tercer paso, “con la lotificación del terreno y con la producción de las redes de infraestructura se genera lo que propiamente se designa como suelo urbanizado.” (Medina 2001) Este suelo además de las características anteriores puede también, y que de esto va a depender su precio en el mercado, estar regulado por los planes parciales de desarrollo urbano y tener un uso de suelo específico.

Suelo periurbano o en breña

El suelo en breña es aquél que está en la frontera entre lo rural y lo urbano, es el suelo propiamente periurbano. Es un suelo sin servicios, eminentemente agrícola, con un precio en el mercado de suelo urbano mayor al que podría ofrecer al propietario si este lo cultivara. Se encuentra en la periferia de las ciudades, las personas que acceden a él son de bajos recursos económicos, pero también se da el caso de que el capital inmobiliario adquiera estos terrenos, esperando su valorización futura.

Es muy probable que se deje de cultivar en este momento en espera de su incorporación a los usos urbanos. (Medina 2001)

El valor del suelo con una tendencia urbana es superior a la ganancia media por cultivar; la tierra urbana en esta fase tiene dos precios: el agrícola y el urbano, con más rentabilidad del segundo sobre el primero. “Es por tanto, un objeto con dos precios.” (Terrazas, 1996)

La renta del suelo agrícola, entonces, es menor que la probable renta urbana del suelo en breña, aún cuando ésta última sea la más baja que se encuentre en el mercado del suelo, sin embargo, tiene una renta superior a la agrícola que se concreta en la renta absoluta de la tierra, posibilitada por la propiedad privada de la misma. “Por tanto, estos predios representan lo que se denomina como renta absoluta urbana.” (Medina 2001)

Esta renta absoluta urbana surge debido a la extensión de la mancha urbana y por consecuencia un cambio en la localización de los terrenos agrícolas. Debido a la expansión de

la urbanización los terrenos se van 'relocalizando' cada vez de mejor manera en el contexto urbano. (Medina 2001)

Este acercamiento, producto de la expansión urbana, se debe a la inversión de diversos agentes urbanos, como los fraccionadores, los propios pobladores y principalmente del Estado a través de la introducción de servicios e infraestructura. (Medina 2001)...es por la vía de la mejora en su localización, al pasar de tierras agrícolas alejadas de la ciudad hacia formar parte de la periferia urbana inmediata, como se incrementan las rentas y por tanto su precio. (Medina 2001)

(Medina 2001) El suelo urbanizado es un suelo distinto al suelo en breña pues hay trabajo incorporado a él. Cuenta ya con infraestructura y equipamiento urbano (redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, pavimento, vialidad, recolección de basura, etcétera) es decir, es ya una mercancía con un proceso de producción interno, por la aplicación de capital (renta diferencial II) y ubicado en un contexto favorable para su valorización (renta diferencial I). Por lo cual, se concluye que el suelo urbanizado es una mercancía compuesta de dos elementos de naturaleza diversa que son la tierra y las redes construidas." (Terrazas, 1996:53 y 54)

Renta del suelo y cambios en los usos del suelo

En particular, Harvey (1985) y Terrazas (1996), dan cuenta de este proceso. Su argumento principal es que "una vez que ha surgido, la renta sirve para asignar al suelo diferentes usos." (Medina 2001)

Esto es explicado en el sentido de que a través de la acción pública se dan dos fenómenos en la ciudad. Un impacto cercano, con la introducción de infraestructura básica y equipamiento urbano como luz, agua, drenaje, vialidades, etc. hace que los terrenos se valoricen vía la renta diferencial I, por la localización y II, por las inversiones de capital.

La construcción de obras urbanas en las inmediaciones de un inmueble, como son las vialidades y los equipamientos, generan a éste ventajas relativas por los servicios con que contarán sus ocupantes. La modificación en la localización provocada por este tipo de inversiones de capital se expresan, vía renta diferencial 1." (Medina 2001)

De manera macro, la ciudad se va urbanizando paulatinamente con la introducción también de infraestructura en gran escala, como son las autopistas, hidroeléctricas, es decir, los grandes equipamientos.

Las autopistas en particular, así como todas las vías de comunicación, se convierten en una especie de “columna de vertebral o las espinas dorsales” de la nueva urbanización. Ahí donde el Estado proyecta o establece una carretera, hacen acto de presencia nuevos asentamientos que provocan que los espacios vacíos se vayan ocupando. (Medina 2001)

Estos grandes equipamientos provocan, por tanto, la expansión continua del área urbana, lo cual implica dos cambios: en la localización de los terrenos con respecto al centro y al contexto urbano y una modificación por la vía de los precios del suelo, con su consecuente incremento entre mejor localizado esté.

“Las diferencias en la ubicación de los predios se expresan en sus precios atendiendo principalmente al capital invertido en sus alrededores. (Medina 2001)

Estos cambios a nivel macro de los equipamientos tardan en expresarse territorialmente, tanto en un incremento de los precios como en una mayor urbanización, “ya que para que un predio pase de la periferia a formar parte de los sectores o anillos intermedios de la ciudad es necesario que transcurran una o varias décadas.” (Medina 2001)

En Madrid, por ejemplo, su área urbana tardó en consolidarse siete décadas, en irse “rellenando”. La expansión urbana o como ellos le llaman “ensanche” se ha dado en una especie de superposición entre la ciudad histórica y la nuevos asentamientos. (Medina 2001)

La imagen de hoy es una imagen densa, muy compacta, lo interesante es que ya desde el primer minuto en que se estableció un perímetro urbano y una ciudad ordenada del siglo XIX, surgió la ciudad espontánea fuera del perímetro, nos preguntamos ¿y sobre qué base surgió?, el elemento más sencillo: la disposición de infraestructura. (Medina 2001)

Por eso se dice que las rentas del suelo, la valorización del mismo y el surgimiento de las plusvalías se deben al “aprovechamiento de una infraestructura urbana construida a través del tiempo.” (Medina 2001)

Esta infraestructura urbana hace que cada vez más y más terrenos se vayan ubicando de una mejor manera en el contexto metropolitano; es una especie de relocalización continua con respecto a otros terrenos. (Terrazas 1996) lo explica así:

El carácter relativo de la localización permite que los predios se “muevan” en el interior de las áreas urbanas, es decir, que se modifique su ubicación en una forma más o menos continua, según se realicen inversiones de capital en obras urbanas en las zonas inmediatas al predio y de acuerdo al ritmo de expansión de la propia mancha urbana de la ciudad.” (Terrazas, 1996:)

Con la introducción de las grandes infraestructuras, las parcelas otrora en la frontera de la urbanización se incorporan a un segundo o tercer anillo, que cada vez está más cercano con respecto al centro de la actividad económica, política y social. El incremento de la renta total o global de los terrenos presiona los cambios en los usos del suelo y no al contrario como se creía.

Cuando el uso determina el valor se puede hablar de una lógica social de la renta como instrumento distributivo que conduce a modelos eficientes de producción capitalista. Pero cuando el valor determina el uso, la distribución se realiza bajo los auspicios de una desenfrenada especulación, de escaseces artificialmente producidas, etc. (Harvey, 1985)

A diferencia de Terrazas, Palacio (2000) atribuye la expansión del área urbana a las necesidades sociales de vivienda, industria y comercio, marcadas ellas por la lógica que sigue el capital en su afán de acumulación, de tal manera que “los suelos ubicados en pésimas condiciones serán desplazados por otros peores.”

Definición de suelo urbano

Por suelo urbano se entiende la relación social que se establece en el espacio físico de las ciudades, en su proceso productivo da cuenta del suelo en breña, en proceso de urbanización y suelo urbanizado. Tiene dos componentes esenciales: la tierra y lo que está construido en ella.

Es una mercancía pues integra de manera no excluyente el valor de cambio por encima del valor de uso; al momento de su intercambio, en la compra venta se cristaliza su renta, la cual está constituida por una renta diferencial I y II (localización, constructibilidad e inversiones de capital), la renta absoluta (asignada por el simple hecho de ser propietario y contar con un ordenamiento jurídico) y la renta de monopolio (pagar un excedente por pertenecer a una clase, como una expresión de segregación social).

El suelo es una mercancía porque concentra de manera simultánea valor de uso y valor de cambio.

Sin embargo, el suelo pocas veces se manifiesta como mercancía a lo largo de toda su vida; el intercambio de suelo es de relativa infrecuencia, “aún cuando estén constantemente en uso.” Esta mercancía participa en un mercado de tierras. (Medina 2001)

La tierra es un elemento físico, convertido en mercancía, que no es producto del trabajo humano. La tierra tiene un valor definido a partir del trabajo incorporado a ella a través de las

mejoras tanto de la comunidad como del Estado, lo cual da como resultado la renta global, que es extraída por el propietario sin que él haya intervenido en esa valorización.

El suelo es indispensable para todos, “esto es, sirve para algo. El suelo es vital para dar alojamiento, ser lugar de trabajo, de diversión, de descanso, de intimidad, servir para mostrar la pertenencia a una clase social y como medio para acumular riqueza, es decir, puede ser utilizado de manera simultánea para diferentes actividades y propósitos. Todos necesitamos un lugar donde “estar”. (Medina 2001)

Además del valor de uso y valor de cambio de los terrenos, hay otros autores como Halbwachs que argumentan que existe un tercer valor, el valor de opinión, que supera las cuestiones meramente económicas:

...las transacciones inmobiliarias están sujetas a múltiples apreciaciones, muchas de ellas totalmente subjetivas, confiriendo al suelo ese carácter de mercancía tan peculiar. (Medina 2001)

El suelo tiene una localización fija, absoluta e inamovible. Sólo un terreno ocupa un lugar determinado, único. Esta característica hace que la propiedad de la tierra ejerza una gran influencia para la elevación de los precios del suelo derivada del monopolio de la misma. (Medina 2001)

El suelo urbano es símbolo de status social y de pertenencia a una clase, expresión de estratificación social y símbolo de luchas sociales por la escasez, costo y monopolio ejercido sobre él. (Medina 2001)

Es fuente de riqueza. Las mejoras incorporadas al suelo, los derechos de uso, así como la renta global o total que se manifieste en él son fuente de riqueza. “...el suelo y sus estructuras han sido históricamente el depósito más importante de valores almacenados.” Es por ello que cuando se adquiere un terreno se está adquiriendo un valor de uso, con un gran potencial presente y futuro, de valor de cambio. (Medina 2001)

Por su tenencia de la tierra, se clasifica en legal e ilegal. El suelo urbano en el ámbito de la producción se da de manera espontánea, en donde son las fuerzas del mercado de bienes quienes lo regulan, provocando con ello que existan lugares dentro de la misma ciudad con dos modalidades: uno, de carácter privado, caro, vinculado al sector inmobiliario, al cual acceden las clases sociales con mayores ingresos. Estos sitios están caracterizados por ubicarse en lugares privilegiados y con todos los servicios e infraestructura urbana, es el suelo legal.

El otro suelo urbano se le ha llegado a llamar de distintas formas: suelo urbano ilegal o irregular, asentamientos irregulares o lugares residuales. Sus características son: el suelo es relativamente barato, se carece de los servicios básicos de infraestructura, se accede a él de manera irregular, desde el punto de vista jurídico de la propiedad y de las reglamentaciones establecidas por las autoridades estatales; se ubican en las áreas periféricas de las ciudades.

Se dice que es relativamente barato pues desde el momento de realizar la compra del terreno hasta la autoconstrucción de la vivienda por los mismos pobladores y la introducción de servicios, los costos y el tiempo tienden a ser mayores que aquellos asentamientos establecidos de manera legal.

Los precios del suelo se determinan del centro de la ciudad hacia la periferia; en ésta última zona, “el precio es bajo porque el terreno está fuera de los perímetros urbanos, o porque carece de servicios o porque es todavía técnicamente ilegal y por lo tanto no susceptible de ser abastecido ni sujeto de créditos.” (Medina 2001)

Como conclusión se tiene que el suelo urbano es una mercancía, que no es producto del trabajo humano, que al recibir inversiones, se valoriza, que esta valorización es expresión de su renta global. Tiene a su vez un valor de uso y un valor de cambio, que hacen de él una mercancía muy peculiar: es indispensable para todos, tiene una localización fija, absoluta e inamovible, es símbolo de estatus social y fuente de riqueza.

El precio del suelo depende de su condición de legalidad y sobre todo de su localización, vía la renta diferencial I. El precio se estructura del centro a la periferia, los terrenos mejores ubicados y con mejor infraestructura, son los más caros y más codiciados.

La formación de los precios del suelo en la ciudad

El suelo urbano no tiene precio, decir el precio del suelo urbano es algo irracional; sin embargo, de manera común, en el mercado del suelo sí tiene un precio. La tierra urbana no tiene un precio y por tanto carece de valor porque no tiene trabajo incorporado. Lo que se intercambia en un mercado de este tipo es la condensación de la renta del suelo, de la incorporación de las mejoras realizadas vía la renta diferencial I, de localización y constructibilidad (propiedad ésta última derivada de la geomorfología del terreno y de los derechos de construcción asignados) y la renta diferencial II, como inversiones sucesivas de capital. "...la tierra [no tiene valor], pero tiene precio como renta capitalizada que es." (Palacio, 2000)

En la formación del precio del suelo en las ciudades intervienen muchos factores. Los principales intereses y la forma como se delinea la ciudad están a cargo del capital inmobiliario fraccionador, el capital bancario, la industria de la construcción y la industria manufacturera de materiales para la construcción; tiene que ver además la localización de los terrenos ya que el precio del suelo se establece del centro a la periferia; está relacionado también con el monopolio que se ejerce sobre la tierra urbana, los derechos de propiedad; está en función de la escasez, etcétera. Por tanto, se tiene que el precio del suelo está determinado por aspectos sociales, económicos, políticos y físicos (Medina 2001).

El suelo urbano no tiene un precio pues no es producto del trabajo, lo que aparece como precio del suelo es la concreción de la renta global de la tierra (renta diferencial I y II, renta absoluta y renta de monopolio) que se materializa como valor de cambio en el momento de la compra-venta de los terrenos.

Por lo tanto, lo que se vende en el mercado no es un producto, sino un derecho. (Medina 2001) se paga por el suelo el derecho jurídico establecido que da la propiedad privada de la tierra, que sirve como prolegómeno para la transacción de la renta de la tierra.

En este sentido, la propiedad privada de la tierra confiere al dueño la capacidad de apropiarse del valor de cambio de la tierra, del plusvalor y recibir para sí el trabajo no pagado y el trabajo gratuito. Por tanto, lo que se compra al momento de adquirir un terreno no es una mercancía como tal, sino un derecho, el derecho jurídico de utilizar la tierra dado por la propiedad privada. En la compra-venta, entonces, no se intercambian mercancías, como comúnmente sucede en otros mercados, en el mercado del suelo urbano, se intercambia un derecho cristalizado en un título de propiedad.

Se le llama “valor ficticio del suelo, primero porque el suelo no tiene un precio y, segundo, porque lo que se intercambia no es una mercancía, sino un título de propiedad. ...el dinero que representa el precio de la tierra y que se paga realmente cuando se compra el terreno apareciendo como un capital que se adelanta, no es más que un tipo de capital ficticio; es decir, es un título de propiedad cuyo precio surge de las plusganancias que se han de realizar por el valor de uso-tierra que no tiene valor. (Medina 2001)

Por tanto, si se sabe que la tierra no tiene un precio como tal, al momento de realizar transacciones con ella, lo que intercambiamos es la propiedad del inmueble. (Medina 2001)

Resumiendo, se tiene que en el momento de la compra-venta el suelo aparece, a simple vista, como una transacción común, de cualquier otra mercancía, puesto que tiene un “precio”, se paga por él una determinada cantidad, aún cuando ya se analizó que lo que aparece como “precio” es la materialización en el valor de cambio de la renta del suelo urbano.

La evidencia empírica

En las ciudades de México existen varios problemas: baja oferta de suelo para pobres, irregularidad en la tenencia de la tierra, planeación inadecuada, baja respuesta de los organismos públicos, no se ha logrado vincular de manera clara a los urbanistas con los tributaristas en acciones concretas que permitan la vinculación entre el desarrollo urbano y los gravámenes inmobiliarios.

Salarios e inaccesibilidad a la vivienda formal

En México, los pobres extremos tienen un ingreso familiar del orden de dos veces el salario mínimo mensual. (Ver cuadro 2.10) Según el Consejo Nacional de Población (CONAPO), para 2001 el 40 por ciento de los 21 millones de hogares perciben ese salario. (Enciso, 2001)

**CUADRO 2.10 DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO DE LOS HOGARES.
PARTICIPACIÓN EN EL INGRESO DE LOS HOGARES (%)**

Concepto	1963 1/	1968 1/	1977 1/	1984 2/	1989 2/	1992 2/	1994 2/	1996 2/
40% más pobre	7.5	8.1	10.4	14.3	12.8	13.8	12.4	13.2
50% intermedio	42.3	43.6	49.5	52.9	49.2	47.7	48.5	48.9
10% más rico	50.2	48.3	40.1	32.8	38	38.5	39.1	37.9
Total de la población	100	100	100	100	100	100	100	100

1/ Ajustado a Cuentas Nacionales

2/ No ajustado a Cuentas Nacionales. Se compone por el ingreso corriente y las percepciones de capital, monetarias y no monetarias.

Fuente: Hernández Laos y Toledo O., México. Escenarios económicos de largo plazo y efectos sobre la utilización de recursos naturales. Reporte final de investigación para el programa PNUD-SEMARNAP, abril de 1999. Los datos no ajustados a Cuentas Nacionales corresponden al ingreso total trimestral. Para 1984, Rolando Cordera y Carlos Tello en La Desigualdad en México, pág. 268, siglo XXI, México 1984. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 1989, 1992 1994 y 1996

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda realizado por el INEGI, para 2000 México contaba con 97 millones 483 mil 412 habitantes de los cuales 33 millones 730 mil 210 personas constituyen la población ocupada, es decir, del total de la población en México, 34.6 por ciento está considerada como la Población Económicamente Activa (PEA).

De la PEA, el 8.35 por ciento no recibe ingresos; el 42.64 por ciento percibe hasta dos salarios mínimos y el 31.70 por ciento de la población obtiene más de dos y hasta cinco

salarios mínimos. En México, para poder adquirir (Medina 2001) la vivienda más económica que oferta actualmente el mercado se requiere un ingreso del orden de 1.92 veces el salario mínimo mensual (vsmm), que sumado a lo que cada familia necesita mínimamente (sólo considerando alimentación, sin contemplar otras necesidades básicas como el vestido, la educación y el transporte, por nombrar algunas) 4.34 vsmm, nos da como resultado un ingreso aproximado de 6.26 vsmm.

Según las cifras del Censo que se menciona para el 2000 en nuestro país el 82.70 por ciento de la población ocupada percibe hasta cinco salarios mínimos (Iracheta, 2001), por tanto, todo este sector de la población y con base en sus magros salarios, no puede acceder de manera formal al mercado del suelo y la vivienda.

Según algunos analistas (Medina 2001) más de 30 millones de mexicanos no pueden aún ni siquiera adquirir la canasta básica, todo ello debido a la caída, desde diciembre de 1994 a la fecha, del poder de compra de la población, estimada en un 46.9 por ciento.

Concomitantemente con la concentración del ingreso, el 11.85 por ciento de la población recibe más de cinco hasta más de 10 salarios mínimos. El 5.44 por ciento de la PEA no especificó su percepción. Se tiene, entonces, que sólo un 17 por ciento de la población ocupada en México puede acceder a la oferta legal de vivienda.

Se estima, por otra parte, que en México “de cada 100 familias sólo 20 tienen casa propia ya pagada, 30 están en proceso y 50 rentan”, se reconoce que la población que renta lo hace por no cumplir con el perfil económico (ingresos) para acceder a una vivienda del mercado inmobiliario legal, pues no son sujetos de crédito (Medina 2001)

En general, para poder acceder a un crédito de interés social para vivienda se requiere tener una percepción mensual de entre 9 mil y 12 mil pesos a precios de 2001. El salario mínimo general para este año es de 37.57 pesos diarios, es decir, según esta fuente para acceder a la vivienda social se necesita tener un ingreso de entre 9 y 12 veces el salario mínimo mensual, que con base en el último Censo de Población no lo alcanza aún el 17 por ciento al que se hace referencia. (Medina 2001)

Si esto es así para la vivienda de interés social, una casa de interés medio es casi imposible el acceso pues a través de la banca se requiere un salario mínimo de 25 mil pesos. (Medina 2001) Es decir, ¡alrededor de 22 salarios mínimos!

Por tanto, hay una relación estrecha entre bajos salarios e inaccesibilidad a la vivienda formal, lo cual es también reflejo de las crisis económicas por las que ha atravesado el sistema

económico mexicano. Nieto (1999) plantea que: El bajo poder adquisitivo de la población, los vaivenes de la economía, un financiamiento escaso y caro, así como una limitada participación del sector privado en la oferta, ha implicado la distorsión del mercado inmobiliario. (Medina 2001)

La formación de nuevos hogares y el incremento de la demanda de vivienda

Cada año en México se forman 800 mil nuevos hogares. De continuar las mismas tendencias de crecimiento, para el 2015 habrían 34 millones de familias. De ocurrir así, gran parte de estas familias se sumarán a lo que el CONAPO designa como las “familias de la vulnerabilidad”, como aquellas que desde su formación están excluidas socialmente. (Medina 2001)

Entre 2000 y 2005 se formarán 4 millones 310 mil 436 nuevos hogares, del orden de 862 mil 87 por año. Entre 2000 y 2010 se crearán 8 millones 883 mil 920 nuevos hogares, equivalente a 888,392 por año. Entre 2000 y 2015 se originarán 13 millones 581 mil 245 nuevos hogares, o el equivalente anual de 905 mil 416; entre 2000 y 2020 se fundarán 18 millones 180 mil 709 nuevos hogares, con 909 mil 35 nuevos hogares por año.

Se calcula que de los nuevos hogares que se formarán entre el 83 y 85 por ciento serán hogares considerados como pobres.

Ante la imposibilidad por parte del ingreso y la creciente demanda de vivienda generada por la formación de nuevas familias, la población de bajos recursos -que es la mayoría- ha recurrido para satisfacer su necesidad a la adquisición de este bien de manera ilegal, “en un mercado subterráneo” pero que se adecua a su circunstancia económica, que les permite construir a lo largo del tiempo aún con los consabidos problemas de suelo, servicios y los abusos de pseudo líderes sociales. (Nieto, 1999)

Irregularidad en la tenencia de la tierra

Algunas de las cuestiones que hacen que el suelo informal se convierta en la mejor opción, cuando no la única, para bastos sectores de la población son: (Jiménez, 1997) -Los precios más baratos del suelo se encuentran en el mercado inmobiliario informal, aún cuando la distancia entre los precios del mercado formal e informal se está reduciendo;- Los precios del suelo con servicios e infraestructura son más económicos que los del mercado formal; - El suelo ofertado por los organismos públicos es más caro que el ofertado por el mercado

informal con servicios, en algunas ocasiones en alrededor del 16 por ciento (ver caso del Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes en Jiménez, 1997); -Los precios del mercado formal, sobre todo en las zonas céntricas, son más susceptible a los cambios macroeconómicos que los del mercado informal; -Por otra parte, el mercado informal exterioriza de manera más pronunciada los cambios en las políticas públicas. Por ejemplo, dotar de agua a un asentamiento irregular propicia el incremento de los precios, pues se asocia la provisión de servicios con la regularización de los terrenos; Por tanto, (Connolly, 1999) “parece probable que el acceso barato al suelo sea la clave del éxito de la urbanización irregular como solución mayoritaria para las masas urbanas. Hasta el momento nadie ha podido ofrecer soluciones habitacionales más baratas.”

Por otra parte, el precarismo urbano se ha dado fundamentalmente en terrenos de origen ejidal. Se estima que a nivel nacional se mantiene casi sin variaciones la cifra de 2 millones de lotes en este tipo de suelo. Esta relativa estabilidad se debe a la incidencia mínima que tienen las acciones de regularización de la tenencia de la tierra; se calcula que al año 250 mil familias reciben su escritura e igual número de familias ingresan al mercado ilegal del suelo. Es decir, la cifra de lotes irregulares se mantiene estable pues la acción de regularización es similar al número de terrenos que cada año se consideran como irregulares. (Medina 2001)

En el año de 1983 las autoridades agrarias estimaron la magnitud de la irregularidad entre 10 y 15 millones de habitantes en terrenos ejidales; en el año de 1989 el Programa Corett-Solidaridad de Regularización fijó el nivel del rezago existente en casi dos millones de lotes, cifras que al estar referidas a las ciudades principales se quedaron cortas por la urbanización generalizada en todo el territorio nacional. No existen datos, a nivel nacional, sobre el precarismo urbano en otros tipos de propiedad. (Medina 2001)

En la urbanización popular, entendida como los mecanismos que instrumentan los pobres para lograr un lugar donde vivir, o el precarismo urbano como también se le conoce, se ha dado sobre todo en los terrenos de propiedad ejidal, como lo argumenta Rébora (2000). Sin embargo, según Cruz (1999), la urbanización popular para 1990 se dio, por lo menos en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), en un 57 por ciento en terrenos de propiedad privada y en un 32 por ciento en suelo de origen comunal y ejidal.

En la práctica, los organismos públicos encargados de atender el problema del suelo urbano y la irregularidad en la tenencia de la tierra en México no lo han resuelto.

[es] una estrategia combinada “dejar hacer” (ocupación irregular del suelo) para luego “regularizar”, sin atender en profundidad las causas de la irregularidad. (Medina 2001)

Todo ello debido a que tradicionalmente se han atendido las consecuencias y no las causas del problema. La falta de accesibilidad de los pobres al suelo urbano no radica en entregar un título de propiedad, es un problema estructural que, como ya se mencionó, está relacionado con los bajos ingresos de más del 80 por ciento de la población en México.

Es por ello que las respuestas típicas de los organismos gubernamentales: regularización de la tenencia de la tierra y creación de reservas territoriales han tenido poco o nulo efecto, por ello se ha llegado a afirmar que “es claro que las necesidades de suelo urbanizado para las familias más pobres, superan con mucho la oferta de suelo constituido para uso habitacional en el país” (Medina 2001)

La política de regularización de la tenencia de la tierra ha tenido poco o nulo efecto, pues la irregularidad no ha disminuido, las ciudades siguen creciendo fundamentalmente por ésta vía; en donde una política de este tipo, que debiera ser temporal, se ha convertido en algo permanente. (Medina 2001)

Otro problema que se manifiesta en el ámbito urbano es una falta de orientación de las políticas de suelo y vivienda por parte de las entidades gubernamentales que tiendan a resolver el problema de la falta de acceso al suelo por la población pobre. “Por la vía de la oferta de suelo declarada por el gobierno no se aprecia orientación hacia la población más pobre.” (Medina 2001)

Por otra parte, “la oferta institucional del suelo barato, no tiene una amplia cobertura y el precio está por arriba de algunos segmentos del suelo informal;” se calcula en un 16 por ciento más cara la vivienda ofrecida por el Estado (por lo menos en Aguascalientes) que la ofertada mediante mecanismos irregulares. (Medina 2001)

Gran parte de los procesos urbanos que suceden en la ciudad relacionados con el suelo urbano ocurren libremente en el mercado inmobiliario. Cuando el Estado actúa a través de la regularización o formación de reservas territoriales lo hace a destiempo. Por otra parte, cuando se decide a actuar, en la gran mayoría de las ocasiones, las políticas públicas llevadas a cabo en el territorio propician el acrecentamiento del mercado informal en lugar de reducirlo, teniendo un abanico de impactos, entre estas políticas públicas están:

Los cambios al artículo 27 constitucional en lugar de reducir el mercado informal y ante la necesidad de los ejidatarios de un ingreso más seguro y rentable que cosechar la tierra, lo han incrementado;

La cantidad de requisitos y procedimientos para hacer que un lote ejidal se convierta a urbano ha provocado su inserción por la vía informal;

La oferta de suelo por parte de las entidades gubernamentales responsables supera los requerimientos de la población y su precio es más caro que el informal, alentando por tanto éste último;

La introducción de los servicios, infraestructura y equipamiento legitima los asentamientos irregulares y el incremento de las transacciones en el mercado informal. (Medina 2001)

Cambios en el mercado de suelo

La tendencia a ser más urbano que rural se deriva sobre todo de los cambios en la ocupación laboral de los poseedores de la tierra y al valor de la tierra urbana, la ganancia del suelo con una tendencia urbana es superior a la ganancia media por cultivar; ante un fenómeno de empobrecimiento del campesinado en México, resulta más productivo, en términos monetarios, recibir en una sola presentación el pago por la venta de la tierra, de lo que representaría la ganancia para ese año si se cultivara.

Concheiro y Diego (1999) mencionan que “en tanto está más presente el trabajo de los ejidatarios fuera de la agricultura, más se parcelan las tierras y menores son sus posibilidades de hacer frente a las necesidades de la familia campesina.”

Los mismos autores asientan que: “la compra venta de la tierra se ha incrementado sustancialmente con los cambios constitucionales. La compra venta de tierras entre los actores internos de las comunidades puede adquirir niveles importantes, sobre todo cuando las élites locales responden más a la lógica de mercado que a la lógica campesina, o cuando detectan ganancias fáciles a corto plazo debidas al interés de actores externos a la comunidad por adquirir tierras.” (Medina 2001)

Continúan argumentando que: “son pocas las comunidades que permanecen ajenas a los actores externos con relación al mercado de tierras, si bien la ciclicidad en la acumulación y desacumulación de tierras entre las unidades familiares se había dado hasta hoy en día, la

irrupción de actores externos indudablemente modifica el escenario hacia una tendencia de despojo para las unidades domésticas y de pérdida de territorialidad para las comunidades.” (Medina 2001)

Las principales causas de la incorporación de tierras agrícolas a urbanas se pueden encontrar en “la descapitalización, envejecimiento o migración cuasipermanente de sus integrantes.” (Medina 2001)

Agregan además que: “se observa que donde hay un mercado de tierras acentuado, tanto para el caso del arrendamiento como para el de compraventa, sea este mercado interno o externo, las tendencias indican que una minoría local externa o interna está logrando un control sobre las mejores tierras ejidales y privadas de las comunidades rurales, mientras que un número creciente de campesinos está perdiendo acceso a la tierra.” (Medina 2001)

Concheiro y Diego (1999) cuando abordan el tema del mercado de tierras y la pérdida de territorialidad señalan que: “...como paradoja de la territorialidad, cualquier mejora efectuada por la comunidad a la infraestructura de apoyo a la producción e incluso social puede atraer a los inversionistas privados interesados en hacer uso de estas mejoras marginando a los habitantes locales a un papel de acompañamiento en el proceso productivo llevado a cabo en “su tierra”, con su propio trabajo, pero apropiado por estos inversionistas que se llevan los beneficios dado su control del proceso de comercialización y de los mercados. Esta atracción, sin duda tiende a elevar los precios de la tierra...tanto para el caso del arrendamiento como para el caso de compraventa, poniéndola fuera del alcance de los miembros de las comunidades.”

Los propietarios del suelo

Los propietarios del suelo no son un actor homogéneo. Existe desde el gran propietario, que invierte grandes capitales en el sector inmobiliario, así como también los colonos comunes que tienen una propiedad y no cuentan con recursos económicos.

Los dueños del suelo en las ciudades tienen grandes diferencias. Por su ámbito de acción se pueden clasificar en el interno y externo. (Medina 2001)

“Ámbito interno. Incluye a los propietarios de predios localizados en las áreas central e intermedia así como la periferia ya incorporada a la zona urbanizada.

El gran propietario urbano, se refiere al propietario que concentra un número considerable de terrenos pequeños bien situados y, por tanto, de gran valor o algunas propiedades de grandes dimensiones baldías y con posibilidades de desarrollo a corto plazo.

Propietario urbano medio, que comprende a los propietarios de un número limitado de pequeños predios bien situados o de algunos terrenos medianos por desarrollarse;

El Estado, tanto como propietario de terrenos de diversos tamaños y variada localización y, especialmente, como instancia de control y definición sobre la localización de las actividades en el interior de la ciudad, se convierte en un propietario territorial decisivo en el desarrollo urbano;

El pequeño propietario urbano, que incluye al conjunto de dueños del predio que ellos mismos y sus familias ocupan. Como característica central se distinguen por no poseer otra propiedad y representan comúnmente más del 90 por ciento del total de propietarios y más del 60 por ciento de la superficie ocupada de las ciudades.” (Medina 2001)

“Ámbito externo. Incluye a los propietarios de terrenos de la periferia no urbanizada, en las inmediaciones de la ciudad y especialmente, sobre las áreas donde se prevé el crecimiento urbano, son las zonas periurbanas.” (Medina 2001)

“Los grandes terratenientes de la periferia. Se refiere a los propietarios privados de grandes extensiones de suelo en las orillas de la ciudad...Los desarrollos de áreas habitacionales en forma de fraccionamientos y los proyectos de áreas urbanas de los suburbios, al estilo norteamericano, surgen de propuestas e inversiones de estos grupos familiares.” (Medina 2001)

“Los pequeños propietarios de la periferia. Incluye a los pequeños propietarios agrícolas, cuyas tierras son la base que da lugar a la conformación de las grandes propiedades comentadas en el punto anterior. Sin embargo, en los casos en que no son vendidos a empresas inmobiliarias o a particulares, su participación en el desarrollo urbano de la periferia es de poca importancia ya que dependen de las acciones de los propietarios privados de grandes terrenos, por un lado, y de los ejidatarios y comuneros, por el otro.” (Medina 2001)

“Los ejidatarios y comuneros representan un actor especial en el proceso de urbanización de la periferia...los asentamientos promovidos por la organización ejidal, los cuales representan entre el 60 y el 80 por ciento de los desarrollos de la periferia en las ciudades mexicanas.” (Medina 2001)

El precio del suelo periurbano

En América Latina se estima que el precio en breña de terreno periurbano para uso habitacional popular, se encuentra entre 5 y 10 dólares de EUA por metro cuadrado. Ya urbanizado, con los servicios elementales se eleva a 30 o 35 dólares¹⁰. (Medina 2001)

El precio de un lote varia en promedio, según superficie y facilidades: 80 metros cuadrados de superficie por 7.5 dólares por metro cuadrado en breña y por 32.5 dólares por metro cuadrado con urbanización, entre 600 dólares y 2 mil 600 dólares; es decir, entre 5 mil 700 y 24 mil 700 pesos, sobre la base de 9.50 pesos por dólar. (Medina 2001)

Por su parte, Rébora (2000) asienta que “el costo de la tierra en breña para los desarrollos habitacionales... oscila entre 5.00 y 80.00 pesos por metro cuadrado (dependiendo de la superficie, ubicación, existencia de infraestructura básica y zonificación), lo que representa del orden del 8 por ciento del costo de la vivienda terminada.”

Estimación presentada por Martim Smolka –Senior Fellow para América Latina del Lincoln Institute of Land Policy (LILP)- en el Segundo Seminario Internacional: Gravámenes a la propiedad raíz y suelo urbano para pobres en México, El Colegio Mexiquense y Lincoln Institute of land Policy, Toluca, México, 11 y 12 de junio de 2001.

INDICADORES SOCIOECONÓMICOS:

Existen indicadores socioeconómicos que ponen de manifiesto las condiciones en que se encuentra un área urbana; los cuales se pueden analizar en diez rubros preponderantemente:

Grado de contaminación, graffities, criminalidad, tráfico vehicular, mercado informal, presión demográfica, equipamiento urbano, imagen urbana, correspondencia con el entorno y el apego a la normatividad vigente.

Estos indicadores para la efectos de compra venta de un bien son de relevante importancia debido a que de acuerdo al entorno socioeconómico que presente la zona en donde se realiza la operación puede ser definitorio para su logro y factor determinante en el valor del inmueble.

Contaminación

La contaminación de las ciudades está determinada por un sinnúmero de variables. El ambiente natural regido por elementos geográficos define que una ciudad sea más contaminada que otra; las características del ambiente cultural también son determinantes en los grados de polución urbana, como se vera a continuación:

La contaminación urbana es un fenómeno causado por numerosos factores de origen natural y antrópico. Sus consecuencias se dejan sentir en los más variados ámbitos. Para enfrentar el "smog" urbano es necesaria la concurrencia de muchas disciplinas, entre otras, la geofísica, meteorología, climatología, geografía, urbanismo, ingeniería, planificación, educación y la sociología. (CerecEDA, 2001)

Desde un punto de vista geográfico se visualizan factores naturales que se relacionan con la atmósfera, el relieve y la cubierta vegetal. Con respecto a los factores humanos, inciden el tamaño, forma y estructura de la ciudad, las áreas verdes, el volumen de la población, sus movimientos diarios y estacionales, así como las actividades que desempeña. Por otra parte, para paliar sus efectos es necesario contar con una estructura legal, planificación y estudios científicos que expliquen el fenómeno y den luces para su enfrentamiento. (CerecEDA, 2001)

En un enfoque de sistemas, el organigrama de los temas ambientales y antrópicos sería el siguiente:

CUADRO 2.11 FACTORES NATURALES QUE DETERMINAN EL SMOG URBANO

Atmósfera	Relieve	Vegetación
Latitud	Altitud	Formaciones vegetales
Inversión térmica	Topografía	Localización
Circulación planetaria	Cuencas:	Cobertura
Circulación local	- tectónicas- -	Densidad
Circulación solenoidal	hidrográficas	

CUADRO 2.12 FACTORES ANTRÓPICOS

Población	Urbanismo	Actividades
	Tamaño ciudad	
Volumen:	Forma ciudad	Industriales:
Distribución:	Emplazamiento	Transporte:
Desplazamientos:	Periferia	Recreación:
	Islas de calor urbano	

La utilización de carbón es un hito importante en la contaminación urbana. En efecto, en el siglo XIII, Londres comienza a sufrir la escasez de leña para las industrias y las necesidades básicas de la población; pronto, este combustible es reemplazado por carbón. Historiadores comentan los problemas de salud, deterioro de construcciones, visibilidad y también el efecto de la polución en las plantas. Las máquinas a vapor, grandes consumidoras de combustibles fósiles, agudizan el problema y lo hacen extensivo a prácticamente todas las ciudades prósperas de la época. (Cereceda, 2001)

A partir del siglo XIX, especialmente a raíz de la Revolución Industrial, los problemas de contaminación se hacen más severos y se inicia la preocupación por el saneamiento ambiental. Quizás el Reino Unido fue el primer país europeo que reglamentó los usos del carbón y otras sustancias contaminantes. (Cereceda, 2001)

Sin embargo, es interesante analizar el hecho de que el aumento de algunos contaminantes como el SO₂ no siguió la tendencia evolutiva esperada, la que habría llevado a las ciudades a catástrofes de magnitud. Esto se debe a que en el siglo XX las ciudades crecieron cuando el transporte se hizo eficiente; de allí que había mayor volumen de aire para

la dilución de los contaminantes. También el cambio de combustible, de carbón a gas o petróleo, fue importante. A su vez, la electrificación masiva de algunos servicios como el transporte y la iluminación colaboraron a aminorar los efectos del aumento explosivo de la población. Por último, la legislación ambiental, así como la labor de los ecologistas en el último tiempo, ha ayudado a paliar el problema. En la actualidad el público comienza a presionar por aire más limpio y el desarrollo de los medios de comunicación ayuda a la toma de conciencia.

En la contaminación urbana y el factor atmósfera, Uno de los fenómenos que más incide en la contaminación urbana es la inversión térmica. La altitud en que se encuentra en relación con el emplazamiento de la ciudad define el volumen de atmósfera donde los gases y partículas deben diluirse. Mientras más alta está la inversión, mayor será el volumen y por lo tanto mejor la condición para la dilución. La combinación tamaño de ciudad y altura de inversión térmica, determinan en parte el espacio de contención de los contaminantes. (Cereceda, 2001)

La latitud: En el Ecuador y zonas adyacentes el fuerte recalentamiento de la superficie terrestre y de la atmósfera inciden en que las masas de aire asciendan con fuerza, debilitando así las posibilidades de formación de inversiones térmicas potentes y generando la circulación de Hadley en su ascenso. Las ciudades ubicadas en estas zonas tienen menor posibilidad de formación de inversión térmica. Asimismo, el recalentamiento diurno genera frecuentes chubascos que disipan los gases contaminantes. (Cereceda, 2001)

En las proximidades de los 30° norte y sur se producen las células de convección de Hadley, las que descienden y calientan la atmósfera por compresión, creando un área de fuerte inversión térmica. Ciudades como Santiago de Chile y Los Ángeles, en Estados Unidos, se ubican en estas latitudes y sufren agudos procesos de contaminación en invierno, cuando las inversiones son bajas. En verano esos eventos tienden a debilitarse por el mayor calor, elevándose la inversión. (Cereceda, 2001)

El volumen de población define en la mayoría de los casos el tamaño de la ciudad y las actividades que allí se desarrollan. Esto no es condición sine qua non, ya que dependiendo del tipo de cultura, la población se aglomerará en espacios mayores o menores. Es el caso de las ciudades europeas en comparación con las norteamericanas; sin embargo el modelo moderno marca en cierta medida la tendencia a aumentar el tamaño de una ciudad conforme crece su población. En líneas generales, son las grandes ciudades las que sufren los mayores trastornos por contaminación atmosférica. (Cereceda, 2001)

La distribución de la población por categorías sociales y económicas también incide en los procesos de contaminación urbana. Esto se debe a que los desplazamientos diarios y estacionales se condicionan a la ubicación de las personas y sus lugares de trabajo, educación y recreación. Los desplazamientos se definen principalmente por su modo de vida. (Cereceda, 2001)

Las islas de calor urbano, aquellas zonas donde predomina el cemento y la edificación en altura, son centros que condicionan la circulación solenoidal. Dependiendo de su tamaño, del volumen de la población y de la urbanización, una ciudad puede tener una o varias islas de calor urbano. (Cereceda, 2001)

La periferia y las zonas rururbanas tienen efectos directos e indirectos en la contaminación de la ciudad. Por una parte, pueden ser fuente de contaminación (industrial o agrícola) y por otra pueden actuar como un efectivo mecanismo de purificación del aire, por efecto de la vegetación. (Cereceda, 2001)

En general, las zonas, barrios y "cordones" industriales suelen instalarse en la periferia de las ciudades. Esto, con el fin de no entorpecer el desarrollo normal de las actividades de la población y evitar la contaminación atmosférica por los gases que se emiten, por el ruido propio de la industria y por los problemas de transporte, tanto de sus empleados como de los productos. En las épocas de calma de los vientos planetarios esta situación puede tornarse adversa a la intención del planificador, ya que el aire descendente llegará a la zona industrial, donde no sólo no se "purificará", sino que adquirirá nuevos contaminantes que serán llevados hacia la isla de calor urbano inicial. (Cereceda, 2001)

Son las actividades de la población las que producen la contaminación atmosférica en una ciudad. Estas actividades pueden clasificarse en primarias, secundarias y terciarias; ellas tienen diferentes grados de incidencia. (Cereceda, 2001)

En general, las actividades primarias son extractivas y se desarrollan en zonas rurales. Sin embargo, éstas se dan en menor escala dentro de las ciudades, por ejemplo, extracción de áridos o pequeña agricultura en parcelas. La contaminación que se relaciona a ellas se deriva de las emisiones de polvo en suspensión producidas en las faenas, del transporte y de los insumos utilizados como fertilizantes y pesticidas. (Cereceda, 2001)

Las actividades secundarias, principalmente las industriales, son las que emiten mayor cantidad de contaminantes dada la naturaleza misma de los procesos involucrados. En general, las plantas de energía eléctrica, la siderurgia y otras derivadas de la petroquímica son

las que producen mayor contaminación. A menudo, se regula para que éstas se ubiquen en barrios industriales o en la periferia, generando igualmente altos niveles de contaminantes que pueden desplazarse por la ciudad a merced del viento. (CerecEDA, 2001)

Las actividades terciarias o de servicios, en general son inocuas; tal es el caso de las labores del gobierno, del comercio y de la banca. Sin embargo, el transporte es una de las fuentes de mayor contaminación de las ciudades. Sus efectos se definen según el tamaño del parque automotor, los desplazamientos diarios y estacionales de la población y el estado de las calles (pavimento o tierra). (CerecEDA, 2001)

La recreación, una actividad que por naturaleza no es contaminante, puede generar episodios de fuerte contaminación en los períodos en que la población se desplaza masivamente a centros de vacaciones. Esto sucede en forma generalizada en el mundo, especialmente en los fines de semana que se prolongan por feriados. En ese caso, el problema se genera por el gran número de vehículos que circulan a las mismas horas, y por la gran congestión que se produce en los puntos de conflicto, generalmente en las salidas de las ciudades. (CerecEDA, 2001)

Pintas o graffities.

El graffiti hip hop posee una clara connotación transgresora. La naturaleza de su ilegalidad está impuesta por la del soporte elegido. Es esta una característica que acompaña al graffiti hip hop y, muy probablemente (Diego, 2007), al graffiti histórico desde sus orígenes. El graffiti se conforma como un discurso alternativo, no controlado y difícilmente asimilable por la misma característica dialógica y de obra abierta que señalábamos con anterioridad. Si su carácter dialógico resultaba ya subversivo, como señalábamos antes, su misma ubicación, superadora del marco donde la obra de arte se autolimita desde el renacimiento, su inadecuación y su cualidad omnipresente responden a cualidades comunicativas y de planteamiento de estéticas nuevas y no aceptadas. Mientras la vanguardias históricas acaban en los museos y subvencionadas por las instituciones (Diego, 2007) las nuevas culturas urbanas han renovado formas tradicionales y antiquísimas como el graffiti para plantear la presencia misma de su existencia y de su derecho a disentir desde supuestos de diálogo, comunicación y resistencia a los que propugnan un discurso pictórico y cultural uniformado por críticos y los mass-media y limitado a los museos y facultades de Bellas Artes.

Perseguido en el espacio público, el graffiti hip hop, empero, no ha cesado de aumentar allí su presencia. La misma restricción en el uso de soportes adecuados condujo muy pronto a la búsqueda de elementos móviles como el metropolitano y el ferrocarril. Después vinieron autobuses y camiones. El graffiti sobre estos soportes acusa su naturaleza apresurada y sus precarias condiciones de producción. Sin embargo esta temprana modalidad (se inicia a principios de los setenta, muy poco después de su nacimiento) representa el paradigma de la producción de graffiti hip hop y es aquí donde se desarrollan las pautas de trasgresión y desafío. La evidencia de este parasitismo espacial resulta tan llamativo que comporta un auténtico discurso de subversión y una pragmática de la resistencia a través de las imágenes como medio de presencia en el medio urbano.

En México basta andar por cualquier parte de la ciudad para ver que estamos invadidos por el graffiti. Cualquier espacio disponible es válido para pintar, desde casas, muros, puentes, vagones del metro, hasta monumentos históricos, estatuas y parques. Generalmente se lleva a cabo por jóvenes que buscan un espacio para expresarse en un mundo donde se sienten excluidos. El ámbito natural de dicho género es el urbano y, aunque los países han encontrado distintas maneras de combatirlo y regularlo, lo cierto es que estamos ante un movimiento global. Si bien existe graffiti que no busca perjudicar la propiedad privada y que

respetar una serie de lineamientos, por lo general esta actividad está íntimamente vinculada a la aventura que implica hacer algo ilegal, perjudicar a un tercero y contaminar el entorno. (Baz,2004)

La pregunta que surge es: qué significa el graffiti para nuestra calidad de vida. En una lista de los males que nos aquejan, probablemente lo ubicaríamos en los últimos lugares. Preocuparse por la limpieza urbana puede parecer ridículo ante la compleja realidad que nos aqueja. Sin embargo, es en este tipo de detalles por donde se puede empezar a generar un círculo virtuoso. Es decir, se puede influir en problemas mayores como es la criminalidad a través del cambio en el entorno. (Baz,2004)

Por décadas la sociología del crimen ha explicado gran parte de la criminalidad a través del contexto. Es decir, encuentra una alta correlación entre el crimen y variables socioeconómicas como el empleo, la desigualdad en el ingreso y la educación. Esta teoría, basada en la influencia del entorno --que ha sido contrarrestada con corrientes que le dan más importancia al funcionamiento de las instituciones—, tiene ahora otra vertiente. En vez de considerar únicamente los grandes temas, se concentra en problemas que en otros tiempos hubieran parecido insignificantes. Así, el “poder del contexto”, como lo llama Malcom Gladwell en *The Tipping Point*, radica en aspectos pequeños, que a primera instancia parecerían inofensivos, pero que son determinantes en sentar las reglas de la vida en sociedad. (Baz,2004)

Darle importancia al contexto implica empezar a vislumbrar al delincuente como una persona sensible al entorno que lo rodea. Se espera, así, que este capte los mensajes que manda la autoridad y deduzca los riesgos que implica actuar ilegalmente. Llegar a una colonia llena de graffiti sugiere que la autoridad no está presente y que se puede actuar en contra de un tercero de manera impune, aunque haya un policía parado en la esquina. (Baz,2004)

En la Ciudad de México, se ha visto implementarse medidas sencillas pero efectivas. El Operativo Insurgentes, cuyo objetivo fue hacer el tránsito más fluido, únicamente consistió en hacer cumplir las reglas que antes nadie respetaba. Las personas se dejaron de estacionar en lugares prohibidos, y se vigiló que no se dieran vueltas indebidas. Asimismo, el alcoholímetro redujo considerablemente el número de accidentes y, a diferencia de lo que generalmente ocurre, representantes de todos los estratos sociales fueron a parar a la delegación. El mensaje estaba ahí para quedarse: la autoridad está presente y no cumplir las reglas implica un alto riesgo. (Baz,2004)

En lo que respecta a los crímenes que atentan contra la calidad de vida, ya se dio un primer avance en el D.F. al formarse unidades como la Anti-Graffiti. Si bien ya empezó a funcionar, aún falta ver más acción dedicada al combate de este mal. No solamente nos hará sentir mejor en nuestra ciudad, sino que además será una herramienta complementaria para cualquier otra medida que se tome contra el crimen en la ciudad. La policía, a su vez, deberá aprender que arrestar a una persona haciendo algo que no parece tan grave no es un acto aislado e insignificante, sino que corresponde a toda una estrategia de combate al crimen. Con miras al 2006, al igual que los graffiteros, las autoridades de la ciudad tienen el reto de marcar el mayor territorio posible con el sello de legalidad y llevar a cabo su mejor trabajo en el menor tiempo posible.

Criminalidad

Desde 1990 el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD, 1995), viene elaborando anualmente el Informe de Desarrollo Humano de los países que integran la ONU, con la finalidad de medir el impacto de las políticas de desarrollo en la gente. Presente está la constatación de que a raíz de la crisis económica de la década de los ochenta, la principal atención de los formuladores de políticas se dirigió a reformas económicas y crecimiento, a través de instrumentos macroeconómicos, prestándole poca atención a los posibles impactos adversos de estas reformas y políticas en la gente... "los años ochenta fueron años en que se equilibraron los presupuestos a costa de desequilibrar las vidas de la gente" (PNUD, 1995,).

Así se explica el lugar que vendría a ocupar el concepto de desarrollo humano desde 1990 en foros nacionales y globales, con el objetivo básico de la creación de un ambiente propicio para que la gente pueda disfrutar de una vida prolongada y saludable. En este orden de ideas, se ha construido un paradigma de desarrollo humano conformado por cuatro componentes esenciales: Productividad, Equidad, Sostenibilidad y Empoderamiento ("Empowerment") que se traduce en incrementar la productividad, lograr igualdad de oportunidades, considerar las generaciones futuras y el desarrollo no sólo para la gente sino por la gente, quienes deben participar totalmente en las decisiones y procesos que dan forma a sus vidas (PNUD, 1995,).

El concepto de desarrollo humano se sostiene en tres pilares que conforman el índice de desarrollo humano: la longevidad promedio, los logros en educación y el acceso a los recursos materiales y que en términos operativos se traduce en esperanza de vida, logro

educativo e ingreso ajustado (OCEI/PNUD/FNUAP, 1995). De esta manera se han ido elaborando informes anuales que presentan, a través de estadísticas, los indicadores de desarrollo humano para países industrializados y en desarrollo. No obstante, se ha comprobado que han surgido otras variables más allá de los tres indicadores iniciales. Así se observa una tabla referida a Violencia y criminalidad -objeto de nuestro trabajo pero que lamentablemente sólo se presenta para los países desarrollados (PNUD, 1995,), probablemente por falta de información sistemática sobre los países en desarrollo.

A su vez, en los últimos años, el binomio violencia-criminalidad, y de manera particular la criminalidad violenta urbana, han sido incorporados a la agenda de una serie de organismos internacionales, cuyos objetivos parecieran ser otros, dándole además prioridad a la situación de América Latina y el Caribe, por considerarse como la región donde se encuentran los mayores índices de homicidio del mundo, con un promedio de 20 por 100.000 habitantes. Por ejemplo, el Banco Interamericano de Desarrollo celebró en febrero de 1996, en su sede en Washington D.C. el Seminario "Ética, Violencia y Seguridad Ciudadana", donde su Presidente Enrique Iglesias, al dar las palabras de bienvenida señaló lo siguiente: "Estos temas no económicos son los que hoy preocupan y sacuden a buena parte de América Latina. El desafío del crimen violento es además mundial. No es posible hablar de crecimiento si junto con ello la calidad de vida de las gentes se ve perturbada, amenazada por la inseguridad y la, violencia. El desarrollo social debe incorporar estas variables que tan profundamente inciden en la vida de la gente" (PNUD, 1995,). Tres años antes, la Organización Panamericana de la Salud, en su Reunión del Comité Ejecutivo, celebrada en Washington D.C. en julio de 1993, discutió el tema por primera vez afirmándose lo siguiente: "las conductas violentas en la Región de las Américas constituyen un grave problema de salud pública y son causa de deterioro de la calidad de vida, sus consecuencias para la salud y el bienestar de las colectividades, su equilibrio social y su estabilidad económica revisten proporciones alarmantes" (PNUD, 1995)

Por otra parte, el Banco Mundial también ha incorporado el tema a su agenda, tal como se constató en la presentación que hiciera su vicepresidente en el reciente seminario "El desafío de la criminalidad violenta urbana", organizado por el Banco Interamericano de Desarrollo en la ciudad de Río de Janeiro, Brasil, los primeros días de marzo de 1997. Para el Banco Mundial, la criminalidad y la violencia tienen graves implicaciones para el crecimiento y el desarrollo al destruir la infraestructura física, erosionar el desarrollo del capital humano,

destruir el capital social, y contribuir directa e indirectamente a la corrupción de las agencias del sector público. (PNUD, 1995)

En síntesis, se evidencia una preocupación generalizada ante el desafío que implican los indicadores de violencia y criminalidad como obstáculos para el desarrollo humano de América latina, afectada por una desarticulación entre las políticas económicas y las políticas sociales, y con la peculiaridad de ser hoy, no sólo el continente con mayores índices de homicidio, sino también con mayor desigualdad en la distribución del ingreso en el mundo entero y el lugar donde hay más polarización social (PNUD, 1995)

A pesar de esta compleja realidad, hay que comenzar por resolver algunos problemas epistemológicos y metodológicos implícitos en el manejo de los términos de violencia y criminalidad. (PNUD, 1995)

Al examinar el término violencia observamos que han sido diversos los discursos que se han construido en torno a sus múltiples aristas, dando lugar a variadas tipologías en concordancia con los cambios espaciales y temporales. De ahí que lo señalado, hace más de veinte años, por el criminólogo norteamericano Jerome Skolnick sea pertinente aquí: 'La violencia es un término ambiguo cuyo significado es establecido a través de procesos políticos. Los tipos de hechos que se clasifican varían de acuerdo a quien suministre la definición y quienes tienen mayores recursos para difundir y hacer que se aplique su decisión' (PNUD, 1995)

Se trata por lo tanto de un término que se utiliza para significar una gran variedad de situaciones. la violencia se puede clasificar según la persona que la sufre: mujeres, niños, ancianos, etc.; según la naturaleza de la agresión: física, psicológica, sexual, etc.; según el motivo: político, racial, etc.; según donde ocurre: la casa, el trabajo, la calle, etc. A su vez, las violencias que se desarrollan en las ciudades tienen actores, formas y móviles variados y multicausales. Cada una de ellas se construye en escenarios sociales particulares (la familia, la escuela, el barrio, etc.). Así se puede hablar de violencias de distinto orden, tales como las violencias políticas (guerrilla, huelgas, etc.); las violencias económicas (surgidas de los mercados ilegales de armas, drogas, etc., y que llegan a un alto grado de organización); las violencias intrafamiliares (en el núcleo familiar por relaciones asimétricas, etc.) y las violencias comunes (que erosionan a la ciudadanía, pero que se caracterizan por ser difusas y por provenir de múltiples causas). Todas estas violencias pueden actuar interrelacionadamente con lo cual se complica su comprensión (Carrión, 1993). Además, recientemente se ha

incorporado al discurso la violencia urbana para referirse a la violencia doméstica (contra la mujer, la infancia y el anciano) y a la violencia interpersonal cotidiana (PNUD, 1995)

En otras palabras, el término violencia puede tener tantas definiciones como manifestaciones posibles.

Con el término criminalidad también se presentan problemas por la falta de precisión y una serie de arraigados prejuicios. Así se suele entender por ésta, los actos violentos practicados casi exclusivamente por miembros de las clases de menores recursos, y especialmente por los jóvenes provenientes de los barrios (PNUD, 1995). Se ignoran sus múltiples variaciones y contenidos y las particularidades de cada tipo que, en su mayoría, sólo coinciden por el simple hecho de estar presentes en un mismo texto legal que determina la gama de sanciones.

A esta situación contribuyen de manera especial las estadísticas delictivas oficiales, sobre las cuales numerosos estudios han demostrado sus graves dificultades metodológicas. Si bien son utilizadas por una serie de analistas sociales como indicadores de cambios en los patrones de criminalidad, éstas se prestan más bien a reflejar modificaciones en la legislación penal o a medir la eficacia, o no, de los órganos encargados de reprimir esa criminalidad. Pero a su vez, no sólo existe el problema de la "cifra negra", sino que con frecuencia las estadísticas se ven condicionadas a criterios burocráticos de evaluación del desempeño administrativo, a los "arreglos" paralelos entre las víctimas, los agresores y las autoridades, así como a la implementación de determinadas políticas de seguridad pública que privilegian o ignoran una u otra modalidad delictiva, o a la resistencia de la víctima a denunciar motivada por desinterés personal o por desconfianza a la autoridad (PNUD, 1995)

Es decir, tanto la violencia como la criminalidad son términos que potencialmente abarcan un número enorme de temas. La complejidad de las dinámicas directamente involucradas en estos procesos sociales impide cualquier teoría general. De ahí que no pueda ser concebido ningún modelo universal para explicarlas. Es más, el uso de ambos términos por diferentes investigadores o en contextos diferentes no significa que todos siempre estén hablando del mismo objeto (PNUD, 1995)

La criminalidad violenta urbana

A pesar de las precisiones anteriores, y de la necesidad de separar los análisis de violencia y de criminalidad, se observa una tendencia mundial al incremento de la criminalidad, y de manera particular a la criminalidad violenta, por la que vamos a entender, siguiendo a los

investigadores colombianos Camacho y Guzmán, "todas aquellas actuaciones de individuos o grupos que ocasionen la muerte de otros o lesionen su integridad física, con lo cual estamos hablando fundamentalmente de homicidios, lesiones personales, atracos, robos, tentativas de homicidio, secuestros, violación, maltrato familiar (o violencia doméstica) y muertes y lesiones en el tránsito terrestre" (PNUD, 1995). Pero además, esta modalidad se expresa de manera particular en las ciudades contemporáneas caracterizadas por su crecimiento anárquico, por lo cual se debe referir hoy en día más bien a criminalidad violenta urbana.

En este orden de ideas, son innumerables las teorías explicativas sobre la criminalidad violenta urbana, así como han sido las que han sido descartadas por críticas sucesivas una vasta genealogía de fracasos"- por la pretensión de explicar este fenómeno como conjunto de delitos de manera global, sin tomar en cuenta que se trata de acciones sociales delictivas con los sentidos más diversos. Sólo es posible que diferentes teorías expliquen distintos tipos de hechos delictivos ante la extrema complejidad de la temática que comprende (PNUD, 1995). La dimensión objetiva por lo tanto presenta una serie de dificultades, a pesar de que aparentemente se estén analizando hechos concretos.

No obstante, es imposible comprender esta complejidad sin tomar en cuenta la dimensión subjetiva generalmente calificada en términos de "Inseguridad ciudadana" que conlleva esta actividad en nuestros días. Esta se expresa en las vivencias y sentimientos personales reflejados en los innumerables sondeos de opinión pública, realizados en diferentes ciudades, que la consideran como una de las principales preocupaciones, e incluso en ocasiones la más importante del ciudadano común. Se trata de una serie de percepciones y creencias siendo su manifestación más evidente el creciente miedo a ser víctima y la sensación de que la criminalidad está cada vez más próxima. Es un miedo que puede ser concreto, pero que normalmente es confuso, profuso y difuso, ya que afecta el nivel de las emociones (PNUD, 1995).

Analizar la dimensión subjetiva no es fácil ya que en los últimos años se ha generado una conciencia colectiva de miedo creando una auténtica construcción social de que la vida cotidiana está llena de riesgos. De esta manera, tal como lo señala el sociólogo brasileño Sergio Adorno "en un espacio de treinta años se han transitado de una crónica del delito como excepción a una crónica del delito como cotidianidad... las imágenes de pureza son sustituidas por las de peligro permanente e inminente" (PNUD, 1995). Aquí el papel que pueden jugar las fuentes de información son indudables. Existe por una parte la más directa como es la

experiencia personal, y por lo tanto, la más marcada por el fenómeno de la subjetividad. A su vez el relato y los comentarios de terceras personas pueden dar lugar al fenómeno del rumor con sus consecuencias negativas en la opinión pública por la falta de precisión en la información. Pero la fuente de máximo alcance la constituyen los medios de comunicación cuya responsabilidad es capital en la creación del pánico urbano (PNUD, 1995)

Por otra parte, la "experiencia del delito" no es idéntica para diferentes ciudadanos, ya sea en su dimensión objetiva o subjetiva. Algunas modalidades delictivas escogen blancos bien demarcados como son las agresiones sexuales o los homicidios intencionales. Otras experiencias aunque idénticas adquieren sentido distinto conforme al perfil del protagonista (PNUD, 1995).

Si bien el sentimiento de miedo y el incremento de la criminalidad violenta urbana no guardan necesariamente correspondencia en términos de causalidad y homología, las dimensiones objetivas y subjetivas, expresadas en un mapa de actos criminales vividos por la ciudadanía, posibles de ser computarizados y clasificados simultáneamente por un conjunto de imágenes, símbolos, fantasías, relatos, mitos y emociones que escapan al cómputo numérico, son indisolubles. Todo parece indicar que las percepciones colectivas del aumento y agravamiento de la criminalidad violenta urbana no son simples representaciones, a pesar de que el miedo excesivo pueda desencadenar efectos perversos que se traduzcan en prácticas autoritarias que atentan contra la democracia, la paz ciudadana y por lo tanto el desarrollo humano.

Tráfico vehicular

El tamaño de una ciudad es incidente en el tráfico vehicular, debido a que implica mayor población, actividad y más desplazamientos. Sin embargo, hay ciudades que regulan su crecimiento privilegiando la construcción en altura. (Lozano, Torres, Antún. 2003)

La forma de una ciudad también influye en los parámetros antes mencionados, ya que los desplazamientos dentro de ella están condicionados por los ejes de conexión. Por ejemplo, una ciudad alargada tendrá ejes longitudinales primarios y numerosos secundarios; en cambio una ciudad irregular implica ejes radiales más eficientes. El emplazamiento en relieves planos o inclinados también genera diferencias en los movimientos de la población y en la localización de la infraestructura urbana. (Lozano, Torres, Antún. 2003)

En la metrópoli, la longitud de los trayectos de desplazamiento de personas y mercancías de una actividad a otra está aumentando. La frecuencia y las distancias de los viajes motorizados, tanto de movilidad obligada (trabajo y estudio) como por otros motivos (recreo, compras, etc.) crecen. Se producen congestiones de tránsito en horas y lugares determinados. (Lozano, Torres, Antún. 2003)

En las horas punta la velocidad de circulación de los vehículos de superficie, tanto públicos como privados, llega a ser similar a la de los peatones, con excesiva frecuencia los miembros de un mismo hogar suelen realizar sus actividades en localizaciones dispersas dentro del ámbito metropolitano con lo cual necesariamente algún o todos sus componentes padecen las consecuencias negativas del tránsito. Miles de personas apenas disponen de tiempo para la convivencia en el hogar u otras actividades que no sean desplazarse, comer, dormir y trabajar. La extensión de la jornada partida como fórmula de organización laboral debido a la gran cantidad de tiempo empleado en los desplazamientos y a la extensión de la jornada partida como fórmula de organización laboral.

El mercado informal

Después de la familia, la institución social más básica, antigua y fundamental que existe es el mercado. (Landivar, 2002)

El mercado es una institución esencial de las sociedades humanas. De hecho, es la institución que hace posible la existencia misma de sociedad, al establecer los lazos de cooperación entre los individuos. El intercambio de bienes y servicios origina, mantiene y sofisticada la noción de sociedad. Al haber intercambio voluntario todos ganan y la sociedad

prospera. Cuando se ha eliminado el mercado, la sociedad se ha derrumbado. (Landivar, 2002)

Una buena definición de mercado es el conjunto de intercambios voluntarios de bienes y servicios. El origen y razón de ser de la sociedad fue el intercambio, pues las personas se dieron cuenta de que cooperando, especializándose e intercambiando todos lograban obtener más de todo. Al inicio de la sociedad hubiera sido fácil apartarse, por lo que es obvio que la cooperación tuvo que ser voluntaria. (Landivar, 2002)

También es obvio que si aquellos que intercambiaban no generaban ganancias mutuas, entonces la sociedad jamás hubiera evolucionado sobre la base de la división del trabajo y del intercambio. Así resulta que, después de la familia, la institución social más básica, antigua y fundamental que existe es el mercado. (Landivar, 2002)

En la época precolombina, los relatos de Bernal Díaz del Castillo sobre la historia de la Nueva España alcanzan relevancia los orientados a describir las matemáticas del comercio en las calles de la gran Tenochtitlán.

El tianguis principal del centro de la ciudad era el mercado de Santiago de Tlatelolco, al norte de la ciudad, y destacaba por la variedad de animales, plantas y frutos, la clasificación de los productos por andadores, la limpieza de la vía pública y de los comerciantes, el trato directo entre el comprador y el vendedor y la determinación de lugares específicos para desarrollar el comercio en vía pública sin detrimento de otras actividades comerciales y de servicios:

La eficiencia del funcionamiento de los primeros tianguis públicos se debía fundamentalmente por el orden y la disciplina de los cuadros operativos y ejecutivos que administraban los puntos de venta. (Landivar, 2002)

Con la conquista, el comercio experimentó la introducción de una gran variedad de productos y servicios y en la medida en que la población se extendía a las afueras del centro histórico de la ciudad, el comercio lo seguía y se acondicionaba según las circunstancias, y ocupaba calles y avenidas y/o plazuelas a donde trasladaban sus productos.

En las partes más alejadas, el comercio atendía a los pobladores de las regiones aledañas a la ciudad, lo que impulsó la apertura de caminos y brechas y la ampliación del intercambio.

En la época independiente solo unos pocos comerciantes estaban establecidos y la mayoría se trasladaba de un lugar a otro.

En la ciudad de México, se tenía un incipiente comercio ambulante dirigido a la prestación de servicios como fontanería, zapatería, dulcería y venta de antigüedades. Con la consumación de la independencia surgieron en la capital y en la provincia vendedores de leña, pulque, tortillas y pelucas.

El mercado sobre ruedas se convirtió en el azote de los locatarios y de los habitantes de las zonas donde de manera arbitraria se establecen pues el comercio dirigido a ofrecer productos a bajos precios a la población de escasos recursos se asentó en colonias donde no se necesitaba ese servicio, como Polanco, Del Valle.

En las zonas populares se asentaron comerciantes que ofrecen productos de mala calidad y con un precio muy elevado y el comercio en vía pública representó para miles de mexicanos una tabla de apoyo frente al desempleo y la marginación social.

Por otro lado, gran parte de la actividad fue controlada por grupos cuyos intereses se oponen a su ordenamiento. Líderes corruptos, la ineficiencia de las autoridades de la ciudad y de las delegaciones hacen que la actividad sea considerada como la papa caliente que nadie quiere enfrentar.

Hoy, El comercio en vía pública se ejerce por el exceso de mano de obra no calificada, la ineficiencia de los programas de empleo del gobierno y del sector privado, la explosión demográfica. (Landivar, 2002)

Otras de las razones son el auspicio del gobierno del comercio en la vía pública con programas de mercado sobre ruedas, los grupos de traficantes ilegales promueven esta actividad por medio del suministro de productos y bienes de dudosa procedencia y de ínfima calidad.

En algunos sectores de la población, el comercio ambulante se ejerce para completar los ingresos familiares, pero también el comercio ambulante es una forma de evadir el pago de impuestos, además de que el comercio en vía pública se ejerce sin emitir factura, por lo que el comprador carece de garantía de la calidad del producto que recibe.

El nivel de inseguridad es muy alto en los lugares donde se ha asentado el comercio prevalece en la mayoría, la actividad registra una tendencia hacia el crecimiento, de manera anárquica y sin planeación alguna, y las autoridades, a nivel federal, estatal o municipal, han carecido de voluntad políticas para controlar la actividad.

El sector informal es producto de una urbanización acelerada y una lenta absorción de la población migrante, la falta de capacidad del sistema laboral de ofrecer fuentes de empleo estables.

La economía informal tiene una relación inversamente proporcional a los indicadores económicos. Durante periodos de ajuste y profundas transformaciones económicas, el mercado informal tiende a incrementarse. Esto tiene una explicación simple. El mercado informal resulta ser un medio a través del cual los individuos se refugian ante la ausencia de fuentes de empleo formal, resultante de los efectos de los ajustes como lo son la baja inversión pública y privada y la contratación del crédito a nivel popular.

Las empresas de grado medio de formalidad son empresas que en su funcionamiento cumplen con la mayoría de las exigencias burocráticas de la formalidad y este es el perfil de "la empresa formal o legalmente establecida". Empresas que pagan sus impuestos y las contribuciones al Estado en forma parcial, obligados por la necesidad de mantener un nivel de competitividad, optimizando su estructura de gastos para hacer frente a la competencia del mercado informal.

En Las empresas informales o populares, el mercado formado por las empresas con un alto grado de informalidad son aquellas que evaden casi totalmente el pago de impuestos, aranceles, patentes municipales, y contribuciones al sistema de pensiones.

Estas empresas para poder operar realizan pagos directos a aquellos funcionarios públicos que les permiten trabajar dentro del marco de la informalidad.

Presión demográfica.

Para la mayoría de las ciudades su crecimiento ha sido el resultado de tres etapas de "crecimiento económico," "incremento natural" y "migración rural-urbana".

En los procesos de urbanización, mientras que el origen de las ciudades data de miles de años atrás, la ciudad como se conoce hoy data solo de unos cientos de años atrás. Después de la Revolución Industrial un gran número de personas se mudaron a las ciudades en busca de trabajos, la mayoría en fábricas; desde entonces ha habido un crecimiento sin precedente en el número y tamaño de las ciudades alrededor del mundo. A este proceso se le llama "urbanización" (Jimenez, de la Fuente, Nassar, 2000)

La urbanización es medida por el cambio en porcentaje de la población de la ciudad de año en año. Esto se llama grado de "crecimiento urbano" Por ejemplo, si una ciudad tenía 200 personas el año pasado y este año tiene 210, su crecimiento urbano es de 5%. En una escala Mundial, el más rápido crecimiento urbano en la historia ha ocurrido en los pasados 50 años.

Mientras que en 1950 menos del 30% de las personas vivían en la ciudad, hoy más del 45% de la humanidad son habitantes urbanos.

En los llamados "Países Industrializados" un 75% de la población vive en los centros urbanos, mientras que en los países "en vías de desarrollo" este porcentaje es de apenas un 37%.

La tendencia actual es de un crecimiento de la población mundial de 1.5% anual, mientras que la población urbana crece en un 2.5 cada año, esperándose que esta cifra alcance el 50% para el año 2000.

Se estima que en los primeros años del siglo XXI, por primera vez en la historia los habitantes urbanos serán más que los que tradicionalmente viven en áreas rurales. Para el año 2025 la población urbana (no población total) mundial se duplicará de 2.4 mil millones en 1995 a 5 mil millones - esto significa el equivalente a 86% de las personas que viven hoy en la tierra estarían amontonados en las ciudades. Esta migración de población del campo a la ciudad ha sido denominada como la más grande migración humana en la historia.

Equipamiento urbano.

Si bien toda definición es menos rica que los sentidos que traen los usos para el diccionario equipamiento es equipo y material, equipo es la acción de equipar, conjunto de cosas, ropas, etc., para el uso particular de una persona, o un grupo y es también un grupo de personas para un fin determinado, equipo de redactores, lo que sirve para equipar, equipo eléctrico, sistema de reproducción de sonidos..., etc. (Coccatto, 2007)

Equipar, es proveer a una persona o cosa de todo lo necesario, suministrar.

Urbano, es de la ciudad en contraposición con lo rural, ciudad o poblado con calles y dotación de servicios, aglomeración, población.

Se define al equipamiento urbano como el conjunto de objetos que permiten la realización de las actividades propias en un territorio o ámbito habitado.

Da la impresión que aquella primera definición que contrapone lo rural a lo urbano está cuestionada, equipamientos urbanos hay en los lugares más remotos y un sistema muy complejo de tramas y redes físicas y virtuales nos envuelve.

Pero se debe ajustar un poco más el sentido que le damos al equipamiento urbano ya que si lo urbano define en conjunto a lo privado y lo público al referirnos al diseño del equipamiento urbano nos referimos básicamente al equipamiento público, de propiedad pública, de uso público, de ubicación pública y en este caso a aquellos elementos no arquitectónicos o urbanísticos que evidentemente forman parte del equipamiento urbano: los hospitales, los parques, etc. Es decir que se ha recortado la definición a una escala de objetos aprensibles desde la disciplina del diseño industrial. No es intención en este caso definir el Diseño y el Diseño industrial y nos referimos a lo que en la práctica delimita el objeto de trabajo profesional.

El equipamiento urbano está definido por su ubicación, en el espacio público, en la calle, los parques, las plazas, las rutas, etc., es de propiedad común, del estado o de los organismos gubernamentales, es mantenido y cuidado públicamente, es patrimonio ciudadano y cultural de una comunidad, es de uso libre aunque puede ser pago y aún por transferencia del tipo de objeto puede estar restringido en un country, por la edad de los usuarios y por otra condición impuesta y aceptada socialmente.

Es interesante determinar otro tipo de categorías por ej., la referida a la movilidad ya que, si bien en general nos referimos a equipamientos fijos, un semáforo, un banco, el cordón de la vereda, un farol, un cartel de información, etc., el equipamiento de un parque, que es

también un equipo, puede estar integrados por móviles de transporte, de personas o grupos, de otros elementos de juego y servicios que se trasladen y más aún que se trasladen a otros espacios. Un equipamiento típico de este tipo son las ferias ambulantes.

Es decir que para poder trabajar en esto se tiene que entender el complejo universo del mismo y definir para la acción los límites de proposición en que nos encuadramos.

El equipamiento no tiene existencia en sí aún siendo objeto de museo, su razón de ser está en que sirve para, satisface necesidades, posibilita y da confort a la población estable o eventual en un territorio.

Cuando nos referimos al equipamiento urbano en general nos referimos a objetos ambientales con los que se tiene una relación corporal diferente a un objeto que se pueden llevar en la mano, su dimensión tiene que ver con formas de uso y pertenencia muy amplia haciendo también al ambiente en el que se encuentra. Una fuente para la provisión de agua no solo es utilitaria en esa función, históricamente han sido referentes culturales y espaciales memorables que trascienden los límites propios de un lugar y hasta de una nación.

Se puede decir también que el equipamiento conforma un complejo sistema de objetos y subsistemas, que comparten o no una territorialidad, que se reconocen o se integran, que se ubican en relación a otros, que a veces ayudan, molestan, gustan, se usan y deterioran, comunican y forman parte de un entorno ambiental múltiple al que se integra y da valor.

El equipamiento, como toda obra se ha usado no solo como un bien específico, representa modelos y proposiciones políticas, tiempos y formas de los usos ciudadanos, de la "socialidad" y de las formas de vida de un lugar en los que no escapan las luchas sociales, la exclusión y la marginación, las conductas propias del poder y el vandalismo.

Para concluir digamos que el equipamiento urbano desde la aparición de la industria siempre ha estado ligado a ella, al diseño industrial y como tal su determinación no es fija, su ubicación es variable y esta variación depende de la proposición de diseño. Un equipamiento puede representar un lugar, o casi todos los lugares, puede representar sistemas, objetos o productos y en cada caso representará posturas y momentos. Una cabina telefónica inglesa en Córdoba no representa lo mismo que en Londres pero si nos representa como pueblo y está en función de un buzón, de un colectivo de turismo pintoresco. Pero hay también un sinnúmero de objetos del equipamiento urbano que no son ni locales ni representativos de lugares como estos, son útiles, necesarios y hacen otra referencia a un tiempo nuestro de globalización.

Es importante considerar la normativa que existe al respecto así como los programas nacionales que administran el equipamiento de las ciudades que conforman el país, con esta consideración se hablará de comprender la generalidad con la que se compone el equipamiento con que cuenta el país y la carencia o satisfacción de la misma, permitiéndonos establecer en que rango se puede ubicar a la vivienda con respecto a el equipamiento con que cuenta.

La secretaría de Desarrollo Urbano contempla los lineamientos y los criterios de equipamiento urbano que conforma a las atribuciones que les corresponde aplican las dependencias de la administración pública las cuales consideran en su sistema normativo el siguiente subsistema:

Educación

Cultura

Salud

Asistencia Social

Comercio

Abasto

Comunicaciones

Transporte

Recreación

Deporte

Administración Pública

Servicios Urbanos

Cada uno de estos elementos puede ser analizado de acuerdo a su nivel de especialización y servicio proporcionado, así como su interrelación y características de los elementos que lo conforman. (SEDESOL, 2007)

Imagen urbana.

Tradicionalmente, cuando se hablaba de ordenación del territorio, se estaba pensando en el diseño de las infraestructuras que sirven para comunicar entre sí las ciudades y facilitar el suministro de mercancías, el agua y la energía que les son necesarios para su funcionamiento. También se entendía por ordenación del territorio la actividad destinada a planificar los grandes trazos que permiten el uso racional del mismo. El concepto de urbanismo quedaba reservado a la planificación del suelo de las ciudades.

A nuestro entender, los conceptos territorial y urbano se están fundiendo. Es un hecho que el desarrollo de las áreas urbanas incide cada vez de forma más rápida, intensa y en un radio más amplio en la transformación del territorio que las rodea. A la inversa, el simple anuncio de la construcción de un gran equipamiento o infraestructura en un área no urbano genera una fiebre promotora de construcción de viviendas y servicios. Además, los efectos laterales y directos de la construcción de una autopista o de una vía férrea de alta velocidad inciden bruscamente sobre el entorno urbano que atraviesan.

El fenómeno urbano se ha consolidado en las últimas décadas, hasta el punto de que la mayor parte de la población mundial vive en las ciudades. La fisonomía de las ciudades del mundo desarrollado ha cambiado sustancialmente en los últimos cuarenta años, en un proceso que se ha acelerado la última década.

Se ha asistido, con pocas excepciones, a una expansión del suelo urbanizado. La ocupación de suelo en muchas ocasiones no ha tenido que ver con incrementos de población sino en otras causas que se tratarán después.

Así, en los últimos años se están acentuando algunos fenómenos que ya se habían manifestado en USA y se va configurando un urbanismo que tiene los siguientes rasgos:

Centralidad de las actividades y servicios más sofisticados, incluidos los equipamientos destinados a acoger a los grandes acontecimientos (manifestaciones culturales y sociales, deportivas, populares, etc.)

Dispersión de la vivienda de las clases medias y acomodadas en suburbios residenciales formados por casas exentas o apareadas.

Relocalización de los servicios de distribución al detalle y de ocio popular en grandes centros polivalentes situados fuera de las áreas residenciales. Estas denominadas "Grandes superficies" cuentan con enormes aparcamientos gratuitos.

Dispersión anárquica de la actividad productiva, sea de bienes o servicios, en las zonas contiguas a las vías rápidas de comunicación de la periferia.

Incremento de la movilidad. La dispersión de las actividades, con localizaciones que dejan importantes vacíos de suelo sin urbanizar supone que las distancias entre unas y otras aumentan. La especialización de grandes áreas urbanas en un determinado uso del suelo (industrial, comercial, residencial, docente, etc.) y la difusión de las zonas urbanizadas por el territorio amplía de forma extraordinaria las necesidades de acceso mediante modos de transporte motorizados.

Densificación de la malla de viales que interconectan las zonas. Las ciudades se han saturado de conexiones circulares y de pasos a diferente nivel. Algunos de los arcos de esta malla están diseñados en círculos concéntricos alrededor del centro de la zona urbana.

Tendencia a la formación de grandes conurbaciones de límites poco definidos que se extienden y densifican de forma anárquica e irregular pero continuada.

Los efectos del estilo de vida y del modelo urbanístico actuales tienen una incidencia diferente según el tamaño de las ciudades pero si se observan algunas características comunes

El estilo de vida, se puede considerar así, al conjunto de preferencias, manifestadas individual o colectivamente, como consumidores de bienes y servicios.

En la formación de las preferencias anteriores intervienen diversos factores:

- Sociales, económicos y culturales como son; la competitividad personal, la precariedad laboral y la costumbre de utilizar los grandes equipamientos y servicios con independencia de su localización espacial.
- Urbanísticos; que condicionan el precio, la superficie y la calidad de la vivienda así como el paisaje de la ciudad y la forma de desplazarse

En el ambiente ciudadano, la densa ocupación del territorio por la red de viales que soportan la gran demanda del tránsito motorizado y la necesidad de fluidez producen los siguientes efectos negativos:

- Aislamiento entre zonas contiguas que obstaculizan el acceso a pie y obligan a dar grandes rodeos
- Impacto visual sobre el paisaje urbano que queda cortado por el cemento y las vallas de las infraestructuras viarias.

Resumiendo, el modelo de asentamientos de baja densidad, el nuevo estilo de vida y la movilidad urbana ligada a la dependencia del automóvil está produciendo una distorsión en el medio urbano en cuanto al tiempo de desplazamiento, la contaminación, los ruidos y la presión ejercida sobre las zonas verdes periurbanas. La segregación territorial no es únicamente un problema de trabajo, educación y mala calidad de la vivienda sino que de ella se derivan comportamientos asociales que acaban resultando perjudiciales para el interés y el atractivo de la ciudad.

La utilización masiva del coche particular, la televisión, la mejora en el confort de las viviendas, el trabajo de la mujer fuera de casa, la forma de hacer el urbanismo y el montaje profesional de los grandes espectáculos colectivos explican la falta de uso de los espacios públicos como lugares de relación y de ocio. Este fenómeno se está trasladando también a muchas asociaciones deportivas y recreativas de carácter familiar las cuales han visto disminuir su actividad social.

Todo lo anterior, unido al ruido y a la ocupación de las calles por los vehículos a motor está contribuyendo a la desaparición de los lugares con identidad, con carácter ciudadano, y hace que vaya muriendo el sentido de pertenencia a los mismos de las poblaciones locales. La homogeneización y la falta de carácter del paisaje de las grandes metrópolis está diluyendo las singularidades.

Correspondencia con el entorno.

En el contexto urbano, el medio ambiente se percibe de forma integral, los reglamentos de construcción, así como los planes de desarrollo urbano de cada entidad pretenden regular el crecimiento de las ciudades y dar orden a lo establecido con la finalidad de mantener y seguir la hegemonía de las partes que conforman la misma, es por esto que se establecen los lineamientos para las diferentes zonas que conforman la ciudad, cada área es analizada y propuesta a fin de desarrollarse en concordancia con su contexto, cuando algún elemento rompe este orden su correspondencia es evidente poniendo de manifiesto que esta fuera de lugar. En la vivienda se manejan diferentes coeficientes tanto de uso como de utilización del suelo, estos coeficientes apoyan el crecimiento de la ciudad de forma ordenada y heterogénea. Así mismo se pueden observar los elementos que conforman el contexto urbano, desde tipologías de vivienda hasta calidad de las mismas que contempla el Reglamento de Construcción en el Estado de Querétaro. (Anexo 7)

Normatividad.

La normatividad como elemento regulador considera diferentes aspectos a fin de solucionar y prever posibles problemas, desafortunadamente en México pocas eran las autoridades que habían hecho conciencia de lo que implicaría el crecimiento de las ciudades por lo que actualmente gran parte de la normatividad se ha tenido que adecuar a las condiciones prevalecientes a fin de resolver la funcionalidad de las ciudades; así como de mantener los aspectos que operan con eficiencia y dar a la mancha urbana la hegemonía necesaria a fin de operar eficientemente, a continuación se menciona la legislación existente relacionada con la vivienda con el objetivo de ser considerada al momento de justipreciar una vivienda.

La legislación vigente aplicable a la vivienda, aspectos urbanos encontramos a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ley general de asentamientos humanos, la ley federal de vivienda, la ley orgánica municipal del estado de Querétaro, el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, el código urbano para el estado de Querétaro (ver anexos 1, 2, 3, 4, 5), dentro de estas leyes, reglamentos y códigos encontramos los aspectos normativos más relevantes para aspectos urbanos.

III. OBJETIVO:

La conformación de las ciudades presenta diferentes contextos urbanos que se pueden clasificar desde:

- Infraestructura y equipamiento (vivienda, red vial, servicios básicos, etc.);
- Situaciones de índole socioeconómica (desempleo, hacinamiento, pobreza, segmentación territorial de los estratos sociales);
- Conductas desviadas (delincuencia, drogadicción, alineación) como respuesta al entorno;
- Colapsos ambientales (contaminación atmosférica y acuífera, degradación de suelos, ocupación de zonas riesgosas).

Estos elementos inciden en la toma de decisión al momento de la compra venta de vivienda y no son utilizados como factores para depreciar o plus valorar la misma por lo que con esta premisa el objetivo de la presente tesis aportar las herramienta necesarias para complementar los procedimientos valuatorios usados teniendo en consideración del entorno socioeconómico.

IV. HIPOTESIS DEL TRABAJO:

La justipreciación que considera los factores socioeconómicos en los que se encuentra la vivienda permite emitir un valor de la vivienda mejor soportado que la justipreciación que no los considera.

V. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN:

Con la finalidad de hacer participe al entorno socioeconómico en la justipreciación del valor de la vivienda se realizó el análisis socioeconómico de México así como el estudio de su proceso evolutivo en los diferentes aspectos que la conforman a fin de entender el comportamiento del mercado nacional y sus diferencias socioeconómicas así como su incidencia en de la decisión de compra de vivienda.

Como parte del estudio socioeconómico se analizaron los procesos de urbanización para determinar cual es la conformación de las ciudades en cuanto a los estratos socioeconómicos se refiere.

Se estudiaron los tipos de regimenes de propiedad existentes así como su conformación socioeconómica a fin de entender su correlación con los estratos socioeconómicos existentes en México.

Se estudio la diferencia entre los diferentes tipos de suelo en cuanto a su valor de venta y su transformación de suelo rural a urbano a fin de entender cuales es el proceso que se da en la evolución de los valores de la propiedad y sus poseedores.

Se estudiaron las diferentes respuestas que da la población a su entorno y la forma en que afecta la decisión de selección y compra de la vivienda. Clasificándola en factores positivos (presión demográfica, equipamiento urbano, imagen urbana, la correspondencia con el entorno, su apego a la normatividad) y negativos (la contaminación, los graffities, la criminalidad, el tráfico vehicular, y el mercado informal).

Se realizo el estudio de mercado en la ciudad de Querétaro a fin de establecer la correlación existente entre el índice de marginación y la tipología de construcción establecida por la legislatura estatal, estos estudios de mercado deberán realizarse para cada caso en donde se quiera emitir una justipreciación en función del entorno socioeconómico.

Debido a la diversidad de factores socioeconómicos que afectan el valor de la vivienda y a la diversidad de regiones y condiciones de mercado en el país se propone una metodología para hacer participe al entorno socioeconómico en la valuación de la vivienda mediante factores de depreciación a consideración del ponente.

CORRELACIÓN ENTRE TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y LOS INDICE DE MARGINACIÓN.

Tipologías de construcción realizada por la Legislatura del Estado de Querétaro.

La legislatura local para el estado de Querétaro establece anualmente los valores para las diferentes tipologías de construcción para efectos fiscales; dichos valores son publicados en el diario oficial de la federación, encontrándose ahí los relacionados a construcciones habitacionales y los cuales son:

CUADRO 5.1 VALORES PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL PARA QUERETARO DE ARTEAGA.

MODERNO ECONOMICO	\$ 1,380.00
MODERNO ECONOMICO MEDIANO	\$ 2,380.00
MODERNO MEDIANO	\$ 3,400.00
MODERNO MEDIANO CALIDAD	\$ 4,410.00
MODERNO CALIDAD	\$ 5,420.00
MODERNO CALIDAD LUJO	\$ 6,340.00
MODERNO LUJO	\$ 7,270.00

Fuente: DOF, 2007

Estos valores son tomados en consideración por los valuadores al momento de realizar avalúos, estableciéndose como norma debido a que es de los pocos estudios realizados en cuanto a valores de la construcción existente en el estado, así mismo estos valores resultan ser los más cercanos a los valores de compra venta.

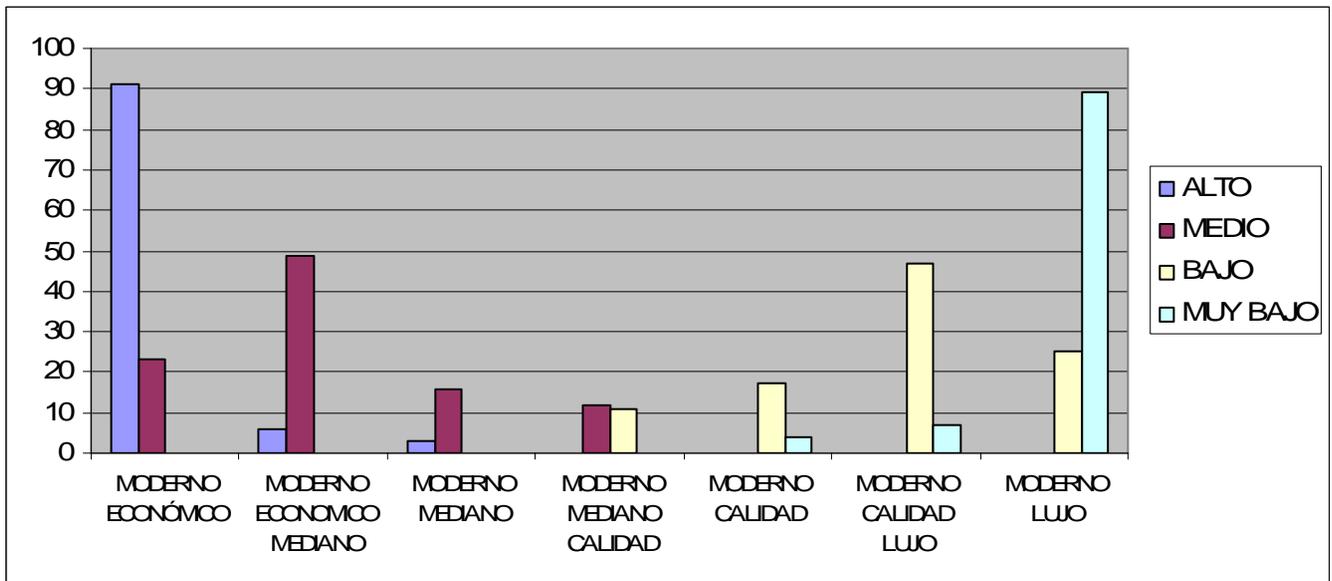
Análisis estadístico de mercado.

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se puede observar que existe una correlación entre las características tipológicas de la construcción con la zonificación de acuerdo a los índices de marginación; de 100 casos analizados por grado de marginación en relación con la tipología de vivienda encontramos lo siguiente:

CUADRO 5.2. CORRELACIÓN EN LOS VALORES DE LA VIVIENDA DE ACUERDO A LA TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y EL ÍNDICE DE MARGINACIÓN.

TIPOLOGIA	VALOR	NUMERO DE VIVIENDAS / GRADO DE MARGINACIÓN)			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONÓMICO	1,380.00	85	19	2	1
MODERNO ECONOMICO MEDIANO	2,380.00	6	44	1	1
MODERNO MEDIANO	3,400.00	2	18	2	1
MODERNO MEDIANO CALIDAD	4,410.00	1	12	6	1
MODERNO CALIDAD	5,420.00	1	5	4	3
MODERNO CALIDAD LUJO	6,340.00	2	1	30	4
MORENO LUJO	7,270.00	1	1	55	89
TOTAL VIVIENDAS ANALIZADAS		100	100	100	100

FIGURA 5.1 COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DE LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DEL ÍNDICE DE MARGINACIÓN.



FUENTE: DATOS GENRADOS A PARTIR DEL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO EN QUERÉTARO

PROPUESTA PARA EL ANÁLISIS DEL ÍNDICE DE DEPRECIACIÓN EN FUNCIÓN DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO.

CUADRO 5.3 ANALISIS DE VALORES EN FUNCION DEL VALOR DE LA VIVIENDA Y EL INDICE DE MARGINACIÓN (ASPECTOS CUANTITATIVOS)

TIPOLOGIA	VALOR FISCAL	VALORES DE VIVIENDAS EN DIFERENTES GRADOS DE MARGINACIÓN (DATOS OBTENIDOS DE ESTUDIO DE MERCADO)			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONÓMICO	1,380.00	1,400.00	1,400.00	1,500.00	1,600.00
MODERNO ECONOMICO MEDIANO	2,380.00	2,200.00	2,300.00	2,400.00	2,800.00
MODERNO MEDIANO	3,400.00	3,200.00	3,400.00	3,600.00	4,000.00
MODERNO MEDIANO CALIDAD	4,410.00	4,200.00	4,400.00	4,600.00	5,100.00
MODERNO CALIDAD	5,420.00	4,600.00	5,000.00	5,400.00	5,700.00
MODERNO CALIDAD LUJO	6,340.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00	6,600.00
MORENO LUJO	7,270.00	6,500.00	6,500.00	7,000.00	7,200.00

FUENTE: DATOS GENERADOS A PARTIR DE ESTUDIO DE MERCADO

CUADRO 5.4 FACTORES DE JUSTIPRECIZACIÓN EN FUNCIÓN DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO.

TIPOLOGIA	VALOR FISCAL	FACTORES EN FUNCION DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONÓMICO	1,380.00	1.014	1.014	1.087	1.159
MODERNO ECONOMICO MEDIANO	2,380.00	0.924	0.966	1.008	1.176
MODERNO MEDIANO	3,400.00	0.941	1.000	1.059	1.176
MODERNO MEDIANO CALIDAD	4,410.00	0.952	0.998	1.043	1.156
MODERNO CALIDAD	5,420.00	0.849	0.923	0.996	1.052
MODERNO CALIDAD LUJO	6,340.00	0.868	0.946	0.946	1.041
MORENO LUJO	7,270.00	0.894	0.894	0.963	0.990

FUENTE: DATOS GENERADOS A PARTIR DE ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO

CUADRO 5.5 ANÁLISIS DE INDICADORES SOCIOECONÓMICOS (ASPECTOS CUALITATIVOS)

INDICADORES SOCIOECONÓMICOS NEGATIVOS		INDICADORES SOCIOECONÓMICOS POSITIVOS	
INDICADOR	INDICADOR CUALITATIVO	INDICADOR	INDICADOR CUALITATIVO
CONTAMINACIÓN	BAJA	PRESION DEMOGRÁFICA	BAJA
	MEDIA		MEDIA
	ALTA		ALTA
GRAFFITIES	NULO	EQUIPAMIENTO URBANO	BAJO
	REGULAR		MEDIO
	ABUNDANTE		ALTO
CRIMINALIDAD	ESCASA	IMAGEN URBANA	BAJO
	REGULAR		MEDIO
	ABUNDANTE		OPTIMO
TRAFICO VEHIUCULAR	ESCASO	CORRESPONDENCIA CON EL ENTORNO	NO CORRESPONDE
	REGULAR		SIMILAR
	ABUNDANTE		MEJOR QUE
COMERCIO INFORMAL	ESCASO	NORMATIVIDAD	DISCORDE
	REGULAR		REGULAR
	ABUNDANTE		ACORDE

FUENTE: Cuadro propuesto por el autor en función de los indicadores socioeconómicos analizados.

VI. CONCLUSIONES.

La conformación socioeconómica de cualquier país tiene diferencias importantes pues esta vinculada a procesos de diferente índole por lo que en cada caso se deberá hacer un análisis específico que permita entender las causas y efectos de estos procesos sobre todo en cuanto a condiciones y calidad de vida se refiere.

México se conformo por sucesos que cambiaron su estructura socioeconómica radicalmente de una etapa a otra y cuyo proceso ha dejado huella importante en las diferencias sociales y en la capacidad de desarrollo de cada una de los estratos que conforman nuestra población, por lo que se puede concluir que el estrato social esta directamente vinculado con el poder adquisitivos de la población y esto implica desde los elementos mas básicos, hasta su capacidad de desarrollo. Así mismo estas implicaciones tienen un impacto en la conformación de los niveles de calidad de vida y en su distribución geográfica en el país, por lo que las condiciones socioeconómicas son muy divergentes en el norte, el centro y el sur; esto como consecuencia afecta en forma directa los precios de los productos y servicios en cada una de las zonas, no considerar estas diferencias y sus efectos en los valores de la vivienda es hacer caso omiso a la forma en que esta constituido nuestro país y es justipreciar la vivienda fuera de su contexto el cual como pudimos ver en el desarrollo de la presente tesis presenta características específicas para cada una de las regiones y ciudades de nuestro país.

Abordar temas tan complejos como es el impacto que tienen los factores socioeconómicos en los valores de la vivienda resulta una tarea casi titánica pues las variables además de ser muy numerosas, el crecimiento poblacional y la demanda de vivienda son factores que hacen que el mercado de espacios habitables sea mas difícil de analizar; sin embargo es evidente que el entorno socioeconómico es un factor importante en la oportunidad en tiempo y costo al momento de realizar una operación comercial, aun queda mucho por hacer al respecto quedando abierto este tema para que se hagan las adecuaciones necesarias dependiendo del lugar en donde se valúa o el nivel de análisis que se pretenda (nacional, estatal, o regional)

Actualmente contamos con los índices de marginación que nos facilitan y nos permiten entender la conformación de nuestra sociedad y su economía, la cual incide de manera directa sobre los valores de la propiedad en México y en particular de la vivienda, así mismo existen indicadores que son consecuencia del nivel social y económico de la población pues derivada

de su nivel y capacidad de desarrollo se manifiestan de diferente forma en la contaminación, con pintas o graffities, en sus niveles de criminalidad, en el tráfico vehicular en el tipo de comercio, en el crecimiento demográfica, en la calidad de los servicios urbanos con los que cuenta, en la forma que se da el crecimiento urbano, en la homogeneidad del entorno y su correspondencia así como el apego a la normatividad que tenga la vivienda, mismo que de acuerdo con el conocimiento que el valuador tenga de su comunidad podrá analizarlos para ser utilizados a fin de justipreciar la vivienda considerando el entorno socioeconómico donde se encuentre (ver anexos 1 y 2 aplicación práctica).

Los factores que se toman en cuenta en el desarrollo de la presente tesis esta relacionada con los valores fiscales emitidos por la legislatura estatal; con los índices de marginación y los valores de mercado existentes, aportando así una herramienta de usos prácticos en donde se considera el entorno para justipreciar el valor de la vivienda, esta herramienta podrá ser promovida en el gremio de valuadores dentro de los diferentes foros establecidos para la difusión de este tipo de trabajos de investigación .

GLOSARIO

Entorno.	Ambiente, lo que rodea.
Socio-	Significa 'social' o 'sociedad'. Sociocultural, sociolingüística. (Diccionario RAE, 2007)
Económico, ca.	(Del lat. <i>oekonomīcus</i> , y este del gr. <i>οικονομικός</i>). Perteneciente o relativo a la economía. (Diccionario RAE, 2007)
Valuación.	Acción y efecto de valorar. (Diccionario RAE, 2007)
Valorar.	<u>V</u> alorar (ll señalar el precio). (Diccionario RAE, 2007)
Vivienda.	(Del lat. <i>vivenda</i> , t. f. de <i>-dus</i> , part. fut. pas. de <i>vivēre</i> , <i>vivir</i>). Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas. Género de vida o modo de vivir. (Diccionario RAE, 2007)
Justipreciación.	(De <i>justo</i> y <i>precio</i>).Apreciar o tasar algo. (Diccionario, RAE 2007).
Índice de gini.	Es una medida de la desigualdad; normalmente se utiliza para medir la desigualdad en los ingresos, pero puede utilizarse para medir cualquier forma de distribución desigual. (Wikipedia, 2007)
Decil:	Los deciles son ciertos números que dividen la sucesión de datos ordenados en diez partes porcentualmente iguales. (Monografías, 2007)
Uniparentales.	Sólo hay un padre o madre e hijos o hijas (monografías, 2007)
Pauperizar.	(Del ingl. <i>to pauperize</i>). Empobrecer un país, una región, un grupo social, etc. (Diccionario RAE, 2007)
Erario (a).	(Der. del lat. <i>aetas</i> , edad). 1. adj. Dicho de varias personas: Que tienen la misma edad. 2. adj. Perteneciente o relativo a la edad de una persona. Período etario. Franja etaria. (Diccionario RAE, 2007)
Morbilidad.	(Del ingl. <i>morbidity</i>). 1. f. Proporción de personas que enferman en un sitio y tiempo determinado. (Diccionario RAE, 2007)
Gerontología.	(De <i>geronto-</i> y <i>-logía</i>). 1. f. Ciencia que trata de la vejez y los fenómenos que la caracterizan.
Aparciería.	(De <i>aparcerero</i>). 1. f. Trato o convenio de quienes van a la parte en una granjería. 2. f. Der. Contrato mixto, que participa del de sociedad aplicado al arrendamiento de fincas rústicas, y que se celebra con gran variedad de

pactos y costumbres supletorias entre el propietario y el cultivador de la tierra. 3. f. Der. Contrato de sociedad, anexo al anterior o independiente de él, para repartir productos o beneficios del ganado entre el propietario de este y el que lo cuida o recría.

- Inalienable.** (Del lat. inalienabilis). 1. adj. Que no se puede enajenar.
- Imprescriptible.** (De in y prescriptible). 1. adj. Que no puede prescribir
- Prescribir.** Der. Dicho de un derecho o acción de cualquier clase: Extinguirse por el transcurso del tiempo en las condiciones previstas por la ley.
- Concomitante.** (Del lat. concomitans, -antis, de concomitari, acompañar). 1. adj. Que aparece o actúa conjuntamente con otra cosa
- Dialógico.** adj. cult. Pertenece o relativo al diálogo, adj. cult. Que presenta forma dialogada, adj. cult. Que contempla o que propicia la posibilidad de discusión.
- Antrópico** En estudios sobre contaminación se refiere a los efectos producidos por el hombre (Wikipedia, 2007)
- Graffiti.** Se llama graffiti, grafito, graffiti o graff a varias formas de inscripción o pintura, generalmente sobre propiedades públicas o privadas ajenas (como paredes, vehículos, puertas y mobiliario urbano. hombre (Wikipedia, 2007)
- Ficticio:** aparente, convencional (Diccionario, RAE 2007)

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Mendizábal, Miguel 1989. ENSAYOS SOBRE LAS CLASES SOCIALES EN MÉXICO. 6a edición. Nuestro Tiempo, S. A.
- SECOFI. 2000. Acuerdo.
- Cordera, Rolando. 2005. Sociedad y economía. <http://www.rolandocordera.org.mx>
- Conapo, 2000. La situación demográfica de México.
- Conapo. 2000. Índices de marginación en México.
- Conapo. Querétaro de Arteaga: Población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación por localidad, 2005
- Jurídicas. 1995. Algunas notas en relación con la tenencia de la tierra en México. Boletín mexicano de derecho comparado nueva serie. Número 84.
- Medina, Susana. 2001. Los mercados de tierras periurbanos en México. <http://www.pa.gob.mx/boletines/boletines.pdf>
- CerecEDA, Pilar. 2001. CONTAMINACIÓN. Universidad Pontificia Católica de Chile.
- Diego Jesús de. 2007. LA ESTÉTICA DEL GRAFFITI EN LA SOCIODINÁMICA DEL ESPACIO URBANO. Tesis doctoral.
- Baz, Verónica. 2004. EL GRAFFITI. El Economista.
- PNUD. 1995. VIOLENCIA Y CRIMINALIDAD, OBSTACULOS AL DESARROLLO HUMANO. <http://www.pnud.org.ve/IDH97/violenciacodh.htm>

Lozano, Angélica. Torres, Vicente. Antún, Juan Pablo. Ciencias, 2003. TRÁFICO VEHICULAR. Ejournal.

Landivar, Hugo. 2003. Formalización de la economía informal. http://www.fulided.org.bo/analisis/formalizacion_de_la_economca_inf.htm

Jiménez, José Miquel. de la Fuente. Maria, Nassar, Augusto. 2000. URBANISMO Y CONDICIONES DE VIDA. Ecoconcern.

Coccatto, Luis. 2007. Algunas definiciones sobre el equipamiento urbano. Didos.

Sedesol. 2007. programa de asistencia técnica en transporte urbano para las ciudades medias mexicanas.

Reglamento de construcción del estado de Querétaro.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley general de asentamientos humanos.

Ley general de bienes nacionales.

Ley agraria

Ley federal de vivienda.

Ley orgánica municipal del estado de Querétaro.

Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

El código urbano para el estado de Querétaro

ANEXOS

Anexo 1

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TITULO PRIMERO

CAPITULO I

De las garantías individuales

Artículo 4

El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Párrafo 3 Toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar.

Párrafo 4 Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Artículo 27

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

TITULO QUINTO

De los Estados de la Federación y del Distrito Federal

Artículo 115

V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

VI.- Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

Anexo 2

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1

Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y

IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Artículo 3

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;

II. El desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;

III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio nacional;

IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;

V. El desarrollo sustentable de las regiones del país;

VI. El fomento de centros de población de dimensiones medias;

- VII. La descongestión de las zonas metropolitanas;
- VIII. La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;
- IX. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;
- XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;
- XIV. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;
- XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;
- XVII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano, y
- XVIII. La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.
- XIX.- El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad.

Artículo 4

En términos de lo dispuesto en el Artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

CAPITULO II

De la concurrencia y coordinación de autoridades

Artículo 6

Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 8

Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Formular, aprobar y administrar el programa estatal de desarrollo urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III. Promover la participación social conforme a lo dispuesto en esta Ley;
- IV. Autorizar la fundación de centros de población;
- V. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación estatal de desarrollo urbano;
- VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- VII. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- VIII. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población;
- IX. Convenir con los respectivos municipios la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de las leyes locales;
- X. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano;

- XI. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los programas estatales de desarrollo urbano, conforme lo prevea la legislación local;
- XII. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del programa nacional de desarrollo urbano, y
- XIII. Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Artículo 9

Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
- XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
- XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales. Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

Anexo 3
LEY FEDERAL DE VIVIENDA

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1

La presente Ley es reglamentaria del Artículo 4o., párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de los estados y municipios y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Artículo 2

Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:

I.-La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II.-La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

III.-La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

IV.-La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;

- V.-La coordinación de los sectores público, social privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;
- VI.-El mejoramiento del inventario habitacional y la organización y estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia mexicana;
- VII.-El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;
- VIII.-El impulso a la función de la vivienda como un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejoría de la población rural en su medio;
- IX.-El apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad.
- X.-La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda a efecto de reducir sus costos;
- XI.-La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente;
- XII.-La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda; y
- XIII.-La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

Anexo 4

LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERETARO

TITULO I DE LA ESTRUCTURA MUNICIPAL

Capítulo I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1o.- Las normas de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las bases de organización, administración y funcionamiento de los municipios del Estado de Querétaro, de conformidad con los mandatos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la del Estado y demás disposiciones aplicables

ARTÍCULO 3o.-Los municipios del Estado organizarán y regularán su funcionamiento en los términos de esta Ley, de los reglamentos municipales y demás disposiciones administrativas que emitan los ayuntamientos de conformidad con la legislación federal y estatal aplicable.

Capítulo III

De la Organización Territorial

ARTÍCULO 8o.-Para su organización territorial interna, los municipios se dividirán en Delegaciones, Subdelegaciones, Sectores y Manzanas, cuyas extensiones y límites serán determinados por los propios ayuntamientos en los términos de los reglamentos municipales.

La división territorial del municipio a que se refiere este artículo se organizará de acuerdo con las siguientes bases:

PRIMERA.-Se considerarán aspectos geográficos, demográficos, económicos y culturales en la conformación de las delegaciones y subdelegaciones;

SEGUNDA.-Para una más eficiente prestación de los servicios públicos, se podrán dividir las delegaciones en urbanas y rurales, y

ARTÍCULO 90.-Los municipios del Estado, con sus respectivas Cabeceras municipales, son los siguientes:

MUNICIPIO DE AMEALCO DE BONFIL:	Amealco
MUNICIPIO DE ARROYO SECO:	Arroyo seco.
MUNICIPIO DE CADEREYTA DE MONTES:	Cadereyta.
MUNICIPIO DE COLÓN:	Colón.
MUNICIPIO DE CORREGIDORA:	El Pueblito.
MUNICIPIO DE EL MARQUÉS:	La Cañada
MUNICIPIO DE EZEQUIEL MONTES:	Ezequiel Montes.
MUNICIPIO DE HUIMILPAN:	Huimilpan.
MUNICIPIO DE JALPAN DE SERRA:	Jalpan
MUNICIPIO DE LANDA DE MATAMOROS:	Landa.
MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO:	Pedro Escobedo
MUNICIPIO DE PEÑAMILLER:	Peñamiller.
MUNICIPIO DE PINAL DE AMOLES:	Pinal de Amoles.
MUNICIPIO DE QUERÉTARO:	Querétaro.
MUNICIPIO DE SAN JOAQUÍN:	San Joaquín.
MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO:	San Juan del Río.
MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN:	Tequisquiapan
MUNICIPIO DE TOLIMÁN:	Tolimán.

Capítulo II

De los Asentamientos Humanos

ARTÍCULO 130.-Los ayuntamientos concurrirán con los gobiernos federal y estatal en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, con base en los Planes Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y en el de Ordenación de las Zonas Conurbadas, proveyendo en la esfera de su competencia lo necesario para la elaboración y cumplimiento de dichos Planes, así como al cumplimiento de las disposiciones del Código Urbano para el Estado.

Anexo 5

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1. Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las construcciones de propiedad pública o privada en los programas parciales y las declaratorias correspondientes. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso y destino de las construcciones y demás disposiciones en materia de Desarrollo Urbano.

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 9. El Reglamento establecerá las Normas Técnicas Complementarias para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, comunicaciones en los inmuebles y edificaciones en el Municipio.

Establecerá además, todo lo relacionado con el uso de suelo, imagen urbana, vías públicas, alineamientos, permisos y concesiones para el aprovechamiento de estas últimas o cualquiera otro bien de uso común destinado a un beneficio público y los requisitos para su obtención, forma de tramitación, incluyéndose lo concerniente a licencias, constancias, autorizaciones de construcción, permisos de ocupación, responsabilidad de las obras, vigilancia y verificación, uso de inmuebles y descripción de usos peligrosos, insalubres o molestos.

Anexo 6

“EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO”

CONSIDERACIONES

Que la iniciativa de Ley que contempla el Código Urbano para el Estado de Querétaro, recoge las demandas, proposiciones y expectativas de la población, expresadas en los Encuentros de Análisis y Propuestas de la sociedad civil.

ARTICULO 1.- Las normas de este Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado, y tienen por objeto:

I.- Regular la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado de Querétaro.

II.- Establecer las normas conforme a las que el Gobierno de la Entidad y Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

III.- Establecer la concurrencia entre el Estado y Municipios que lo integran, a efecto de proveer la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio estatal.

IV.- Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales y otros tipos de desarrollos.

V.- Establecer los requisitos para la autorización de los diferentes tipos de fraccionamientos y desarrollos.

VI.- Definir las especificaciones generales para la ejecución de las obras de urbanización de los diferentes fraccionamientos y desarrollos.

VII.- Fijar las restricciones y derecho de vía en los caminos y carreteras locales, construidos o que se construyan por el Estado, en forma directa o en cooperación con otras entidades

públicas federales, estatales o municipales, o con los particulares, siempre y cuando no estén comprendidas dentro de aquellas a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación.

VIII.- Establecer las normas y procedimientos conforme los cuales podrán realizarse construcciones e instalación de anuncios publicitarios dentro del derecho de vía de jurisdicción local o en áreas aledañas a las mismas.

IX.- Establecer las normas generales para vialidades urbanas.

X.- Establecer las normas y procedimientos generales para regular las construcciones en el Estado de Querétaro, así como las reglas a que deberán sujetarse todas las obras relacionadas con aquellas, públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de propiedad particular o en la vía pública, así como las que regulen el uso de los servicios públicos en las construcciones, el uso de predios y construcciones o estructuras, y los procedimientos generales para obtención de licencia de construcción y permiso de ocupación de la vía pública.

XI.- Establecer las bases en todo el territorio del Estado, para conocer el tipo de elementos y grados de incidencia que tienen los fenómenos naturales en las estructuras urbanas, considerando los riesgos que de afectación finado las normas y especificaciones permitan ampliar las normas y especificaciones que permitan ampliar los márgenes de seguridad estructural, en beneficio de la población

XII.- Establecer las bases bajo las cuales se regirán los organismos, operadores y administradores de los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado.

XIII.- Establecer las bases generales para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado en el Estado.

XIV.- Establecer las disposiciones, normas y procedimientos para regular la autorización de las obras de utilidad pública urbana que realice el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos, los organismos auxiliares de ambos y los fideicomisos en beneficio de la colectividad, así como

aquellas tendientes a determinar los impuestos que por la conclusión de dichas obras se generen.

XV.- Establecer las disposiciones y bases generales en cuanto a medidas de seguridad que en el Estado se refieren.

Anexo 7

Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro

ARTICULO 12. Los proyectos de obras a ejecutar en el municipio deberán tomar inconsideración los aspectos de compatibilidad de uso con las lotificaciones, construcciones nuevas, restauraciones, demoliciones, ampliaciones y modificaciones Tomando como base los usos y destinos propuestos en los diferentes planes y programas de desarrollo urbano y son las siguientes:

- I. Para regular el Uso de Suelo:
 - Uso Permitido
 - Uso Condicionado
 - Uso Prohibido
- II. Para regular la Fusión o Subdivisión de Predios
 - Lote tipo, lote mínimo y máximo
 - Frente, fondo y superficie de los predios
- III. Para regular la Intensidad del Uso de Suelo
 - COS= Coeficiente de Ocupación del Suelo
 - CUS= Coeficiente de Utilización del Suelo.
 - CAS= Coeficiente de Absorción del Suelo.
- IV. Para regular las Envolventes de Construcción
 - Altura Máxima Permitida
 - Áreas de Restricción al Frente del predio.
 - Áreas de Restricción al Fondo del Predio
 - Áreas de Restricción Laterales.
 - Frente máximo del lote destinado al acceso de vehículos
- V. Para regular la Imagen Urbana
 - Proporción
 - Ritmo
 - Elementos Arquitectónicos Característicos
 - Materiales de la Región
 - Textura y Color

AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa:	Fecha del avalúo:
Terreno y construcciones.	20 de Julio de 2007
Solicitante del avalúo:	Propietario del inmueble:
0	VERONICA TIRANO HERNANDEZ.
Ubicación del inmueble:	Número Ext. Colonia o Fraccionamiento:
Calle	
Privada de la Flor.	117 Felipe Carrillo Puerto
Delegación o Municipi Ciudad, Estado y C.P.:	
Felipe Carrillo Puerto	Santiago de Querétaro, Qro. 76138
INDICE FÍSICO:	\$ 1,120,031.14
INDICE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$ 1,157,955.95
INDICE DE MERCADO:	\$ 1,001,307.84
Se estima representativo del valor comercial del inmueble, el promedio de los índices obtenidos. Se redondea a unidades de millar.	
VALOR COMERCIAL:	\$ 1,093,000.00
**** UN MILLON NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N. ****	

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

Calidad del suelo:	De origen volcánico, apto para alojar construcciones, con cimentación a base de zapatas de mampostería y dalas de repartición o losa de concreto con contratraves.
Topografía y configuración del terreno:	Polígono prácticamente regular y plano.
Número de frentes:	Uno.
Características panorámicas:	No relevantes.
Densidad habitacional:	Vivienda unifamiliar en el lote tipo.
Intensidad de construcción permitida:	1.5 V.A.T.
Servidumbres y/o restricciones:	No tiene.
Croquis de localización:	Anexo.

IV - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del inmueble:	Casa habitación en dos plantas con la Sig. Distribución en módulos, Mod 1: PB: estacionamiento, estancia, comedor, cocina, bodega y patio de servicio. PA: hall de distribución, tres recámaras y dos baños. Mod: 2: tejaban y baño.	
Tipos de construcción:	Dos:	
Calidad y clasificación: de la construcción:	T1: Mod. 1 y T2 Mod. 2	
Clasificación según Autoridad local:	T1 Moderno calidad	T2 Moderno económico.
	4850.00	1230.00
Número de niveles:	Dos.	
	T1	T2
Vida útil total:	50 Años.	40 Años.
Edad aproximada (estimada):	13 Años.	13 Años.
Vida útil remanente aproximada:	37 Años.	27 Años.
Estado de conservación:	Buena.	
Calidad del proyecto:	Adecuado a su uso y ubicación.	
Unidades rentables:	Una	
Cajones de estacionamiento	Interiores	

V - ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación:	Zapata corrida de mampostería con dala de repartición.
Estructura:	T1 muros de carga, con algunas traves y columnas de concretos, T2 muros de carga tabique de 14 CM, reforzado con cadenas y castillos.
Muros:	T1 losa de concreto armado, T2 No tiene.
Entrepisos:	T1 losa de concreto armado, T2 lámina de plástico rígido.
Techos:	T1 impermeabilización asfáltica T2 lámina aparente.
Azoteas:	T1 impermeabilización asfáltica T2 lámina aparente.
Bardas:	Tabique de 14 CM con reforzado con cadenas y castillos de concreto.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Aplanados en muros interiores:	Mezcla de cal y arena a plomo y regla.
Aplanados en plafones:	T1: mezcla de cal y arena a nivel T2 lámina aparente.
Lambrines:	T1: azulejo de 20 x 30 en área húmeda de baño y cocina, T2 no tiene.
Pisos:	T1 loseta de 30 x 30, T2: firma de concreto
Zoclos:	T1 igual a piso y T2: no tiene.
Aplanados en exteriores:	Mezcla de cal y arena a plomo y regla.
Escaleras:	T1: rampa de concreto y escalones cubiertos de loseta, T2: no tiene.
Pintura:	Vinilica en muros y plafón esmalte en herrería.

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

CARPINTERÍA.

Puertas / ventanas:	Madera de pino tipo tambor con marcos completos.
Guardarropas y libreros fijos:	Madera de pino tipo tambor con puertas corredizas.
Pisos y lambrines:	Parquet de madera de encino.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación:	Alimentación en tubería de cobre.
Red de desagües:	Tubo de PVC.
Muebles de baño:	De buena calidad.
Muebles de cocina y lavandería:	cocina integral con mueble alto y bajo de madera de pino.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Red de alimentación:	Cableado oculto, salidas de contacto e iluminación en número profusión adecuada.
----------------------	--

CANCELERÍA, HERRERÍA Y CERRAJERÍA.

Puertas, ventanas y cancelas:	En perfiles tubular sencillo.
Cerrajería:	Línea económica de calidad económica. Aplanada y pintada.

FACHADAS.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

No tiene.

VI - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

El Objeto del avalúo es estimar el **Valor Comercial** del inmueble.

Se aplican los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) El Método Físico, Directo o también llamado Enfoque de Costos, 2) El de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos y, 3) El comparativo o Enfoque de Mercado.

El propósito del avalúo es otorgamiento de crédito.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método Físico o directo o Enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación

Método de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

Método comparativo o Enfoque de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o de venta de bienes similares, comparables, ajustado por diversos factores de homologación.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

Valor de Reposición Nuevo: VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos.

Valor Neto de Reposición: VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación.

Fórmula $VNR = VRN \times FEC$

Vida Útil Total: VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

Edad Efectiva: EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica.

Estado de Conservación: EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física.

Porcentaje de Demérito: %D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación.

Fórmula $\%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) \times (EC/10))$

Factor por edad y conservación: FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación.

Fórmula $FEC = (1 - (\%D))$

Vida Útil Remanente: VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección.

Fórmula $VUR = VUT \times FEC$

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

Tasa de Capitalización: TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras:

- a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual.
- b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación.

Valor Comercial:

Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación a un término razonable contados a partir de la fecha del avalúo, asumiendo una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

CONDICIONANTES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente, la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- a).- Escritura de propiedad.
- b).- Escritura del régimen en condominio total.
- c).- Escritura del régimen en condominio parcial.
- d).- Certificado del R.P.P.
- e).- Boleta predial.
- f).- Boleta de agua.
- g).- Plano de construcción.
- h).- Plano de terreno.
- Otros.

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.

Toda vez que el objetivo del presente avalúo, no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, que se observaron durante la inspección ocular del bien.

El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en el propósito del mismo.

Se da como verdadera la superficie del terreno, según documentación proporcionada.

LIMITANTES AL AVALÚO

Sobre la documentación del terreno:

Ninguna salvedad

Sobre la inspección del terreno:

Ninguna salvedad

Sobre la documentación de la construcción:

Ninguna salvedad

Sobre la inspección de la construcción:

Ninguna salvedad

EXCLUSIONES AL AVALÚO

Sobre la valuación del terreno:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo se contempla el terreno.

Sobre la valuación de la construcción:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo, se contemplan todas las construcciones.

Sobre los métodos de valuación:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo, se contemplan todas las construcciones.

Método Físico

Método Ingreso

Método Mercado

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

OBSERVACIONES RELATIVAS AL INMUEBLE QUE SE VALÚA

La superficie construida se calculó sobre las medidas levantadas durante la inspección.

Los precios unitarios son publicados por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, vigentes para este año. Cabe señalar que estos precios son el resultado de estudios realizados por el Consejo de Valuadores del Estado.

TIPO 1: Mod. Med. Cal. \$5,420.00

TIPO 1: Mod. Med. Cal. \$1,380.00

VII. ENFOQUE DE COSTOS (método físico)

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
Ubicación :	Privada de la Flor No. 117, Fracc. Carrillo
Sup. Terr :	210.00 M2
Sup. Const :	187.76 M2
Edad :	13 años.
Caract :	Calle moda, regular, interm, habitacional.

Area del lote Moda: 200.00 M2

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Posas, Atrás Belen	S/n	San Pedrito Peñuelas	01 4424775105	Clasificados contacto
	<i>Características: Calle menor, intermedio, regular, uso habitacional y comercial</i>				
2	Esq. Plateros	S/n	Peñuelas	044 4422857754	Clasificados contacto
	<i>Características: Calle menor, intermedio, regular, uso habitacional y comercial</i>				
3	Peñuelas	S/n	Peñuelas	01 4424775105	Clasificados contacto
	<i>Características: Calle menor, intermedio, regular, uso habitacional y comercial</i>				

La información fue proporcionada por el interesado, la cual se considera aceptable.

Caso	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				Zona	Ubic	Sup	Uso	Ser/Ent	Negoc	FRe	
1	450,000.00	300.00	1,500.00	0.90	1.00	1.33	0.90	0.90	0.90	0.93	1,400.00
2	478,800.00	252.00	1,900.00	0.90	1.00	1.33	0.90	0.90	0.90	0.93	1,773.33
3	450,000.00	300.00	1,500.00	0.90	1.00	1.33	0.90	0.90	0.90	0.93	1,400.00
Promedio :										1,524.44	
A utilizar :										1,524.00	

VIII. ENFOQUE DE MERCADO

a) Del Terreno:

Lote Tipo Predominante: 200.00 M2

Valores de Calle o de Zona: \$ 800.00 /M2

Fzo	FUb	FFo	Flr	FFr	FSu	FRe
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Fracción	Superficie m²	Valor Unitario \$/m²	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Única	210.00	1,524.00	1.00	Area	320,040.00
Indiviso					
Suma	210.00			Suma	320,040.00

Valor Unitario Medio de Terreno: \$ 1,524.00 /M2

b) De las Construcciones:

FE_d = 0.84831 FCo = 0.90 FRe = 0.76
 FE_d = 0.79268 FCo = 0.85 FRe = 0.67

Tipo	Descripción	Superficie m²	V.R.N. \$/m²	Factor de Demérito	V.N.R. \$/m²	Valor Parcial
T1	Moderno calidad	187.76	5,420.00	0.76	4,138.05	776,959.59
T2	Moderno económico	24.77	1,380.00	0.67	929.82	23,031.55
Suma		187.76			Suma	799,991.14

FE_d = Factor de edad.

FE_d = 1-(E/VUT)^{1.4}

T1 T2

0.84831 0.7927

F_{Co} = Factor de conservación.

0.9 0.85

F_{Re} = FE_d x F_{Co}.

0.76348 0.6738

Demérito = (1-F_{Re})%

0.23652 0.3262

* F_{Re} mínimo permisible = 0.60

d) Instalaciones especiales y obras complementarias privativas :

No tiene.

Clave	Descripción	Cantidad m², pza, lt, m³	Valor Unitario Nuevo Instalado \$/m²	Demérito	V. Unitario Neto \$/m²	Valor Parcial \$
Suma						0.00

VALOR FISICO O DIRECTO (a+b+c+d)

\$ 1,120,031.14

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

c) De la vivienda en función del entorno socioeconómico

ANÁLISIS DE VALORES EN FUNCIÓN DEL
VALOR DE LA VIVIENDA Y EL ÍNDICE DE MARGINACIÓN (ASPECTOS CUANTITATIVOS)

TIPOLOGIA	VALOR FISCAL	VALORES DE VIVIENDAS EN DIFERENTES GRADOS DE MARGINACIÓN (DATOS OBTENIDOS DE ESTUDIO DE MERCADO)			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONÓMICO	1380	1,400.00	1400	1500	1600
MODERNO	2380	2,200.00	2300	2400	2800
MODERNO MEDIANO	3400	3,200.00	3400	3600	4000
MODERNO MEDIANO	4410	4,200.00	4400	4600	5100
MODERNO CALIDAD	5420	4,600.00	5000	5400	5700
MODERNO CALIDAD	6340	5,500.00	6000	6000	6600
MORENO LUJO	7270	6,500.00	6500	7000	8000

FACTORES DE DEPRECIACIÓN EN FUNCIÓN DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO.

TIPOLOGIA	VALOR FISCAL	VALORES DE VIVIENDAS EN DIFERENTES GRADOS DE MARGINACIÓN (DATOS OBTENIDOS DE ESTUDIO DE MERCADO)			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONOMICO	1380	1.014	1.014	1.087	1.159
MODERNO	2380	0.924	0.966	1.008	1.176
MODERNO MEDIANO	3400	0.941	1.000	1.059	1.176
MODERNO MEDIANO	4410	0.952	0.998	1.043	1.156
MODERNO CALIDAD	5420	0.849	0.923	0.996	1.052
MODERNO CALIDAD	6340	0.868	0.946	0.946	1.041
MORENO LUJO	7270	0.894	0.894	0.963	1.100

Valor físico	\$	1,120,031.14
Factor de justipreciación		0.894
Valor de la vivienda en función del entorno socioeconómico	\$	1,001,307.84

ANÁLISIS DE INDICADORES SOCIOECONÓMICOS (ASPECTOS CUALITATIVOS)

INDICADORES SOCIOECONÓMICOS NEGATIVOS		INDICADORES SOCIOECONÓMICOS POSITIVOS	
INDICADOR	INDICADOR CUALITATIVO	INDICADOR	INDICADOR CUALITATIVO
CONTAMINACIÓN	BAJA	PRESION	BAJA
	MEDIA		MEDIA
	ALTA		ALTA
GRAFFITIES	NULO	EQUIPAMIENTO	BAJO
	REGULAR		MEDIO
	ABUNDANTE		ALTO
CRIMINALIDAD	ESCASA	IMAGEN URBANA	BAJO
	REGULAR		MEDIO
	ABUNDANTE		OPTIMO
TRAFICO VEHIUCULAR	ESCASO	CORRESPONDENCIA	NO CORRESPONDE
	REGULAR		SIMILAR
	ABUNDANTE		MEJOR QUE
COMERCIO INFORMAL	ESCASO	NORMATIVIDAD	DISCORDE
	REGULAR		REGULAR
	ABUNDANTE		ACORDE

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

IX. ENFOQUE DE INGRESOS (método de capitalización de rentas)

ANÁLISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN RENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
Ubicación :	Privada de la Flor No. 117, Fracc. Carrillo Puerto, Del. Felipe Carrillo Puerto, Querétaro,
Sup. Terr :	210.00 m ²
Sup. Const :	187.76 m ²
Edad :	13 años.
Caract :	

Renta comercial en la zona: \$/M2 18.15

Tipo	Clasificación	Sup. o Cant.	\$/m ²	Renta
				Mensual
T1	Moderno calidad	187.76	40.00	7,510.40
T1	Moderno económico.	24.77	58.5	1,449.85
SUMA				8,960.25
Renta Mensual, N.R.				8,960.00

		DEDUCCIONES		
Años	Meses			
5	2	a) Vacíos (2 meses cada 5 años):	298.67	3.33%
		b) Impuesto Predial (Base Renta):	261.33	2.92%
		c) Servicio de agua (En su caso):	-	0.00%
		d) Conserv. mantenimiento:	448.00	5.00%
		e) Administración:	448.00	5.00%
		f) Energía Eléctrica (En su caso):	-	0.00%
		g) seguros:	268.80	3.00%
		h) Otros: Imprevistos	8.96	0.10%
		i) Depreciación fiscal:	149.33	1.67%
		j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	1,426.1	
		k) Impuesto Sobre la Renta :	527.37	5.89%
		SUMA (a+h+j+k):	2,261.1	25.2%
		NUMEROS REDONDOS:	2,410.5	25.2%

OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

A.- TASA EN BASE A VALOR FÍSICO		B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO	
Renta mensual:	8,960.00	Renta mensual :	8,960.00
Deducciones:	2,261.13	Deducciones:	2,261.13
Renta neta mensual:	6,698.87	Renta neta mensual:	6,698.87
Renta neta anual:	80,386.43	Renta neta anual:	80,386.43
Valor físico o directo:	1,120,031.14	Valor de mercado:	1,120,031.14
Tasa neta:	7.18%	Tasa neta:	7.18%

C) TASA DE CAPITALIZACIÓN EN BASE A PUNTUACIÓN

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.0%	10.5%	11.0%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:			1.00						
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy Bue	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
puntos:			1.00						

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy Buen	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
puntos:					1.00				
PROYECTO:	Optimo	Muy Buen	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Adecuado	Malo	Pésimo
puntos:			1.00						
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:			1.00						
UBIC EN LA MAZ:	Manzana	Cab	Esquina	Cabecera	Esquina	Intermedi	Intermedi	Interior	Interior
puntos:		Comerc	Comerc	Residencial	Residencia	Comercia	Residenci	Comercial	Resi
						1.00			
ZONA DE LA UBIC:	Exclusiva	Residencial	Muy Buen	Buena	Media	M. Baja	Baja	Proletaria	Suburb
puntos:					1.00				
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	0.000	0.000	3.429	1.214	2.571	0.000	1.429	0.000	0.000

Capitalización aplicable al caso: 8.64%

TASA DE CAPITALIZACIÓN

La tasa de capitalización resulta de sumar la tasa real, la tasa de liquidez y la tasa FUENTE	
La tasa de real se obtiene de los instrumentos a un año	4.58% El Financiero
La tasa de liquidez se obtiene de instrumentos a corto plazo	5.04% El Financiero
La tasa de recuperación se obtiene de la Vida VUR =	37 0.46% \$ 799,991.14
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	3.36% Anual

CONCLUSIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

A) MÉTODO FÍSICO	7.18%	0.40	2.87%
B) MÉTODO DE MERCADO	7.18%	0.40	2.87%
C) MÉTODO POR PUNTOS	8.64%	0.10	0.86%
D) OTRO	3.36%	0.10	0.34%
PROMEDIO DE REFERENCIA	6.59%	1.00	6.9%
PROMEDIO PONDERADO	6.94%		
A UTILIZAR. Redondeada:	6.94%		

Rentas Mensuales Efectivas o estimadas:

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	\$	8,960.00
Importe de Deducciones 25.24%	\$	2,261.13
Renta Neta Mensual	\$	6,698.87
Renta Neta Anual	\$	80,386.43
Capitalizando la Renta Neta Anual al 6.9%		
Tipo de Interés Aplicable al caso, Resulta un Valor de Capitalización de:	\$	1,157,955.95

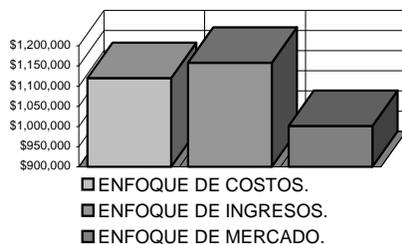
Valor de Capitalización :	\$	1,157,955.95
----------------------------------	----	---------------------

VALOR DE INGRESOS (capitalización de rentas)

\$ 1,157,955.95

X. RESUMEN DE RESULTADOS

RESULTADOS



INDICE FÍSICO

\$ 1,120,031.14

INDICE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

\$ 1,157,955.95

INDICE DE MERCADO

\$ 1,001,307.84

AVALUO DE INMUEBLES

AVALUO No.

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO

Se estima representativo del valor comercial del inmueble, el promedio de los índices obtenidos. Se redondea a unidades de millar.

XII. CONCLUSIÓN DEL VALOR COMERCIAL

El VALOR COMERCIAL para el inmueble motivo del presente AVALÚO asciende a la cantidad de:

\$ 1,093,000.00

****** UN MILLON NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N. ******

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA: **20 de Julio de 2007**

CERTIFICACIÓN

VALUADOR

ALEJANDRO VILLAFUERTE ANCELA

AVALUO DE INMUEBLES

XIII · REPORTE FOTOGRÁFICO



AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se valúa:	Fecha del avalúo:
Terreno urbano con construcciones.	20 de Julio de 2007

Solicitante del avalúo:	Propietario del inmueble:
EDDY LIZARAZU ALANEZ	EDDY LIZARAZU ALANEZ

Ubicación del inmueble:		
Calle	Número Ext.	Colonia o Fracc.
Plaza del Volador	11	Las Plazas
Delegación o Municipi Ciudad, Estado y C.P.:		
Josefa Vergara y Hernández	Querétaro.	76900

INDICE FISICO:	\$	513,472.91
INDICE DE INGRESOS:	\$	525,800.45
INDICE DE MERCADO:	\$	699,498.26

Analizados los índices obtenidos se estima representativo del Valor Comercial del inmueble el índice de mercado. El resultado se redondea a unidades al millar.

VALOR COMERCIAL:	\$	699,000.00
-------------------------	-----------	-------------------

****** SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N. ******

I - ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: Nombre: **EDDY LIZARAZU ALANEZ**
Domicilio: Plaza del Volador No. 11, Fracc. Las Plazas, Querétaro, Qro.
Arq. Alejandro Villafuerte

Perito val Nombre:
Reg. Financiera Rural y especialidad(es):
Valuador Fiscal en el Edo. de Querétaro, No:
Fecha del avalúo: 20 de Julio de 2007
Inmueble que se valúa (uso): Terreno urbano con construcciones.
Régimen de propiedad: Privado individual.
Propietario del inmueble: Nombre: **EDDY LIZARAZU ALANEZ**
Domicilio: Plaza del Volador No. 11, Fracc. Las Plazas, Querétaro, Qro.
Objeto del avalúo: Determinar el valor comercial del inmueble para garantía hipotecaria.
Propósito o destino del avalúo: Otros
Ubicación del inmueble:
Calle: Plaza del Volador
Número exterior: 11
Col. o Fracc.: Las Plazas
Delegación o Municipio: Josefa Vergara y Hernández
Estado: C.P.: 76900 Querétaro.
Núm. de cuenta predial: 14 01 001 19 145 007
Núm. de cuenta de agua: 080 950 801 666

II - CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.): Habitacional de segundo orden
Según catastro local: Habitacional hasta 300 Hab/Ha.
Tipo de construcción predominante: (calle/zona) Casas de uno y dos niveles tipo Moderno Mediano calidad
Índice de saturación en la zona: (% aprox.) 80%
Densidad de población en la zona: (Hab./Ha.) 300 Hab/Ha.
Nivel socio-económico: (predominante) Media.
Contaminación ambiental: (tipo/grado) No perceptible.
Uso de suelo permitido en la zona: Habitacional hasta 300 Hab/Ha.
C.O.S.: 0.50
C.U.S.: 1.50

Vías de acceso proximidad e importancia de las mismas: Carretera cuota y carretera libre a Celaya vialidades principales
Infraestructura urbana: (calle y zona) - Arroyo de calles de 10.00 M, pavimento concreto, guarnición tipo trapezoidal y banquetas de concreto de 1.00 M, de ancho.
Servicios públicos municipales: - Abastecimiento de agua potable: Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.
- Drenaje y alcantarillado: Red de recolección en sistema mixto para aguas residuales y pluviales.
- Red de electrificación aérea sobre postes de concreto.
- Alumbrado público: Sistema que utiliza la postería de la red eléctrica, luminarias de vapor de sodio
Equipamiento y mobiliario urbano: - Transporte urbano, escuelas, plaza comercial, teléfono, vigilancia, nomenclatura de calles completa y señalización.

III - DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limitrofes y orientación: El inmueble se ubica sobre el paramento poniente de la calle P. Volador, entre las calles, Paseo del las Plazas al norte y Paseo de San Miguel al sur
Escritura No. 21,030, Notaira 10

Medidas y colindancias:

<u>ORIENTACIÓN:</u>	<u>MEDIDAS:</u>	<u>COLINDANCIAS:</u>
AL NORTE:	En 18.00 M,	linda con lote 05
AL SUR:	En 18.00 M,	linda con lc lote 07
AL ORIENTE:	En 07.00 M,	linda con lc calle Plaza del Volador
AL PONIENTE:	En 07.00 M,	linda con lc lote 49

Área total del terreno: 126.00 M2 según documento señalado..
Calidad del suelo: Apto para alojar construcciones, con cimentación a base de zapatas corridas de mampostería ,losa de concreto sobre suelo mejorado.
Topografía y configuración del terreno: Polígono, regular con plano a nivel de banqueta.
Número de frentes: Uno.
Características panorámicas: Paisaje urbano.
Densidad habitacional: Una vivienda en el lote tipo.
Intensidad de construcción permitida: 1.5 V.A.T.
Servidumbres y/o restricción: No tiene.

Croquis de localización:

LOCALIZACION



IV · DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del inmueble:	Casa en un nivel y consta de: cochera al frente, tres recámaras, sala comedor, cocina, baño, 1 1/2, baños y patio de servicio.
Tipos de construcción:	Uno.
Calidad y clasificación: de la construcción:	Moderno Mediano Calidad.
Clasificación según Autoridad local:	Moderno Mediano Calidad.
Número de niveles:	Uno.
Vida útil total:	50 años
Edad aproximada (estimada):	10 años
Vida útil remanente aproximada:	40 años
Estado de conservación:	Normal.
Calidad del proyecto:	Adecuado a su uso y ubicación.
Unidades rentables:	Una casa habitación.
Cajones de estacionamiento	2

V · ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación:	Aparentemente zapatas corrida de mamposteria con dala de reparticionn.
Estructura:	Muros de carga con trabes y columnas de concreto.
Muros:	Tabique de 14 CM reforzado con cadenas y castillos de concreto.
Entrepisos:	No tiene.
Techos:	Loza de concreto reforzado.
Azoteas:	Impermeabilizadas
Bardas:	De tabique rojo de 14 cm de espesor.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Aplanados en muros interiores:	Tirol Planchado.
Aplanados en plafones:	Tirol fino.
Lambrines:	Azulejo comercial en áreas húmedas de baños y cocina.
Pisos:	loseta vinilica
Zoclos:	igual a piso
Aplanados en exteriores:	Mezcla de cal y arena a plomoy regla.
Escaleras:	No tiene
Pintura:	Vinilica en muros y plafones, esmmalte en herrería y muros húmedos de baños y cocina.

CARPINTERÍA.

Puerta principal:	Mocopan o similar
Puertas de intercomunicación:	Mocopan o similar
Guardarropas y libreros fijos:	No tiene

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación:	Alimentación en tubería de cobre.
Red de desagües:	Tubo de PVC sanitario.
Muebles de baño:	De Mediana calidad
Muebles de cocina y lavandería:	Tarja de acero inoxidable

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Red de alimentación:	Cableado oculto, salidas de contacto e iluminación en número profusión adecuada.
----------------------	--

CANCELERÍA, HERRERÍA Y CERRAJERÍA.

Puertas, ventanas y cancelas:	Perfil tubular sencillo.
Cerrajería:	De mediana calidad.

FACHADAS.

Líneas rectas, aplanada y pintada, adecuada a su uso.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

VI - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

El Objeto del avalúo es estimar el **Valor Comercial** del inmueble.

Se aplican los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) El Método Físico, Directo o también llamado Enfoque de Costos, 2) El de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos y, 3) El comparativo o Enfoque de Mercado.

El propósito del avalúo es otorgamiento de crédito.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método Físico o directo o Enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación

Método de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

Método comparativo o Enfoque de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o de venta de bienes similares, comparables, ajustado por diversos factores de homologación.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

Valor de Reposición Nuevo:

VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos.

Valor Neto de Reposición :

VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación.

Fórmula $VNR = VRN \times FEC$

Vida Útil Total:

VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

Edad Efectiva:

EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica.

Estado de Conservación:

EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física.

Porcentaje de Demérito:

%D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación.

Fórmula $\%D = (1 - (E/VUT)^{1.4}) \times (EC/10)$

Factor por edad y conservación:

FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación.

Fórmula $FEC = (1 - (\%D))$

Vida Útil Remanente:

VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección.

Fórmula $VUR = VUT \times FEC$

Tasa de Capitalización:

TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras:

a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual.

b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación.

Valor Comercial:

Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación a un término razonable contados a partir de la fecha del avalúo, asumiendo una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

CONDICIONANTES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente, la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- a).- Escritura de propiedad.
- b).- Escritura del régimen en condominio total.
- c).- Escritura del régimen en condominio parcial.
- d).- Certificado del R.P.P.
- e).- Boleta predial.
- f).- Boleta de agua.
- g).- Plano de construcción.
- h).- Plano de terreno.
- Otros.

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.

Toda vez que el objetivo del presente avalúo, no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, que se observaron durante la inspección ocular del bien.

El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en el propósito del mismo.

Se da como verdadera la superficie del terreno, según documentación proporcionada.

LIMITANTES AL AVALÚO

Sobre la documentación del terreno:

Ninguna salvedad

Sobre la inspección del terreno:

Ninguna salvedad

Sobre la documentación de la construcción:

Ninguna salvedad

Sobre la inspección de la construcción:

Ninguna salvedad

EXCLUSIONES AL AVALÚO

Sobre la valuación del terreno:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo se contempla el terreno.

Sobre la valuación de la construcción:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo, se contemplan todas las construcciones .

Sobre los métodos de valuación:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo, se contemplan todas las construcciones .

Método Físico

Método Ingreso

Método Mercado

OBSERVACIONES RELATIVAS AL INMUEBLE QUE SE VALÚA

La superficie construida se calculó sobre las medidas levantadas durante la inspección.

Los precios unitarios son publicados por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, vigentes para este año. Cabe señalar que estos precios son el resultado de estudios realizados por el Consejo de Valuadores del Estado.

TIPO 1: Mod. Med. Cal. \$ 3,400.00 /M2

VII. ENFOQUE DE COSTOS (método físico)

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
Ubicación :	Plaza del Volador No. 11, Fracc. Las Plazas, Querétaro, Qro.
Sup. Terr :	126.00 M2
Sup. Const :	123.04 M2
Edad :	10 años.
Caract :	Calle moda, regular, interm, habitacional.

Area del lote Moda 200.00 M2

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Dolores del Rio.	S/n	La Joya	01 4422242404	Clasificados contacto
<i>Características: Calle menor, intermedio, regular, uso habitacional y comercial</i>					
2	P. Amealco	S/n	Las Plazas	01 4422129721	Clasificados contacto
<i>Características: Calle menor, intermedio, regular, uso habitacional y comercial</i>					
3	Rincon de San Ant	S/n	El Rincon	01 4422152222	CEMOSA BR
<i>Características: Calle menor, intermedio, regular, uso habitacional y comercial</i>					

La información fue proporcionada por el interesado, la cual se considera aceptable.

Caso	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				Zona	Ubic	Sup	Uso	Ser/Ent	Negoc	FRe	
1	260,000.00	112.00	2,321.43	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	1.00	0.84	1,940.30
2	325,000.00	112.00	2,901.79	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	1.00	0.84	2,425.37
3	383,000.00	212.96	1,798.46	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	1,826.24
Promedio :											2,063.97
A utilizar :											2,064.00

Factor de Zona (FZo): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con frente a una avenida o calle con ancho mayor a la moda tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Para el Distrito Federal se considera como inmueble sujeto al LOTE MODA (frente a calle moda). Para el resto del país se considera como inmueble sujeto al LOTE QUE SE VALÚA.

Por calle mayor o menor al lote moda se premia o castiga con 5%

Factor de Ubicación (FUb): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con dos o más frentes tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Para el Distrito Federal se considera como inmueble sujeto al LOTE MODA (un frente). Para el resto del país se considera como inmueble sujeto al LOTE QUE SE VALÚA.

Factor de Superficie (FSup): Factor estimado de forma matemática y que proviene de una fórmula empírica. Parte de la base de considerar que un inmueble con mayor superficie tiene un precio unitario menor. Para el caso de los predios, en el Distrito Federal se considera como superficie sujeto a la SUPERFICIE MODA. Para el resto del país, se considera como superficie sujeto a la del LOTE QUE SE VALÚA. En todos los casos la superficie objeto será la de la oferta inmobiliaria.

$$FSup = 0.25 \cdot \text{área del lote moda} / \text{área del comparable} + 0.75$$

Factor de Uso (FUs): Factor que se estima a partir que considerar que los predios con uso autorizado como comercial tienen mayores ventajas sobre los habitacionales e industriales debido a que el mismo permite el desarrollo de unidades más rentables. Sin embargo, éste factor debe razonarse, toda vez que debe analizarse si para nuestro caso en especial y acorde a la zona, esta premisa se cumple. Para el Distrito Federal y el resto del país, se considera el USO ACTUAL DEL INMUEBLE VALUADO.

Por uso comercial se premia o castiga con 5% respecto uso habitacional.

Factor de Servicios y/o Entorno (FSer/Ent): Se refiere a la calidad de los servicios y/o de la infraestructura urbana de la zona que se valúa en comparación con la zona donde se encuentra la oferta inmobiliaria. Si nuestra zona es de mejor calidad a la comparable, el factor será mayor a 1.00. Por el contrario, si se estima que la oferta encontrada se ubica en una mejor zona a la nuestra, el factor será menor a 1.00.

Factor de Comercialización (FC) o Negociación: Porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión.

Estimado en 10%

a) Del Terreno:

Lote Tipo Predominante: 200.00 M2 Valores de Calle o de Zona: \$ 2,064.00 /M2

Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario \$/m ²	Coficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Única	126.00	2,064.00	1.00	---	260,064.00
Indiviso					
Suma	126.00			Suma	260,064.00

Valor Unitario Medio de Terreno: \$ 2,064.00 /M2

b) De las Construcciones:

T1: FEd = 0.895 FCo = 0.850 FRe = 0.761

Tipo	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Factor de Demérito	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
T1	Mod. Med. Cal.	82.51	3,400.00	0.761	2,586.37	213,408.91
	Volados				0.00	0.00
	Suma	82.51			Suma	213,408.91

T1
 FEd = Factor de edad. FEd = 1-(E/VUT)^{1.4} 0.895
 FCo = Factor de conservación. 1.000
 FRe = FEd x Fco. 0.895
 Demérito = (1-FRe)% 0.105
 * FRe mínimo permisible = 0.60

El factor de demérito involucra el avance de la obra.

c) Instalaciones especiales y obras complementarias privativas :

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unitario Nuevo Instalado \$/Ud.	Factor de Demérito	V. Unitario Neto \$/Ud.	Valor Parcial \$
1	Porton Eléctrico	Pza.	1.00	40,000.00	1.00	40,000.00	40,000.00
	Suma					Suma	40,000.00

VALOR FÍSICO O DIRECTO (a+b+c+d) \$ 513,472.91

VIII. ENFOQUE DE MERCADO (método de comparación)

ANÁLISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA

Ubicación :	Plaza del Volador No. 11, Fracc. Las Plazas, Querétaro, Qro.
Sup. Terr :	126.00 m ²
Sup. Const :	82.51 m ²
Edad :	10 años
Calidad:	2
Cajón Est:	2

Caso	Calle	Nº	Colonia	Superficie Terreno	Superficie Construcción	Teléfono	Informante
1	Av. Charrería	113	Galindas	143.00	103.00	01 4422140827	IBR BR
Características : Op. realizada			Interm. Edad:	0 años.	Calidad. 4	Cajón E	1
2	Dolores del Río	108	La Joya	112.00	141.00	01 4424974796	CORAN BR
Características : Oferta			Interm. Edad:	3 años.	Calidad. 4	Cajón E	2
3	Blvar Hda. La Gloria	1600-4	Hda. La Gloria	108.00	118.91	01 4421826535	Anuncio en el inmueble
Características : Oferta			Interm. Edad:	4 años.	Calidad. 4	Cajón E	1

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO DE LAS CONSTRUCCIONES DESCONTANDO EL VALOR DEL TERRENO

Nº	Oferta \$	Neg	Oferta Ajustada	Terreno m ²	Const m ²	Terreno \$/m ²	Terreno \$	Construc \$
1	1,000,000.00	0.90	900,000.00	143.00	103.00	2,064.00	295,152.00	604,848.00
2	990,000.00	0.90	891,000.00	112.00	141.00	2,064.00	231,168.00	659,832.00
3	920,000.00	0.90	828,000.00	108.00	118.91	2,064.00	222,912.00	605,088.00

Nº	Const. \$	Const. \$/m ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										\$/m ²
			Ubic	Edad	Calidad	Sup	Cons	Cajón	Zona	F. Com.	FRe		
1	604,848.00	5,872.31	1.00	0.90	0.90	1.04	1.00	1.02	1.00	0.90	0.76	4,450.99	
2	659,832.00	4,679.66	1.00	0.93	0.90	1.09	1.00	1.00	1.00	0.90	0.82	3,839.50	
3	605,088.00	5,088.62	1.00	0.94	0.90	1.07	1.00	1.02	1.00	0.90	0.82	4,181.51	

Por edad se premia o castiga por año con: 1.0%
 Por calidad se premia o castiga por punto con: 5%
 Por Superficie: 0.2*área Cons.moda/área del comparable + 0.8
 Por cajón de estacionamiento se premia o castiga con: \$10,000.00

Promedio :	4,157.33
Promedio Ponderado:	4,157.00
A utilizar :	4,160.00

VALOR DE MERCADO CONSTRUCCIONES

CONCEPTO	SUPERFICIE	\$/m ²	F. Cal	\$
Mod. Med. Cal.	82.51	4,160.00	1	343,253.25
	82.51			
			CONSTRUCC	343,253.25
			TERRENO	260,064.00
			SUMA	603,317.25

VALOR DE MERCADO \$ 603,317.25

c) De la vivienda en función del entorno socioeconómico

**ANALISIS DE VALORES EN FUNCION DEL
VALOR DE LA VIVIENDA Y EL INDICE DE MARGINACIÓN (ASPECTOS CUANTITATIVOS)**

TIPOLOGIA	VALOR FISCAL	VALORES DE VIVIENDAS EN DIFERENTES GRADOS DE			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONOMICO	1380	1,400.00	1400	1500	1600
MODERNO ECONOMICO	2380	2,200.00	2300	2400	2800
MODERNO MEDIANO	3400	3,200.00	3400	3600	4000
MODERNO MEDIANO	4410	4,200.00	4400	4600	5100
MODERNO CALIDAD	5420	4,600.00	5000	5400	5700
MODERNO CALIDAD	6340	5,500.00	6000	6000	6600
MORENO LUJO	7270	6,500.00	6500	7000	8000

FACTORES DE JUSTIPRECIACIÓN EN FUNCIÓN DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO.

TIPOLOGIA	VALOR FISCAL	VALORES DE VIVIENDAS EN DIFERENTES GRADOS DE			
		ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
MORENO ECONOMICO	1380	1.014	1.014	1.087	1.159
MODERNO ECONOMICO	2380	0.924	0.966	1.008	1.176
MODERNO MEDIANO	3400	0.941	1.000	1.059	1.176
MODERNO MEDIANO	4410	0.952	0.998	1.043	1.156
MODERNO CALIDAD	5420	0.849	0.923	0.996	1.052
MODERNO CALIDAD	6340	0.868	0.946	0.946	1.041
MORENO LUJO	7270	0.894	0.894	0.963	1.100

Valor físico	\$ 603,317.25
Factor de justipreciación	1.159
Valor de la vivienda en función del entorno socioeconómico	\$ 699,498.26

ANÁLISIS DE INDICADORES SOCIOECONÓMICOS (ASPECTOS CUALITATIVOS)

INDICADORES SOCIOECONÓMICOS NEGATIVO		INDICADORES SOCIOECONÓMICOS POSITIVOS	
INDICADOR	INDICADOR CUALITATIVO	INDICADOR	INDICADOR CUALITATIVO
CONTAMINACIÓN	BAJA	PRESION	BAJA
	MEDIA		MEDIA
	ALTA		ALTA
GRAFFITIES	NULO	EQUIPAMIENTO	BAJO
	REGULAR		MEDIO
	ABUNDANTE		ALTO
CRIMINALIDAD	ESCASA	IMAGEN URBANA	BAJO
	REGULAR		MEDIO
	ABUNDANTE		OPTIMO
TRAFICO VEHICULAR	ESCASO	CORRESPONDENCIA	NO CORRESPONDE
	REGULAR		SIMILAR
	ABUNDANTE		MEJOR QUE
COMERCIO INFORMAL	ESCASO	NORMATIVIDAD	DISCORDE
	REGULAR		REGULAR
	ABUNDANTE		ACORDE

IX · ENFOQUE DE INGRESOS (método de capitalización de rentas)

ANÁLISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN RENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
Ubicación :	Plaza del Volador No. 11, Fracc. Las Plazas, Querétaro, Qro.
Sup. Terr. :	126.00 m ²
Sup. Const. :	82.51 m ²
Edad :	10 años.
Caract. :	Calle moda, regular, interm, habitacional.

Caso	Ubicación	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	Javier Solis No. 131, la Joya	112.00	134.00	01 4422130606	Century 21
<i>Características : Similares al inmueble objeto.</i>					
2	Residencial Angeles 202-79, Angeles	90.00	120.00	01 4422138060	Remax
<i>Características : Similares al inmueble objeto.</i>					
3	Cond. Alamo, int. 31, Hda. La Gloria	96.00	97.96	01 4422181014	Jose Moreno
<i>Características : Similares al inmueble objeto.</i>					

Oferta	Sup. Const. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación								\$/m ²
			Zona	Ubic	Edad	Sup	Ser/Ent	Negoc	FRe		
6,500.00	134.00	48.51	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.08	52.55	
5,500.00	120.00	45.83	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.07	48.89	
5,000.00	97.96	51.04	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03	52.70	
Promedio :										50.72	
Promedio Ponderado :										51.81	
A utilizar :										52.00	

Años	Meses	DEDUCCIONES	
5	2	a) Vacíos (2 meses cada 5 años):	143.00 3.33%
		b) Impuesto Predial (Base Renta):	125.13 2.92%
		c) Servicio de agua (En su caso):	- 0.00%
		d) Conserv. mantenimiento:	214.50 5.00%
		e) Administración:	214.50 5.00%
		f) Energía Eléctrica (En su caso):	- 0.00%
		g) seguros:	128.70 3.00%
		h) Otros: Imprevistos	4.29 0.10%
		i) Depreciación fiscal:	71.50 1.67%
		j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	682.83
		k) Impuesto Sobre la Renta :	252.50 5.89%
		SUMA (a+h+j+k):	1,082.62 25.24%
		NUMEROS REDONDOS:	1,154.12 25.2%

Tipo	Clasificación	Sup. o Cant.	\$/m ²	Renta Mensual
T1	Mod. Med. Cal.	82.51	52.00	4,290.67
	SUMA	82.51	Suma	4,290.67

Renta Mensual, N.R.	4,290.00
----------------------------	----------

OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

A.- TASA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta mensual:	4,290.00
Deducciones:	1,082.62
Renta neta mensual:	3,207.38
Renta neta anual:	38,488.59
Valor físico o directo:	513,472.91
Tasa neta:	7.50%

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Renta mensual :	4,290.00
Deducciones:	1,082.62
Renta neta mensual:	3,207.38
Renta neta anual:	38,488.59
Valor de mercado:	603,317.25
Tasa neta:	6.38%

C) TASA DE CAPITALIZACIÓN EN BASE A PUNTUACIÓN

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.0%	10.5%	11.0%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:		1.00							
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
puntos:					1.00				
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
puntos:					1.00				
PROYECTO:	Optimo	Muy Bueno	Bueno	Adecuad	Regular	Deficiente	Adecuac	Malo	Pésimo
puntos:					1.00				
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	1.00								
UBIC EN LA MAZ:	Manzana	Cab	Esquina	Abecerr	Esquina	Intermedi	Intermedi	Interior	Interior
puntos:		Comerc	Comerc	Residenci	Residencia	Comercia	Residenci	Comercia	Resi
ZONA DE LA UBIC:	Exclusiva	Residencial	Muy Bueno	Buena	Media	M. Baja	Baja	Proletaria	Suburb
puntos:			1.00						
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	1.000	1.071	1.143	0.000	3.857	0.000	1.429	0.000	0.000

Capitalización aplicable al caso: 8.50%

TASA DE CAPITALIZACIÓN

La tasa de capitalización resulta de sumar la tasa real, la tasa de liquidez y la t	FUENTE
La tasa de real se obtiene de los instrumentos a un año	4.58% El Financiero
La tasa de liquidez se obtiene de instrumentos a corto plazo	5.04% El Financiero
La tasa de recuperación se obtiene de la Vida Útil VUR = 40	1.87% \$ 213,408.91
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	6.91% Anual

CONCLUSIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

A) MÉTODO FÍSICO	7.50%
B) MÉTODO DE MERCADO	6.38%
C) MÉTODO POR PUNTOS	8.50%
D) OTRO	6.91%
PROMEDIO DE REFERENCIA	7.32%
A UTILIZAR. Redondeada:	7.32%

Rentas Mensuales Efectivas o estimadas:

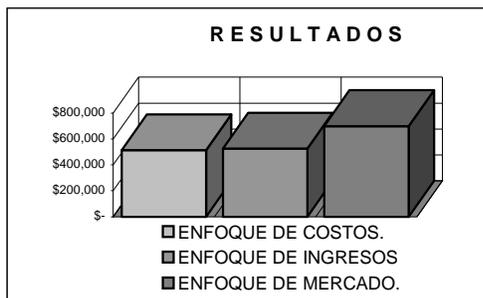
Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	\$	4,290.00
Importe de Deducciones	25.24%	\$ 1,082.62
Renta Neta Mensual	\$	3,207.38
Renta Neta Anual	\$	38,488.59
Capitalizando la Renta Neta Anual al 7.32%		
Tipo de Interés Aplicable al caso, Resulta un Valor de Capitalización de:	\$	525,800.45

Valor de Capitalización :	\$	525,800.45
----------------------------------	-----------	-------------------

VALOR DE INGRESOS (capitalización de rentas)

\$ 525,800.45

X - RESUMEN DE RESULTADOS



INDICE FÍSICO
INDICE DE INGRESOS
INDICE DE MERCADO

\$ 513,472.91
\$ 525,800.45
\$ 699,498.26

XI - CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO

Analizados los índices obtenidos se estima representativo del Valor Comercial del inmueble el índice de mercado. El resultado se redondea a unidades al millar.

XII - CONCLUSIÓN DEL VALOR COMERCIAL

El VALOR COMERCIAL para el inmueble motivo del presente AVALÚO asciende a la cantidad de:

\$ 699,000.00

**** SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N. ****

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA: **20 de Julio de 2007**

CERTIFICACIÓN

VALUADOR

ARQ ALEJANDRO VILLAFUERTE

XIII · REPORTE FOTOGRÁFICO



ABREVIATURAS

Cuadro A1 Abreviaturas.

A.C.	Antes de Cristo	Mod.	Modelo
SECOFI	Secretaría de Comercio y Fomento Industrial	P. B.	Planta Baja
	Instituto Nacional de Estadística Geografía e	P. A.	Planta Alta
INEGI	Informática	VRN	Valor de reposición nuevo
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares	VNR	Valor nuevo de reposición
		VUT	Vida útil total
CONAPO	Consejo Nacional de Población	VUR	Vida útil remanente
pea	Población económicamente activa	EE	Edad efectiva
pob.	Población	EC	Estado de Conservación
D.F.	Distrito Federal	%D	Porcentaje de demérito
BC	Baja California	FEC	Factor por edad y conservación
SLP	San Luis Potosí	VUR	Vida útil remanente
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo	TC	Tasa de capitalización
		Mod.	Moreno
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social	Med.	Mediano
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	Cal.	Calidad
		Sup.	Superficie
LGAH	Ley General de Asentamientos Humanos	Terr.	Terreno
LA	Ley agraria	Const.	Construcción
VSMM	Veces el Salario mínimo	Caract.	Características
CORETT	La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	s/n	Sin número
		Esq.	Esquina
ZMVM	Zona metropolitana del Valle de México	Ubic	Ubicación
EUA	Estados Unidos de América	FZo	Factor DE zona
LILP	Lincoln Institute of Land Policy	FUB	Factor de ubicación
OCEI	Observatorio de Coyuntura Económica Internacional	FSu	Factor de superficie
FNUAP		FRe	Factor de recuperación
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social	FEEd	Factor de edad
DOF	Diario Oficial de la Federación	FCo	Factor de conservación
LAT	Latín	Pza	Pieza
INGL	Inglés	Lt.	Litro
ADJ	Adjetivo	M ³	Metro cúbico
CULT	Cultura	V.	Valor
RAE	Real Academia Española	Deduc.	Deducciones
COS	Coeficiente de ocupación del suelo	M.N.	Moneda Nacional
CUS	Coeficiente de uso del suelo		
CAS	Coeficiente de Absorción del Suelo		
Fracc.	Fraccionamiento		
CNB y V	Comisión Nacional Bancaria y de Valores		
Cm	Centímetro		
M	Metros		
M ²	Metros cuadrados		