

Desigualdad y especulación urbanas. Conceptos y aplicación en la Ciudad de México<sup>1</sup>

Guillermo Ejea Mendoza

PRESENTACIÓN

El presente Reporte de Investigación, ***Desigualdad y especulación urbanas. Conceptos y aplicación a la Ciudad de México***, de Guillermo Ejea Mendoza, está vinculado al Proyecto de Investigación **Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal**, aprobado por el Consejo Divisional en la sesión 322 del 31 de octubre de 2012 y con número de registro 1,026 ante la Coordinación Divisional de Investigación. La Línea de Generación y Aplicación del Conocimiento es **Economía Urbana**.

El reporte contiene sendas definiciones de los conceptos desigualdad y especulación elaboradas desde la perspectiva de la problemática existente en la Ciudad de México. La propuesta tiene el objetivo de contribuir al debate actual acerca de las causas y soluciones de la misma. El trabajo está dividido en dos partes, una para cada concepto. En cada parte se enuncia la definición correspondiente y luego se aborda la situación que prevalece en la Ciudad de México.

**Dr. Sergio Cámara Izquierdo**  
**Jefe del Departamento de Economía**

**Diciembre de 2020**

---

<sup>1</sup> Este Reporte de Investigación forma parte del Proyecto de Investigación Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal (proyecto #1026, aprobado en la Sesión 322 del 31/10/2012), Línea de Generación y Aplicación del Conocimiento: Economía Urbana.

## Desigualdad y especulación urbanas. Conceptos y aplicación en la Ciudad de México<sup>2</sup>

Guillermo Ejea Mendoza

Junio 2020

### Resumen

El Reporte contiene sendas definiciones de los conceptos desigualdad y especulación urbanas elaboradas desde la perspectiva de la problemática existente en la Ciudad de México.

### Introducción

En la discusión pública -académica y política- sobre la problemática urbana y sus soluciones es frecuente que los vocablos se usen equívocamente. Este trabajo tiene el propósito de contribuir a precisar el contenido de los términos *desigualdad* y *especulación* en el marco de los procesos específicos que ocurren en la Ciudad de México de nuestros días.

El trabajo está dividido en dos partes, una para cada término. En cada parte se enuncia la definición correspondiente y luego se aborda la situación que prevalece en la Ciudad de México.

Al final se anotan algunas conclusiones.

#### I. Desigualdad

De las raíces latinas *dis* (prefijo que señala divergencia u oposición), *aequus* (adjetivo que indica igual, justo, equilibrado, equitativo) y *dad* (sufijo que denota cualidad).

---

<sup>2</sup> Este Reporte de Investigación forma parte del Proyecto de Investigación Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal (proyecto #1026, aprobado en la Sesión 322 del 31/10/2012), Línea de Generación y Aplicación del Conocimiento: Economía Urbana.

**Desigualdad** es un término que alude a la condición o circunstancia de no igualdad; es ausencia o negación de igualdad. En general, expresa una relación comparativa entre cosas, situaciones o personas, indicativa de sus diferencias de naturaleza, características, valores, calidad, forma, cantidad, nivel, entre otras.

Sin embargo, no se refiere a entidades que son completamente disímiles, faltas de toda semejanza, sino a aquellas que, teniendo rasgos comunes, a la vez son distinguibles entre sí. Tampoco significa variedad ni diversidad pues estas palabras tienen un sentido más positivo que negativo.

En las ciencias sociales y literaturas afines, en cambio, la noción de desigualdad tiene un sentido negativo pues se refiere a desequilibrio, desproporción, asimetría o inequidad entre individuos y grupos sociales, en particular a la distancia, discordancia o inclusive divergencia que hay o puede haber entre ellos en cuanto a ingresos, riqueza material, recursos productivos, condiciones de vida, acceso a bienes y servicios de calidad, expectativas de vida, oportunidades, género, étnicas, legales, políticas.

En esta dirección, la existencia de desigualdad en las condiciones materiales y sociales de vida repercute en la diferenciación de las posibilidades de ejercicio y realización a plenitud de las capacidades, aspiraciones, libertades y derechos de las personas, las sociedades y los diversos grupos que las integran.

Por eso, la idea de desigualdad apunta a denunciar la existencia de inequidad, discriminación, marginación, exclusión, opresión, vulnerabilidad, explotación o injusticia entre los seres humanos.

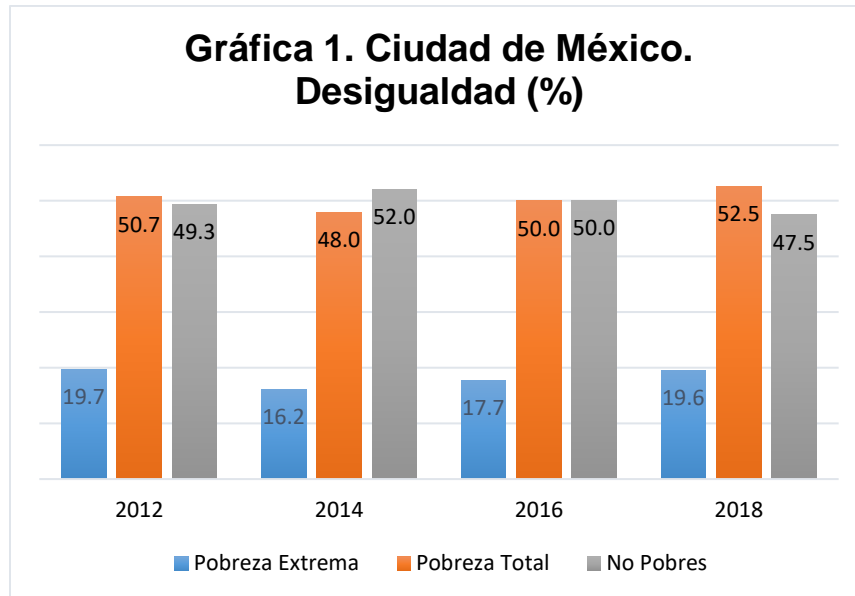
En la reflexión social actual es preciso distinguir especialmente la desigualdad de la inequidad. La inequidad es un concepto relevante en los modelos económicos donde predominan los mercados libres pues alude a la inexistencia de las oportunidades de acción y progreso que padecen los agentes económicos individuales y que resultan de las fallas de mercado, es decir, de sus ineficiencias operativas. En cambio, el de desigualdad es un concepto más amplio pues denota la condición o circunstancia de falta de armonía, equilibrio, reciprocidad o

concordancia entre las personas que constituyen la sociedad, en cualquiera de las múltiples dimensiones que las conforman, y cuya disminución o eliminación requiere normalmente de estructuras o instituciones redistributivas.

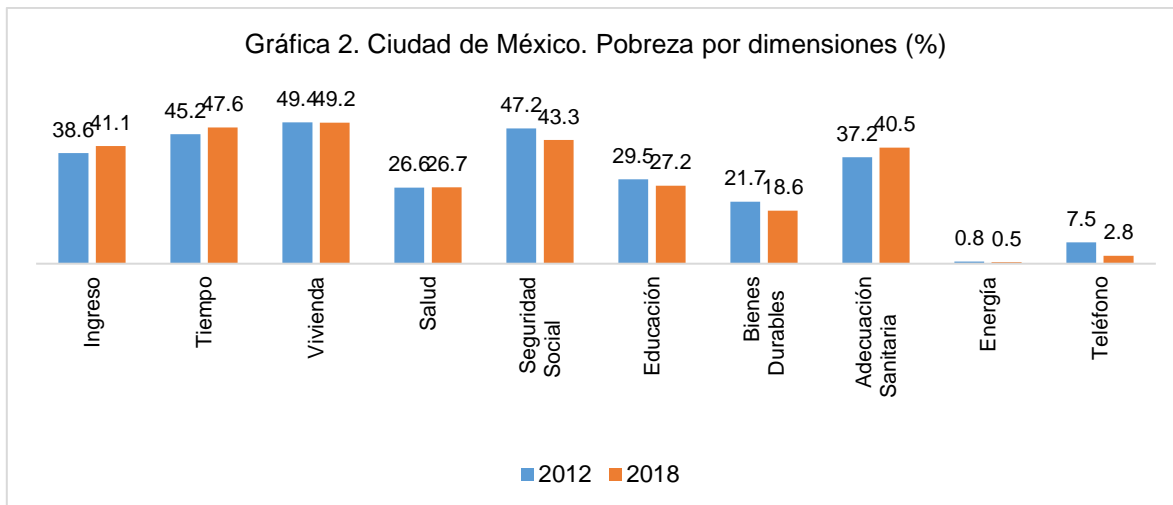
En sociedades como la mexicana la **desigualdad económica** –ingresos, acervo de riqueza, poder adquisitivo, tipo de empleo, productividad- está asociada generalmente a la **desigualdad social** –caracterizada principalmente por el acceso a los satisfactores del bienestar pero también por factores étnicos y culturales- y éstas, en el ámbito urbano, a la desproporción en las posibilidades de uso de los bienes y servicios urbanos que los diferentes grupos sociales tienen según su ubicación en el territorio de la ciudad y que, por consiguiente, determinan las disparidades en su calidad de vida. La **heterogeneidad urbana** –las diferencias pronunciadas y persistentes en la distribución territorial de los bienes y servicios urbanos- y la **desigualdad socioeconómica** son condiciones que se retroalimentan entre sí, son dos aspectos del mismo proceso.

Las **desigualdades socioeconómicas y territoriales** forman parte de la historia de la Ciudad de México desde sus orígenes. Han cambiado de aspecto a lo largo del tiempo pero no han desaparecido. Al contrario, se han acentuado en las décadas recientes.

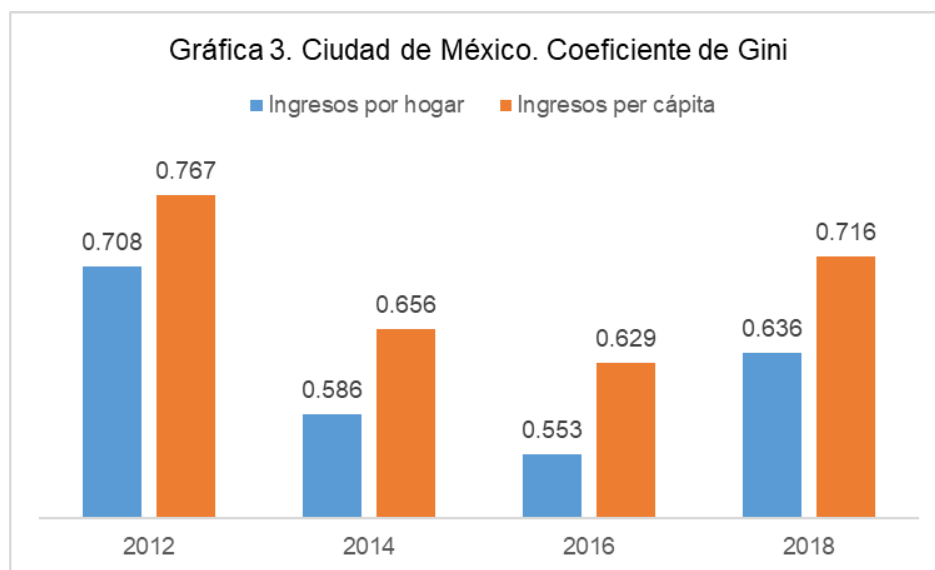
La gráfica 1 muestra que en 2018 un poco más de la mitad de la población de la Ciudad de México (52.5%) se encontraba en situación de pobreza y casi una quinta parte (19.6%) en situación de pobreza extrema; sólo el 47.8% era No Pobre. En números absolutos había 4.6 millones de personas en situación de pobreza y 1.7 millones en pobreza extrema.



La pobreza y no pobreza pueden medirse a través del ingreso, de las condiciones de vida o combinando ambos tipos de variables. En el primer caso, dos indicadores de la pobreza son los bajos ingresos y el tiempo dedicado a obtenerlos. La gráfica 2 muestra que, con el primer indicador, el 38.6% de la población de la Ciudad de México podía clasificarse en condición de pobreza en 2012 y que la proporción aumentó a 41.1% en 2018. Muestra también que, si se considera el tiempo dedicado a obtener esos ingresos, la proporción de la población en pobreza sube a 45.2% y 47.6% respectivamente en esos años. En cuanto a las condiciones de vida, se muestra la elevada proporción de la población que padecía déficit en vivienda, seguridad social y adecuación sanitaria en 2018 (más de 40%) y cifras medias aunque significativas en salud, educación y bienes duraderos en 2012 y 2018 (del 20 al 30%).



La gráfica 3 muestra dos formas de expresar la desigualdad de ingresos a través del Coeficiente de Gini. Puede observarse que la desigualdad entre hogares es menor que la desigualdad entre personas. Puede observarse también que la desigualdad se redujo de 2012 a 2014 y 2016 pero volvió a elevarse en 2018.



La Tabla 1 muestra la distribución del ingreso en la Ciudad de México por deciles de población. En 2012 el 10% de la población de mayores ingresos percibía el 66.7% de los ingresos totales, mientras que el 10% de la población con menores

ingresos percibía sólo el 0.9% del total. En 2014 y 2016 se registró una pequeña reducción de las asimetrías. Pero estas aumentaron otra vez en 2018, aunque a proporciones menores que las de seis años antes. De cualquier modo, el 10% de la población de mayores ingresos percibió el 60% del ingreso total, mientras que el 40% del ingreso restante se lo repartió el 90% de la población.

	2012	2014	2016	2018
<b>I</b>	0.9	1.3	1.3	1.2
<b>II</b>	1.5	2.0	2.1	1.8
<b>III</b>	1.9	2.6	2.7	2.3
<b>IV</b>	2.3	3.1	3.3	2.8
<b>V</b>	2.8	4.0	4.2	3.4
<b>VI</b>	3.5	4.8	5.2	4.3
<b>VII</b>	4.5	6.5	6.5	5.4
<b>VIII</b>	6.4	9.0	8.8	7.3
<b>IX</b>	9.6	13.5	14.4	11.5
<b>X</b>	66.7	53.4	51.6	60.0
<b>Total</b>	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Evalúa, 2019.

En el nivel territorial, como ejemplo representativo de las asimetrías existentes en la Ciudad de México, la Tabla 2 permite comparar las desigualdades entre la alcaldía Benito Juárez, clasificada como la de mayor Índice de Desarrollo Humano, y la alcaldía Iztapalapa, clasificada entre las de menor rango en ese Índice. Nótese que en Benito Juárez el 34.2% de la población puede calificarse de pobre, lo que ya incluye un 5.7% en pobreza extrema, mientras que el 65.8% puede calificarse de no pobre. En cambio, en Iztapalapa, la pobreza comprende al 72.2% de la población, incluido el 26.2% en pobreza extrema, y sólo el 27.8% es calificable de no pobre. Así puede compararse cada rubro de las Necesidades entre ambas alcaldías. Nótese, en segundo lugar, que las cifras de Benito Juárez son altas relativamente en seguridad social y salud. Esto se debe probablemente a que estos rubros están asociados al empleo; la seguridad social al empleo formal y la salud también al informal. Nótese, en tercer lugar, que casi ha desaparecido la carencia de energía y servicio telefónico en las dos alcaldías.

Debe destacarse, por otra parte, que la visión de los porcentajes no debe ocultar el hecho de que los números absolutos son importantes. Así, 6.3% de población sin teléfono en Iztapalapa equivale a 114,510 personas mientras que 1.3% en Benito Juárez equivale a 5,404. Del mismo modo, 27.2% con carencia de servicios de salud en Benito Juárez equivale a 112,039 personas, mientras que 54.1% en el mismo rubro de Iztapalapa representa 980,858 personas.

Tabla 2. Ciudad de México. Desigualdad por Alcaldías 2015						
Alcaldías	Benito Juárez			Iztapalapa		
	PE	P	NP	PE	P	NP
Necesidades Básicas (%)						
Total Necesidades Básicas	5.7	34.2	65.8	26.2	72.2	27.8
Vivienda	10.2	23.5	76.5	34.6	60.6	39.4
Adecuación Sanitaria	3.8	7.6	92.4	17.4	34.7	65.3
Educación	8.3	13.6	86.4	13.5	35.2	64.8
Seguridad Social	36.6	36.6	63.4	54.2	54.2	45.8
Salud	27.2	27.2	72.8	54.1	54.1	45.9
Bienes Durables	2.0	6.9	93.1	11.0	32.6	67.4
Teléfono	1.3	1.3	98.7	6.3	6.3	93.7
Energía	0.8	0.8	99.2	1.8	1.8	98.2
PE: Pobreza Extrema P: Pobreza Total NP: No Pobres Evalúa. Nueva medición del Índice de Desarrollo Social de la Ciudad de México 2015						

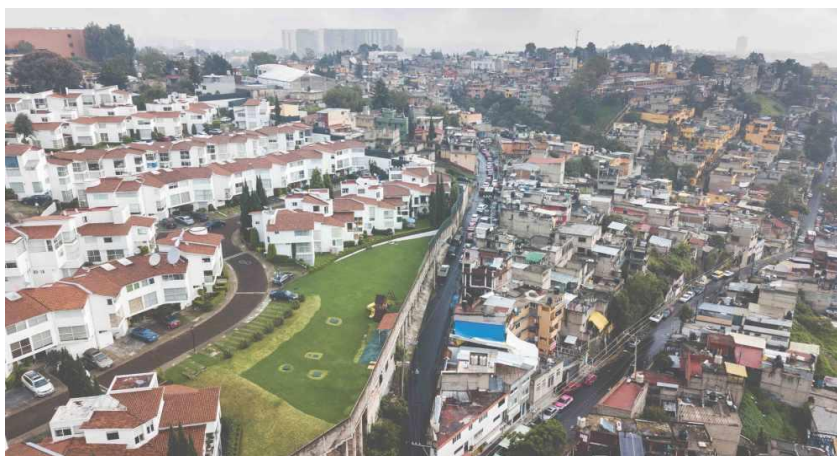
La Tabla 3 muestra algunas diferencias de productividad y empleo entre las alcaldías. Puede observarse que las cifras de Álvaro Obregón, Benito Juárez, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo se encuentran por encima de la media de la Ciudad en casi todos los indicadores, aunque en cada una por razones diferentes. Esto sugiere, en todo caso, que la **desigualdad territorial** de la estructura económica citadina acompaña y reproduce simultáneamente la desigualdad social y la heterogeneidad de la estructura urbana, de modo que ninguna de ellas se puede resolver sin solucionar las otras dos.



Tabla 3. Productividad y empleo en la Ciudad de México por Alcaldías 2013						
miles de pesos						
	R/PO	PB/UE	PB/PO	VACB/PO	VACB/R	VACB/PB
Ciudad de México	13,556.7	708,524.1	104,934.0	54,717.3	403.6	52.1
Álvaro Obregón	16,061.6	1,726,350.0	148,459.1	76,460.7	476.0	51.5
Azcapotzalco	8,263.0	1,011,485.3	49,167.0	26,025.5	315.0	52.9
Benito Juárez	9,237.7	1,383,693.8	139,049.9	83,859.0	907.8	60.3
Coyoacán	9,187.0	331,624.1	68,386.7	33,473.2	364.4	48.9
Cuajimalpa de Morelos	16,473.9	2,085,416.7	215,407.8	133,199.5	808.5	61.8
Cuauhtémoc	20,260.6	1,189,900.4	131,885.0	71,346.5	352.1	54.1
Gustavo A. Madero	5,007.8	131,425.4	41,554.4	17,818.1	355.8	42.9
Iztacalco	6,988.9	248,598.3	58,563.4	24,703.9	353.5	42.2
Iztapalapa	5,082.4	196,283.5	59,633.2	20,055.7	394.6	33.6
La Magdalena Contrera	5,428.6	97,870.8	33,101.6	11,845.4	218.2	35.8
Miguel Hidalgo	25,218.5	2,772,685.9	168,167.0	83,330.9	330.4	49.6
Milpa Alta	1,023.4	23,392.1	11,946.9	7,252.1	708.7	60.7
Tláhuac	3,405.2	69,111.2	26,661.6	11,297.6	331.8	42.4
Tlalpan	10,110.3	377,183.8	74,223.0	46,147.6	456.4	62.2
Venustiano Carranza	7,501.6	171,134.0	42,321.9	19,672.3	262.2	46.5
Xochimilco	5,297.4	133,441.5	49,544.1	18,713.1	353.3	37.8
R: Remuneraciones	PB: Producción Bruta		VACB: Valor Agregado Censal Bruto			
PO: Personal Ocupado	UE: Unidades Económicas					
Fuente: INEGI, 2019 abril.						

Cabe añadir que la desigualdad social, económica y territorial se presenta no sólo entre alcaldías sino al interior de cada una de ellas, entre colonias y barrios.

Las fotografías que siguen (*Chilango*, Micrositio: <https://desigualdad.chilango.com>) ilustran los contrastes de la desigualdad socioeconómica y territorial de la Ciudad de México.











Fuente: *Chilango*, Micrositio: <https://desigualdad.chilango.com>

## II. Especulación

**Especulación** (sustantivo formado con verbo + sufijo *ción*) es la acción y efecto de **especular**.

**Especular**: Del verbo latino *especulari* (mirar desde la altura, mirar a profundidad), procedente de *specula* (mirar desde un puesto de observación, observatorio o atalaya), proveniente de *specere* (mirar). Su uso derivó en acechar, espiar. En el siglo XVIII se comenzó a utilizar para referir ganancias rápidas o beneficios fuera de las reglas lícitas del tráfico comercial.

En Derecho Mercantil **especular** es buscar obtener una ganancia con base en la variación entre el precio de compra y el precio de venta de un bien. Esta operación conlleva también el riesgo de pérdida a causa de una variación adversa. La búsqueda de ganancia por el cambio de precios excluye que la adquisición del bien tenga como finalidad la de su uso o consumo personal y, por lo tanto, implica actos sucesivos y ordinariamente inmediatos de intercambio (comprar para vender o vender para comprar lo más pronto posible).

En Economía pueden establecerse tres definiciones de **especular**: a) Adquirir un bien con el propósito de obtener una ganancia por venderlo después a un precio mayor. b) Retener la oferta de un bien con el propósito de esperar que aumente su precio y obtener una ganancia por venderlo después. c) Contener o disminuir la

oferta de un bien para inducir el aumento de su precio y obtener una ganancia adicional a la que se hubiera obtenido de no hacerlo.

Las tres definiciones son similares; sus diferencias resaltan si se analizan con detalle. En las dos primeras el elemento común es el transcurrir del tiempo. Sin embargo, en la primera el especulador o agente que especula tiene un papel activo en cuanto realiza el acto de adquirir el bien, pero tiene una actitud pasiva frente al paso del tiempo; sus beneficios resultan de acciones o sucesos ajenos a su intervención. En la segunda, en cambio, aunque el especulador puede adquirir el bien o ya poseerlo al inicio del proceso especulativo, su participación activa consiste en no ofrecerlo en ese momento para que el precio aumente con el paso del tiempo. En el tercer caso, finalmente, el especulador actúa deliberadamente para que la oferta sea menor que la demanda -reduciendo la producción u ocultando la mercancía- y, por lo tanto, que el precio aumente aún sin el paso del tiempo.

Las tres definiciones abarcan la acción de especular, pero contienen grados distintos de especulación, es decir, de consecuencias. La primera puede calificarse de **especulación pasiva**; la segunda, de **especulación activa**; la tercera, de **especulación extrema**.

Antes de proceder a examinar sus diferentes consecuencias conviene distinguir tres tipos de bienes susceptibles de especulación. Un primer tipo comprende los instrumentos bursátiles, como acciones, bonos y pagarés. El segundo tipo engloba todas las mercancías que son objetos materiales muebles, es decir, que pueden desplazarse y ocultarse físicamente. El tercer tipo incluye los bienes inmuebles, es decir, suelo y construcciones.

Las reglas del mercado bursátil permiten la especulación pasiva y la activa. En el mundo del comercio es lícita únicamente la especulación pasiva, aunque es difícil combatir las otras dos. En el mercado inmobiliario generalmente ocurren las tres en distintas proporciones. Hay personas que adquieren una propiedad raíz para beneficiarse en el largo plazo; hay agentes inmobiliarios -la mayoría- que especulan activamente en el corto y mediano plazos e inclusive en períodos largos, y hay propietarios y desarrolladores que acuden a la especulación extrema, por ejemplo,

dejando que las construcciones se arruinen para obtener ventaja de inversiones posteriores, como ocurrió con las viviendas de alquileres congelados. En regímenes liberales las normas legales que podrían restringir, prohibir o imposibilitar la **especulación inmobiliaria o urbana** no son muy bien aceptadas porque afectan el derecho de propiedad privada. No obstante, en algunas ciudades hay estímulos o mecanismos para desalentar la especulación extrema. Otra diferencia importante es que en el mercado bursátil se consigna que los agentes tienen acceso a toda la información pertinente y oportuna para la toma de decisiones, de manera que ninguno pueda aventajar deslealmente a otros, mientras que en el comercio en general y en el mercado inmobiliario en particular, es difícil establecer reglamentaciones que limiten el manejo de información privilegiada.

Por otra parte, con el desarrollo del mercado inmobiliario la especulación activa tiende a predominar sobre la pasiva por los montos de inversión, ganancias, instrumentos de gestión y velocidad del ciclo productivo que manejan los empresarios y desarrolladores de ese segmento.

En el campo del urbanismo y los estudios territoriales la expresión **especulación inmobiliaria** tiene también un sentido más amplio que en Derecho Mercantil y Economía pues alude a un conjunto de prácticas cuestionables que pueden ser agrupadas en cuatro tipos no excluyentes: 1) el manejo de la oferta de vivienda y de suelo, así como de los precios, de acuerdo con los intereses –sus ganancias- de los desarrolladores y las instituciones financieras y no de las necesidades de la población; 2) el uso de procedimientos irregulares y hasta ilegales en la apropiación del suelo y la construcción y el comercio de los bienes inmuebles (no dotar infraestructura; violación de las condiciones de uso de suelo y de la construcción autorizadas; recorte de espacio público o sustituirlo por servicios comunes -como depósito de basura-; incumplimiento de servicios pactados -seguridad, mantenimiento-; requisitos o procedimientos de crédito y comisiones adicionales sin previo acuerdo; cobros indebidos; evasión o elusión de impuestos; retraso de entrega de bienes; financiamiento de construcción con las preventas realizadas o enganches o adelantos o apartados sin justificación; fragmentación del bien vendido

–separar la construcción y el estacionamiento-; maniobras jurídicas para obtener licencias, etcétera); 3) la colusión o complicidad de los funcionarios públicos de diversos niveles en las prácticas mencionadas; y 4) la aprobación de disposiciones legales que avalen las tres anteriores. Estas prácticas son juzgadas comúnmente como contrarias al bienestar social, tramposas, abusivas e incluso coercitivas; en ocasiones incluyen el uso de la fuerza.

Finalmente, se habla de **especulación urbana** en la medida en que las diferentes formas de especulación mencionadas tienen impacto sobre la proporción inequitativa y disfuncional de los usos del suelo, la satisfacción insuficiente de las necesidades habitacionales, la desigual distribución y calidad de la infraestructura y los servicios urbanos, la desaparición de los espacios públicos, la lentitud de la movilidad, la degradación ambiental, la segregación socioespacial y, en general, la operación deficiente e injusta de la ciudad.

Es claro que la **especulación** involucra una relación entre el precio y las cantidades ofrecidas y demandadas de un bien y, por consiguiente, la posibilidad de que algunos agentes puedan influir en uno u otras si tienen poder de mercado suficiente, el cual depende sobre todo del grado de oligopolio que exista en el mercado respectivo. En el sector inmobiliario de una ciudad perteneciente a un país no desarrollado, donde las estructuras económicas competitivas son débiles, los grandes desarrolladores inmobiliarios y empresarios de la construcción tienden a poseer una fuerte incidencia en la determinación del ritmo de expansión, la morfología y los precios de los mercados del suelo y las construcciones, es decir, el patrón de urbanización, debido a su potencia monetaria y sus relaciones estrechas con las autoridades gubernamentales. Esta capacidad se multiplica si el sistema financiero también es oligopólico y está en alianza con aquellos.

Como todo fenómeno social, la dimensión e impacto de la especulación inmobiliaria y urbana son resultado de una correlación de fuerzas sociales y de la capacidad del Estado para regularlas. En esencia, la disputa fundamental por el espacio urbano es entre los grandes propietarios y la mayoría de los habitantes de la ciudad, pero es trascendente de qué lado se coloque el gobierno. Por ejemplo, en la Ciudad de

México contrasta la flexibilidad que mostraron las autoridades frente a los enormes proyectos comerciales, de oficinas, residenciales y mixtos entre 2012 y 2018 con respecto a la decisión, en 2019, de frenarlos para revisar su cumplimiento de la normatividad y cancelar los que no lo hacían. Los desarrolladores inmobiliarios señalaron que esta medida causaría graves estragos a la ciudad y la confianza de los inversionistas pero finalmente tuvieron que ceder en sus pretensiones de impunidad. El resultado de esta nueva manera de gestionar los procesos y conflictos urbanos todavía no es definitivo, muestra tentativamente sin embargo que hay una disposición distinta de parte de las autoridades.

Ahora bien, el aumento de precios inmobiliarios en una ciudad o área urbana puede considerarse normal si es relativamente proporcional al incremento de la demanda de suelo y construcciones debido a su vez al crecimiento de la población, los negocios y los ingresos, sobre todo en un período largo. El alza de los precios inmobiliarios también puede presentarse en una o algunas zonas de la ciudad porque se introduce nueva o superior infraestructura o servicios urbanos, cambios en la normatividad (uso de suelo o requisitos de construcción), mejores condiciones de vida o trabajo o simplemente se ponen de moda; el descenso de precios puede obedecer a los factores contrarios. Ejemplo de ello en la Ciudad de México es que de 2016 a 2019 los precios de venta de las oficinas en Santa Fe se frenaron por falta de oferta y la demanda se desplazó a la colonia Polanco y los corredores Reforma-Lomas-Bosques, Insurgentes Sur y Periférico Sur, donde los precios aumentaron. Otro caso parecido es la disminución relativa de precios habitacionales en las colonias Nápoles, Lomas de Chapultepec y Juárez en favor del alza en el corredor Condesa-Roma y la colonia Ampliación Granada.

La variación súbita o rápida de los precios inmobiliarios en una ciudad o una zona particular de ella puede ocurrir como consecuencia de fenómenos naturales que la afectan directa o indirectamente. Por ejemplo, después del sismo del 19 de septiembre de 2017 los plazos de venta de los departamentos aumentaron en promedio de 3 o 4 meses a 7 u 8 en las zonas dañadas mientras que disminuyeron en el resto de la ciudad; a su vez, los precios de alquiler cayeron hasta 20% en



promedio en las colonias afectadas mientras que subieron correlativamente en las colonias aledañas.

Cabe mencionar, sin embargo, que los procesos urbanos normales y legítimos se acompañan frecuentemente de las prácticas especulativas de diverso tipo y, si el sistema legal las encubre o no es capaz de detectarlas, evitarlas y corregirlas, es hasta que acontecen sismos, incendios y otras catástrofes que se destapan las irregularidades, como ha sucedido en la Ciudad de México.

Es difícil determinar cuándo aparece un **proceso especulativo** porque no hay parámetros que permitan asegurar que hay inconsistencia entre la oferta y la demanda, especialmente si los mercados están segmentados. Por ejemplo, la demanda de vivienda popular puede ser elevada pero los desarrolladores sólo tienen interés en producir vivienda residencial porque en este sector la tasa de ganancia es mayor y se logra en un período más corto. En este caso el déficit de oferta en el mercado de vivienda popular no puede ser atribuido a la especulación más que en la acepción del Derecho Mercantil que de suyo es legítima. En este caso el problema tiene un origen externo pues depende de la distribución del ingreso. Dentro del segmento de la vivienda popular la solución reside en la intervención del Estado, mediante la producción de la misma y el otorgamiento de créditos preferenciales, a bajas tasas de interés, un precio justo y en proyectos que garanticen la calidad adecuada de las condiciones de vida habitacionales y urbanas.

Un caso similar y repetitivo, que parece natural y casi irremediable en la vitalidad urbana, es el cambio de uso de suelo, por ejemplo, de predios habitacionales o industriales deteriorados o abandonados que son adquiridos por desarrolladores inmobiliarios para construir vivienda residencial, oficinas, comercios y servicios al productor o de orden superior, provocando el incremento del precio del suelo y de las construcciones y la expulsión de la población que ya no puede sufragarlos. Esta gentrificación es una de los efectos más perversos y lamentables del dinamismo de la ciudad. Una opción para moderar esos impactos es obligar a los desarrolladores a incluir en los proyectos una proporción juiciosa de vivienda popular y comercio y servicios al consumidor o de orden inferior, así como los espacios y servicios

públicos idóneos, siempre y cuando no impliquen la destrucción de barrios tradicionales y el patrimonio histórico y cultural.

En todo proceso especulativo urbano, la magnitud de la especulación puede apreciarse a través de cuatro pistas. Primera, el grado de monopolio existente en la tenencia del suelo y las construcciones ya que la fragmentación de la propiedad ayuda a la competencia por la diversificación de la oferta y la contención de precios. En segundo lugar, el consenso existente en cuanto a la orientación del desarrollo de la ciudad hacia objetivos de bienestar social, es decir, la determinación social de los usos del suelo urbano, lo cual requiere necesariamente la participación real de la mayoría de la comunidad en la toma de decisiones y la supervisión del cumplimiento de los acuerdos. En tercer lugar, la claridad, eficacia y transparencia de la reglamentación inmobiliaria y urbana pues la reducción de la discrecionalidad de la autoridad contribuye significativamente a evitar distorsiones en los mercados. En cuarto lugar, la disposición de recursos e instrumentos de política pública para poder llevar a cabo las acciones de dirección, inducción, corrección y sanción que sean necesarias y pertinentes.

### III. Conclusiones

Desigualdad y especulación son dos términos que pueden caracterizar la dinámica de los procesos urbanos que ocurren actualmente en la Ciudad de México. Por consiguiente, atender ambos problemas debería ser un objetivo central de las políticas gubernamentales y públicas a fin de lograr un desarrollo urbano más homogéneo y justo.

## Referencias

ACNUR – Agencia de las Naciones Unidas para los refugiados (2018) “¿Qué es la desigualdad, qué tipos existen y qué consecuencias tiene?”, *eacnur. Conciencia social y económica*, agosto, <https://eacnur.org/blog/que-es-desigualdad-que-tipos-existen-y-que-consecuencias-tiene-tc-alt45664n-o-pstn-o-pst/> (c. 260320).

Bárcena, Alicia y Prado, Antonio (2016) *El imperativo de la igualdad*, CEPAL/Siglo Veintiuno editores, Argentina.

Chilango, Micrositio: <https://desigualdad.chilango.com>

Chilango. La revista publicó en 2018 una serie de reportajes sobre la desigualdad socioeconómica y territorial en la Ciudad de México. Estas son algunas de sus referencias (c. 300320):

Dávalos Torres, María Susana (2010) *Manual de introducción al derecho mercantil*, Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM/Nostra Ediciones, México, Cap. Tercero: Acto de Comercio, pp. 49-62, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3259/5.pdf> (c. 200420).

DeLong, J. Bradford (2016) “Breve historia de la (des)igualdad”, *Nueva Sociedad*, Opinión, 4 de agosto, <https://www.nuso.org/articulo/breve-historia-de-la-desigualdad/>, también en *El País*, 060816, [https://elpais.com/economia/2016/08/04/actualidad/1470306867\\_910269.html](https://elpais.com/economia/2016/08/04/actualidad/1470306867_910269.html) (c. 260420).

*Diccionario Etimológico Español en Línea*, <http://etimologias.dechile.net/?especular> (c. 260320).

Ejea Mendoza, Guillermo (2014) “Pobreza y desigualdad socioterritorial en la Ciudad de México: el problema estructural y los límites de la política social”, en *Sociológica*, año 29, núm. 83, septiembre-diciembre 2014, pp. 87-127.

Ejea Mendoza, Guillermo (2019) “Los servicios urbanos y el fin de la ciudad neoliberal” en Bernárdez de la Granja, María del Carmen y María Esther Sánchez Martínez (comps.) *Las ciudades observadas por sus contemporáneos. Servicios urbanos y obra pública*, UAM Azcapotzalco, México, 2019, pp. 247-277.

Evalúa CDMX-Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México (2019) *Medición de la pobreza y la desigualdad en la Ciudad de México (MMIP) Período 2012-2018*, agosto 2019, <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5d5/2ec/2c2/5d52ec2c25120396624625.pdf>, <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/principales-atribuciones/medicion-de-la-pobreza-y-desigualdad>, <https://www.evalua.cdmx.gob.mx> (c. 300320).

Evalúa CDMX-Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México (2016) *Nueva medición del Índice de Desarrollo Social de la Ciudad de México 2015* (Indicadores de Necesidades Básicas), agosto , <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/principales->

[atribuciones/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales/medicion-del-indice-de-desarrollo-social-de-las-unidades-territoriales](#) (c. 300320).

Excélsior (2017) “Sismo destapa las irregularidades del 'boom' inmobiliario”, *Excélsior, Dinero en Imagen*, 250917, <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2017/09/25/1190600> (c. 200420).

Fernández Ramírez, Cristina y García Pérez, Eva (2014) “Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad”, XIII Coloquio internacional de Geocrítica. El control del espacio y los espacios de control, Barcelona 5-10 de mayo, Universidad de Barcelona, pp. 1-17, <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf> (c. 280320).

INEGI – Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2019) *PIB y Cuentas Nacionales/Ciudad de México/Censo Económico 2014/Características seleccionadas de las unidades económicas en el sector privado y paraestatal por demarcación territorial, Tabulados de Integración 2019, Cuadro 11.6*, <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=09> (c. 280320).

La Silla Rota (2018) “Así se encuentra el sector inmobiliario en la CdMx tras el 19-S”, *La Silla Rota, Dinero*, 170918, <https://lasillarota.com/inmobiliario-ventas-precios-19s-cdmx-estudio/247402>. (c. 200420).

Lamudi México (2018) “¿Cómo afectó el sismo S19 al sector inmobiliario actual?”, *Horizontum*, 200918, <https://www.horizontum.com/como-afecto-el-sismo-19s-al-sector-inmobiliario-actual/> (c. 200420).

Martínez, Miguel (2007) “Especulación urbana: persistencias estructurales y resistencias sociales”, *Intersticios. Revista Sociológica de Pensamiento Crítico*. Vol. 1 (1), pp. 37-47, <http://www.intersticios.es/article/view/614> (c. 290320).

Moreno de Alba, José G. “Especular”, *Minucias del lenguaje*, FCE/Academia Mexicana de la Lengua, <https://www.fondodeculturaeconomica.com/obra/suma/r2/buscar.asp?word2=especular> (c. 260320).

Nolasco Castillo, Samantha (2018) “¿Hasta en la salud hay clases? Ser pobre y enfermarse en la CDMX”, *Chilango*, 081018, <https://www.chilango.com/noticias/reportajes/desigualdad-en-salud/>

Nolasco Castillo, Samantha (2018) “La desigualdad se vive hasta en la cantidad de parques públicos”, *Chilango*, 141018, <https://www.chilango.com/noticias/reportajes/desigualdad-en-el-espacio-publico-en-la-cdmx/>

ONU – Organización de las Naciones Unidas (2019) “¿Qué es la desigualdad?”, *Noticias ONU. Derechos Humanos*, 170719, <https://news.un.org/es/story/2019/07/1459341> (c. 260320).

Redacción CP (2018) “#NoSomosIgualesPorque: ¿qué harías si te regalan \$10,000?”, *Chilango*, 041018, <https://www.chilango.com/noticias/reportajes/que-harias-si-te-regalaran/>

Rodríguez, Karla (2018) “Sismo del 19S todavía ‘cimbra’ la venta de ‘depas’ en la CDMX”, *El Financiero, Empresas*, 230218, <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/sismo-del-19s-todavia-cimbra-la-venta-de-depas-en-la-cdmx>; (c. 200420).

Salamone, María Antonietta (2013) “Hipótesis sobre el origen etimológico de la palabra dīkē: la analogía del horizonte”, en *Logos. Anales del Seminario de Metafísica*, vol. 46, pp. 307-327, [http://dx.doi.org/10.5209/rev\\_ASeM.2013.v46.428753](http://dx.doi.org/10.5209/rev_ASeM.2013.v46.428753) (c. 300320).

Sánchez Inzunza, Alejandra (2018) “No somos iguales”, *Chilango*, reportaje que forma parte del estudio Rostros de la desigualdad, realizado por Chilango en colaboración con Oxfam México, Periodismocide y King's College Londres, 031018, <https://www.chilango.com/noticias/reportajes/no-somos-iguales/>.

Sen, Amartya (1997) *Bienestar, justicia y mercado*. Introducción de Damián Salcedo, Paidós / I.C.E.-U.A.B., Col. Pensamiento Contemporáneo, Barcelona.

Zulaica, Pablo y Colomé, Carla (2018) “Lo caro de vivir en la clase baja”, *Chilango*, reportaje que forma parte del estudio Rostros de la desigualdad, realizado por Chilango en colaboración con Oxfam México, Periodismocide y King's College Londres, 011018, <https://www.chilango.com/noticias/reportajes/lo-caro-de-vivir-en-la-clase-baja/>.