

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MAESTRIA EN VALUACION INMOBILIARIA

**TEMA PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRIA EN
VALUACION INMOBILIARIA**

**“APLICACIÓN DE LA TEORIAS URBANAS EN LA
SELECCIÓN DE COMPARABLES EN LA CIUDAD DE
MONTERREY”**

**ASESOR: DR. JESUS MANUEL FITCH OSUNA
ALUMNA: IDELMA IRERI DUARTE SANTANA**

CD. UNIVERSITARIA, SAN NICOLÁS DE LOS GARZA N.L., A MARZO DE 2008

INTRODUCCION

La morfología y funcionamiento de las ciudades urbanas ha ido evolucionando de acuerdo a los cambios sociales, tecnológicos, políticos y económicos que se suscitan a través de los años en cada sociedad. A partir de la revolución industrial, las ciudades iniciaron un continuo proceso de transformación, pasando de la ciudad tradicional a la ciudad moderna. Actualmente, en esta etapa de la humanidad que la filosofía ha denominado post modernismo, las características urbanas siguen modificándose y adecuándose al modo de vida y actividades de sus habitantes

A la par con estos cambios morfológicos y funcionales de las áreas urbanas, cambian también sus usos y valores de tierra. Las modificaciones urbanas repercuten en la oferta y demanda de la tierra, realizándose éstas muchas veces de manera intencional para elevar el valor y fomentar el crecimiento económico.

La ciudad tradicional podría ser dividida en partes bastante identificables como lo eran: la plaza principal, el ayuntamiento, la vivienda, y el comercio. En la ciudad moderna, surge la planeación urbana, y como consecuencia de las economías de aglomeración, las actividades similares buscan ubicarse en una misma zona. Los usos de suelo son identificables y se busca hacer coincidir los usos compatibles, e integrar la ciudad de forma ordenada.

La continua necesidad de mejorar la morfología urbana termina siendo insuficiente, las actividades urbanas a partir de la segunda mitad del siglo XX han cambiado. La ciudad tradicional ha quedado lejos de las actuales formas urbanas, y, aunado a esto, la forma de la ciudad ya no puede determinar los usos y funciones urbanas, sino que en muchos casos, esta determinada por ellos. La sociedad posmoderna se ubica en un contexto de globalización, donde un continuo flujo de información produce cambios constantes en las preferencias y actividades de sus habitantes, quienes no se limitan a las condiciones de la región donde habitan.

Uno de los primeros aspectos a considerar al valorar un inmueble, es su ubicación, el entorno, la zona que lo rodea. Analizar un sector es útil para estimar las diferencias en valor entre el inmueble valuado, y los inmuebles que se eligen como comparables. La comprensión de un entorno puede ser complicada, la ciudad posmoderna presenta cambios constantes. Aunque sea posible definir zonas habitacionales, comerciales, industriales, etc., en muchas ocasiones nos encontramos con áreas heterogéneas, complicadas, producto de la compleja sociedad actual. La comprensión de la ciudad en conjunto es importante para entender el funcionamiento de una zona en particular, y por lo tanto conocer el contexto en que se ubica un inmueble.

OBJETIVOS

- Exponer un conjunto de teorías urbanas, de forma ordenada, para obtener los conceptos que inciden en la valuación de inmuebles.
- Representar las teorías de forma gráfica sobre un caso práctico que en este caso es la ciudad de Monterrey N.L., con la finalidad de comprender su relación directa o indirecta con los valores del suelo urbano. Asimismo representar los valores del suelo en la ciudad, para obtener esta relación de características y valores.
- Demostrar la importancia del estudio de la teoría urbana en la preparación y capacitación de los especialistas en valuación inmobiliaria.
- Utilizar la representación gráfica y de análisis urbano, para seleccionar comparables en la ciudad de Monterrey, teniendo como respaldo el presente estudio, que permita definir las zonas adecuadas para elegir una zona para la búsqueda de comparables.

ALCANCES Y LIMITACIONES

La bibliografía que he seleccionado para realizar este trabajo, se basa en los principales autores que me fueron sugeridos durante el curso de la maestría. He utilizado los textos que tratan temas de sociología y economía urbana más relevantes, señalando las teorías básicas para el pensamiento urbanístico, es decir las teorías que tienen que ver con el espacio urbano, las dimensiones urbanas, los movimientos y desplazamientos, los valores, los elementos de infraestructura y equipamiento.

Con el fin de concretar este análisis, he aplicado el estudio únicamente a la ciudad de Monterrey, por tratarse de una ciudad urbana, industrial, con diversidad de actividades y modos de vida, aparentemente consolidada y sin embargo con la presencia de un constante cambio en su morfología y en sus habitantes, un claro ejemplo de ciudad urbana posmoderna.

JUSTIFICACION

La Maestría en Valuación Inmobiliaria ofrece al profesionista la especialización en un área de gran desarrollo práctico, desde opiniones de valor, avalúos hipotecarios, bancarios, judiciales, comerciales, hasta la valuación de industrias, predios urbanos, rurales, agrícolas, campestres, áreas industriales, abarcando también el cálculo de rentas, afectaciones de calle, valores producto de fusión y subdivisión de lotes, etc.

Con esta amplia gama de posibilidades, se entiende que la valuación no es sinónimo de avalúo. El avalúo es un documento técnico que reúne los requisitos solicitados por la unidad u organización responsable. La valuación, es la aplicación de los conocimientos específicos para determinar factores y condiciones que en muchas ocasiones no pueden ser descritos, vaciados o reflejados de forma textual y directa en el llenado de un formato de avalúo. Son estos conocimientos precisamente los que diferencian a un técnico en un área específica, de un profesionista, especialista o maestro.

La teoría urbana es parte de la preparación que debe tener un valuador, junto con el estudio de historia, de los aspectos legales y fiscales, aspectos financieros y los métodos valuatorios para formar un criterio objetivo. La teoría urbana proporciona al valuador las bases para establecer ese criterio al momento de describir una zona, entorno, ubicación, tipo de inmueble, nivel económico y social, así como las áreas comparables para los estudios de mercado. Sobre este criterio se desarrolla el resto del proceso valuatorio.

RESUMEN

En este trabajo presento primero un marco teórico relacionado con la sociología, la economía, y el urbanismo, describiendo diferentes etapas del pensamiento urbano, de acuerdo al modo de desarrollo y evolución de las ciudades. Posteriormente aplico la teoría a la ciudad de Monterrey, relacionando las descripciones teóricas urbanas con la situación real de valores conocidos de suelo, por colonia. Señalo los aspectos teóricos que encuentro reflejados en la distribución urbana de la ciudad de Monterrey para determinar las teorías que resulten importantes y que inciden en el valor directa o indirectamente.

CAPITULO 1

1. LAS SOCIEDADES URBANAS.

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 CORRIENTES ANTROPOLOGICAS DEL PENSAMIENTO

La rama de la sociología nos brinda conceptos y definiciones en cuanto a las cuestiones urbanas, sin embargo los sociólogos no siempre comparten conclusiones.

Las ideas y definiciones que cada especialista propone, provienen de la corriente de pensamiento que siguen o siguieron en el momento de sus análisis e investigaciones y de los métodos utilizados. El conocimiento de estas corrientes de pensamiento permite entender los conceptos expuestos por los autores que se estudien.

Los estudios sociales urbanos, tienen como punto de partida el siglo XVIII, cuando, tras el descubrimiento del “Nuevo Mundo”, los pensadores de la Ilustración quisieron encontrar una explicación acerca de las marcadas diferencias entre las culturas. Los ilustrados siguieron la línea del “progreso”. Para ellos, las diferencias estaban determinadas por el grado de progreso intelectual y tecnológico que ellos establecieron como la etapa de la barbarie a la civilización.

En el siglo XIX aparece una nueva corriente de pensamiento, que más que ser una serie de ideas, es el primer intento científico de demostrar las diferencias culturales: el evolucionismo.

En esta etapa los arqueólogos utilizaban el sistema de edades (piedra, bronce y hierro). Los biólogos demostraron que los entes más sencillos son predecesores de los complicados, y como consecuencia, los antropólogos adoptaron este sistema para explicar sus teorías sociales y urbanas. ¹

El evolucionismo dejó como conclusiones entre otras, que las tradiciones, costumbres y formas sociales sobreviven a lo largo de la evolución de las sociedades, aunque sus causas hayan dejado de existir (Tylor). Por otro lado propone que las fases de desarrollo de las culturas son fijas y todas pasan por ellas (Steward). Lewis Henry Morgan fue uno de los más

¹ Castells Manuel, *Problemas de investigación en sociología urbana*, p. 75

destacados estudiosos de esta etapa, quien dividió la historia humana en 3 períodos: el salvajismo, la barbarie y la civilización.

A principios del siglo XX, nuevas corrientes de pensamiento se oponen a las ideas evolucionistas. El antropólogo estadounidense Franz Boas, basa sus ideas en un Particularismo Histórico, explicando que cada cultura sigue un camino particular y hay que entenderla por separado.

Posteriormente en Gran Bretaña, el Funcionalismo de Manilowski, da importancia a las sociedades estudiando sus funciones urbanas y no los orígenes de estas. Y en Francia, el Estructuralismo de Emile Durkheim acuña el concepto de solidaridad social y división del trabajo.

Después de la segunda guerra mundial, las fallidas teorías evolucionistas, son retomadas por medio del Neoevolucionismo, que deriva en el Materialismo Cultural con Julian Steward quien atribuye las diferencias en la conducta de los diferentes grupos humanos a los “imperativos materiales” a que está sujeta la humanidad, es decir, a las limitaciones que el medio ambiente produce.

Un importante *neoevolucionista* fue también Gordon Childe, australiano, quien perteneció a la escuela historicista y más adelante publicó una nueva concepción: el evolucionismo multilíneal, que dividió en dos estadios:

1. EVOLUCIONISMO CLÁSICO O UNILÍNEAL.

Características: Cultura externa. Leyes generales. Todos los grupos pasan por las mismas fases de evolución.

2. EVOLUCIONISMO HISTORICISTA.

Características: Leyes psicológicas, cultura dentro del hombre. Justificación de un pueblo a través de su permanencia en un territorio.

1.1.2 LAS CIUDADES, SURGIMIENTO DE LA ALDEA

Por lo general se entiende a la ciudad como una región industrial, y urbana, opuesta al campo y a lo rural, sin ser estos términos necesariamente equivalentes. Es casi imposible definir los límites físicos sobre los cuales una aglomeración deja de llamarse rural y empieza a denominarse urbana, ya que hay un espacio o fase confusa donde no se pueden enlistar todos los elementos característicos de una zona u otra y solo se encuentran presentes algunos de ellos.

La definición de ciudad, se encuentra integrada al estudio de un proceso de formación y desarrollo de la misma. Una definición concreta, sólo resume las conclusiones de su autor, más es el proceso que la lleva a llamarse ciudad, el que interesa, pues para algunos autores la ciudad es el punto de partida para el surgimiento del urbanismo, para otros es una aglomeración urbana. Sea cual sea la postura, es imposible separar ambos fenómenos, si bien “la ciudad” no tiene que ser equivalente a “lo urbano”, es indiscutible que ambos procesos o situaciones van de la mano, aunque para autores como Lefebvre “lo urbano” sea (según la interpretación de Castells) una “era” de la historia humana.²

El proceso de formación de las ciudades y/o aglomeraciones urbanas, se estudia regularmente como un proceso histórico que da inicio en el período Neolítico, de ahí continúa hacia las sociedades urbanas. El neolítico “constituye una etapa en la historia de la humanidad que se caracteriza por la materialización de un conjunto de adquisiciones y descubrimientos, de los cuales, además de marcar el inicio de la vida sedentaria, da lugar a la cultura y a la civilización propiamente humanas.”³

Se determina el Neolítico como el período que precede a la edad antigua, y es manejado de forma general, entre los años 7000 a 4000 a.C. Para abordar las cuestiones urbanas, la principal característica del neolítico es que, en esta etapa de la historia, las tribus se volvieron sedentarias. Esta etapa de la historia humana fue estudiada a fondo por Gordon

² Castells Manuel, *La cuestión urbana*, p. 109

³ Lezama José Luis, *Teoría social, espacio y ciudad*, p. 35

Childe quien la trata como “la revolución neolítica”⁴, y su investigación es una bibliografía básica para otros autores.

La etapa neolítica no se presentó exactamente al mismo tiempo en toda la tierra, Castells señala que en Mesopotamia fue en el 3500 a.C., en Egipto en el 3000 a. C. Y en India del 3000 al 2500 a.C.

Gordon Childe describe que la era Neolítica da inicio cuando el hombre comienza a sembrar, a cultivar y mejorar algunas hierbas y granos como cebada y trigo⁵. Esta economía trae consigo un crecimiento de la población, además de la crianza de animales para emplearlos como alimento. La producción de alimentos, proporciona una oportunidad para la acumulación de un sobrante, debido a que una planta cultivada no puede ser consumida tan pronto como se cosecha, y además los granos debían conservarse, y escatimarse para que duraran por un año entero, hasta la siguiente cosecha. Esta conservación del alimento llevó a los poblados Neolíticos de Fayum⁶ a que sus construcciones más importantes fueran los silos, excavados y forrados con paja o esteras.

Aunada a esta conservación de alimentos, se presentó el aumento en los rebaños. Las vacas y ovejas jóvenes debían ser criadas para suministrar leche y en general no podían sacrificarlas sin discriminación. Por lo tanto, cuando estas ideas y modos de vida se hicieron familiares, se empezó a generar la producción y acumulación de un excedente en los alimentos para superar las dificultades en las malas épocas, pero que a la vez, constituían la base para el comercio rudimentario y el camino a la segunda revolución (La revolución urbana).

Con estas actividades debidamente establecidas, se requirió del arraigo territorial de los hombres y surgió la aldea.⁷

⁴ Childe Gordon, *Los orígenes de la civilización*, Cáp. V, p. 86

⁵ *ibid.*, P. 88

⁶ *ibid.*, p. 106

⁷ Lezama José Luis, *op.cit.*, p. 35

Basados en los estudios de Gordon Childe, muchos sociólogos realizan sus análisis históricos. Todos coinciden en que la época Neolítica marcó el nacimiento de las primeras aglomeraciones sedentarias, y el surgimiento de la aldea como modo de habitación y de vida, sin embargo las diferencias inician con el nacimiento de las ciudades, el paso de la aldea a la ciudad. Los autores “clásicos” mantuvieron una idea evolucionista, para ellos la ciudad descende directa y linealmente de la aldea, para otros, la ciudad es una nueva forma de aglomeración.

Para Castells, las ciudades surgen como la “forma de residencia adoptada por aquellos miembros de la población cuya permanencia directa sobre un lugar de cultivo no era necesaria”⁸, las ciudades entonces, existían sobre la base del excedente. Son a la vez centros religiosos, administrativos y políticos. Por lo tanto, Castells define como ciudades a las primeras aglomeraciones sedentarias con una organización social, y de hecho, hace una crítica a quienes le niegan a estas aglomeraciones el término de “ciudad”, citando los grandes Imperios y demás situaciones “pre-industriales”, lo cual parece bastante lógico, ya que el Imperio Romano no podría denominarse una aglomeración rural, dado su grado de urbanización.

1.2 EL PROCESO URBANO

1.2.1 DE LA ALDEA A LA CIUDAD

Tras el Neolítico surge una etapa que Childe ha denominado “La Revolución urbana”, es la etapa correspondiente al mundo antiguo, y se desarrolla en Egipto y Mesopotamia. Hacia el 3000 a. C. Estas regiones de simples agricultores, se convirtieron en Estados.⁹ Surgen los templos, monumentos, palacios, talleres, armas, joyas y vasijas hechas a torno. También inicia una diferenciación social, así como invenciones trascendentales que habilitan al hombre para la vida urbana, como el arado, el carro de ruedas, el bote de vela, los procesos químicos para los minerales, el calendario solar.

⁸ Castells Manuel, *La cuestión urbana*, p. 18

⁹ Childe Gordon, *Los orígenes de la civilización*, p. 176

En sus conclusiones, Childe señala que la evolución de la aldea a ciudad fue continua, se refiere a los descubrimientos arqueológicos que se realizaron en Mesopotamia, y afirma que los sistemas económicos del norte y del sur son idénticos desde el principio hasta el fin.¹⁰

A partir de estas investigaciones, se generan las opiniones de nuevos autores. Otro destacado autor de ideas evolucionistas fue Lewis Mumford, quien establece que la aldea es una forma ancestral de ciudad, de hecho va más allá: Para Mumford la manera de comprender la ciudad, debe remontarse a las formas más primitivas de civilización. La ciudad aparece a partir de la aldea. Según Mumford, el pueblo y la pequeña ciudad son constantes históricas, tan es así que afirma que actualmente, parte de la población mundial, aún vive en “condiciones neolíticas”¹¹. (En condiciones de subdesarrollo).

Contrario a estas ideas, Manuel Castells por ejemplo, insiste en que hasta la actualidad, lo rural no se opone completamente a lo urbano, sino que son dos formas sociales diferentes.

Los factores que distinguen la ciudad de la aldea son: *la presencia de un grupo social organizado*; la formación de este grupo comienza en la aldea, pero la intensificación de la división social trae consigo la civilización; *el estilo de vida*; los templos, de construcciones temporales pasan a ser *construcciones permanentes*, muros de piedra y escala colosal; *La pérdida del vínculo con la naturaleza*. En esta transformación general de lo transitorio a lo estable, el hombre primitivo se ponía en cierta medida a salvo de las irregularidades de la naturaleza. Cada uno de los elementos que caracterizaban la nueva forma urbana ---la muralla, las viviendas duraderas, las arquerías, la calle pavimentada, los almacenes de provisiones, el acueducto, el alcantarillado--- reducía el impacto de la naturaleza y aumentaba el dominio de la humanidad. Esta situación se reflejaba en la silueta de la ciudad. El camino pavimentado, el dique de irrigación, el acueducto, la pirámide, por último *la seguridad física y la continuidad social* fueron las dos grandes contribuciones de la ciudad.

Para José Luis Lezama, Las aldeas y asentamientos que surgieron en este período, no pueden ser consideradas como ciudades. Regularmente la ciudad está asociada con la

¹⁰Childe Gordon, *op. cit.* p. 178

¹¹ Mumford Lewis, *Historia natural de la urbanización*.

sustitución de la agricultura por la industria y el comercio así como con una nueva mentalidad y una concepción del mundo más pragmática.¹²

Lezama afirma que el nacimiento de la ciudad no se produce como una acumulación o suma de adquisiciones que evolucione linealmente de la aldea, supone más bien momentos de ruptura y el nacimiento de una organización social cualitativamente distinta a la aldea. La ciudad significó una reorganización de la mano de obra, el surgimiento y consolidación de un sistema de transportes de larga distancia, medios de comunicación y mayores capacidades productivas.¹³

Finalmente, la discusión continúa, pues para algunos autores, aceptar que la ciudad surgió de la aldea, es equivalente a, hoy en día, pensar que las áreas rurales serán urbanas, y que las áreas urbanas surgieron linealmente de un modo de vida rural. Una vez analizado el surgimiento de las ciudades, empiezan las definiciones teóricas de la misma, igualando, comparando o diferenciando a la ciudad de los términos urbano e industrial.

1.2.2 FUNCIONES QUE DETERMINAN EL FENOMENO URBANO

Algunos autores niegan el término ciudad a las aglomeraciones pre-industriales, debido a la postura que presentan del concepto “urbano”. Sin embargo, el término urbano no tiene que ser equivalente a industrialización e infraestructura. Los sociólogos Manuel Castells y G. Chabot denominan como urbana, a la aglomeración que desempeña ciertas funciones. Castells reconoce en las primeras aglomeraciones posteriores al Neolítico, la existencia de funciones urbanas, por lo tanto las reconoce como formas de ciudad. Castells define a las primeras ciudades como centros que cumplen con la función religiosa, administrativa y política.

Las características que Childe utiliza para describir las primeras aglomeraciones urbanas¹⁴ son tomadas por Castells para señalar que “la ciudad es el lugar geográfico donde se instala la súper estructura político administrativa de una sociedad que ha llegado a tal

¹² Lezama José Luis, *op. cit.* p. 42

¹³ *ibid* P. 47

¹⁴ Childe utiliza el término urbano para las primeras ciudades, de hecho es así como define esta etapa de formación “La revolución urbana”.

grado de desarrollo técnico y social que ha hecho posible la diferenciación del producto entre reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, y por tanto originado un sistema de repartición que supone la existencia de: 1) Un sistema de clases sociales; 2) un sistema político...; 3) un sistema institucional de inversión...; 4) Un sistema de intercambio con el exterior.”¹⁵

Para Castells, este análisis presenta el “fenómeno urbano” articulado a la estructura de una sociedad. Describe que el término urbanización tiene dos acepciones:

1. Concentración espacial de la población a partir de unos determinados límites de dimensión y densidad.
2. La difusión del sistema de valores, actitudes y comportamientos.

La cultura urbana, es el sistema cultural característico de la sociedad industrial capitalista. G. Chabot (1972), por su parte, describe que: “una aglomeración sólo se considera una ciudad cuando desempeña una o varias funciones urbanas”¹⁶. Chabot enumera 6 funciones urbanas que son: la militar, la comercial, la industrial, la terapéutica, la intelectual y religiosa, y la administrativa. Como se puede apreciar, para Chabot, la función industrial es un “tipo” de ciudad y no un equivalente de la misma.

Henri Lefebvre, sociólogo francés (1901-1991) por otra parte, sostiene que las sociedades urbanas no se pueden caracterizar por tipos de “ciudad” o “polis”, y define a la sociedad urbana como aquella que surge de la industrialización.¹⁷ Lefebvre no divide las ciudades en tipos, sino hace una división de las etapas históricas por las que atravesó la ciudad para convertirse en una “ciudad urbana”. El divide este proceso histórico en 4 niveles. El primero, correspondiente a la formación de las aldeas, es “la ciudad política”, que surge posterior a la agricultura, es una vida social organizada de la agricultura y de la aldea.¹⁸ Este tipo de ciudad comprende los grandes imperios, y las ciudades fortaleza de la Edad Media. El comercio siempre está presente, pero va creciendo, y da lugar al segundo nivel o etapa: “La ciudad mercantil”, aproximadamente en el Siglo XIV, donde el intercambio comercial se convierte en función urbana. Esta nueva función trae consigo una nueva estructura del

¹⁵ Castells Manuel, *La cuestión urbana*, p. 19

¹⁶ Chabot G. *Las Ciudades*, p. 21

¹⁷ Lefebvre Henri, *La Revolución Urbana*, p. 8

¹⁸ *ibíd*, p. 14

espacio urbano. A este tipo de ciudad le sigue la “ciudad industrial”. Lefebvre, al igual que Castells, plantean que la industria provocó el rompimiento de la ciudad. La industria se establece primero cerca de las fuentes de energía, materias primas y mano de obra, posteriormente se aproxima a las ciudades para tener acceso al capital, a los mercados y a la mano de obra.¹⁹ La industria entra en las ciudades pre-existentes; la ciudad política y comercial es integrada a la industria, para llegar, según Lefebvre, a la urbanización de la sociedad.

1.2.3 CONSOLIDACION DE LA CIUDAD

Una vez que las ciudades se conformaron en zonas urbanas, y tras el fenómeno de industrialización, los estudios que se generaron al respecto, reflejan la serie de preocupaciones acerca de los problemas y situaciones urbanas que surgieron.

La Revolución Industrial trajo consigo un gran crecimiento demográfico en las ciudades, y el movimiento del campo a la ciudad, lo cual propició el desarrollo urbano. Según la arquitecta belga Françoise Choay (1965), “la aparición y la importancia de este fenómeno están de acuerdo con el orden y el nivel de industrialización de los países”²⁰ Este desarrollo corresponde además del crecimiento demográfico, a la transformación de los medios de producción y de transporte, y a la aparición de nuevas funciones urbanas. De las funciones urbanas propuestas por G. Chabot, se habló anteriormente: función militar, comercial, industrial, terapéutica, intelectual y administrativa.

Sin embargo estas funciones no se presentan como “únicas” dentro de la ciudad, sino como predominantes. De hecho, una de las principales características de la ciudad, además de su tamaño y su concentración, es su variedad. “La ciudad es un lugar de contrastes, un entorno de extremos”²¹. El medio rural por lo general aparece uniforme y homogéneo, pero la ciudad se va construyendo de acuerdo a las necesidades que van surgiendo por el aumento de población. Así, cada época histórica tiene sus características, y se pueden “leer” a lo largo

¹⁹ *ibíd*, p. 19

²⁰ Choay Françoise, *El urbanismo utopías y realidades*

²¹ Reissman L. *El proceso urbano*

de la ciudad las diferentes etapas por las que ha pasado. En la ciudad los espacios urbanos se mezclan, barrios degenerados se encuentran cercanos a los nuevos apartamentos residenciales de modernos diseños. Esta variedad no se reduce a la arquitectura, las poblaciones urbanas son socialmente heterogéneas.

Debido a que la ciudad se va modificando, Reissman propuso una clasificación de la ciudad de acuerdo a su estado de desarrollo, como sigue:

ESTADO 1

Sociedades subdesarrolladas

Sociedades nacionalistas

Sociedades industrializadas

Sociedades urbanizadas

ESTADO 2

Sociedades en transición

Sociedades en vías de industrialización

Sociedades urbanas desequilibradas.

ESTADO 3.

Sociedades urbanas en transición

Sociedades urbanas equilibradas

Sociedades urbanas industrializadas

Sociedades industriales equilibradas

ESTADO 4

Sociedades metropolitanas desequilibradas

Sociedades metropolitanas

Los estudios urbanos como se aprecia, van cambiando de acuerdo a la época en que se realizan. La definición de ciudad siempre se enmarca en los términos urbano e industrial. Una de las descripciones más interesantes sobre ciudad en el pensamiento urbanístico es la expuesta por Françoise Choay que dicta: “La sociedad industrial es urbana, la ciudad es su horizonte” es decir, la ciudad es el espacio urbano en el que se desarrolla la sociedad actual, la sociedad industrial.

1.3 DESPLAZAMIENTOS DE LA POBLACION

1.3.1 FACTORES QUE PROPICIAN EL MOVIMIENTO DE LA POBLACIÓN DENTRO DE UNA MISMA REGIÓN.

La tendencia de las sociedades urbanas en cuestión de habitación, es desplazarse hacia la periferia de las ciudades, alejándose cada vez más de la zona central que originó la ciudad. Estos desplazamientos se dan en mayor o menor medida de acuerdo al tipo de sociedad en que se presenten, y se ha intentado explicarlos con diversas teorías. Algunas de ellas, provenientes de la Escuela de Chicago,²² que van desde la teoría de Burgess²³ que establece que los sectores y zonas diferenciadas de la población se establecen en círculos concéntricos que parten del centro de la ciudad, hasta la de Quinn, que habla de grados de heterogeneidad dados por las actividades económicas de la población, y el modo en que la ciudad fue creciendo, explicando con esto, la invasión de la industria al antiguo casco urbano, debido a la importancia que ésta tuvo para el desarrollo, y que llevó a la creación de espacios habitacionales más allá de la ciudad.

La sociedad norteamericana tiende a una movilidad mucho mayor que algunas sociedades conservadoras como las latinoamericanas. Los norteamericanos realizan mudanzas incluso de una casa a otra dentro de una misma comunidad, pero además se presenta una cantidad alta de mudanzas a una distancia mucho mayor y “aparentemente la

²² Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, pp. 142-143

²³ Indovina, F. *El despilfarro inmobiliario*, pp. 278-279

línea histórica del flujo del campo a la ciudad, del este al oeste, y de la ciudad al suburbio, es aún predominante”²⁴.

Estos continuos movimientos de la sociedad son tanto causa como efecto de algunos de los más serios problemas de vivienda y planificación.

En las sociedades conservadoras, la decisión de mudarse se basa por lo general en un motivo muy importante como para actuar, ya que la gente presenta una tendencia de culto por el pasado, y a defender sus áreas de convivencia.²⁵ También tiene una estrecha relación con la clase social a la que se hace referencia, la clase alta maneja una apertura al mundo, y a múltiples opciones de vida, va dirigida siempre hacia el bienestar, el cambio, la comodidad y hasta las modas. En cambio la clase obrera no tiene posibilidades de ver a futuro, se ve forzada a definir su vida, “aquí y ahora”²⁶ lo que da como resultado un cierto localismo, y un afianzamiento de las relaciones humanas.

Los motivos para una mudanza entonces, varían desde una reacción a las condiciones ambientales, un trabajo ubicado lejos de la vivienda, la reducción de la familia o bien condiciones socioeconómicas y de estatus social.

En cuestión de desplazamiento de las actividades urbanas, por lo general el uso habitacional es el primero, seguido de negocios y servicios, mientras que las oficinas comerciales, los principales servicios comunales y muchos tipos de comercio e industria, permanecen en el centro junto con áreas de tugurios y de constante deterioro un problema de dispersión de vivienda y de deterioro de las áreas centrales. La gente al desplazarse se va alejando también de su lugar de trabajo lo que origina otras necesidades de transporte y soluciones viales.

Conforme las áreas centrales se van convirtiendo en áreas de uso comercial, el valor del suelo aumenta, lo que hace cada vez menos probable que estas zonas alberguen el uso habitacional

²⁴ Merton, West, Jahoda, Selvin, *Sociología de la Vivienda*, p. 39.

²⁵ Castells, Manuel, *Movimientos Sociales urbanos*, p. 13

²⁶ Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, p. 135

1.3.2 SEGREGACIÓN DE LA VIVIENDA

La vivienda es un bien que presenta una serie de características como forma, calidad, ubicación, accesibilidad, y en general habitabilidad.

Frecuentemente se considera que los gustos y preferencias determinan la elección de vivienda, pero en realidad, son factores que lo refuerzan.²⁷ El gusto por una vivienda se presenta en una época determinada, de acuerdo a las condiciones del espacio urbano, y de acuerdo a la edad y necesidades de sus ocupantes, y las preferencias cambian conforme se modifican las sociedades. La industrialización provoca una invasión de las áreas residenciales, además del crecimiento económico, y un crecimiento de población en las áreas urbanas, pero este crecimiento no beneficia a sus habitantes en cuestión de habitabilidad, sino que los afecta y los desplaza muchas veces involuntariamente.

Las áreas residenciales tienen una diferenciación social y un lugar específico en el paisaje urbano, forman parte de él, y lo nutren, ya que presentan características que fundamentan el tipo y nivel de equipamiento. Pero conforme la invasión industrial crece, los habitantes se desplazan en busca de tranquilidad, y provocan un detrimento del sector donde solían habitar: el desplazamiento de unos trae la llegada por lo general, de sectores sociales más desfavorecidos, que buscan también una mejor ubicación. Los vecinos “originales” poco a poco evaden la convivencia y terminan realizando también desplazamientos involuntarios. Muchas veces las casas en lugar de venderse se promueven para renta, y además se subdividen por sus dueños para obtener más ganancia en un mismo predio. Si los sectores se encuentran cercanos al centro de la ciudad, o en ubicaciones comerciales estratégicas, el valor de renta de los inmuebles sube, sin necesidad de que se mantengan en buen estado, por lo que, el dueño prefiere evitarse gastos innecesarios, y va colaborando a la obsolescencia física de los inmuebles del sector. Además, como la mayoría de los nuevos ocupantes pertenecen a niveles sociales menores, se acentúa el hecho de la poca importancia de mantenimiento que se le da a la zona, y va creando sectores discriminados y peligrosos.

²⁷ Castells, Manuel, *op.cit.*, p. 179

2. LA ESTRUCTURA URBANA

2.1.1 LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO URBANO

Un elemento constante en la composición de la ciudad, es sin duda la residencia, el espacio habitacional. La ciudad se caracteriza por la residencia, la casa caracteriza las costumbres, los gustos y los usos de un pueblo. Si bien en las primeras ciudades este elemento tenía poca importancia, la planeación y desarrollo de ciudades posteriores, favoreció el aspecto residencial. La residencia constituye una gran parte de la superficie urbana.

La forma en que se realizan los tipos edificatorios residenciales está estrechamente vinculada a la forma urbana. Pero la localización de las residencias depende de muchos factores geográficos, morfológicos, históricos y económicos, donde éstos últimos parecen ser los determinantes. En el capitalismo, La alternancia tipológica de las zonas residenciales está influida por motivos económicos. El estudio de la residencia puede ser un buen método para el estudio de la ciudad.

Las zonas habitacionales son áreas caracterizadas. Partes enteras de la ciudad presentan signos concretos de su modo de vivir, una forma propia y una memoria propia. La residencia es uno de los principales elementos que marcan el crecimiento y expansión de la ciudad hacia la periferia, por diferentes motivos. El surgimiento de los suburbios, por ejemplo, refleja la necesidad del hombre de vivir en un espacio tranquilo que no se encuentre inmerso en los constantes problemas urbanos.

La ciudad no puede ser reducida a una sola idea base, cuenta con diversidad, es la suma de muchas partes, barrios y distritos que se diferencian en sus características sociales y formales. Un elemento integrador de la ciudad es el barrio. El barrio es un sector, un momento de la forma de la ciudad, que va ligado a su evolución y a su naturaleza, tiene cierto paisaje urbano, contenido social, y una función propia, así como un rango social que lo caracteriza. Pero este rango no implica que un barrio este subordinado a otro, sino que son partes relativamente autónomas.

Un barrio es un área en la que todos los residentes comparten servicios comunes, las actividades sociales y las instalaciones que éstas requieren en sitios ubicados cerca de los hogares. Los barrios dan a sus residentes una identidad social colectiva y en consecuencia, los barrios son las personas que viven cerca una de la otra. Las instalaciones dentro de los barrios, y los servicios requeridos en la vida diaria se hallan lo suficientemente próximos como para lograr que los individuos y las familias establezcan contactos dentro del barrio. La característica más importante de un barrio es la identidad social.

Físicamente el barrio o unidad vecinal, se caracteriza por contar con la infraestructura necesaria para mantener la coherencia y unidad de sus habitantes. El barrio debe tener un tamaño que le permita sostener los servicios locales que se requieran a diario en especial las escuelas, pero al mismo tiempo debe ser suficientemente pequeño como para propiciar la convivencia de los vecinos y la identidad de la comunidad.

El tamaño que más favorece a la convivencia, es el que corresponde a distancias que se pueden recorrer a pie. Otra manera de analizar este aspecto es cuestionarse sobre la distancia óptima entre una casa localizada en la periferia del barrio y su centro geográfico que es donde están localizados los servicios.

En 1923 apareció la teoría del zonning por Burgess, que definía la tendencia de la ciudad a disponerse por barrios concéntricos alrededor de un barrio central de negocios. Con la teoría de Burgess aparece el término “zonificación”, pero éste tiene su primera aparición con los estudios de Baumeister en 1870, y está entendida en un concepto diferente, la zonificación divide la ciudad en zonas pero no en un sentido radio céntrico. Aunque el centro de negocios corresponda al centro histórico, se presenta una alternancia en las zonas industriales, residenciales, y terrenos libres

El arquitecto italiano Aldo Rossi (1931-1997) propone que dentro de la ciudad, se presentan fenómenos comparables y homogéneos, y los llama elementos permanentes.²⁸ Estos elementos tienen el poder de retrasar o acelerar el proceso urbano, y no son los mismos en cada ciudad, sino que cada una genera sus propios “elementos permanentes o

²⁸ Rossi Aldo, *La arquitectura de la ciudad* . P. 99

primarios". Rossi señala que pueden ser también identificados como "equipamiento" o "infraestructura", pero no son estos los únicos existentes. Es decir, pueden ser o no, elementos físicos. Ejemplos serían los edificios históricos, los cuales se van desligando de su función original, pero continúan presentes y permanecen como generadores de una forma de la ciudad. Así, estos edificios y otros monumentos actúan en ocasiones como catalizadores de la transformación espacial del territorio. Otro ejemplo es el lugar en el que ocurre un acontecimiento importante y destacado, que genera cambios en la forma urbana que le rodea, en este caso, no es un elemento físico en sí, sino la situación que tuvo lugar en algún elemento físico, la que genera un cambio urbano. En algunos casos se propone analizar la ciudad desde una investigación lingüística, es decir, que algunas calles y áreas de la ciudad, deben su nombre en relación a hechos geográficos, históricos y físicos que se presentaron en los inicios de las mismas, o que tuvieron alguna influencia para denominarlas de ese modo.

2.1.2 ORGANIZACION DE LAS FUNCIONES DE LA CIUDAD

Las ciudades están constituidas por una serie actividades o funciones que significan la ocupación de un espacio dentro de la misma. La ubicación que tiene cada espacio de actividad, sea planeada o no, contribuye al funcionamiento y equilibrio de la ciudad, ya que deriva en beneficios y problemas, que se reflejan en los valores de la tierra. Este hecho ha motivado el desarrollo de teorías geográficas.

En el interior de las áreas urbanas, los predios tienen movimiento, ya que, aunque un bien raíz es inamovible, cuando el entorno que le rodea se va modificando, entonces su "ubicación" dentro de la ciudad también se modifica, de igual forma, "cambia" de ubicación de acuerdo al crecimiento de la mancha urbana de la ciudad.

Así como en la industria y el comercio, las economías de aglomeración benefician la producción y/o la venta, en las áreas habitacionales ocurre algo similar, las áreas homogéneas, donde la función es la vivienda y sus complementos, generan buena calidad de vida, y son áreas valoradas por sus habitantes. En cambio cuando la vivienda está distribuida dentro de una zona en transición o inadecuada, donde tiene que "convivir" con otras

funciones urbanas, la calidad de vida tiende a bajar y esas áreas, a ser menos deseables como habitacionales.

Antes de la revolución industrial, las actividades de la ciudad no se diferenciaban por zonas, debido a que no existían los contaminantes de la industria, además, la tecnología y los medios de transporte no eran suficientes para que existieran zonas separadas de trabajo y vivienda. Los habitantes trabajaban en sus casas o en sus campos. Al surgir la industria, el trabajo en serie, la necesidad de mano de obra en masas, los medios de transporte, etc., las ciudades experimentaron una etapa de cambio en la que se empezó a dividir rudimentariamente en zonas diferenciadas. La planeación urbana se convirtió en parte de los programas de desarrollo necesarios para controlar el crecimiento, desarrollo y por lo tanto economía de ciudades y pueblos.

2.1.3 PROCESO DE TRANSFORMACION EN LA CIUDAD

Se habló anteriormente de los elementos primarios que Aldo Rossi considera catalizadores de la cambiante morfología urbana. La relación de las áreas de residencia y estos elementos primarios configuran de modo concreto la ciudad.

El carácter distintivo de toda ciudad, es la tensión que existe entre sus áreas y elementos, entre un sector y otro. Esta tensión se da por las diferencias entre los hechos urbanos existentes en un lugar y otro. Es decir, hay zonas de la ciudad, donde existen elementos primarios permanentes, elementos que se convierten en símbolos, en polos de atracción, pero que marcan un proceso histórico por el que esa zona pasó. Las nuevas construcciones de la zona, se encuentran en tensión con estos elementos primarios existentes, a diferencia de las nuevas zonas periféricas, donde los amplios espacios debidamente planeados, dan la imagen de modificación de la estructura social.

En las ciudades actuales, el término de obsolescencia es cada vez más evidente, se refiere a la decadencia de ciertas zonas. La obsolescencia puede definirse como “una supervivencia de un grupo de edificios que puede ser el entorno de una calle, como de un

barrio, a la dinámica seguida por el uso del suelo en el ambiente circundante.”²⁹ Estas áreas de la ciudad pueden llegar a representar islas respecto del desarrollo general, y al mismo tiempo se convierten en grandes áreas de reserva.

Para Aldo Rossi, la ciudad está constituida por una serie de partes completas, que le permite verdaderamente la libertad de las elecciones.

2.2 CRECIMIENTO URBANO

2.2.1 FACTORES QUE PROPICIAN EL CRECIMIENTO

Las ciudades al formarse, se componen de un conjunto de infraestructura que comprende las principales actividades económicas y sociales que requiere una comunidad: gobierno, comercio, religión, vivienda, servicios, y estas actividades se agrupan de forma indiferenciada en un principio, sin embargo conforme va creciendo la ciudad, los habitantes empiezan a desplazarse buscando alejarse de zonas de ruido o conflictivas.

La ubicación de una ciudad en un punto estratégico puede dar lugar a desarrollar alguna actividad que le dé soporte y crecimiento económico (pesca, minería, industria, turismo, cultura, recreación) y esto propicia que la gente busque vivir en ciudades que ofrezcan oportunidades y emigre del campo a la ciudad. Asimismo los inversionistas y empresarios desean nuevas oportunidades de inversión y establecen infraestructura para explotar la capacidad de la ciudad y aprovechar la mano de obra existente. Todo esto genera un aumento cada vez mayor de población.

“Las zonas urbanas existen, porque la gente ha considerado que es una ventaja llevar a cabo diversas actividades en una forma concentrada espacialmente

Un crecimiento económico puede medirse en términos de oferta y demanda, pero el crecimiento urbano se asocia al crecimiento de la población ya que no hay una contabilidad social urbana.

²⁹ Rossi Aldo, *La arquitectura de la ciudad*, p. 141

El crecimiento urbano sin embargo es el resultado de un crecimiento económico, y éste supone un aumento en el bienestar de la población, sin embargo se ha comprobado que en las grandes ciudades el aumento de población provoca un descenso del bienestar debido a la presión que se ejerce sobre las viviendas.

El potencial de crecimiento de una ciudad depende de su capacidad de crear y atraer recursos, y de su capacidad de producción de bienes y servicios que demandan los mercados regionales, nacionales e internacionales.

El crecimiento de una región se determina entonces por la tasa de crecimiento de su población, por la tasa de inversión de capital y por la tasa del proceso tecnológico que presenta.

El rápido avance de la tecnología agrícola, ha incrementado considerablemente la producción agrícola por hora hombre, la tasa de crecimiento anual se va incrementando constantemente, y el desarrollo de los países avanzados va exigiendo que el sector agrícola decline sensiblemente en su participación relativa. Así el porcentaje de población dedicada a la agricultura se va reduciendo y la emigración del campo a la ciudad es dictada entonces por la oferta y demanda de una nación. Pero la emigración del campo a la ciudad, terminará de ser un elemento destacable, ya que la cantidad de gente que literalmente emigra, en porcentaje, va disminuyendo y formando sólo parte de la historia económica. Los nuevos estudios urbanos, deben centrarse en el crecimiento interurbano y el desarrollo de las ciudades.

2.2.2 LAS FASES DEL CRECIMIENTO URBANO

De acuerdo a W.R. Tohmpon, los siguientes pueden ser considerados como estadios del crecimiento urbano:³⁰

- El estadio de la especialización en exportación, donde la base de la economía local es una única empresa, un único producto o una industria dominante. En esta fase se profundiza hasta alcanzar la producción de nuevos productos.

³⁰ Thompson W.R., *Un prefacio a la economía urbana*, p. 27

- El estadio de maduración económica, que es donde se empiezan a producir los productos de consumo interno, y se satisfacen los servicios de consumo y los comerciales.
- El estadio de la metrópoli regional, donde la economía local ya conecta y controla a las ciudades vecinas (éstas se convierten en ciudades satélites) y la exportación de servicios se convierte en la principal función económica de la ciudad.
- El estadio del virtuosismo técnico profesional, cuando se alcanza reconocimiento nacional en alguna función económica o en alguna destreza especializada. (Este estadio se puede encontrar también antes del estadio de la metrópoli regional).

2.2.3. AREAS SUBURBANAS

Toda la vida urbana rebasa ampliamente el marco de la ciudad y se proyecta sobre los municipios vecinos, de los que difícilmente puede aislarse, muchas veces, la ciudad subsiste y se complementa de ellos, y a su vez les procura servicios. (Lugar central), por esto, para comprender la ciudad es necesario comprender una región entera.

Gracias a las comunicaciones, la ciudad está en contacto constante con la región que le rodea, apenas se conciben estas regiones sin la ciudad central, y a ésta sin una región circundante. La ciudad es en primer lugar el centro político y administrativo, la ciudad es la oficina de negocios de la región, así como la proveedora de servicios.

Las zonas que rodean la ciudad no están separadas de la misma, existe gradualmente una separación, pero la primera extensión de la ciudad fuera de sus "límites" es la zona suburbana. Es una zona que se supone no forma parte de la ciudad, y puede de hecho tratarse ya del campo, sin embargo habita en esta zona gran parte de la población de la ciudad, los habitantes acuden diariamente a ella para realizar sus actividades productivas. El habitante de la zona suburbana, pasa la mayor parte del día en la ciudad.

Existen zonas suburbanas industriales además de las residenciales y se extienden incesantemente. Las zonas suburbanas inmediatas, son las que empiezan a formar parte de la ciudad.

Posteriormente existen zonas que no forman parte de la ciudad, pero dependen directamente de ella. Es la zona donde los habitantes de la ciudad establecen sus residencias campestres a donde acuden a pasar el fin de semana.

Más allá de estas zonas existen las zonas suburbanas remotas³¹ donde ya no se presentan las formas de irradiación anteriores, pero sus habitantes acuden a la ciudad en circunstancias graves, también de la ciudad proceden todos los diarios. La ciudad es el centro hacia donde ocasionalmente se emigra, las jóvenes como empleadas domésticas y los hombres como obreros. La ciudad no se halla en absoluto ausente, pero queda lejana.

Estas áreas suburbanas no pueden definirse con precisión ya que su radio va aumentando y además es mayor de acuerdo a la importancia de la ciudad de que se trate. Hay ciudades pequeñas que casi no tienen zonas suburbanas, por lo menos no inmediatas.

2.3 MODELOS URBANOS

2.3.1 TEORIAS SOBRE LA DIFERENCIACION DEL ESPACIO

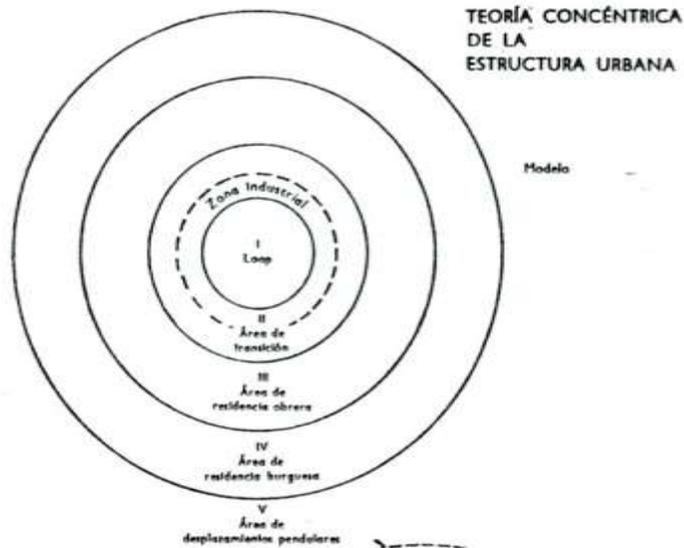
Durante el siglo XX se formularon diferentes teorías para conocer el comportamiento de las formas urbanas, con el fin de crear modelos y determinar el modo en que las ciudades seguirían creciendo, para poder de esta forma tomar decisiones y acciones sobre las mismas.

A) La teoría concéntrica

Uno de los primeros trabajos de este tipo que destacaron, fue el de E.W. Burgess³², quien en 1923 creó la Teoría concéntrica o de las áreas concéntricas. Este modelo se basa en la idea de que el desarrollo de la ciudad tiene lugar hacia fuera a partir del área central, creando círculos concéntricos, cada uno de los cuales tiene un uso particular.

³¹ Chabot G., *op. cit.*, p. 160

³² Johnson James, *Geografía urbana*, p. 231



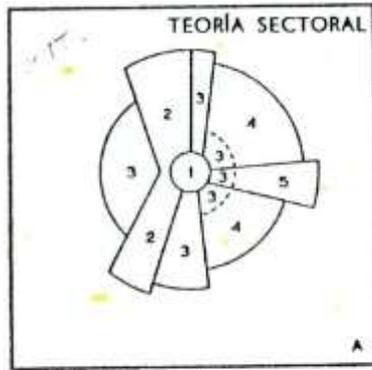
El círculo central corresponde al Centro de Negocios, posteriormente se cuenta con un área de transición, donde las viviendas antiguas se van convirtiendo en oficinas y se ocupan por pequeñas industrias, asimismo por viviendas más reducidas. Es un área donde predominan los grupos sociales inestables. El círculo siguiente corresponde a un área de residencia estable, principalmente de familias obreras. En el cuarto círculo se encuentran viviendas más nuevas y espaciaosas, cuyos habitantes tienen un alto nivel económico, y finalmente, fuera de estos 4 niveles concéntricos, se encuentran las zonas donde habita la gente que se desplaza diariamente a trabajar a la ciudad y que corresponden a poblaciones dormitorio.

Esta teoría de Burgess obtuvo severas críticas de sus investigadores posteriores, sin embargo, se tomó como base para las nuevas teorías, de igual forma, los modelos de ciudades siempre manejan un sitio como “lugar central” o bien pequeños “lugares centrales”.

B) La teoría de los sectores

Tras las discrepancias y oposiciones a esa teoría, se empezaron a realizar estudios variados. Uno de los más importantes fue la Teoría de los Sectores, que se propuso en 1939 por H. Hoyt ³³

³³ *ibid.* p. 234



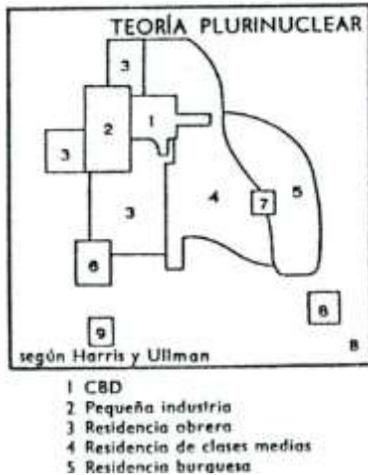
- 6 Industria pesada
- 7 Distrito de negocios periférico
- 8 Área suburbana residencial
- 9 Área suburbana industrial

Hoyt de igual manera que Burgess, basaba la formación de la ciudad en un centro urbano, sin embargo el crecimiento de la misma no era concéntrico y regular, para Hoyt, los contrastes que se presentaban en el centro urbano, en cuanto a utilización de suelo se perpetuaban conforme la ciudad crecía, es decir que los usos de suelo se formaban a partir del centro y de la tendencia que cada parte del centro tenía, así como de las vías de transporte que se desarrollaban. El transporte es el principal agregado de Hoyt a la teoría concéntrica. La nueva teoría no es entonces una oposición a la primera, sino un perfeccionamiento de ella, ya que los diagramas de esta teoría de los sectores presentaban elementos de ambas estructuras: la concéntrica y la sectorial.

C) La ciudad de los núcleos múltiples

Formulada en 1945 por los geógrafos Harris y Ullman³⁴. Esta teoría surge debido a que las teorías anteriores, plantean modelos sencillos y prácticos, más no aplicables a la mayoría de las ciudades, ya que la complejidad de las mismas, no permiten graficarlas en una teoría simple. La teoría de los núcleos múltiples, como lo indica su nombre, se basa en el supuesto de que las ciudades están constituidas por núcleos o “células”, que funcionan como centros, alrededor de los cuales se desarrollan diferentes tipos de utilización de suelo. La teoría de los grupos múltiples hace nuevas aportaciones al estudio de las formas urbanas: toma en cuenta la acción de las fuerzas económicas y sociales, y considera también la historia como un factor de la configuración del desarrollo urbano.

³⁴ *Ibid.* P. 240



Esta teoría es aplicable a casos más complejos de ciudades, sin embargo, no excluye la posibilidad de que haya ciudades que se acoplen a los modelos propuestos anteriormente: el de los círculos concéntricos y el de los sectores.

2.3.2 TEORIAS DE LOCALIZACION

El espacio urbano se organiza y estructura de acuerdo a las condiciones y factores que intervienen en el, es decir, no se organiza al azar. Existen factores que lo determinan, sean estos planeados o no.

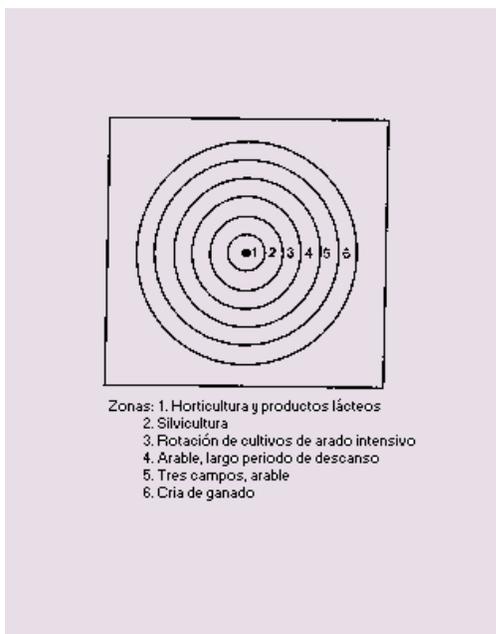
Los motivos que influyen la estructuración del espacio urbano, han sido tema de estudio desde el Siglo XIX, cuando David Ricardo proponía sus teorías de la renta. Sin embargo, las primeras teorías de localización formalmente formuladas, fueron las del alemán Von Thünen, y del inglés Alfred Weber, teorías ahora llamadas “clásicas”.³⁵

La principal distinción entre ambas teorías, es el enfoque que cada uno de ellos le da a la localización del espacio, así mientras que Von Thünen estudia el espacio a partir de la producción de las zonas agrícolas, Weber lo analiza a partir de la industria.

³⁵ Golledge Reginald G., *Las teorías geográficas*, <http://www.unesco.org/issj/rics150/golledge150.htm>

Von Thünen estableció la importancia de la distancia en el proceso de producción y en el transporte de los productos agrícolas y pecuarios a los mercados, y desarrollo su célebre teoría de las zonas concéntricas de la utilización y arriendo de las tierras.

El modelo de Von Thünen se presentaba como una ciudad aislada, donde todos los productos agrícolas eran intercambiados dentro de ella, con condiciones ambientales uniformes en el área agrícola de la ciudad, así como facilidades uniformes de transporte. Con todos estos supuestos, Von Thünen dedujo que la renta de la tierra para un producto, varía inversamente en función de la distancia, que la intensidad de los cultivos disminuyen en función de la distancia, que los cultivos que requieren un alto costo de transporte son producidos cerca del mercado, que las zonas de cultivo serán identificables según su utilización, y que los usuarios de la tierra se disponen en círculos concéntricos alrededor de la ciudad.



Este modelo es meramente descriptivo y espacial, pero estableció sin lugar a dudas, la importancia del espacio geográfico, y un punto de partida para analizar las prácticas agrícolas en los países en vías de desarrollo y en economías no capitalistas.

La teoría de la localización industrial formulada por Alfred Weber se dispuso también a partir de la distancia y el papel que esta desempeñaba en la toma de decisiones para la localización. Weber comparó la distancia con costos, para esto utilizó los costos de

transporte, y construyo modelos para explicar como una serie de factores regionales y locales influían en la toma de decisiones para la localización de diferentes industrias. Weber no se centró a estudiar la distancia de las industrias desde su localización hasta su punto final de entrega, sino la cercanía de la industria a las materias primas que consumía.

En su teoría, Weber tomo en cuenta la geografía y las variaciones ambientales centrándose en los costos de transporte. Las diferencias de las ventajas de localización se expresaron en términos de diferencias en los costes totales de transporte, asociados con los materiales de ensamblaje o los productos de distribución. Se observó que los costos de procesamiento de materiales eran constantes en todos los lugares, mientras que otros factores eran ubicuos (es decir, productos disponibles en abundancia razonable en todos los lugares, aproximadamente al mismo coste, por ejemplo, el aire, el agua, la arcilla). . La idea central del costo del transporte aparece asimismo en todas las hipótesis de las teorías de localizaciones como condicionantes de las ubicaciones espaciales regionales y de la utilización del suelo.

Después de estas primeras teorías, surgen nuevas investigaciones y formulaciones teóricas, otra de las principales es la Teoría del lugar central.

La Teoría del Lugar central se originó en trabajos realizados por Walter Cristaller en 1930 y luego fue sistematizada y ampliada por August Lösch.³⁶

La teoría del lugar central comienza por suponer que los rasgos típicos de lugares determinados no existen. Postula un mundo de perfecta uniformidad física en el cual el transporte es igualmente eficiente en todas direcciones y los recursos están distribuidos en forma equilibrada.

J.H. Von Thunen fue el primero en postular una superficie terrestre uniforme, en 1826 en su explicación de la formación de zonas agropecuarias concéntricas en cinturón alrededor de una ciudad mercado. La teoría del Lugar central nos muestra como en un medio semejante, debe formarse una verdadera red de lugares urbanos para proveer de servicios varios a la población rural, de distribución equilibrada y composición homogénea.

³⁶ Heilburn James, *Administración Pública y Política urbana*, 1977.

Hay fuerzas que determinan el tamaño característico de mercado para cada servicio central y determinan las dimensiones de todo el sistema de lugares centrales. Entonces para cada servicio el tamaño de mercado depende de 3 factores:

1. - El grado de economías de escala en la producción del servicio. (Las empresas más grandes producen más que las pequeñas y obtienen mercados grandes.
- 2.- La “densidad” de demanda del servicio, es decir la demanda por unidad de superficie. Cuanto mayor sea la densidad de población y el ingreso, menores serán las áreas de mercado características para servicios determinados.
- 3.- El costo de transporte del bien o servicio, influye pero no precisamente menores tarifas provocan mayores mercados.

2.3.2.1 JERARQUÍA DE LOS LUGARES CENTRALES

Existen diversos tipos de lugares centrales que se diferencian entre sí por su número de habitantes y por sus respectivas áreas de influencia. Al área que se halla unida social y económicamente a un núcleo urbano ha recibido diversos nombres, se han utilizado expresiones como “esfera de influencia”, “zona de influencia”, “área tributaria” o “área de atracción”

La existencia de variaciones en el tamaño característico de mercado para diferentes servicios centrales implica la existencia de una jerarquía de los lugares centrales o mejor dicho de una “jerarquía urbana”.

En una economía de alcances fijos el número de mercados individuales que manejan un producto o servicio sería inversamente proporcional al área característica de un mercado. Algunos bienes, digamos, cortes de pelo, se distribuirían por medio de muchos mercados pequeños, otros como las transmisiones de televisión, sería por intermedio de un número menor de mercados más grandes.

Pero, con el fin de aprovechar las economías de aglomeración en la producción y comercialización, las firmas que venden estos diversos servicios, se agrupan en aldeas, pueblos y ciudades pequeñas y grandes en lugar de buscar ubicaciones aisladas. Pero, si hay por ejemplo menos estaciones de TV que aserraderos, y menos aserraderos que

peluquerías es evidente que muchos de ellos tendrán únicamente peluquerías y un número menor tendrá peluquerías y aserraderos, y un número menor todavía tendrá estos 3 servicios centrales, así, podríamos definir una jerarquía de lugares centrales, clasificándolos de acuerdo con el número y las clases de servicios centrales que ofrecen, entonces se clasificarían como:

- 1.- De primer orden: los que ofrecen menos servicios
- 2.- De segundo orden: los que ofrecen más servicios
- 3.- De orden superior: los que ofrecen la mayor cantidad de servicios, y además algunos servicios totalmente diferentes de los otros órdenes.

No podemos esperar encontrar en el mundo real una jerarquía de lugares tan perfectamente ordenada.

Los recursos y población no se distribuyen uniformemente en toda la tierra, las industrias extractivas por ejemplo se sitúan en donde están los recursos y atraen población, las irregularidades topográficas influyen también, de igual forma, los puertos y ríos navegables atraen población.

Si la población y la industria tienen una distribución irregular en el mapa terrestre es evidente que lo mismo ocurrirá con los lugares centrales, su tamaño y ubicación no mostrarán la regularidad que puede encontrarse en modelos teóricos de sistemas de lugares centrales.

2.3.2.2 ZONA DE INFLUENCIA

Al analizar el sistema de lugares centrales, hemos concentrado la atención en las áreas de mercado servidas desde dichos lugares centrales. Estas áreas de mercado para la producción son uno de los medios de definir las zonas de influencia.

Además la producción exige insumos y por lo tanto cada lugar central tiene también un conjunto de áreas de las cuales obtienen recursos.

En una jerarquía urbana la ciudad que ocupa el puesto más elevado tiene a todo el país como zona de influencia, cada ciudad por debajo de ese nivel tiene como zona de influencia a todas las ciudades a las cuales ella suministra servicios cendales.

En la perfectamente ordenada jerarquía de la teoría de lugares centrales, tal como la hemos definido, estas zonas de influencia no se superpondrían, pero en el mundo real las jerarquías no están perfectamente ordenadas y entonces las zonas de influencia no se excluyen mutuamente. Además de esto van cambiando conforme al crecimiento de la población, y el aumento del nivel de vida.

No toda la ciudad se fundamenta en la industria, ni ésta modela el espacio urbano sin otra lógica que la del sistema económico.

Poco a poco se ha presentado una indeterminación de la implantación industrial, (según los estudios de Barnaud), puesto que las empresas tienen una movilidad tal que pueden implantarse de un modo válido en numerosas regiones diferentes.³⁷

Cada vez más desde el punto de vista estrictamente técnico, el espacio será indiferenciado para la actividad. Según los análisis de Jean Remy³⁸, los factores centrales en la implantación de las industrias son los llamados economías de aglomeración, independientes de la posición geográfica, puesto que se crean en cualquier punto a partir del momento en que existe una dimensión y una diversidad de servicios suficientes, lo que aumenta la posibilidad de una política voluntaria de localización industrial para los poderes públicos siempre que se sepa crear un medio urbano.

Si bien todas estas teorías son fundamentales para realizar nuevos estudios y entender la estructura urbana, no son aplicables directamente a las nuevas formas urbanas, ya que fueron realizadas en la primera mitad del siglo XX, cuando la industria no tenía aún la importancia que ha alcanzado en la actualidad. Además, la renovación urbana que se genera tras el crecimiento de la ciudad produce cambios en el uso de suelo que se iba generando desde el nacimiento de la misma. La forma de la ciudad va cambiando, su uso, las áreas de deseabilidad, se crean nuevos centros urbanos y puntos de interés que traen

³⁷ Castells Manuel, La cuestión urbana, p. 162

³⁸ *Ibid*, p. 163

consigo cambios en el uso y valores del suelo. Pero además de las distintas condiciones sociales y técnicas, hay variaciones culturales en las diversas partes del mundo que no permiten generalizar la forma de crecimiento de una ciudad.

Es por esto que los modelos para estudios urbanos siguen apareciendo y tomando cada vez más auge, debido a que no sólo los investigadores, sino las mismas sociedades presentan actualmente mayor interés sobre las cuestiones urbanas. Los estudios más recientes, generan modelos estadísticos, y centran su atención en los vínculos sociales y económicos que están presentes en la ciudad moderna.

Uno de los primeros trabajos de este tipo es el realizado en 1960 por el Chicago Area Transportation Study³⁹, para predecir la utilización de suelo al año 1980. Este modelo iba enfocado a la planificación de transportes, y se basó en un inventario de la utilización del suelo de cada subdistrito de la ciudad, en su zonificación y en su ubicación en la ciudad. Sin embargo este estudio valió para una ciudad concreta y no llega al planteamiento de una teoría pero expone el futuro mapa de uso de suelo, si la tendencia del momento continúa.

Otro ejemplo de modelo urbano se realizó por el Centro de Estudios Urbanos y regionales de la Universidad de Carolina del Norte.⁴⁰ Este modelo tenía como fin conocer el proceso en que el suelo rural se convertiría en residencial, a medida que aumenta la población urbana. La ciudad se dividió en “células”, a las cuales se les adjudicó un “índice de atracción para el desarrollo residencial”. El enfoque de este modelo, partió del hecho de que no todas las áreas tienen la misma atracción y que ésta es una indicación indirecta del funcionamiento del mercado de suelo urbanizable para vivienda.

El tercer ejemplo es el modelo de I.S. Lowry y que se desarrolla en Pittsburg.⁴¹ Este modelo combina dos leyes conocidas: la relación entre el lugar de trabajo y el lugar de residencia por medio de gradientes de densidad y de población urbana, y la aplicación de la ley de Reilly sobre la gravitación del comercio al pormenor. Sin embargo, este modelo no separa el comportamiento de los distintos grupos socioeconómicos, ni tiene en cuenta la migración de actividades en el interior del espacio urbano, pero se utilizó como base para adaptarlo a nuevos modelos e investigaciones.

³⁹ Johnson James, *Geografía urbana* p. 255

⁴⁰ *ibid*, p. 256

⁴¹ *ibid*, p. 257

Se han creado muchos más modelos sobre desarrollo urbano, y todos tienen como finalidad proyectar y planificar el futuro de las ciudades, sin embargo, la mayoría de ellos son estáticos, es decir, dan por sentado que las condiciones sociales, económicas y técnicas permanecerán constantes, aunque a la vez, los modelos que tienen como fin hacer predicciones a corto plazo, son mucho más seguros y valiosos que aquellos que pretenden aplicarse a largo plazo

2.4 EL USO MEJOR Y MÁS ELEVADO

Se dice que un mercado inmobiliario competitivo adjudica las ubicaciones urbanas a su uso mejor y más elevado. El mejor postor es aquel que puede dar a la ubicación su uso más económicamente productivo.

Cuando se manejan los modelos urbanos descritos, se tratan a las formas de utilización del terreno, como si fuesen independientes entre sí, ignorando los efectos externos o de vecindad. Estos últimos surgen cuando la actividad de un lugar confiere beneficios o impone costos al ocupante de otro lugar, beneficios o costos por los cuales no es posible cobrar honorarios de ninguna clase, ni pagarlos. Por ejemplo, el beneficio de un hermoso jardín frente a una casa, o el perjuicio de los ruidos y vapores que salen de una fábrica. Estos efectos externos interfieren sistemáticamente en la eficiencia del mercado para producir un cuadro económicamente óptimo de la utilización del suelo.

La zonificación en la utilización del terreno, surgió como intento de resolver el problema de los factores externos, para mantener alejados a los usos de suelo potencialmente incompatibles.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO

3.1 CONCEPTOS APLICABLES EN ECONOMIA URBANA

3.1.1 OFERTA Y DEMANDA

Las cuestiones referentes a renta de la tierra, compra venta de predios urbanos y / o rurales, y en general a las mercancías inmobiliarias, se encuentran incluidas dentro de una de las dos grandes ramas de la economía: La microeconomía. El enfoque micro económico se remonta a los primeros autores clásicos como Smith, Ricardo y Stuart-Mill. La microeconomía se conoce también como “teoría de precios”⁴², al estudiar la formación de los precios, la microeconomía se encamina al estudio de la oferta y la demanda.

La oferta, la demanda y los precios de los productos, son los elementos esenciales del concepto económico del mercado. Las formas como cada uno de esos elementos se manifiesta varían en función de las diferentes estructuras del mercado. Pero en todas ellas, aunque tengan distintas conformaciones, siempre hay una demanda y una oferta, y de su choque resultan los precios por los que se practican las transacciones.

“La demanda de un producto específico se determina por las cantidades variables que los consumidores están dispuestos y aptos a adquirir, en función de los diferentes niveles posibles de precios, en un período determinado”⁴³

La demanda se da por una serie de posibilidades alternativas, con las dos variables consideradas: precios y cantidades. Estas dos variables se correlacionan de manera inversa, debido al patrón-comportamiento de los consumidores. Así, las cantidades demandadas varían inversamente a los precios.

La reacción de los consumidores a los precios se explica por tres razones diferentes, la primera es que los precios constituyen una especie de **obstáculo** para los consumidores, la segunda es el **efecto sustitución**: cuando el precio de determinado producto aumenta y los precios de la competencia permanecen invariables, los consumidores tienden a sustituirlo y así reducen las cantidades demandadas. La tercera razón se relaciona con el concepto de **utilidad**

⁴² Rossetti Jose Paschoal, *Introducción a la economía*, p. 41

⁴³ Rossetti Jose Paschoal, *Introducción a la economía*, p. 378

marginal: cuanto mayores fueran las cantidades disponibles de un producto cualquiera, menores serán los grados de utilidad de cada unidad adicional. Es decir, un producto por si sólo proporciona una gran utilidad a su usuario, pero en caso de obtener uno más del mismo tipo, la utilidad de este segundo es menor, entonces, teóricamente, los consumidores estarían dispuestos a adquirir unidades adicionales sólo si los precios más bajos correspondieran a los menores grados de utilidad atribuidos al producto.

“La oferta de un producto se determina por las diferentes cantidades que los productores están dispuestos y aptos para ofrecer en el mercado, en función de varios niveles posibles de precios, en un período dado”⁴⁴

El comportamiento típico del productor es incrementar las cantidades ofrecidas, en el caso de que los precios aumenten y disminuirlas en caso de reducciones de precios incompatibles con los costos de producción. Las cantidades ofrecidas dependen directamente de los precios.

3.1.2 VALOR DE USO Y VALOR DE CAMBIO DEL SUELO URBANO

El concepto valor se aplica en diversos sentidos. En base a la rama de estudio que lo utiliza, se derivan definiciones varias, ya sea esta rama la economía, la sociología, la historia, la ética, las matemáticas, la teología, la física, las artes, e ingenierías, pero, los principales debates acerca de su significado real, provienen de la filosofía, que, como ciencia humana que estudia el pensamiento del hombre, se preocupa por entender tanto el aspecto subjetivo como objetivo que engloba este concepto, por medio de la Axiología o Teoría del Valor. Asimismo, cada rama de estudio, divide el término valor en categorías.

De esta forma, en economía, el valor es la equivalencia de un bien o servicio en términos de otros bienes y servicios, refiriéndose a la cuantía en precio, que se pagará por el bien o servicio prestado.

Durante el siglo XIX, al hablar del valor de las mercancías, los conceptos de valor de uso y valor de cambio fueron tema de discusión para los economistas políticos⁴⁵ como Carlos

⁴⁴ Rossetti Jose Paschoal, *Introducción a la economía*, p. 386

⁴⁵ Harvey David, *Urbanismo y desigualdad social*, p. 159

Marx, y Adam Smith⁴⁶. Estos conceptos se aplicaron también al estudio del valor del suelo urbano. Para explicarlo de forma concreta, el valor de uso es la capacidad de un artículo de satisfacer una necesidad, mientras que el valor de cambio es el precio del artículo. La discusión en todo caso tiene que ver con la definición exacta de los términos, y con la relación existente entre ambos valores, determinar si el valor de cambio es dictado por el valor de uso, o bien si son dos valores que actúan en diferente forma y por separado.

Para algunos economistas, se trataba de dos escalas de valor diferentes, fue Carlos Marx quien los relacionó⁴⁷, pues para él, ambos valores cobran significado al tener relación, es decir, dependen uno del otro.

En la búsqueda por determinar un valor de uso del suelo urbano, surgieron las teorías de localización, que son según David Harvey⁴⁸, modelos de uso en la economía del espacio urbano. Harvey menciona que los planteamientos microeconómicos sobre el suelo urbano que se realizan para desarrollar una teoría del suelo urbano son poco realistas, en la medida en que se entienda que muchos grupos intervienen en el mercado del suelo urbano y de la vivienda, así como el hecho de que el suelo urbano rara vez se acerca a algún tipo de equilibrio, ya que “el desequilibrio diferencial se encuentra por doquier”⁴⁹. Harvey también hace hincapié en el sentido monopolista de todos los espacios urbanos, para él los propietarios poseen privilegios monopolistas sobre trozos del espacio. Es decir, que debido a que cada terreno es irrepetible, simplemente por su ubicación, entonces poseen un carácter monopolista intrínseco.

Para explicar el sentido monopolista del espacio, al que también llama espacio absoluto, Harvey propone en su libro “Urbanismo y desigualdad social”, un ejercicio simple de ocupación secuencial, comparando una serie de parcelas, lotes o bien el espacio de la ciudad con un teatro en donde se tiene la capacidad de elegir asiento de acuerdo a la capacidad económica y a la deseabilidad de un lugar (demanda) De este modo, existe una diferencia entre lo que un individuo paga por un bien y lo que querría pagar para no quedarse sin el, llamando a esta diferencia “excedente del consumidor”⁵⁰. Para realizar la analogía hay

⁴⁶ filósofo y economista escocés del S. XIX, padre de la ciencia económica

⁴⁷ Harvey David, Urbanismo y desigualdad social, p. 160

⁴⁸ geógrafo inglés que ha desarrollado las teorías del suelo urbano, nacido en 1935

⁴⁹ Harvey David, Urbanismo y desigualdad social, p. 174

⁵⁰ Harvey David, Urbanismo y desigualdad social, p. 176

que suponer que la utilidad marginal de cada lote es constante, y entonces entre mayor sea el ingreso de cada individuo, mayor capacidad de pago tendrá y será quien elija primero, siendo el grupo más pobre el que no tenga capacidad de elección.

Ahora bien, los cambios diferenciales tienen que ver como se dijo con el casi nulo equilibrio que existe en la zona urbana, entendiendo como equilibrio la estabilidad o la capacidad de permanecer constante. Este no-equilibrio del área urbana se debe principalmente a los grupos de individuos que intervienen en ella.

Cada grupo de participantes del mercado urbano tiene un modo distinto de determinar el valor de uso y el valor de cambio. Harvey establece 6 grupos⁵¹ que son: los inquilinos, los corredores o agentes inmobiliarios, los propietarios, los constructores, las instituciones financieras, y las instituciones gubernamentales. Los inquilinos están descritos en el sentido de los habitantes de las casas, y los propietarios en el sentido de los dueños de inmuebles con fines de renta. De este modo son los inquilinos quienes dan la mayor importancia al valor de uso de modo que una casa se puede renovar con el fin de usarla mejor (valor de uso), pero esto repercute en su valor de cambio. Por su parte tanto los corredores como los propietarios actúan en función del valor de cambio principalmente, proporcionando un bien con cierto valor de uso; los constructores y desarrolladores inmobiliarios, crean valores de uso para ciertos grupos con el fin de obtener un valor de cambio, pero en su búsqueda de un mejor valor de cambio crean adecuados valores de uso. Las instituciones financieras están enfocadas al valor de cambio y las instituciones gubernamentales al transformar y equipar el medio ambiente, hacen crecer el valor de uso y por lo tanto el valor de cambio.

Con estas consideraciones, se entiende que el precio de un inmueble, tiene que ver con la necesidad del inquilino, con la capacidad de otorgar valores de uso por parte de los propietarios, los agentes y los constructores(para obtener valor de cambio) y el gobierno. Y con la capacidad del mismo inquilino de obtener financiamiento de ciertas instituciones (valor de cambio) o bien la capacidad de pago.

⁵¹ Harvey David, Urbanismo y desigualdad social, p. 170

3.2 LA RENTA DEL SUELO URBANO

3.2.1 TIPOS DE RENTA DEL SUELO URBANO

La base material sobre la que se realizan todas las actividades urbanas es el suelo, el suelo urbanizado. El precio del suelo influye de forma determinante en la distribución de los lugares de residencia de las distintas clases sociales y en los espacios que utilizan para su recreación y esparcimiento⁵², pero también la segregación urbana es entendida como una manifestación de la renta del suelo urbano⁵³. Por esto la interrogante sobre la forma en que se define el precio del suelo ha generado una serie de trabajos que tratan de explicar este fenómeno.

La renta es la parte del valor de cambio que se reserva el propietario del suelo. El valor de cambio se relaciona con los valores de uso determinados socialmente. La renta así, contribuye en el proceso de la evolución de la forma urbana. El crecimiento urbano proporciona una manera de realizar incrementos en el valor de la renta o en el valor del capital fijo mientras que proporciona de modo simultáneo un campo para la distribución del producto.

El estudio del precio del suelo urbano, tiene su inicio en Carlos Marx quien expuso en su libro *El Capital*, un tema sobre la renta de solares urbanos, aunque su trabajo se dirigía hacia conceptos económicos del suelo agrícola. Sin embargo lo expuesto por Marx fue la base para posteriores estudios, cada vez más enfocados al suelo urbano.

Los estudios sobre el suelo urbano y su precio, tomaron auge en la década de los '70, cuando varios autores desarrollaron sus teorías a partir de las teorías marxistas. Al valor del suelo, de los terrenos, se le denomina "renta", y se reconocen 3 tipos de renta:

1. LA RENTA ABSOLUTA: Es la renta propiamente dicha, el precio neto que se obtiene como ganancia por la renta de un terreno. Es el valor base.

⁵² Terrazas Oscar, *Las mercancías inmobiliarias*, p. 12

⁵³ Liberman Carlos F., *Elementos de renta urbana*, p. 48

2. LA RENTA DIFERENCIAL: Son las ganancias extraordinarias de un predio. Una vez establecida una renta absoluta, es importante destacar que cada terreno tendrá características diferentes, y entonces obtenemos una renta diferencial, es decir, producto de las diferencias entre un grupo de terrenos. La renta diferencial a su vez, se divide en dos tipos denominados tipo I y tipo II. El primero corresponde a la ubicación de los terrenos, y a la fertilidad, que en el caso del suelo urbano se entiende como un terreno con cierto grado de “construibilidad”. El segundo tipo se refiere al capital invertido en los terrenos.

3. LA RENTA DE MONOPOLIO.- Surge porque es posible cobrar un precio monopolista que se determina exclusivamente por la necesidad de compra y la capacidad de pago de los compradores, independientemente del precio determinado por el precio general de los productos.

La diferencia entre la renta monopolista y la absoluta, es que la primera actúa a nivel individual y la segunda proviene de las condiciones generales de producción en algún sector. La renta absoluta da lugar a un precio de monopolio, mientras que un precio de monopolio independientemente determinado permite obtener una renta monopolista.

Ahora bien, los primeros estudios sobre la renta del suelo urbano, se centraban en la renta absoluta, ya que la función era en general determinar el modo en que el suelo urbano producía una ganancia, el modo en el que se convertía en una mercancía. En los estudios del suelo agrícola, la renta del suelo tenía que ver con la producción de alimento, al empezar a estudiar el suelo urbano, el producto era el suelo mismo o las construcciones realizadas sobre él, quizá por esto autores como Francois Alquier (1971)⁵⁴ se centraban en la renta absoluta y la denominaba tributo.

Uno de los principales autores que iniciaron estudios más completos sobre renta urbana, es Christian Topalov (1972) Topalov hace un énfasis en los diferentes propietarios del suelo apuntando que “la propiedad del suelo puede ser sumamente heterogénea desde el punto de vista social”⁵⁵, es decir, el propuso que la renta urbana se estudiara también

⁵⁴ Liberman Carlos, Elementos de renta urbana, p. 25

⁵⁵ Ibid, p. 32

analizando a los diferentes propietarios, ya que al adquirir un predio, cada propietario lo valoriza de diferente manera, ya que el dueño puede tener como objetivo preservarlo para la vejez, y no enajenarlo ni obtener una renta. También Topalov buscó aplicar una diferenciación a los tipos de edificios, es decir a las actividades realizadas en el suelo urbano, de tal modo que distinguió la vivienda, los edificios de obras públicas y los edificios industriales. Con esto se entiende que propuso identificar el uso de suelo de cada predio, además del tipo de propietarios de la zona. Diferenciar las funciones urbanas como parte del estudio de la renta del suelo también fue propuesto por Dechervois y Theret en 1971.⁵⁶

Una vez que los estudios sobre la renta avanzaron, surgió finalmente el interés por la Renta diferencial, en este sentido Jean Lojkine (1971) establece que hay 3 tendencias que juegan un importante papel en la formación del precio del suelo urbano:

- Una oposición entre el centro, donde el precio del suelo es mas elevado, y la periferia
- Una separación entre las zonas de vivienda de la clase social adinerada y las de habitación popular.
- Las funciones urbanas, diseminadas en zonas geográficas distintas y especializadas. Para Lojkin, el uso desigual del suelo se conecta con la renta diferencial.⁵⁷

Alan Lipietz (1974) propone que el tributo diferencial es un resultado de la división social del espacio, para él, esta división social está determinada por algunos factores como: los factores naturales, los equipamientos, y la segregación social. De estos factores se deriva un precio máximo para los terrenos y la vivienda. Además señala que la división social no es estática, esta puede tener cambios producto del cambio en el uso del suelo.

Anteriormente mencioné que la renta diferencial se divide en 2 tipos conocidos como I y II, el tipo 1 tiene que ver con la ubicación y la fertilidad, pues bien, Lipietz establece que los terrenos pueden tener un tributo diferencial de construbilidad, para cubrir la característica de la fertilidad en el suelo agrícola. Este tributo significa el grado en el que un terreno es “construible”

⁵⁶ ibid, p. 34

⁵⁷ Ibíd. , p. 48

Para Christian Topalov, las sobre ganancias diferenciales aparecen en los puntos donde el costo de hacer construible el suelo es menor al *costo máximo regulador*⁵⁸. Este costo puede ser menor por ejemplo si el equipamiento colectivo ya existe o está financiado por el Estado, a diferencia de que lo tuviera que hacer con capital privado. En las zonas ya construidas en cambio, puede aumentar el costo de construcción si hay que demoler edificios y desalojar inquilinos.

La Renta Monopolista, existe cuando se puede fijar un precio, independientemente de los costos de producción y del valor del producto. El monopolio se genera cuando un grupo reducido de propietarios se apropian de tierras existentes en cantidades muy reducidas. Christian Topalov señala que “la diferenciación material y social del espacio urbano define, en una ciudad determinada, por un lado la posibilidad de sustituir ciertas zonas desde el punto de vista de valor de uso y por otro la estricta no-reproducibilidad de las zonas más privilegiadas”.⁵⁹

Los predios de las áreas centrales o intermedias de la ciudad, por ser bienes escasos, son fácilmente monopolizados⁶⁰, razón por la cual el precio del suelo se incrementa o se mantiene. David Harvey expone que “toda renta es un beneficio sobre el poder de monopolio ofrecido por la propiedad privada de cualquier porción del planeta”. Ahora bien, la renta de monopolio no se limita a las áreas centrales, estas de por sí están en ventaja en cuanto a su situación. La renta de monopolio de acuerdo a Harvey, se refiere a la singularidad y particularidad para definir a una ciudad como especial, y en el caso del presente tema, para definir la singularidad de un predio o zona.

Para ahondar en las características que convierten en monopolizable un artículo, son la singularidad, autenticidad, particularidad y especialidad. Esto engloba a las características medioambientales especiales (así sean entornos construidos, sociales y culturales), y al capital simbólico colectivo, es decir a las marcas distintivas de un lugar, que atraen flujos de capital. El capital simbólico colectivo, es según Harvey, aplicado a una ciudad completa, es la marca que caracteriza a la ciudad de París y la pone en ventaja económica contra otras ciudades de un capital simbólico menor.

⁵⁸ Se refiere al precio de mercado, el precio de mercado generalmente es mayor al precio de producción lo cual genera una ganancia extraordinaria que se transforma en renta absoluta. (Carlos Lieberman, Elementos de renta urbana, p. 30)

⁵⁹ Lieberman Carlos, Elementos de renta urbana, p. 43

⁶⁰ Terrazas Oscar, Las mercancías inmobiliarias, p. 36

La renta de monopolio presenta dos contradicciones⁶¹: la primera es que aunque los aspectos de singularidad y particularidad son cruciales para que una ciudad sea considerada especial, el requisito de comerciabilidad exige que ningún artículo pueda ser tan singular o tan especial como para quedar completamente fuera del cálculo monetario, es decir se debe “formar un mercado” para los artículos, o en este caso inmuebles especiales, se debe poder comercializar el producto. La contradicción se presenta debido a que, a la vez, en cuanto más comercializable es un artículo, menos singular y especial parece y menos base ofrece para la renta de monopolio, además de que empieza a ser sujeto a reproducción, falsificación o imitación.

La segunda contradicción es como lo observó Marx: la competencia siempre tiende al monopolio. Es decir al haber un artículo comercializable, surge la competencia, sin embargo la supervivencia de los más aptos, elimina a los más débiles, tendiendo al oligopolio o al monopolio. Estas tendencias son características de la dinámica capitalista Marx⁶² precisa los elementos que se deberán tomar en cuenta para poder caracterizar el proceso de formación de la renta del suelo urbano. Estos elementos son:

- a) La influencia preponderante de la ubicación en la formación de la renta diferencial.
- b) El carácter palpable de la total pasividad del propietario
- c) El predominio del precio monopolista

3.2.2 DETERMINACION DE LA RENTA DEL SUELO URBANO

3.2.2.1 LA RENTA EN RELACION A LA LOCALIZACION

Es fácil describir la forma general de cualquier ciudad: actividad y desarrollo concentrados en el centro y una gradual disminución de intensidad al acercarse a la periferia. Esto se observa con los grupos de grandes edificios y la densidad de construcción en las áreas centrales. Los modelos de economía urbana consideran los costos del transporte y la necesidad de accesibilidad. Estos modelos son de vital importancia para aclarar el proceso en el que el mercado de bienes inmuebles clasifica los ocupantes potenciales del terreno,

⁶¹ Harvey David, Espacios del capital, p. 419

⁶² Terrazas Oscar, *op. cit.*, p. 25

“permitiendo que quienes pueden dar un uso más productivo a los lugares céntricos los obtengan y empujen hacia la periferia a quienes dependen menos de la centralidad”.⁶³

Tomando como base los modelos económicos urbanos que consideran la distancia en relación con los costos de transporte, llevado a los aspectos urbanos, según James Helburn, se aplicarían como sigue:

En condiciones uniformes de vida y costos de transporte, “en cualquier punto dentro de la ciudad, los ocupantes estarían dispuestos a pagar como alquiler del terreno la diferencia entre los costos de transporte en ese lugar y los mayores costos de transporte en que incurrirían si se mudaran a la periferia de las ciudades”.⁶⁴

Esta es una forma gráfica general para explicar las tendencias del mercado, tomando en cuenta dos variables (distancia y costos de transporte), estas dos variables determinan entonces el precio del suelo urbano en cada punto de la ciudad, el precio que un posible comprador está dispuesto a pagar por la tierra en un punto determinado. Estos valores de la tierra, también pueden determinar el tipo de uso de suelo que se le va adjudicando conforme crece la ciudad, es decir, donde el valor de la tierra es más bajo, el uso de suelo es el de las clases marginadas, el uso agrícola, etc. Por supuesto, estas determinaciones no se dan en base a un modelo simple, ni este modelo explica el funcionamiento real de las actividades urbanas. En estudios más avanzados, se ha llegado a la conclusión de que los modelos no son lineales, es decir, no tienen una pendiente constante. Más bien, tienden a ser más marcados en el centro y a achatarse hacia los bordes, por medio de una curva exponencial negativa. Además los modelos más cercanos a la realidad son los que toman en cuenta otras variables como el ingreso de los habitantes. Pero el objetivo aquí no es describir específicamente cada tipo de modelo económico, sino exponer de manera general, que en efecto, los factores y condiciones que existen en un asentamiento urbano a partir de su centro, van modelando el resto de la ciudad, ya que las fuerzas de mercado tienen las tendencias señaladas en el primer modelo propuesto, y “por la situación monopólica característica de las áreas centrales, son los precios de esta zona (el centro) los que

⁶³ Helburn James, *Administración pública y política urbana*, p. 123

⁶⁴ *Ibid.*, p. 126

determinan los de la periferia”.⁶⁵ Pero esta determinación no es directa o lineal, sino que se refiere a que genera una dinámica entre la ubicación y los precios.

La construcción de obras urbanas en las inmediaciones de un inmueble, como las vialidades y los equipamientos, generan a éste ventajas relativas por los servicios que contraerán sus ocupantes. Estas obras urbanas generan un cambio en la localización del inmueble, marcan su cercanía con algunas zonas de plusvalía, generan mayor atracción, crean mejores condiciones del entorno o bien en algunos casos perjudican el inmueble. La modificación en la localización del inmueble se expresa vía renta diferencial en el precio de los terrenos de una forma relativamente rápida, de acuerdo a su nuevo papel en el conjunto de la ciudad. En cambio la modificación en la localización de un inmueble se refiere al crecimiento de la mancha urbana, la expresión en el precio del suelo es lenta, y que para que un predio de la periferia pase a formar parte de los sectores intermedios de la ciudad, es necesario que transcurran una o varias décadas.

En cuestión de renta de la tierra, es importante el análisis de la relación entre el centro y la periferia de las ciudades.⁶⁶ El centro, en la mayoría de las ciudades, es el punto de referencia en cualquier consideración sobre la localización y el precio de un predio. La periferia es el polo opuesto al centro de la ciudad, está constituida por los límites exteriores del área urbana y por los terrenos ubicados en los alrededores.

La periferia es la franja que existe a ambos lados del límite físico del área urbanizada, es decir, tanto los predios en proceso claro de incorporación a la ciudad, como los terrenos sin edificaciones localizados a lo largo de la frontera urbana. El ancho de esta franja es variable. En la periferia se presenta un interesante juego de valores de suelo, provocados por los repentinos cambios del entorno a la llegada de nuevos fraccionamientos, y con esto el rompimiento de un modelo característico de urbanización existente y el acoplamiento de nuevas formas y dimensiones. De este modo se explica porque se encuentran las marcadas variaciones de valor en las zonas periféricas. Por una parte los fraccionamientos representan una inversión cuantiosa sobre terrenos no urbanizados o con escasa infraestructura, y esta inversión genera un impacto significativo en la renta del suelo y en los precios inmobiliarios. Así los poblados existentes en esa periferia se encuentran en situación de desventaja en

⁶⁵ Terrazas Oscar, *op. cit.*, p. 27

⁶⁶ Terrazas Oscar, *Las Mercancías inmobiliarias*, p. 27

términos inmobiliarios, ya que las características urbanas originales de su entorno se transforman para alojar un nuevo dimensionamiento de lotes, de traza de calles y secciones, y un equipamiento urbano y redes, además de situaciones de privacidad, de tal manera que para los predios rurales, captar las rentas potenciales generadas por el proceso de expansión de la ciudad, no es inmediato ni a corto plazo, mientras que los nuevos desarrollos adquieren rápidamente un aumento de la renta del suelo.

Ahora bien, a partir de la periferia, entre mas cerca están los predios del centro de la ciudad, la densidad habitacional se intensifica, los predios tienden a ser de menores dimensiones y se pudiera pensar, que la incorporación de nuevas tierras al uso urbano, en la periferia, provocaría una reducción de los precios en las áreas centrales o intermedias, pero aquí entra otro aspecto urbano importante en el análisis de la renta del suelo urbano, que es la situación de monopolio, y por otro lado, al extenderse la ciudad, la ubicación de las zonas intermedias o periféricas cambia, al quedar ubicados mas lejos de los límites del área urbanizada.

Los predios de las áreas centrales e intermedias de la ciudad, por ser bienes escasos, son fácilmente monopolizados, razón por la cual el precio del suelo se incrementa al incorporar una renta derivada del monopolio. Cuando se abren nuevas zonas al uso urbano en las inmediaciones de la ciudad, los predios centrales, los intermedios e incluso los ubicados en la periferia mejoran su localización al alejarse del límite del área urbanizada y acercarse al centro. Esto también puede ocurrir cuando se “abren” nuevas líneas de transporte que conectan las áreas periféricas con las centrales. En este sentido, aunque es sabido que los precios del centro determinan los de la periferia, en este caso son los predios de la periferia los que mejoran su localización, y por lo tanto al aumentar su valor, son ellos quienes transforman los valores de las áreas centrales e intermedias.

Otro elemento que se debe considerar respecto a la localización de los predios es el de la zonificación. Es decir, a su ubicación respecto a los reglamentos y señalamientos de uso de suelo e intensidad de construcción permitida en cada zona, y en general a las disposiciones administrativas que derivan de los planes y reglamentos de desarrollo urbano emitidos.

3.2.2.2 LA RENTA EN RELACION AL PROPIETARIO URBANO

La base de la existencia de la renta del suelo es la propiedad privada de la tierra. Existen diferencias importantes entre los propietarios de tierra agrícola y de los solares urbanos. Los primeros se integran periódica y continuamente a un proceso productivo de la agricultura y la ganadería, en cambio en propietario urbano no se vincula directamente a procesos productivos, sino que espera el momento más conveniente para vender su propiedad. Para el propietario urbano, la renta no se capta periódicamente, sino que para obtenerla se necesita vender la tierra.

Existen dos clases de propietarios territoriales⁶⁷, clasificados de acuerdo al ámbito en que se encuentran:

El ámbito interno, que incluye a los propietarios de las zonas que forman parte de la ciudad (central, intermedia o periférica) Aquí encontramos:

- El gran propietario urbano.- que posee propiedades pequeñas de gran valor en las áreas centrales, o grandes propiedades baldías.
- El propietario urbano medio.- Que es propietario de un número limitado de pequeños predios.
- El estado.- Que posee terrenos de diversos tamaños y variada localización
- El pequeño propietario urbano.- Que es el conjunto de habitantes que poseen el predio que ellos mismos ocupan, y por lo general no poseen otra propiedad.

En el ámbito externo se encuentran:

Los grandes terratenientes de la periferia que son los propietarios privados de grandes extensiones de suelo en las orillas de la ciudad.

Los pequeños propietarios de la periferia que incluyen a los pequeños propietarios agrícolas

Los ejidatarios y comuneros

Y El Estado

⁶⁷ *Ibíd.*, p. 43

4. APLICACIÓN DE LAS TEORIAS URBANAS EN EL CASO DE LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON, MÉXICO.

4.1 CARACTERISTICAS DE LA CIUDAD DE MONTERREY

4.1.1 ORIGEN Y EXPANSION URBANA

La ciudad de Monterrey, fundada hace mas de 400 años, mantuvo durante mucho tiempo su estructura colonial. Su crecimiento demográfico y urbano se comenzó a generar por diversos acontecimientos: el acercamiento de la ciudad a la frontera con EEUU, tras la pérdida de territorio mexicano entre 1846 y 1847; el porfiriato, que terminó en 1910, y trajo a Monterrey la presencia de capital extranjero; la explosión demográfica del país a partir de 1930, y la segunda guerra mundial durante la cual Monterrey aumentó la producción de la industria siderúrgica aprovechando los insumos federales. Posteriormente, este “boom” demográfico y urbano se prolongó hasta 1970, cuando empezó a declinar y estabilizarse. ⁶⁸

Con el fin de entender el posicionamiento que algunas colonias y sectores de la ciudad tomaron desde sus orígenes, a continuación presento una relación entre los sucesos mencionados y el crecimiento urbano de Monterrey⁶⁹:

1590 a 1821 – LA EPOCA COLONIAL DE MONTERREY: Fundación de la ciudad, construcción de las primeras casas, la plaza principal y la arquitectura religiosa como los conventos y la iglesia parroquial (Catedral de Monterrey), surgen las primeras calles de la ciudad como son Morelos, Hidalgo, Padre Mier, Ocampo, Zaragoza, Zuazua etc. Las casas reales se establecían al poniente de la Plaza Mayor, llega la sede episcopal y se construye el Palacio de Guadalupe en la Loma Vera (el obispado), la capilla Del Roble y la capilla de La Purísima, la cual se pobló a su alrededor con quintas y huertas hasta la loma de vera (el Obispado), y el barrio de las tenerías al oriente, alrededor de las primeras obras de ingeniería como lo fueron dos presas, acequias y desagües. El crecimiento urbano se propagó hacia el poniente y hacia el “barrio antiguo”, se realizó el empedrado de calles.

⁶⁸ Cerutti Mario, Monterrey siete estudios contemporáneos, p. 99

⁶⁹ Cavazos Israel, la enciclopedia de Monterrey, Pág.

1821 a 1846 – EPOCA POSTCOLONIAL – establecimiento del Palacio de Gobierno, el Palacio de Asamblea Legislativa, la casa de Administración, y Administración de correos, había una gran presencia de ojos de agua, uno en las calles de Zaragoza y Allende, y de manantiales. El ojo de agua del cerro de las Mitras, hacia el norte el ojo de agua el Nogalar y la Estancia. Iluminación de las calles en 1832

1846 – LA GUERRA MÉXICO – ESTADOS UNIDOS, hace que la arquitectura de Monterrey comience a ajustarse a los nuevos vecinos, nuevas calles surgieron, y nuevas zonas. El cambio de los antiguos nombres por el de algún héroe de la Independencia, para entonces los barrios existentes eran el de Las Tenerías, el Barrio del Roble, y las Puentes, así como Las Quintas al poniente de la capilla de la Purísima. Inauguración del primer teatro: el Teatro del Progreso en 1857, y la formación del Colegio Civil el mismo año y la plaza de la Concordia (ahora parte de la Gran Plaza), La Alameda llamada entonces Porfirio Díaz, la presencia de hoteles y el auge comercial, y la construcción del ferrocarril en 1855. Se construye la Capilla a la Virgen de Guadalupe en el barrio de San Luisito, el templo del Sagrado Corazón y la capilla de los Dulces Nombres. La calle padre Mier (entonces Dr. Mier) se conocía como la calle de la Nobleza, por ser donde residían los grandes potentados de la época. Inicio de las grandes industrias de Monterrey como la Cervecería Cuauhtémoc, la Ladrillera Monterrey, La Fundidora de Fierro y Acero la fabrica de muebles Salinas y Rocha , y la vidriera Monterrey entre otras, el trazo de la Calzada Unión (avenida Madero) y la progreso (Pino Suárez) en 1890. Para 1900 surge la colonia Bella Vista como la primera infraestructura residencial planificada. Construcción del Casino Monterrey, el teatro Juárez, y el Penal del Estado. Construcción del puente san Luisito, para unir los 2 lados del río Santa Catarina y la construcción de las estaciones del ferrocarril, el Banco Mercantil del Norte de Zaragoza y Morelos, El Hotel Ancira, y el Arco de la Independencia.

Para esta época las grandes residencias fueron tomando las áreas verdes y ajardinadas al poniente de la ciudad, dejando el norte de Monterrey para la industria y las viviendas de los obreros, y más al norte, en las zonas arboladas, nuevamente residencias. Al sur de la ciudad se encontraba el Country club fuera del área urbana, llegan de los primeros automóviles.

1910 a 1950 – DE LA REVOLUCION A LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL. Durante la explosión demográfica que inicia en 1930, llega a Monterrey el pavimento asfáltico, se realiza la ampliación de calles para el tráfico de automóviles, así como los primeros semáforos, se

planean y construyen los proyectos habitacionales de la Cervecería, la Vidriera y la Fundidora.

Para 1940 el crecimiento industrial seguía reclamando espacio hacia el norte y oriente de la ciudad, y a la par continuaba la expansión de las colonias urbanas. El barrio de San Luisito albergaba ya la colonia Independencia y la Nuevo Repueblo, y una serie de barrios irregulares. Al norte figuraba la Colonia Bella Vista, la Talleres, la Industrial, y la Asarco entre otras y al oriente se encontraban la Colonia Acero, la Obrera y la Moderna.

Mientras que este crecimiento de la clase obrera se generaba en las mencionadas direcciones, en el poniente de la ciudad, dividido del resto por la Avenida Venustiano Carranza, se disfrutaba de las cómodas y modernas áreas residenciales que gozaban de servicios e infraestructura como la Colonia Mirador, que fue la primera en contar con bancas y arbotantes, la colonia Obispado y la Gutiérrez.

Con la presencia en la ciudad de la Universidad Autónoma de Nuevo León y el Tecnológico de Monterrey, surgen los primeros egresados de las carreras de arquitectura e ingeniería. Los nuevos conceptos habitacionales se siguen desarrollando con las colonias Maria Luisa y Deportivo Obispado, con estilos españoles y californianos. Posteriormente la Colonia Mitras (mitras sur), la colonia Chepevera y Vista Hermosa.

Se observa, la ubicación actual de las clases media y alta se concretó desde los primeros desplazamientos de población. La privilegiada ubicación cerca del cerro del Obispado, el cerro de las Mitras y la Sierra Madre fue buscada por los habitantes. En 1947 se construyó el primer puente de concreto que unió a Monterrey con el valle que ocupa el municipio de San Pedro, uniendo las colonias Del Valle y Miravalle, iniciando así un ambicioso proyecto residencial.

1950 a 1970- EL BOOM DEMOGRFICO Y URBANO, LA METROPOLIZACION DE MONTERREY: En estos años la población de Monterrey creció en 3 veces, pasando de 400 mil personas a 1200000 millones de habitantes. Entre 1940 y 1950 Monterrey pasa por sus primeras fases de metropolización, una fase clásica de las ciudades latinoamericanas, primero, los estratos medios y bajos concentran sus actividades económicas y habitacionales

en las áreas centrales, las cuales van siendo abandonadas por la élite, empezando una degradación física y una popularización del centro. Posteriormente aparece una segregación de la vivienda, concentrándose los sectores medios y altos en una periferia más atractiva, siguiendo los patrones norteamericanos. En esta etapa se expanden las zonas industriales de Monterrey ubicadas al nororiente de la ciudad, y apareciendo en su entorno barrios obreros planificados como la Colonia Asarco y el fraccionamiento Buenos Aires, que contrastaban con los populosos barrios obreros espontáneos. En los años 50's, la clase alta empieza a habitar el municipio de Garza García y surgen las colonias Valle, Miravalle y Fuentes del Valle, con un entorno completamente habitacional ya que para entonces el sector servicios se seguía ubicando en la zona centro de Monterrey.

Entre 1960 y 1970 LA EXPANSION HABITACIONAL. Se experimenta en Monterrey la más acelerada expansión física con la expansión habitacional mayormente popular, la conurbación, la segregación social, geográfica y económica de la población con zonas periféricas bien comunicadas y equipadas para las clases altas, a la vez que zonas periféricas mal comunicadas, muchas veces zonas industriales, y mal equipadas para las clases bajas.⁷⁰

En estos años se presenta también el fenómeno de invasión ilegal de tierras, y la aparición de los primeros subcentros comerciales.

1970 a 2007 – EXPANSION DE LA METROPOLI, PLANEACION URBANA Y PROBLEMAS SOCIALES URBANOS: En la década de los 60 y 70 aparecen los primeros Planes Reguladores, para el desarrollo urbano que venían a ser un registro de la expansión urbana, y algunos reglamentos de construcción, por lo que la ciudad de Monterrey era hasta entonces un producto espontáneo, que dio como resultado una mezcla de usos de suelo generalmente incompatibles, principalmente en las áreas más antiguas de la ciudad. Los planes directores han ido evolucionando en un intento de ordenar y transformar la ciudad, que se ha logrado concretar en algunas partes. La ciudad de Monterrey se expandió hasta convertirse en una metrópoli que incluye a los municipios colindantes y otros que no colindan directamente con ella. Las zonas habitacionales principalmente de clase baja y media se han establecido en estos municipios, pero la ciudad de Monterrey sigue albergando a una gran cantidad de habitantes incluso en su zona centro. Por tratarse de una importante metrópoli, se ha

⁷⁰ Cerutti Mario, op. cit, p. 104

realizado una gran inversión en materia urbanística, desde la transformación de la zona centro en la década de los '80s con la construcción de la Gran Plaza, hasta la reciente construcción del río Santa Lucía, que une la Gran Plaza con el Parque Fundidora.

4.2 ESTUDIO DEL CASO.

4.2.1 DETERMINACIÓN DE LOS FACTORES QUE INFLUYEN EN LA RENTA DEL SUELO URBANO.

4.2.1.1 METODOLOGÍA

He elegido la ciudad de Monterrey Nuevo León como caso de estudio, por tratarse de una ciudad industrial, y metropolitana que presenta un interesante juego de usos de suelo y valores. Es además una ciudad cuya extensión ha traspasado casi todos sus límites físicos y se ha convertido en una metrópoli.

Con el fin de aplicar las teorías expuestas, presento en primer lugar a manera de conclusión, cuales son los factores de tipo social, económico y geográfico que pueden figurar o influir en los valores del suelo urbano. Posteriormente he realizado un esquema en el que relaciono unos factores con otros, ya que mi intención es entender los diferentes factores en conjunto.

El siguiente punto ha consistido en describir los aspectos históricos y geográficos de la ciudad de Monterrey para analizar su crecimiento y expansión, así como analizar gráficamente datos estadísticos sobre población y vivienda en la ciudad. Una vez reunida la información, he graficado en un mapa de la ciudad, los valores de suelo de la misma en 7 categorías, con el fin de relacionar los cambios de valor de suelo con los factores analizados en la teoría. Finalmente, el análisis de valores y factores dan como resultado conocer las similitudes y diferencias entre una zona y otra de la ciudad para encontrar cuales zonas son realmente sujeto de comparación con otras, y tener un criterio más definido al momento de calcular un valor.

De acuerdo a lo expuesto hasta ahora, concluyo que la presencia de ciertos factores extrínsecos influyen directamente en el valor del suelo, a continuación presento los que pueden participar en el valor de renta:

FACTORES SOCIALES

- Las costumbres y modo de vida
- El origen de los asentamientos
- Los desplazamientos de población
- Los niveles sociales y económicos de la población
- Las preferencias de la población
- Las funciones urbanas de la ciudad
- Simbolismos y elementos de atracción

FACTORES GEOGRAFICOS Y URBANISTICOS

- El equipamiento e infraestructura urbana
- El uso de suelo
- La localización respecto al centro
- Las condiciones ambientales
- Los elementos y hechos urbanos relevantes
- Las barreras naturales (ríos, montañas)

FACTORES ECONOMICOS

- La situación de monopolio
- La competencia
- La comercialización
- La ubicación
- La oferta y demanda
- El propietario de la tierra
- Los costos de transporte

Estos conjuntos de factores no actúan por si solos, las zonas urbanas como se mencionó antes, presentan diversidad, no son estáticas ni es posible encontrar un equilibrio en el sentido de que sus elementos e integrantes permanezcan estáticos. Es por esto que los investigadores del tema han tratado de establecer una teoría de la renta del suelo urbano, es decir, de la obtención de los valores del suelo, basando sus teorías en las cuestiones de centralidad, y costos de transporte. Sin embargo algunos autores proponen constantemente tomar en cuenta los aspectos sociales de las áreas urbanas, ya que los individuos que intervienen en el mercado inmobiliario son a fin de cuentas los que deciden el precio que están dispuestos a pagar o la cantidad a la que están dispuestos a ofertar un inmueble.

4.2.2 ESQUEMA DE LA RENTA DEL SUELO URBANO, PROPUESTA PARA INTEGRAR TEORIAS.

En la siguiente gráfica presento los términos, conceptos y consideraciones que la mayoría de las teorías del suelo urbano tienen en común, a manera de un esquema que muestra la interdependencia de los factores que influyen en el valor. He basado este esquema en la teoría de la renta, ya que, esta teoría, aceptada por los economistas urbanos, contiene los tres grandes tipos de renta, los cuales a mi modo de ver, son la conclusión de una serie de elementos que intervienen en ella. Las condiciones para clasificar cada renta se encuentran establecidas: la ubicación, la inversión o mejoras, la construbilidad, y las cuestiones de valor base y valor monopolizado, pero como estas condiciones dependen a su vez de otra serie de circunstancias, factores o variables, mi propuesta, a continuación, es de encontrar una conexión entre los aspectos sociales que tienen que ver con el individuo, y los económicos que tienen que ver con el capital, a través de los aspectos geográficos y urbanísticos.

Considero importante sin embargo, mantener la división de los tipos de renta, ya que me parece comprensible su estudio a partir de estas clasificaciones, además de que es posible entender porque se dividen de ese modo.

La primer renta que generalmente se expone es la renta Absoluta, quizá porque se trata de un valor en sí mismo, no es un valor constante sino uno que se ha establecido por el papel del mercado sobre una mercancía, es la ganancia que ha generado un artículo, en este

caso la tierra, en una transacción de compra venta. Se dice que la renta absoluta tiende a un precio de monopolio pero sólo en casos particulares, y no en el caso de un grupo de individuos como una empresa y/o un fraccionamiento ya que se trataría de una renta de monopolio. Ahora bien, ¿por qué la renta absoluta tiende a generar un precio de monopolio?. De acuerdo a lo estudiado y a mi punto de vista, esto se debe a que, cada terreno es irrepetible y por lo tanto es un monopolio, pero en el caso de la renta absoluta se podría decir, que cada transacción individual realizada para cada terreno privado, es también irrepetible, el valor de venta de ese predio, puede ser comparado con otras transacciones, más no será exactamente igual, ya que la tierra es una mercancía especial, que debe ser entendida como tal.

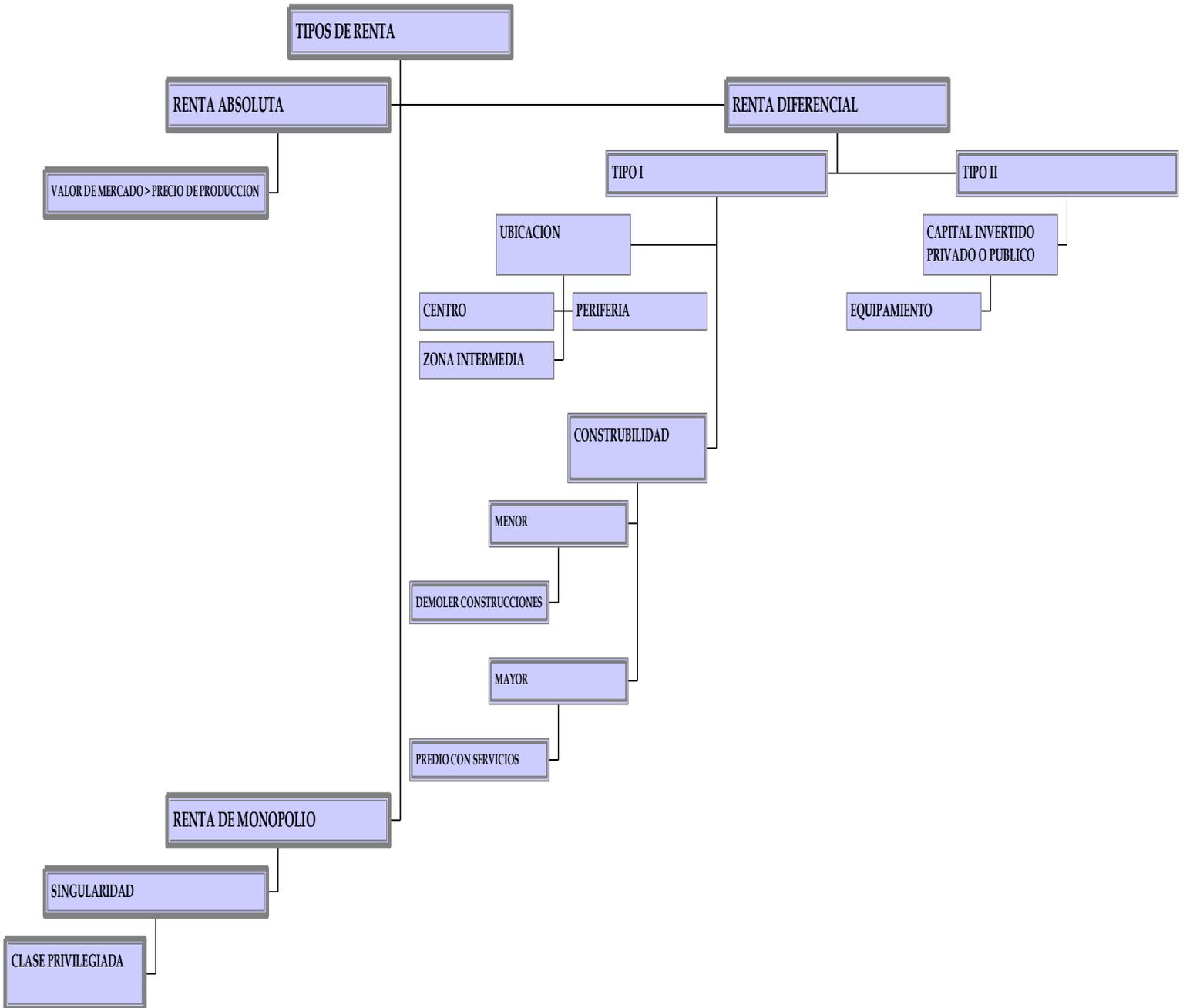
Comprender el concepto de la renta absoluta, es importante para el valuador inmobiliario en el caso de las homologaciones, ya que permite entender porque cada terreno debe ser valuado de acuerdo a sus propias características, y aunque sea similar a otros no es igual. La renta absoluta se refiere a la ganancia que ha obtenido el vendedor, pero en mi opinión puede entenderse también como el valor del lote tipo de un sector, ya que, si existen las rentas diferenciales, tienen que tener una base comparativa que en este caso sería la renta absoluta del lote tipo.

La segunda renta de acuerdo a la clasificación es la Renta Diferencial, su nombre se debe a las diferencias que presenta un lote respecto a otro, este es el tipo de renta que en mi opinión concierne al valuador inmobiliario, la renta diferencial es producida por tres grupos de variables que son: la ubicación, la construbilidad y las inversiones realizadas en un predio o en su entorno. Estas variables se deben a un grupo de características que son otros factores geográficos y sociales. La organización de estos factores la he propuesto en diagrama 1.

Por último se encuentra la Renta Monopolista. Esta renta propone casos especiales en los que el valor es determinado por el vendedor, independientemente de las condiciones diferenciales. Es decir, el sujeto posee características especiales de singularidad, especialidad y particularidad, que le dan un lugar único en el mercado. Para que un renta llegue a ser monopólica, se encuentran también presentes los factores de la renta diferencial pero se manifiestan de un modo particular y crean un mercado también especial. Como se señaló anteriormente, la renta absoluta y la renta monopólica tienen la diferencia de tratarse

la primera de casos particulares, aislados, y la segunda, de casos en conjunto. Otra característica en mi opinión es que la renta monopólica puede ser creada y no generada.

**DETERMINACION DEL PRECIO DE RENTA DEL SUELO URBANO
(VALOR DEL SUELO)**



4.3 MONTERREY, ANALISIS GRAFICO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.

El último censo de población disponible realizado por el INEGI corresponde al año 2000,. A continuación expongo datos estadísticos por colonia, ya que los valores de suelo de Monterrey, se manejan también por colonia, y son publicados por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), por lo que estas 2 fuentes de información son de gran utilidad para este estudio comparativo.

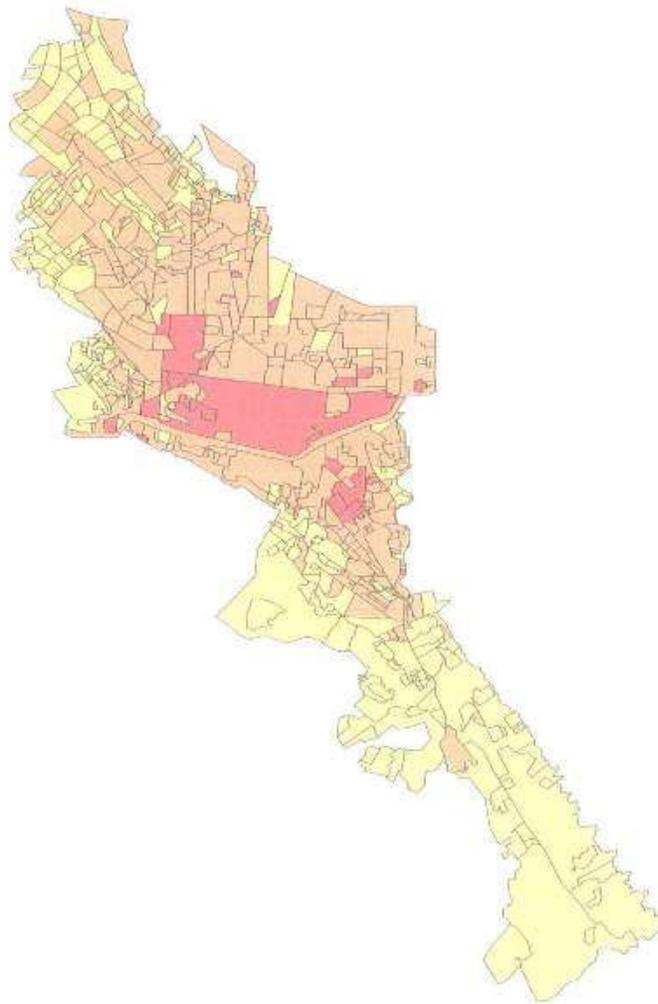
La información proporcionada por el INEGI para cada colonia se expresa en forma de cantidad total, es decir por ejemplo “el número de habitantes de la colonia 1”. Por esto, y debido a que las colonias de la ciudad de Monterrey presentan muy diversas dimensiones en cuanto a extensión territorial, he decidido utilizar los datos estadísticos en forma de promedio, ya que por ejemplo la cantidad de población de la zona centro es mayor a cualquier otra colonia, debido a que su extensión territorial es mayor, y así también la cantidad de viviendas habitadas en ella. Pero al utilizar promedios, es posible comparar las colonias de la ciudad con rangos porcentuales y obtener en promedio cuales colonias tienen mayor número de viviendas habitadas y en cuales seguramente destacan otro tipo de actividades diferentes a la habitación.

4.3.1 DISTRIBUCION DE VIVIENDAS HABITADAS RENTADAS

Las viviendas habitadas rentadas se refieren a las viviendas en las cuales no habitan sus dueños sino los inquilinos, el promedio de viviendas rentadas por colonia se ha obtenido con los datos de la cantidad de viviendas rentadas entre la cantidad total de población de cada subunidad (colonia).

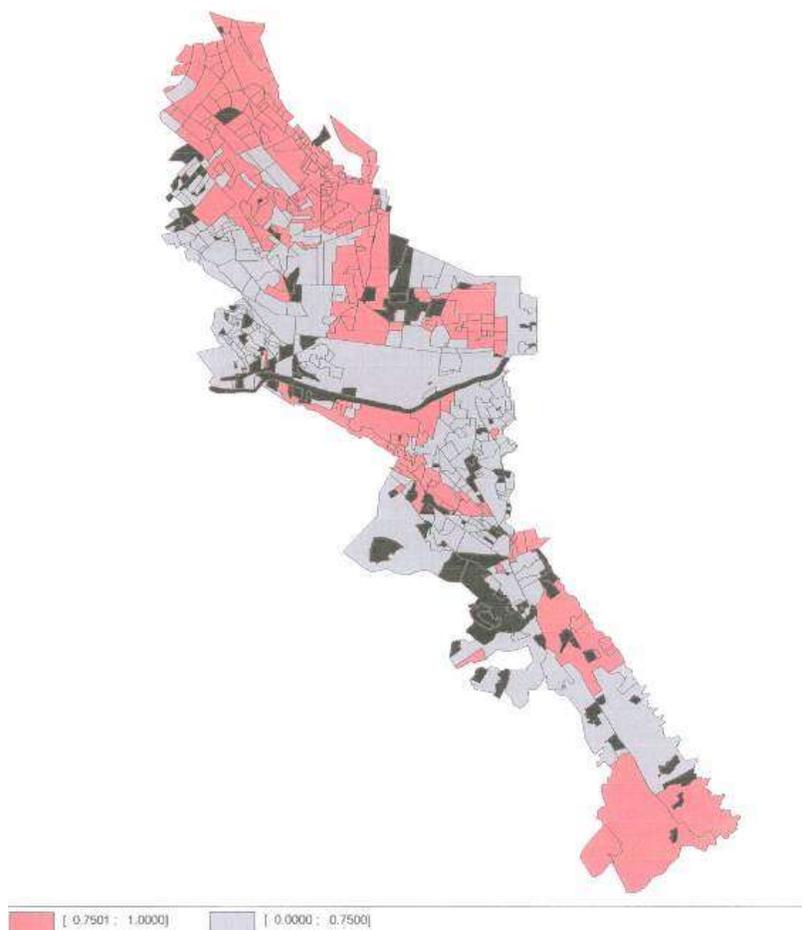
En la gráfica se aprecia la distribución de viviendas habitadas rentadas, es decir, sus dueños se han desplazado a otros sectores de la ciudad, o han fallecido, por lo que nuevos grupos de población ocupan las viejas zonas. Como se observa la zona centro es donde menos ocupantes originales habitan, con un porcentaje de viviendas rentadas de entre el 30 y el 45%, seguida de la zona intermedia del 15 al 30% que corresponde a la zona industrial del centro de Monterrey, a la zona poniente, a parte de la zona norte y a la zona sur del área

de Valle Oriente, Tecnológico y Contry, y al final de la escala se encuentra por un lado, al norte la zona de Tierra y Libertad, y por otro, al sur, el área de nuevo desarrollo de la Carretera Nacional, con un porcentaje del 0 al 15%. Esto nos permite constatar el hecho de que la población de nivel bajo generalmente no se mueve de su lugar de vivienda precisamente por sus condiciones económicas y su cultura, y también que la clase media tiende a desplazarse. La zona centro de Monterrey presenta la mayor cantidad de desplazamiento de sus habitantes hacia otros sectores de la ciudad, ocupando su lugar nuevos habitantes generalmente de clases desfavorecidas y otros usos de suelo.



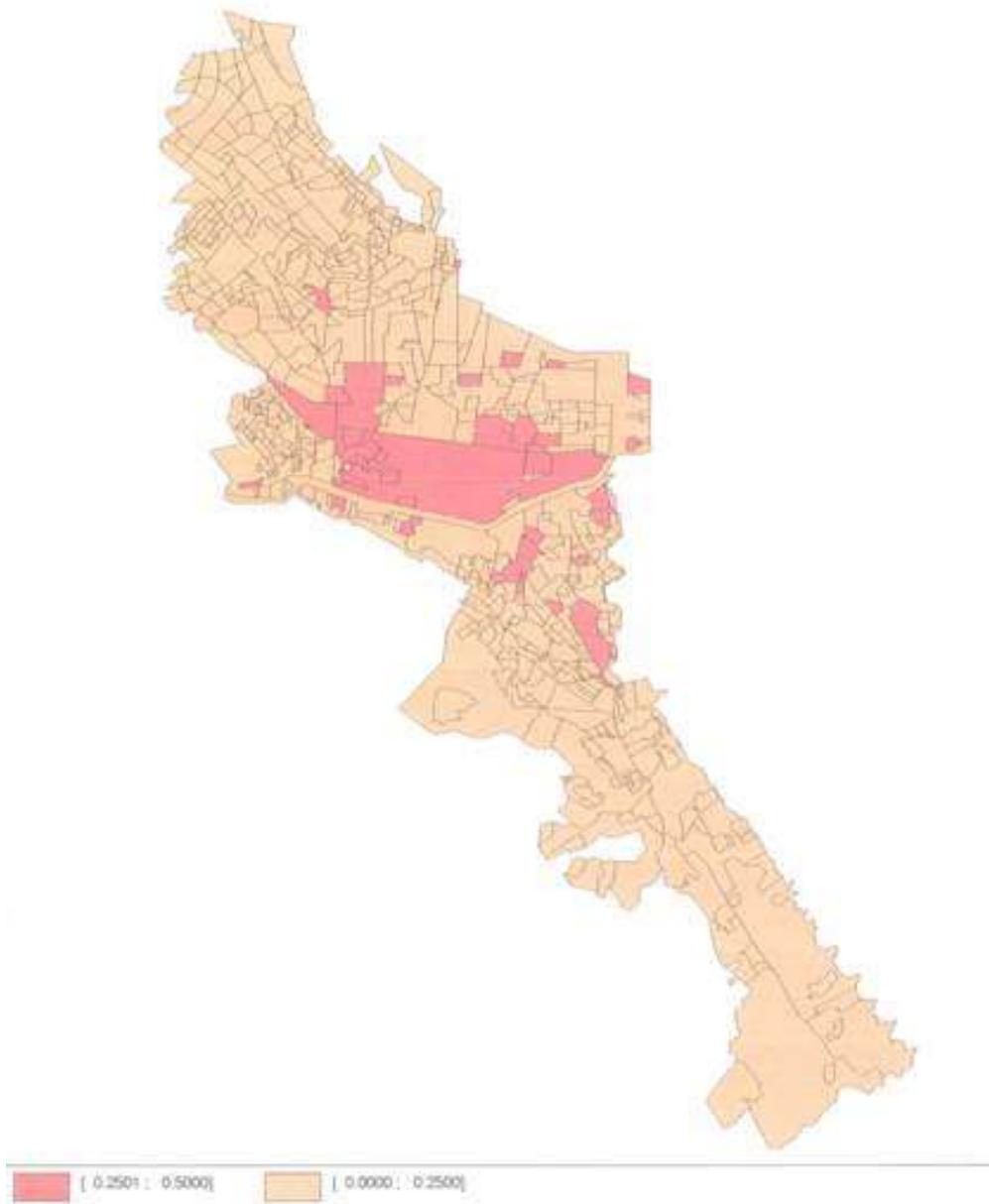
4.3.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN. POBLACIÓN QUE PERCIBE HASTA 5 SALARIOS MINIMOS DE INGRESO.

Esta gráfica muestra las colonias de la ciudad de Monterrey en las cuales se concentra la población de menores ingresos. El dato se obtiene con las variables que incluyen la cantidad de población que recibe hasta 1 salario mínimo, hasta 2, hasta 5, y la variable que corresponde a la cantidad de población ocupada, por colonia. De este modo encontramos que las colonias que albergan más habitantes de bajo ingreso, se encuentran en la zona norte, el área de Tierra y Libertad y San Bernabé, en la zona centro el área industrial, y en la zona sur, la zona de la colonia Independencia y sus alrededores, la zona de Sierra Ventana, y sobre la carretera Nacional la zona de Los Remates y Estanzuela vieja. Es importante destacar que el desarrollo habitacional de la carretera nacional, ha tenido lugar en los últimos años y aún no se reflejaba el nivel económico de su población en el último censo de población y vivienda.



4.3.3 PORCENTAJE DE POBLACIÓN MAYOR A 60 AÑOS

Debido a que la población de todas edades se distribuye en toda la ciudad, he decidido presentar sólo 2 categorías de este dato de población, con el fin de destacar las colonias que presentan en promedio, mayor cantidad de habitantes de la tercera edad. Como se observa en la gráfica, dividida en rangos de 0 al 25%, y del 25 al 50%, la zona centro aloja el mayor porcentaje, incluyendo el sector Obispado, Mitras Sur, Mitras Centro, y Vista Hermosa. Estas colonias tienen la peculiaridad de haberse formado como zonas residenciales de la clase alta, media alta y media, entre 1950 y 1970, por lo que podemos presumir que el desplazamiento de la población en la ciudad de Monterrey, se presenta en mayor parte entre la población joven, y las costumbres y sentimientos de arraigo, hacen permanecer a los habitantes en sus viviendas aunque tengan la posibilidad de mudarse hacia otros sectores de la ciudad.

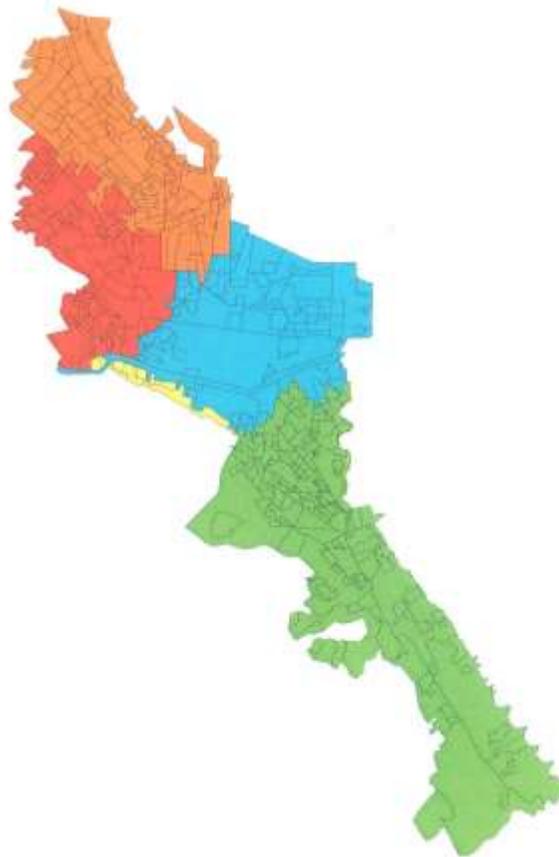


4.4 DIVISION DE LA CIUDAD EN AREAS-ESTUDIO

Para facilitar la comprensión en cuanto al comportamiento de los valores en la ciudad de Monterrey, es necesario analizarla en partes. Tomando como referencia, la propuesta teórica de Aldo Rossi, la ciudad cuenta con elementos, como la vivienda y el barrio. Estos elementos pueden encontrarse dentro de un área estudio, la cual es una parte del conjunto urbano con características precisas.

Para definir las áreas estudio, partiré de la práctica común del mercado inmobiliario de Monterrey, en la que se distinguen las siguientes zonas o sectores:

- A) Zona Centro
- B) Zona Sur
- C) Zona Valle
- D) Zona Norte
- E) Zona Cumbres-Mitras o “Zona poniente”



Las teorías urbanas ya sean geográficas, económicas o sociales, presentan en común la tendencia a estudiar las condiciones de la ciudad a partir de su centro urbano. Es por esto que iniciaré el análisis de valores de Monterrey en esta ubicación.

4.4.1 ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE MONTERREY

Esta comprendida por una gran zona de la ciudad que corresponde aproximadamente al área que ocupaba la ciudad de Monterrey hasta 1950. Y está comprendida por:

- A) Antiguo casco urbano
- B) Zona industrial y de viviendas de la clase obrera
- C) Las primeras colonias residenciales

La zona centro presenta como se observa, una situación de marcadas diferencias en tipo de población, actividad urbana, y entorno. Por lo tanto cuenta con diferentes tipos de valor.

De acuerdo a la teoría de la renta urbana, el centro se caracteriza por su situación de monopolio, es decir, los propietarios cuentan con una ubicación privilegiada claro está para su mejor uso, que es generalmente el uso comercial. Con esto se entiende que los valores de suelo del centro, tenderán a subir conforme crece la ciudad, pues la ubicación de éste será cada vez mejor. Las teorías de localización también ponen énfasis en la situación de centralidad, proponiendo mejores condiciones para quien cuenta con menores costos de transporte. Estas teorías pudieron ser aplicables en algún momento a la ciudad, y sin duda lo son en determinados aspectos, pero en una metrópoli donde la tecnología y la globalización aparecen también en el mercado, las teorías de localización no son siempre aplicables.

Ahora bien, los valores responden también a otras fuerzas del mercado, la ubicación de esta zona, es un factor que puede aumentar la demanda, y contar con poca oferta y esto genera un aumento en el precio, pero no todas las áreas de la zona centro de Monterrey cuentan con el mismo grado de utilidad marginal. La demanda responde también a factores sociales, como la preferencia de la población, la moda, la estética, el nivel económico, etc.

A partir de la división interior de la zona centro de Monterrey será más sencilla la determinación de factores:

- A) Antiguo casco urbano de Monterrey

Corresponde al Monterrey de la época colonial, en una parte, y a parte de la zona de crecimiento postcolonial hasta el porfiriato. La delimito como la zona comprendida entre las calles Félix U. Gómez al oriente y la Avenida Juárez al Poniente, calle Washington al norte, y

Avenida Constitución al sur. Es la zona turística, cultural y administrativa de la ciudad, con gran cantidad de presencia comercial.

Equipamiento urbano: Gran Plaza de la ciudad, Catedral de Monterrey, Palacio Municipal y de Gobierno estatal, Biblioteca, Casino Monterrey, Tribunal Superior de Justicia, Archivo General del Estado, Oficina central de correo y telégrafos, Museo de Arte Contemporáneo, Museo de Historia de Nuevo León, Museo de Historia Mexicana, Museo Norestense, Zona Hotelera, Iglesia del Sagrado Corazón, Iglesia del Roble, Iglesia San Luis Gonzaga, Capilla de los Dulces Nombres, Paseo Santa Lucía, plazas, bancos, comercios, escuelas, hospitales, estaciones del sistema Metro, estaciones de transporte urbano, estacionamientos, y bares.

Uso de suelo: Principalmente comercial y servicios, aún presenta uso habitacional.

Valores registrados en el año 2007 y publicados por A.M.P.I.

VALOR PROMEDIO: \$6200.00

Plaza Morelos \$11000.00

Zona rosa: \$9000.00

Avenida Benito Juárez \$7000

Barrio Antiguo: \$5000.00

Macroplaza: \$5000.00

Avenida Félix U. Gómez \$4500

Area Alameda: \$4500

Ave. Pino Suárez \$6000

Calzada Madero: \$4000.00

Observaciones:

Zona que presenta los más altos valores en la ciudad de Monterrey. Es apreciable el fenómeno de monopolio que ocurre aquí en el sentido de posesión de un predio con características de singularidad, particularidad etc., el equipamiento urbano especial de esta zona contribuye a la existencia de características de monopolio. El crecimiento de la ciudad

coloca cada vez más en mejor posición esta zona, a la que se añaden las transformaciones urbanas realizadas en el 2007 con la construcción de la zona turística y cultural: Paseo Santa Lucía. Esto quiere decir que tal como lo establece la renta diferencial, la ubicación de un predio cambia por dos motivos: uno es las inversiones realizadas en el predio o su entorno, y la segunda es la expansión de la ciudad. El centro de Monterrey entonces, tuvo este año las dos condiciones que “mejoran” su ubicación, por lo que se pronostica un aumento de valor en este sector.

Tenemos aquí un juego de dos tipos de renta que son la diferencial y la monopolista. Según la teoría de Harvey, si la renta monopolista domina, entonces es el valor del suelo es el que determina el uso, si la renta diferencial domina, entonces es el uso el que determina el valor de suelo. Para simplificar, tomaré como ejemplo una localización: la zona rosa. Es sin duda un sector que no aparecerá en otra parte de la ciudad de Monterrey, y se reduce a unas cuantas cuabras dentro de la zona centro. Es la zona hotelera, comercial, y turística del primer cuadro de la ciudad, por lo tanto sus propietarios cuentan con predios de características de singularidad, especialidad y particularidad, pero sin quedar fuera del mercado, es decir, cuentan con un sector de demanda. Esta situación de monopolio eleva los precios de los predios, por lo cual en este caso es el valor el que determina el uso. Y el mejor uso es el comercial y de servicios.

Otro tipo de renta monopolista se ejemplifica en los edificios de gobierno, y el equipamiento comprendido por plazas, fuentes, museos, ya que son inmuebles que no se ofrecen al mercado, y sin embargo producen un gran valor de uso, que repercute en mejores valores de cambio para los predios inmediatos. La situación monopolista de ciertos predios que circundan a la Gran Plaza, determinan el uso de los mismos.

En la nueva zona del Paseo Santa Lucía de igual modo, los propietarios de los privilegiados predios que tienen acceso al paseo, se encuentran en una situación especial, difícilmente comparable con otros sectores, y con fuerzas de oferta y demanda que convierten en monopolista la renta de estos predios. Por ser una nueva zona turística abierta al público, aún no se refleja el hecho de que los valores de los predios aumenten y determinen el uso de suelo. Esto viene de la teoría del uso mejor y más elevado. Los cambios de uso de suelo no son inmediatos, pero supongamos que existen casas habitación que de pronto han mejorado su ubicación, si los costos de gravámenes producidos por

encontrarse en tal punto de la ciudad al paso del tiempo no son convenientes para el propietario, entonces el habitante busca otro sitio, se desplaza y entra en su lugar un uso mejor y más elevado, ya sea de condominios, oficinas, bares, escuela, etc., a quienes conviene la ubicación, es por esto que entre mas especial sea un predio, el uso de suelo está determinado por el valor.

Ahora bien, hay áreas donde domina la renta diferencial, corresponden a las zonas donde se encuentran áreas habitacionales en este antiguo casco urbano. Si tratándose del centro de la ciudad, existen aún casas habitación es porque en estos puntos, no sucede una situación de monopolio sino diferencial, esto quiere decir que el uso de suelo es el que determina el valor.

B) Zona Industrial y de vivienda obrera de Monterrey

Corresponde a la zona de la ciudad que creció hasta aproximadamente el año 1930

Es la zona industrial (aunque algunas de las industrias han desaparecido de este sector), y de vivienda de la clase obrera de la ciudad, desde el siglo XIX. Al norte del Río Santa Catarina convive la industrial con la vivienda, y al sur, domina el uso habitacional. La delimito al Norte con el Límite de la ciudad, en la Avenida Los Ángeles, al sur: con la calle Aramberri, al este: con el límite de la ciudad en la Avenida Constituyentes de Nuevo León y al oeste: con la calle Jordán en la colonia Mitras centro y la calle Celulosa de la colonia Bernardo Reyes. Al sur del Río Santa Catarina comprende la colonia Independencia.

Equipamiento urbano: Industrias, hospitales, iglesias, plazas, parques, escuelas, áreas deportivas, sistema de transporte METRO, Parque Fundidora de Monterrey, Parque Plaza Sésamo, Centro de Convenciones Cintermex, Hoteles, Museos.

Uso de suelo: Industrial, comercial, habitacional

Valores de suelo al año 2007, publicados por A.M.P.I

VALOR PROMEDIO: \$1600 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Colonias:

Acero \$1,500

Ancira \$1,400

Bella vista \$1,400

Caracol \$1,600

Central \$1,700

Centro (Primer Cuadro en general)\$3,000

Edison\$1,500

Los Magueyes \$1,400

Estrella \$1,300

Fabriles \$1,400

Fierro \$1,300

Fraccionamiento Centro \$1,700

Garza Nieto \$1,300

Hidalgo \$1,400

Independencia \$2,000

Industrial \$1,400

Madero \$1,600

Martínez \$1,300

Moderna \$1,400

Niño Artillero \$1,400

Nuevo Repueblo \$2,000

Obrera \$1,600

Progreso \$1,500

Reforma \$1,400

Regina \$1,800

Residencial Vidriera \$1,700

Sarabia \$1,400

Sertoma \$4,500

Talleres \$1,500

Terminal \$1,400

Tijerina \$1,400

Treviño \$1,400

Vidriera \$1,600
Central 1,700
Bernando Reyes 2,300
El Realito 1,500
Buenos Aires 2,400

Avenidas:

2 de Abril (Independencia) \$2,500
Ave. Cuauhtémoc \$6,000
Ave. Colon \$4,000
Ave. Fundidora (Cintermex) \$7,000
Ave. Pino Suárez \$6,000
Calzada Madero \$4,000

C) Zona Obispado:

Corresponde a la zona donde habitó la clase alta de la ciudad, y que se generó en la primera mitad del siglo XX, es decir hasta aproximadamente 1950.

Es la antigua zona residencial, compuesta por las primeras colonias con estudiados diseños urbanos, y casas habitación de estilos californianos de las cuales muchas se mantienen aún. La delimito al Norte con la Calzada Francisco I. Madero, al sur con la Avenida Constitución, al este con la Avenida Venustiano Carranza, y al Oeste: con la Avenida Gonzalitos. Es conocida también como "sector Obispado".

Equipamiento urbano: Museo del Obispado (antigua sede episcopal), Monumento a la Bandera de México, Zona de Hospitales, clínicas, consultorios, laboratorios. Escuelas públicas y privadas, como el Centro Culinario del Norte, Centro escolar Carranza, la Escuela Superior de Música y Danza. Plazas comerciales, parques, jardines, y panteones.

Uso de suelo: Comercial, Habitacional, Servicios, Equipamiento.

Valores de suelo al año 2007 publicados por A.M.P.I

VALOR PROMEDIO: \$3800 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Colonias:

Chepevera: \$3500

Deportivo Obispado: \$3500

Maria Luisa: \$4500

Obispado: \$4500

Mitras Sur: \$3400

Gonzalitos 3,500

Este peculiar sector presenta fenómenos merecedores de atención. Fue la zona a la que la clase alta se desplazó cuando la ciudad inició su crecimiento debido a la industria. El establecimiento de la clase privilegiada en grandes residencias se traduce en que el uso de suelo creado para esta zona, generó una plusvalía, es decir, un valor más alto de suelo, que otras zonas habitacionales. Conforme la ciudad se expande, este sector “cambió” su ubicación, integrándose a la zona centro. Tras el crecimiento urbano, viene el desplazamiento de esta clase alta (que siempre tiende a buscar mejores condiciones de vida). La ubicación céntrica, el tipo de construcciones y entorno generado, elevaron los valores de suelo, por lo que la vivienda ya no fue rentable en este sitio, y se ocuparon estas construcciones por nuevos usos de suelo, lo que se observa principalmente en las avenidas. Nuevamente aquí se cuenta con la determinación del uso de suelo por medio del valor, es decir, con condiciones de monopolio en algunos puntos de la zona obispado. El valor determina el uso.

Se observa además un fenómeno de economías de aglomeración, que si bien existe en muchas zonas de diferentes usos, aquí es importante destacarlo. Los valores de suelo generaron el cambio de uso pasando del habitacional al comercial y servicios. El establecimiento del Hospital Muguerza en una zona de suelo caro, provocó el surgimiento de un sector hospitalario, una serie de clínicas, hospitales, edificios de consultorios diversos, laboratorios y diferentes especialidades de la medicina se concentran sobre la Avenida Hidalgo, ya que, si se busca el mejor uso para los valores de suelo, no cualquier actividad es rentable, y entran las actividades comerciales y servicios, pero, en una zona céntrica, con altos valores de suelo, conviene más a un uso complementario establecerse, no cualquier uso comercial es redituable.

Después de 1950, el boom demográfico y la expansión habitacional, propiciaron el crecimiento de las zonas habitacionales que se extendieron al norte, al sur y al poniente de la ciudad. Estas zonas, de diferentes clases sociales se pueden agrupar como sigue:

4.4.2. ZONA SUR

Comprende un amplio sector habitacional con variación en el nivel socioeconómico, pasando por asentamientos irregulares hasta las nuevas construcciones periféricas de la Carretera Nacional. Predomina el nivel medio a alto, pero estos niveles no se encuentran separados por una avenida como en otras zonas de la ciudad, sino dispersos. De acuerdo a sus características se puede dividir como sigue:

- A) ZONA CONTRY
- B) ZONA TECNOLOGICO
- C) ZONA BRISAS
- D) ZONA VALLE ORIENTE
- E) ZONA DEL PASEO RESIDENCIAL
- F) ZONA SATELITE
- G) ZONA CARRETERA NACIONAL

- A) ZONA CONTRY

Aproximadamente para el año 1950, en un período que integraba nuevas corrientes arquitectónicas, se diseñó la colonia Contry, llamada así por establecerse en la zona del viejo Country Club de Monterrey. La colonia Contry fue planeada de manera muy singular a base de calles continuas que circulan su acceso y salida de las áreas habitables pasando por bellos parques y espacios abiertos. Posteriormente una serie de colonias aledañas tomaron el nombre de contry, para crear una serie de sectores similares.

Equipamiento: Instituto Tecnológico de Monterrey, Estadio Tecnológico, Auditorio Luis Elizondo, Parque Canoas, Plazas y centros comerciales, escuelas, iglesias, comercio, parques y jardines, panteones.

VALOR PROMEDIO: \$ 3500 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Contry	3,700
Contry La Silla 7o al 9o. Sector	3,500
Contry Las Musas	3,700
Contry Los Nogales	3,600
Contry Lux	3,600
Contry Naranja	3,300
Contry San Juanito	3,200
Contry Tesoro	3,800
Jardines del Contry	3,300
Paseo del Contry	3,600
Rincón Contry (Atrás de Regio Contry)	3,700
Arroyo Seco	3,200
Privadas del Contry	3,800
Torremolinos	3,600
Villa del Río	3,000

B) ZONA TECNOLÓGICO

Para 1940 el principal crecimiento habitacional al sur de Monterrey era la zona del viejo San Luisito que se había convertido en la Colonia Independencia, la Nuevo Repueblo y otros barrios irregulares. Tras la inauguración del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en un campus localizado en la Carretera Nacional, en 1947, surgieron a su alrededor una serie de colonias que crecieron hasta llegar al municipio de Guadalupe.

VALOR PROMEDIO: \$ 2900 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Narvarte	2,600
Primavera	3,200
Valle de la Primavera	3,200
Jardines de Alta Vista	3,000
Nueva España	2,500
Roma	3,000
Roma Sur	2,800
Tecnológico	3,800
México	3,000
Privada Roma	3,300
Jardines Roma	2,600
Florida	3,000

Residencial Florida	2,800
Residencial La Española	2,800
Estadio	2,800
España	2,700
Jardín Español	2,900
Villa Florida	2,900
Nakhon del Huanuco	2,700
Cerro de la Silla	2,600

C) ZONA LAS BRISAS

Zona habitacional de tipo medio y medio alto, que crece aproximadamente en 1970, cuando se amplió el viejo camino paralelo a la Loma Larga, que hoy es la Avenida Lázaro Cárdenas. Se une al noroeste con una zona de asentamientos irregulares que se estableció sobre la Loma Larga, llamada Sierra Ventana.

VALOR PROMEDIO: \$3000 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Brisas	3,500
Brisas Diamante	3,500
Brisas La Punta	3,600
Lomas Alta vista	2,500
Alta Vista	3,500
Alta Vista (Sur)	3,400
Alta Vista Invernadero	3,000
Jardín de Las Torres (Al oriente de L. Cárdenas)	3,500
Balcones del Mirador	2,500
Balcones de Alta Vista	2,600
Valle Las Brisas	3,000
Mas Palomas	2,300
Las Retamas	2,400
Valle del Mirador	2,700

D) ZONA VALLE ORIENTE

Es una extensión de la zona Valle del municipio de San Pedro, que se ubica sobre la ciudad de Monterrey, se ha colocado como un nuevo centro comercial y de negocios, con uso habitacional de nivel alto. Se une al sur con la colonia del Paseo Residencial, la cual cuenta también con un nivel socioeconómico medio alto.

Equipamiento: Hospital Santa Engracia, Escuela de Postgraduados del Tecnológico de Monterrey, Plaza Comercial Valle Oriente, Universidad Tec Milenio, Club del Lago, Universidad Autónoma de Nuevo León unidad Mederos, Club de Golf, comercios, oficinas, transporte.

Antigua	6,000	
Jardín de Las Torres (Al poniente de L. Cárdenas)		3,700

C) ZONA DEL PASEO RESIDENCIAL

En un crecimiento que va de la mano con la zona Brisas, de las décadas de 1970 y 1980, se ubica al sur de la Avenida Lázaro Cárdenas, con la presencia de residencias de nivel medio alto.

VALOR PROMEDIO: \$3600 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Las Torres	3,600
Paseo Residencial Sec. 1,2,3	3,800
Paseo Residencial Sec. 4	3,600
Paseo Residencial Sec. 5,6	3,800
Paseo Residencial Sec. 7	3,900
República	2,200
Valle del Marqués	2,700
Lomas del Paseo	3,600
Jardines del Paseo	4,100
Mirador Residencial	3,200
Privada Fundadores	5,000

E) ZONA MEDEROS- SATELITE

VALOR PROMEDIO: \$3200 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Balcones de Mederos	2,800
Bosques de Satélite	3,500
Ciudad Satélite	3,300
Colinas del Sur	3,400
Cortijo del Río	3,300
Lagos del Bosque	3,600

Lomas de Satélite	3,300
Lomas Mederos	3,000
Mederos (Campestre)	2,400
Pedregal La Silla sector Diamante	3,700
Pedregal la Silla	3,700
Privadas del Sur	4,300
Residencial la Hacienda	2,800
Residencial Mederos	2,800
Rincón Colonial Mederos	3,100
Satélite Acueducto	3,800
Villa las Fuentes	2,700
Villa los Pinos	2,900
Villa Sol	2,900

ZONA CARRETERA NACIONAL

Corresponde a la periferia sur de la ciudad de Monterrey. En esta zona periférica conviven las áreas de quintas y casas campestres, algunas áreas aún rústicas y los nuevos fraccionamientos, lo que marca un destacado desequilibrio de valores. Es la zona de actual expansión habitacional para la clase media alta de la ciudad de Monterrey. El valor de suelo de esta zona va en aumento conforme crecen los nuevos desarrollos

Equipamiento: Hospital Muguerza, Club Hípico Monterrey, Lienzo Charro, Club de Golf la Herradura, Club Campestre José Navarro, Parroquia San José del Uro, Parque natural La Estanzuela, panteones, iglesias, áreas deportivas, escuelas, universidades, plazas y centros comerciales y transporte.

PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS HABITACIONALES EL VALOR PROMEDIO DEL TERRENO ES DE \$3200.00 PESOS, MIENTRAS QUE PARA LOS FRACCIONAMIENTOS ORIGINALES DE ESTA ZONA DESDE HACE MAS DE 10 AÑOS, EL VALOR PROMEDIO ES DE \$1600 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO.

Sector A) Fraccionamientos, colonias y asentamientos originales:

El Uro	1,200
La Bola	500
La Estanzuela	800
La Lagrima (no fraccionado)	2,000
Los Cristales	800
Los Cristales Fraccionamiento	1,300

Privada el Uro	1,800
Villas Cristal	1,850
El Pinito	1,000
El Diente	2,000
Colinas del Huanuco	2,500
Los Encinos	2,500
Las Diligencias	2,200
Privada Los Franciscanos	2,100

Sector B) Fraccionamientos y nuevos desarrollos:

Bosquencinos	3,200
Bosques de Valle Alto	3,250
Bugambilias	2,800
Canterías	3,800
El Portón de Valle Alto	3,600
El Sabino	3,400
El Vergel	3,700
La Escondida	3,300
La Herradura	3,250
La Rioja	3,200
La Rioja Sector treviana	3,800
Las Estancias	3,300
Lomas del Hípico	3,300
Lomas de Valle Alto	2,700
Maestranza	3,100
Misión Canterías	3,500
Misión Silla	3,200
Palmares Residencial	3,000
Portal del Huanuco	2,000
Portón de Valle Alto	3,500
Real de Valle Alto	3,500
Rincón de La Sierra	3,000
San Gabriel	3,000
San Pablo Residencial	3,000
Sierra Alta	3,800
Valle Alto	3,000
Valle de Bosquencinos	3,000
Villas canterías	3,200
Villas de La Herradura	3,000
Villas la Rioja	3,800
Vistancia	3,300

4.4.3 ZONA VALLE

Es la zona habitacional de más alto valor en la ciudad de Monterrey. Esta zona fue creada como un ambicioso proyecto residencial, que data de 1947 en adelante, cuando el primer puente de concreto, unió ambos lados del Río Santa Catarina. De nivel socioeconómico alto, esta zona se encuentra ubicada en el municipio de San Pedro, pero comparte algunas colonias con la ciudad de Monterrey, precisamente una de las primeras, la colonia Miravalle. Es un sector que presenta gran demanda para el uso comercial y habitacional, cuenta con todos los servicios y equipamiento, rápidas vías de acceso, y por lo tanto rápida comunicación con el centro de la ciudad.

Equipamiento: Hospital San José y zona hospitalaria, Secretaría de Relaciones Exteriores, escuelas, comercios, estación de transporte.

VALOR PROMEDIO: \$4500 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Los Ángeles Bosque Residencial	6700
Renacimiento	2500
Privada Fundadores	5000
Colinas del Valle	4000
Cumbres del Valle	4500
Miravalle	5000
Rincón del Valle	5500
Balcones del Carmen	3500
El Carmen	3500
Hacienda San Francisco	4800

4.4.4 ZONA PONIENTE

Conocida también como zona Cumbres - Mitras, está compuesta por colonias de nivel medio a nivel medio alto que tuvieron origen desde los años 60s y 70s. Conforme la zona se ubica mas cerca del cerro de las Mitras, su valor va subiendo.

Al igual que la zona centro, se puede subdividir en áreas de acuerdo a su nivel socioeconómico que se distinguen como sigue:

- A) ZONA MITRAS
- B) ZONA CUMBRES

C) ZONA VISTA HERMOSA

D) ZONA SAN JERONIMO

A) Zona Mitras

Es la parte que cuenta con el nivel económico más bajo de este grupo. Predomina el uso habitacional, pero ya con la presencia de cambios de uso de suelo a comercial, debido a su colindancia con la zona centro, empieza a formar parte de la misma. Las construcciones son en su mayoría aproximadamente de los años 70s, cuentan con todos los servicios

VALOR PROMEDIO: \$ 2400 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Burócratas del Estado	2,500
Burócratas Federales	2,300
Industrial Lincoln	1,600
Jardín de Mitras	2,600
Mitras Centro	3,200
Mitras Norte	2,700
Residencial Lincoln	2,500
Urdiales	2,200
Zapata	2,200

B) Zona Cumbres

VALOR PROMEDIO: \$ 3000 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Balcones de las mitras	2,500
Bosques de las Cumbres	4,000
Cedros	2,800
Cerradas de Cumbres	3,000
Cima de las Cumbres	3,200
Colina de las Cumbres	3,500
Cumbres 1 er. Y 2 do. Parte alta	3,400
Cumbres 1 er. Y 2 do. Parte baja	3,500
Cumbres 2 do. Sector ampliación	3,500
Cumbres 3 er. Al 6 to. Sector alta	3,600
Cumbres 3 er. Al 5 to. Sector baja	3,500
Cumbres Elite	3,300
Cumbres Las Palmas	3,200
Cumbres Oro	3,100
Cumbres Providencia	3,300

Cumbres Quinta Real	3,000
Cumbres Santa Clara	3,100
Cumbres Mediterráneo	3,300
Hacienda Mitras	2,300
Hacienda Santa Clara	2,500
Jardines de Cumbres	2,800
Lomas de Cumbres	2,800
Los Altos	2,900
Mirador de las Mitras	2,200
Misión Cumbres	3,000
Paseo de Cumbres	3,000
Paseo de las Mitras	2,300
Pedregal Cumbres	3,200
Portal de Cumbres	3,000
Rangel Frías	2,500
Real Cumbres	2,700
Rincón de Cumbres	3,200
Valle de Cumbres	2,600
Valle de Infonavit	2,100
Valle de Las Mitras	2,400

C) Zona Vista Hermosa

VALOR PROMEDIO: \$ 3700 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Vista Hermosa	90-1A	4,000
Leones	76-4A	3,300

D) Zona San Jerónimo

VALOR PROMEDIO: \$4200 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Balcones de Colinas de San Jerónimo	4,500
Balcones de San Jerónimo	4,300
Colinas de Liverpool	4,700
Colinas de San Jerónimo	4,500
Colinas de San Gerardo	4,300
Colonial San Jemo (Colonial San Francisco)	4,500
Colonial Cumbres (HEB)	3,300
Jardines de San Jerónimo	4,300
Prados de San Jerónimo (Prados San Francisco)	4,300
Residencial Dinastía	3,800
Residencial Galerías	4,300

Residencial San Jerónimo	4,400
Rincón de Las Colinas	4,300
Rincón de San Jerónimo	4,000
San Jemo	4,500
San Jerónimo	4,300
San Jorge	2,400
Sendero San Jerónimo	3,400
Valle de San Jerónimo	4,800
Villa de San Jemo	4,500
Las Colinas	4,500
Las Lajas	4,300
Misión San Jerónimo	4,300
Hacienda San Jerónimo	4,800

4.4 .5. ZONA NORTE

Corresponde al sector habitacional de clase baja, a los primeros asentamientos irregulares de la ciudad, y a muchas colonias nuevas que por ser contiguas a estos sectores irregulares, mantienen un entorno social de nivel bajo. La delimito al norte con el Límite de la ciudad y los municipios de García y Escobedo, sobre el Cerro del Topo, al sur por la Avenida Abraham Lincoln y la Avenida Fidel Velásquez, al oriente con el límite de la ciudad y colinda con el municipio de San Nicolás de los Garza, y al poniente con el limite de la ciudad y colinda con el municipio de García.

Este sector de la ciudad fue creciendo, a partir del norte, del cerro del Topo, hacia el sur, para unirse al paso de los años con el sector Poniente. Esto se debió a que los asentamientos irregulares se ubicaron en las faldas del cerro. Es por esto que este sector se puede dividir en 2 partes principales que se separan aproximadamente por la Avenida Aztlán y la Avenida Camino Real.

Al norte de la Avenida Aztlán y al sur de la Avenida Camino Real, se ubica un área llamada “ciudad solidaridad”, el cual cuenta con diferentes colonias llamadas “barrios”, cuyas construcciones son cada vez más modernas y cuentan con buen equipamiento. Muchas familias nuevas formadas por hijos de los habitantes de la zona poniente, habitan actualmente en este sector de nivel medio.

A) ZONA SOLIDARIDAD

B) ZONA VILLA MITRAS - UNIDAD MODELO

VALOR PROMEDIO: \$2200 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO

Valle de los Cedros	2,400
Valle de Santa Cecilia	2,400
Valle Verde	2,400
Villa Alegre	2,200
Villa de Cumbres	2,600
Unidad Modelo	2,200
Solidaridad (Cd. Solidaridad)	1,250
Rincón de Santa Cecilia	2,400
Santa Cecilia	2,400
Colinas de Valle Verde	2,700
Del Maestro	2,300
Morelos	2,300
Villa Mitras	2,400
Loma Linda	2,200

6. CONCLUSIONES

Al estudiar algunas teorías urbanas de la rama de la economía, la geografía y la sociología, he encontrado como principal aspecto común, la diferenciación de la ciudad capitalista en zonas, barrios, o regiones que se diferencian por su aspecto socioeconómico. Los estudios, presentan la tendencia ubicar el centro de la ciudad como base de la interpretación del resto de la misma. El centro se conoce como centro urbano, antiguo casco urbano o núcleo urbano, y se hace referencia a los altos valores de suelo que suele presentar, al deterioro habitacional en esta zona, a los cambios de uso de suelo o al equipamiento.

Otro espacio destacado en la teoría es la zona de vivienda residencial, es constante la mención de un área de la ciudad donde en cada momento de la historia se ubica la sociedad de clase alta, ya sea señalada como la élite, la alta sociedad, o la sociedad privilegiada, destaca su concentración siempre en zonas que combinan un entorno natural agradable, rápido acceso vial, y privacidad. Por lo general la teoría no se enfoca a mencionar los altos

valores de suelo, sino los desplazamientos de esta sociedad para aislarse de los cambios urbanos que en ocasiones perjudican el ambiente habitacional.

La periferia de la ciudad es sin duda otro aspecto siempre presente en las ciudades urbanas. Ya sea denominada periferia, satélite, o área suburbana, en la teoría se expresa la presencia de un crecimiento latente, que continua por medio de estas zonas, que si bien para estar presentes es que ya se pertenecen a la ciudad, se encuentran apenas fuera de ella. Es una zona de estudio que pudiera parecer sencilla, y sin embargo es el lugar donde los valores de suelo se encuentran en estado de cambio. La misma zona se encuentra cambiando, es el área de expansión habitacional, ya sea de las viviendas marginadas, o de la vivienda privilegiada, dependiendo de la localización y características de esta periferia, es el tipo de habitación que crece en ellas. Es esta zona la que marca el crecimiento de la ciudad, la presencia de nuevos y novedosos fraccionamientos que conviven con las antiguas casas de campo o zonas rurales. Esta zona ha merecido el estudio de aspectos económicos debido a la inversión que requieren en cuanto a infraestructura, a la posibilidad de metropolización de una ciudad a partir de ella, y a las condiciones físicas, y socioeconómicas que presenta.

Para concluir con la estructura urbana teóricamente determinada, se encuentra un área que es constante de las ciudades industriales. La zona de vivienda de la clase trabajadora, en las ciudades industriales esta clase es por lo general de un nivel socioeconómico bajo, con la peculiaridad de existir en las cercanías de la zona industrial, es decir, de las primeras zonas industriales en la ciudad. Tras la expansión urbana que la misma industria genera, este sector de vivienda se localiza en un área intermedia o céntrica de la ciudad, inmersa en la misma, y con la presencia de un deterioro en la calidad de vivienda.

Estas son de acuerdo a mi análisis teórico, las principales 4 áreas, fases, o elementos que presenta la ciudad urbana capitalista, y por lo tanto la primera clasificación que debe tener un inmueble al ubicarlo en el entorno urbano. Las 4 áreas están presentes en la ciudad de Monterrey, como lo he descrito antes, y son identificables. El centro urbano cuenta con valores de suelo alto, tal vez los más altos de la ciudad, principalmente por su constante condición de mejoras en el equipamiento, que como lo señala la economía urbana, al mejorar la infraestructura de un entorno, cambia la ubicación del inmueble. Y por lo tanto

encontramos inmuebles deteriorados donde sin embargo su valor de suelo rebasa el valor físico del mismo.

La periferia se presenta actualmente en Monterrey en la zona sur, ya que la zona norte donde se ubicó vivienda marginada, fue en algún momento una periferia que acabo fusionándose con la ciudad y su metrópoli. Hacia el sur aún en zonas rurales, se levantan los nuevos fraccionamientos de clase media alta o clase alta, ejerciendo presión sobre los fraccionamientos existentes que si bien han elevado su valor de suelo, no pueden competir directamente con estas nuevas construcciones de infraestructura especial y cualidades de privacidad y elementos singulares.

Las importantes zonas de vivienda residencial han adquirido en Monterrey un estatus, al grado de que nuevas colonias que se les unen adoptan nombres similares a las originales con el fin de atraer mercado. Destacan entre ellas la extensa zona Cumbres, San Jerónimo, Contry, Valle, Del Paseo Residencial y Brisas. Estas áreas que también fueron en algún momento periféricas, albergaron siempre a la clase alta o media alta de la ciudad, y la capacidad económica de sus habitantes y sus características sociales, permite mantener la plusvalía de estos sectores.

El área de residencia de la clase trabajadora, es sin duda la parte norte de la zona centro de Monterrey. Tras la industrialización de la ciudad, estas colonias fueron creadas con el fin de que los trabajadores se ubicaran cercanos a los lugares de trabajo. La nomenclatura de las colonias lo describen todo: Colonia Vidriera, Industrias del Vidrio, Cementos, Industrial, Fabriles etc. En estos sectores, de acuerdo a la teoría, la baja capacidad económica de sus habitantes, evita que se trasladen a mejores localizaciones, a pesar de estar inmersos en un entorno inadecuado para habitar, o que se ha ido deteriorando. Por lo general la gente que habita en estos sectores se queda en ellos toda una vida, lo cual le otorga una singularidad social.

Como se observa, al estudiar teorías urbanas, es posible comprender el comportamiento de la ciudad en la que se habita, o la que se estudia. La percepción de un entorno puede ser tan subjetivo como basado esté en nuestro propio ambiente económico y social, pero es posible ser aún más objetivos en el análisis de un sector, tanto más informados nos encontremos los valuadores sobre los aspectos urbanos que se generan y

dan cabida a una ciudad. Los valores de suelo son cambiantes, y no es posible determinar un lugar como una constante localización de altos o bajos valores, lo que sí es determinante del valor, es la elección que hace el valuador de los inmuebles comparables, esta elección está basada en un criterio, el cual se desarrolla a partir de estudios y análisis como el que aquí he presentado, esperando sea útil en el entendimiento de un entorno y la determinación de valores de suelo.

BIBLIOGRAFÍA

1. Castells Manuel, La cuestión urbana, Siglo XXI editores, 15va edición, España, 1999.
2. Castells Manuel, Movimientos Sociales urbanos, Siglo XXI Editores, 6ª edición, España, 1980.
3. Chabot G. Las Ciudades, Editorial Labor, 1ª Edición, Barcelona, 1972.
4. Choay Françoise, El urbanismo utopías y realidades, Editorial Lumen, 2ª Edición, 1970.
5. Echenique Marcial, MODELOS MATEMATICOS DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA, Ediciones Siap, Buenos Aires, 1975
6. Gordon Childe V., LOS ORIGENES DE LA CIVILIZACION, Fondo de Cultura Económica, 3ª Edición, México, 1954.
7. Heilburn James, Administración Pública y Política urbana, Editorial Marymar, 1977.
8. Harvey David, Urbanismo y desigualdad social, Siglo XXI Editores, 3ª edición en español, México, 1979.
9. Indovina F, El despilfarro inmobiliario, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1977.
10. Johnson James H., GEOGRAFIA URBANA, Ediciones Oikus-ta S.A., España, 1974
11. Lamure Claude, Adaptación de la Vivienda a la vida familiar, Editores Técnicos Asociados, Barcelona, 1980.
12. Ledrut Raymond, El espacio social de la ciudad, Amarrortu Editores, Buenos Aires Argentina, 1968.
13. Lefebvre Henri, La Revolución Urbana, Alianza Editorial, 3ª Edición, Madrid, 1980.
14. Lewis David D., EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES, Editorial G.Gili, Colección Ciencia Urbanística, Barcelona, 1944
15. Lezama Jose Luis, Teoría Social, espacio y ciudad, El Colegio de México, México.
16. Merton, West, Jahoda, Selvin, Sociología de la Vivienda, Ediciones 3, Colección Hombre y Sociedad, Argentina, 1963.
17. Mumford Lewis, Historia Natural de la urbanización.
18. Reissman L., El Proceso Urbano, Colección Ciencia Urbanística, Editorial Gustavo Gili, 2ª Edición, Barcelona 1972
19. Richardson Harry W., Urban Economics, Penguin Books, Ltd. Harmondworth, Moodlesex, Capítulo 8.

20. Rossetti Jose Paschoal, Introducción a la Economía, Oxford University Press Ediciones, 18va Edición, México, 2002
21. Rossi Aldo, La arquitectura de la ciudad, Editorial G. Gili, Barcelona 1971
22. Terrazas Revilla Oscar, Las mercancías inmobiliarias, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, Colección de Estudios Urbanos, 1ª Edición, México, 1996.
23. Thompson W.R., Un Prefacio a la economía urbana, Colección Ciencia urbanística, Editorial G.Gili, Barcelona, 1971