

Artículo original

Acceso abierto

Crecimiento metropolitano y teoría de la renta del suelo urbano

*Víctor Herminio Palacio Muñoz**Daniel Hernández Hernández**Eugenio Eliseo Santacruz de León*

Correspondencia: palkacios@hotmail.com

Profesor-Investigador. Universidad Autónoma de Chapingo.

Correspondencia: daniel.hh@coltlax.edu.mx

Profesor-Investigador. El Colegio de Tlaxcala, A. C.

Correspondencia: eesantacruz@gmail.com

Doctor en Problemas Económico-Agroindustriales. Universidad Autónoma de Chapingo.

Fecha de recepción:
25-julio-2019

Fecha de aceptación:
27-agosto-2019

Resumen

Los precios del suelo urbano se determinan, entre otros factores, por su mayor o menor alejamiento a las ciudades, de manera particular a las grandes metrópolis. En la medida en que han proliferado condominios con características excepcionales, surgieron zonas de exclusividad y máxima seguridad, lo que encarece los precios del suelo y acrecienta las rentas. Los grandes capitales financieros se orientan al sector inmobiliario de las metrópolis, con lo que se demuestra la capacidad de liquidez que brinda la inversión, generando excedentes en una lógica rentista con el consecuente aumento de dichos precios. En este artículo se da cuenta de las posturas teóricas que diversos autores han desarrollado en los últimos años en la articulación precios del suelo urbano y renta del suelo urbano, con sus distintas determinaciones, así como la consideración de elementos como la globalización, el fenómeno de la gentrificación, el empresarialismo urbano, la alarmante privatización de las tierras públicas, el papel significativo del mercado y la nueva estructura social urbana que se ha configurado.

Palabras clave: Presa renta del suelo, metrópolis, segregación espacial, gentrificación.

Abstract

Urban land prices are determined, among other factors, by their greater or lesser distance to cities, particularly to large metropolises. To the extent that condominiums with exceptional characteristics have proliferated, areas of exclusivity and maximum security emerged, which increases land prices and increases incomes. The large financial capitals are oriented to the real estate sector of the metropolis, which demonstrates the liquidity capacity offered by the investment, generating surpluses in a rentier logic with the consequent increase in these prices. This article realizes the theoretical positions that various authors have developed in recent years in the articulation of urban land prices and urban land rent, with their different determinations, as well as the consideration of elements such as globalization, the phenomenon of gentrification, urban entrepreneurship, the alarming privatization of public lands, the significant role of the market and the new urban social structure that has been configured.

Key words: Land rent, metropolis, spatial segregation, gentrification.

© Regiones y Desarrollo Sustentable 2019 **Acceso Abierto** Este artículo es distribuido bajo los términos de Creative Commons Attribution 4.0 International License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), que permite su uso, distribución y reproducción irrestrictas en cualquier medio, dando el crédito apropiado a los autores y la fuente ORIGINAL donde se publicó originalmente, señalando la licencia Creative Commons e indicando los cambios que fueran hechos.

Introducción

Tanto el incremento del mercado formal como informal del suelo se ve reflejado en el aumento del precio del mismo. Por ello, proliferan asentamientos: la “ocupación de bienes inmuebles, el incremento del alquiler informal, los desalojos forzados, el desplazamiento de la población de bajos ingresos y la inédita presión que ejerce la renta del suelo sobre los ingresos de la población” (Baer y Kauw, 2016, p. 5).

La proximidad a las centralidades (las grandes metrópolis) es un determinante de los precios del suelo, así como la accesibilidad del transporte público y las vialidades, la calidad ambiental, la de los servicios, de la infraestructura urbana, la disponibilidad del “verde público” y el nivel socioeconómico (Baer y Kauw, 2016).

Desde el punto de vista de la demanda, se puede concluir: “La posibilidad de acceder a las localizaciones que presentan buenos atributos en los aspectos mencionados depende, en lo fundamental, de la disposición de pago por el suelo urbano” (Morales, 2005; como se citó en Baer y Kauw, 2016, p. 7), y de la obtención de rentas urbanas.

“Los precios más bajos se encuentran en los límites de la ciudad, interrumpidos por ciertos enclaves urbanos y la formación de nuevas centralidades periféricas” (Baer y Kauw, 2016, p. 11), pero el equipamiento e infraestructura urbana contribuye a que los precios y rentas del suelo se eleven. esto ha traído como consecuencia el paso de una ciudad compacta a una ciudad dispersa, con segregación residencial y una marcada concentración de grupos socioeconómicos de mayor estatus en zonas específicas, a lo que se le denomina “fragmentación urbana”.

1. Globalización y segregación espacial

La segregación espacial responde a una funcionalidad donde “las selectivas migraciones intrametropolitanas colaboran para agudizar la segregación residencial socioeconómica de la región y viabilizan una nueva ubicación de los grupos de élite” (Janoschka, 2002, p. 26; como se citó en Arriagada y Rodríguez, 2003, p. 11). Dicha visión contrasta con una idea más de centro y periferia, donde el centro es ocupado por los ricos y la periferia por los pobres.

De Mattos, Riffo, Yáñez y Salas (2005) hablan de globalización, señalando que la consolidación del capitalismo en el siglo XX ha vigorizado capitales inmobiliarios nacionales

e internacionales, enfatizando en la importancia de la demanda, al decir que “no ha estado ajeno el criterio de que las familias, al decidir una nueva localización en el territorio metropolitano, lo hace aspirando a separarse de los que son socialmente distintos (a ellos)” (p. 89); lo que se conoce como “flight from blight” (Mieszkowski y Mills, 1993, p. 142). Se busca una identidad con niveles socio-económicos similares de alto poder adquisitivo (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

La proliferación de condominios cerrados, como consecuencia de la fragmentación del espacio urbano, ha provocado zonas de exclusividad y máxima seguridad (barreras, murallas, cercos y garitas) como elementos más representativos (Hidalgo y Borsdorf, 2005), lo cual encarece los precios del suelo y acrecienta las rentas de la tierra.

Algunos de los elementos presentes en el proceso de segregación espacial son: la propiedad de la vivienda o la tenencia; las migraciones locales a través de los llamados anillos de la ciudad, definidos por el mercado de suelo, sus precios bajos o el aumento del ingreso promedio de ciertos sectores de la sociedad; la conectividad vial y la necesidad de escapar de los problemas urbanos como la contaminación, congestión vial e inseguridad; el Estado, a través de políticas de vivienda, ha “ejercido una influencia decisiva en el patrón de segregación residencial” (Rodríguez, 2008, p. 84); además, el Estado ha sido incapaz de integrar espacial y socialmente a la población, lo que ha provocado dispersión social y una fragmentación residencial en las ciudades, principalmente en la metrópoli; y “la migración campo-ciudad es una de las causas principales del proceso de urbanización” (Ultramari y Moura, 1994, p. 8), dando lugar al fenómeno de la metropolización en lo urbano, caracterizado por la concentración urbana acelerada (Delgado, Deschamps y Moura, 2012). Así, las mejores ubicaciones tienen una renta elevada, por ello en la segregación socio-espacial se observa:

La distribución de los lugares residenciales que siguen las leyes generales de la distribución de productos y, por lo tanto, hacen la reagrupación en función de la capacidad social de los individuos, es decir, en el sistema capitalista, en función de sus rentas y sus status profesionales (Castells, 1974, p. 210).

2. El papel “emprendedor” del Estado

Las metrópolis no pueden crecer y desarrollarse sin una visión de *gobernanza*. De Mattos retoma este concepto: “La gobernanza es un factor que explica el crecimiento de los negocios inmobiliarios en la ciudad” (2007, p. 94), dando lugar a lo que Harvey (2007) denomina empresarialismo urbano, que no es más que la alianza entre el sector público y privado. En esta visión, el Estado es el facilitador de las condiciones físicas, legales, políticas y sociales para que el capital inmobiliario se desarrolle sin obstáculos, derivando en el abandono de las mejoras de las condiciones de vida de la población local. El empresarialismo es uno de los ejes reconocibles de las políticas de regeneración urbana a través de grandes proyectos que crean fragmentos exclusivos de la ciudad.

La interrelación existente entre gobernanza y empresarialismo urbano trajo un giro en las políticas urbanas que marcó las estrategias de ordenamiento territorial, obra pública y prestación de servicios de vivienda, que en general se orientaron hacia el sector privado, propiciando la evolución de la metrópoli.

Harvey basa este empresarialismo en tres elementos principales: a) alianza sector público-privado, dotando de recursos públicos en forma de infraestructura urbana al capital privado; b) la actividad es de carácter especulativo o de riesgo *ad hoc* a un comportamiento privado; y c) la promoción de proyectos de infraestructura (centros comerciales, deportivos, etcétera) que fomente los procesos de regeneración urbana, pasando los beneficios sociales como educación y vivienda a un segundo plano.

Estos tres elementos guían al empresarialismo en las ciudades y fomentan la explotación de ventajas para la producción de mercancías y servicios, además de posicionar competitivamente distintos espacios de consumo (turismo) y atracción de capitales, que deben ser reforzados por la implementación de infraestructura, de transportes y comunicaciones que den viabilidad a la movilidad del capital privado (Harvey, 2007, pp. 374-375).

Así, el espacio público pasa a ser parte de la infraestructura y la inversión pública, base para que el desarrollo urbano sea comandado por el capital privado (Guevara, 2013). El Estado es partícipe fundamental entre los grupos de interés en la cuestión inmobiliaria urbana, ya que subsidia el crédito y promueve la inversión privada, de manera que baje el riesgo de los

capitales invertidos en la actividad inmobiliaria de vivienda social. Con todo esto, los precios del suelo urbano aun muestran un incremento significativo (Brian y Sabatini, 2006) que trae aparejada una disminución en la calidad de los inmuebles en la periferia, dando como resultado la segregación social (Hidalgo, 2007). Situación similar ocurre con el desarrollo de grandes obras como aeropuertos, grandes centros comerciales, etcétera, donde todos ellos generan incremento en los precios del suelo y rentas captadas por los desarrolladores inmobiliarios privados.

El desarrollo de las metrópolis supone un ambiente en el que también participa el Estado. El ambiente construido sintetiza las relaciones público-privadas en el ámbito de la infraestructura urbana, que servirá como base material (“construcción del lugar”) a los nuevos requerimientos de acumulación y consumo urbano que plantea el capitalismo actual. El ambiente construido se refiere a terrenos públicos, ferroviarios y portuarios, áreas de depósitos y silos, terrenos para carga y descarga, etcétera, que termina transformándose en espacios construidos con

Diseños y tecnologías de vanguardia, alojan usos mixtos de gran escala –oficinas equipadas con tecnología de punta y hoteles para el turismo internacional, restaurantes, y boutiques exclusivas, centros de cultura e innovación, complejos de viviendas con variedad de amenities- que atienden una demanda de alto poder adquisitivo que excede el ámbito local para incluir empresas, inversores y usuarios nacionales e internacionales (Cuenya, 2009, p. 2).

El fraccionamiento de grandes extensiones de tierras públicas, la comercialización de parcelas bajo una nueva forma urbana, la construcción de edificios de grandes dimensiones y la venta de inmuebles a usuarios de elevado poder adquisitivo, son la base sobre la cual el sector privado asegura las ganancias de su inversión; de manera paralela, se incrementa el precio del suelo y se consolidan las bases para su especulación (“pasiva, inductiva o inmobiliaria”) (Jaramillo, 2003). El Estado y los promotores son los grandes catalizadores del proceso especulativo, así como los posibilitadores de la generación de rentas urbanas.

En este proceso, los grandes capitales financieros se orientan hacia el sector inmobiliario de las metrópolis, lo que demuestra la capacidad de liquidez que brinda la inversión en este medio. La consecuencia inmediata de esto es la absorción de una parte del excedente por

una lógica rentista y la independencia del aumento de los precios específicos del suelo con respecto al bajo nivel general de salarios, a mediano plazo.

El mercado financiero hipotecario opera en condiciones oligopólicas, por esta razón la actividad queda en manos privadas y la oferta es completamente dominada; así, queda estrangulada la oferta de vivienda social o un mercado residencial básico. El Estado direcciona el consumo y, por lo tanto, la oferta y viabilidad de las inmobiliarias: “En tanto mayor el tope de la vivienda por edificar, y mayor el monto del crédito hipotecario o bono, habrá más posibilidades de rentabilidad para el constructor y el promotor” (Calderón, 2015, p. 36). Esto asegura la viabilidad de mayores montos de renta.

La integración del promotor inmobiliario con el capital financiero, junto con la industria de la construcción de vivienda social, conformaron la actividad inmobiliaria urbana en su conjunto, en donde los precios del suelo ahora se convierten “En parte de las ganancias generadas por los proyectos inmobiliarios: una renta capitalizada” (Calderón, 2015, p. 35).

3. El mercado

En el mercado se encuentran procesos de territorialización y desterritorialización, señalados por Vidal-Kopmann (2011). Esta desterritorialización, en la metrópoli, se manifiesta en la presencia de clases acomodadas con ciertos patrones de localización (del centro a la periferia). Este es un mercado oligopólico con amplios márgenes de ganancia, una no eficientización del mercado, al tiempo que se restringe la competencia. En ese sentido: “La incidencia de las propias reformas liberalizadoras de la economía en el orden residencial metropolitano han sido segregadoras” (Alfonso, 2012, p. 101).

El poder oligopólico de las empresas inmobiliarias está relacionado con la oferta residencial, el acaparamiento de suelos y la segregación espacial, por ello estas empresas obtienen “Plusvalías urbanas originadas con la intervención del Estado, las cuales se distribuyen entre los propietarios del dominio sobre el suelo y los agentes inmobiliarios metropolitanos” (Alfonso, 2012, p. 103).

Así, en el mercado se encuentran los precios del suelo urbano, y en él, desde el punto de vista de la demanda, “La migración y el crecimiento demográfico empuja el valor de los arriendos hacia arriba” (Borrero, 2016, p. 5). Al mismo tiempo, se presenta una relación entre las zonas donde viven los estratos sociales más altos, con las vías de uso comercial y las

principales oficinas de servicios financieros de nivel internacional. Así, la vivienda busca los mejores sitios desde el punto de vista social. “Al ser escasos los terrenos, el precio de la tierra sube, se precisa densificar y las rentas crecen” (Borrero, 2016, p. 5).

Sobre la determinación de los precios del suelo urbano en la metrópoli, son importantes los aspectos morfológicos, las características del espacio construido y el comportamiento selectivo de las inversiones; además, el papel del Estado es la regulación urbana, la política impositiva y las inversiones en obras públicas y vivienda, lo que logra impactar directamente en los movimientos de los precios y de las rentas. Esto es significativo porque se da un incremento en la demanda de tierras por un proceso de urbanización como producto de un crecimiento, no solo demográfico, sino económico; por lo tanto, “el mercado de tierras es el elemento fundamental del proceso de configuración de las ciudades y de las metrópolis” (Urriza, 2003, pp. 4-6).

Las mejoras en el suelo hacen que este suba de precio, y en consecuencia una renta capitalizada, convirtiéndolo en un bien escaso, limitado en cantidad, imprescindible ya que las actividades humanas requieren de un espacio donde desarrollarse, no reproducible, con cierta rigidez en la oferta originada por la disponibilidad de suelos, así como del control que ejercen los propietarios de la tierra, guiados por una actitud especulativa (Urriza, 2003, p. 7).

En conclusión, “Las metrópolis han quedado a merced de las tendencias del mercado, creyendo ciegamente en que se asignarán los escasos recursos del medio ambiente urbano de manera efectiva” (Torres, 2006, p. 43).

4. Nueva estructura social urbana en la metrópoli

Como elemento novedoso se incorpora la categoría de gentrificación productiva, que junto con la variable de las TIC dan una nueva configuración a las metrópolis. Dichas tecnologías son la ruta por la que la metrópoli se inserta en el circuito mundial de acumulación del capital. La nueva tendencia modernizadora incluye: “Nuevas estructuras productivas y dinámicas urbanas, desregulación, mercados de trabajo y desigualdad social; negocios inmobiliarios y nuevos criterios urbanísticos; explosión de movilidad en la nueva morfología urbana; y uniformización del paisaje urbano” (De Mattos, *et al.*, 2005, p. 221).

Donzelot (2004) caracteriza la nueva estructuración social del espacio urbano de la siguiente manera: a) zonas tugurizadas con evidente deterioro de las condiciones de

los inmuebles y de oportunidades sociales de los habitantes de dichas zonas; b) zonas periurbanizadas en las que abundan construcciones de baja densidad en contexto campestre con conectividad al centro de la ciudad; y c) zonas gentrificadas, localizadas en lugares centrales de la ciudad que son presa de los planes de renovación urbana implementada por agentes públicos y privados.

Luque (2008) resalta que la forma de incorporación de las metrópolis hacia el mercado mundial se ve potenciada por los planes de renovación urbana que se conciben como estrategias posindustriales de reconversión de los modelos productivos anteriores, para brindar otra valorización aún mayor y atraer capitales. Aunque la gentrificación residencial ha sido la más mencionada, se tiene una forma de gentrificación productiva, en la que se pone atención en las consecuencias de planes de renovación que producen cambios en los usos del suelo, reemplazando ciertas actividades económicas y expulsándolas de determinadas zonas (Dot, Pallares y Casellas, 2012).

Desde la demanda, la gentrificación es generada por una preferencia a vivir en el centro de la metrópoli, con el objetivo de llevar una vida con ciertos elementos simbólicos, con mayor estatus y un precio más elevado. En cambio, por el lado de la oferta, la gentrificación se asocia al capital productivo. Smith (1979) es el forjador de la teoría del *rent gap*, diferencia entre la renta potencial del suelo y la renta capitalizada de suelo, en donde se busca que la renta potencial (o futura) siempre sea mayor, mediante mejoras, cambios de uso del suelo, entre otras estrategias, producto de la alianza del Estado y del capital inmobiliario (Sandroni, 2006).

Desde este ángulo, se lleva a cabo una depreciación del capital fijo de las ciudades, en las áreas centrales, lo que genera una caída prolongada de precios para después elevarse mediante procesos de renovación. Dichas renovaciones están marcadas por los agentes gentrificadores, quienes tienen una injerencia mayor en la reestructuración urbana (Slater, 2009). Estos planteamientos se refuerzan con el argumento de que existe una “correlación perfecta” entre la estigmatización, periurbanización y gentrificación como los forjadores de las ciudades del siglo XXI (López, 2008).

Asimismo, existe una incidencia de la demanda por parte de una clase media alta por una oferta inmobiliaria de agentes urbanos públicos y privados, los cuales producen viviendas *loft*, y atractivos de ocio cultural y comercio especializado (boutiques, comida extranjera, *bed and breakfast*, entre otras). Esto provoca expulsión de habitantes de bajo nivel adquisitivo e

incluso también de mediano poder adquisitivo (Nofre y Martín, 2009), con el consiguiente encarecimiento del precio del suelo y agrandando los niveles de renta urbana.

En lo que respecta a la gentrificación productiva, se presentan desplazamientos y cambios de uso del suelo de actividades secundarias a terciarias, a partir del incremento del precio del suelo, incorporándose en este proceso a los distintos participantes del mercado inmobiliario: promotores, planificadores y propietarios del suelo.

Un elemento más que habría que considerar para redondear lo relativo a la gentrificación es el que tiene que ver con el paisaje, el cual consiste no en construcción o edificación, sino en la “Transformación de antiguos inmuebles en hoteles, restaurantes de comida extranjera, comercio de souvenirs, boutiques de ropa, etcétera” (Vergara, 2013, p. 229), lo que deriva en un proceso de boutiqueización, cuya característica principal es redirigir el patrimonio hacia un uso turístico y valorizable (Carrión, 2010). La otra forma de valorizar la metrópolis es a través de la “imagen ciudad” o “*city marketing*”, que publicita los atractivos de los espacios urbanos dentro de la lógica turística (Yúdice, 2008).

Ahora bien, existe una relación entre los procesos antes mencionados con la exclusión y segregación urbana, las cuales se agudizaron en los últimos años: “El capital privado se convirtió en uno de los principales artífices de las transformaciones socio-territoriales a cargo de la intensificación de la demanda y la utilización del suelo en determinados lugares en relación a su rentabilidad” (Cisterna, Monayar y Pedrazzani, 2012, p. 39). Por ello, los problemas de la ciudad-metrópoli tienen como responsable al capital inmobiliario en la creación de nuevas desigualdades sociales (Migueltoarena y Lan, 2013).

La escasez del suelo, principalmente el traslado de la demanda de terrenos hacia la periferia, ocasiona fenómenos de segregación y exclusión de los sectores de bajos recursos (García, Henao y Vaca, 2013). Dicha escasez trae como resultado una creciente urbanización ilegal con urbanizadores piratas, quienes agudizan la exclusión y vulnerabilidad social.

Conclusión

Este artículo demostró la manera en que algunas posiciones teóricas han observado el fenómeno del incremento por el desarrollo del mercado formal del suelo urbano y cómo sus efectos se observan en el aumento del precio del mismo, a lo que se aúna el mercado informal

de la tierra que se refleja en el alza del precio de la misma. Asimismo, la proximidad a las grandes metrópolis es un determinante del acrecentamiento de los precios del suelo.

Por otra parte, se observa que los precios más bajos se localizan en los bordes de la ciudad, interrumpidos por ciertos enclaves urbanos y la formación de nuevas centralidades periféricas, pero en la medida en que se introduce equipamiento e infraestructura urbana, se contribuye a que los precios y rentas del suelo se eleven, tanto en las zonas céntricas como en las periféricas.

La proliferación de condominios cerrados ha provocado zonas de exclusividad y máxima seguridad, lo que encarece los precios del suelo y acrecienta las rentas de la tierra. Aquí, el empresarialismo urbano (alianza entre el sector público y privado) juega un papel decisivo. El Estado funciona entonces como el facilitador de las condiciones físicas, legales, políticas y sociales para que el capital inmobiliario se desarrolle sin obstáculos, derivando en el abandono de las mejoras de las condiciones de vida de la población local y creando fragmentos exclusivos de la ciudad.

Al mismo tiempo, diversas orientaciones teóricas observan que el Estado direcciona el consumo y, por lo tanto, la oferta y viabilidad de las inmobiliarias, asegurándose la viabilidad de mayores montos de renta. La integración del promotor inmobiliario con el capital financiero, junto con la industria de la construcción de vivienda social, conforman la actividad inmobiliaria urbana en su conjunto, en donde los precios del suelo se convierten en renta capitalizada. El poder oligopólico de las empresas inmobiliarias está relacionado con la oferta residencial, el acaparamiento de suelos y la segregación espacial, encontrándose que estas empresas obtienen rentas urbanas originadas con la intervención del Estado.

La migración y el crecimiento demográfico, otro elemento tomado en consideración, empuja el valor de los arriendos hacia arriba. Al mismo tiempo, se articulan las zonas donde viven los estratos sociales más altos, con vías de uso comercial y las principales oficinas de servicios financieros de nivel internacional. Por lo tanto, la vivienda busca los mejores sitios desde el punto de vista social. Al ser escasos los terrenos, el precio de la tierra sube, se precisa densificar y las rentas crecen.

Desde la demanda, la gentrificación es generada por una preferencia a vivir en el centro de la metrópoli, con el objeto de llevar una vida con ciertos elementos simbólicos, con mayor estatus y un precio más elevado. Sin embargo, los problemas de la ciudad-metrópoli tienen como responsable al capital inmobiliario en la creación de nuevas desigualdades sociales,

ya que el traslado de la demanda de terrenos hacia la periferia ocasiona fenómenos de segregación y exclusión de los sectores de bajos recursos.

Referencias

- Alfonso, O. A. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. *EURE (Santiago)*, 38(114) 99-123. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200004>
- Arriagada, C. y Rodríguez, J. (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*. Santiago, Chile: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Naciones Unidas.
- Baer, L. y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE (Santiago)*, 42(126), 5-25. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Borrero, O. (2016). *Formación de los precios del suelo urbano*. Colombia: Lincoln Institute of Land Policy.
- Brian, I., Sabatini, E. (2006). Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social. *Prourbana* (4), 2-13. Recuperado de: <http://bit.ly/lzdKv9d>
- Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE (Santiago)*, 41(122), 27-47.
- Carrión, F. (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina*. Quito, Ecuador: Ministerio de Cultura.
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. España: Siglo XXI.
- Cisterna, C., Monayar, V. y Pedrazzani C. (2012). Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba-Argentina. *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos*, 23(23), 31-53.
- Cuenya, B. (2009). Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflicto de intereses. Notas sobre la experiencia argentina. *Cadernos Metrópole*, 13(25),

- 185-212. Recuperado de: https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Cuenya-B_2011_Grandes-proyectos-y-sus-impactos-en-la-centralidad-urbana.pdf
- De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad* (212), 82-96. Recuperado de: http://nuso.org/media/articulos/downloads/3481_1.pdf
- De Mattos, C, Riffo, L., Yáñez, G., Salas, X. (2005). *Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y cambios socioterritoriales en el Gran Santiago*. Proyecto FONDECYT 1040838. Santiago, Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. doi: 10.13140/RG.2.1.3457.1926
- Delgado, P., Deschamps, M. V. y Moura, R. (2012). “Estrutura sócio-espacial da região metropolitana de Curitiba: tipologia e mudanças no período 1980/1991”. *Seminário Internacional: Processos Urbanos Informales*. São Paulo, Brasil: Rundação Perseu Abramo. Recuperado de: https://issuu.com/sem_proceso_urbanos_informales/docs/04_d-mercado_inmobiliario_y_estructuraci_n_del_esp
- Donzelot, J. (2004). La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. *Esprit*, (303), 14-39. Recuperado de: <https://esprit.presse.fr/article/jacques-donzelot/la-ville-a-trois-vitesses-relegation-periurbanisation-gentrification-7903>.
- Dot Jutgla, E., Pallares Barbera, M. y Casellas, A. (2012). Gentrificació productiva, desindustrialització i relocalització industrial. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, (73), 27-52. doi: 10.2436/20.3002.01.2
- García Ubaque, C. A., Henao Trujillo, C. A. y Vaca Bohórquez, M. L. (2013). Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: análisis de caso. *DYNA: revista de la Facultad de Minas*, 81(184), 217-224. doi: <https://doi.org/10.15446/dyna.v81n184.37899>
- Guevara, T. (2013). La renovación como estrategia de desarrollo urbano en Buenos Aires (1996-2011). *Apuntes*, 26(2), 68-79. doi: <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.APC26-2.redb>
- Harvey, D. (2007). *De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza en el capitalismo tardío. Espacios del capital*. Madrid, España: Akal.
- Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *EURE (Santiago)*, 33(98), 57-75. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>

- Hidalgo, R. y Borsdorf, A. (2005). *Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: Estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago*. En Hidalgo, R., Trumper, R. y Borsdorf, A. (Eds.). *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana* (pp. 1-26). Santiago, Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. Recuperado de: <https://www.researchgate.net/publication/304346589>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE (Santiago)*, 28(85), 11-29. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la Participación en Plusvalías*. Colombia y USA: Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Fundamentos_Economicos_Participacion-Jaramillo_Samuel-2003.pdf
- López, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270), 1-28. Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>
- Luque, E. (2008). Globalización y ciudad: la reinención de espacios urbanos en América Latina. *Anuario de Estudios Americanos*, 65(2), 265-287.
- Mieszkowski, P. y Mills, E. S. (1993). The causes of metropolitan suburbanization. *Journal of Economics Perspectives*, 7(3), 135-147. doi:10.1257/jep.7.3.135
- Migueltoarena, A. y Lan, D. (2013). Racionalidades y contrarrazionalidades, a partir de la vivienda en la producción del espacio urbano en Tandil, Argentina. *Cuadernos de Geografía, Revista Colombiana de Geografía*, 22(1), 109-125.
- Morales Schechinger, C. (2005). *Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías*. México: Universidad Nacional Autónoma de México. Recuperado de: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Políticas_Suelo_Urbano-Morales_Carlos-2005.pdf
- Nofre i Mateo, J. y Martín i Díaz, J. (2009). Ocio nocturno, gentrificación y distinción social en el centro histórico de Sarajevo. *Revista Anales de Geografía*, 29(1), 91-110.

- Rodríguez, J. (2008). Dinámica sociodemográfica metropolitana y segregación residencial: ¿qué aporta la CASEN 2006? *Revista de Geografía Norte Grande*, (41), 81-102. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.4067/S071834022008000300005>
- Sabatini, E., Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE (Santiago)*, 27(82), 21-42. Recuperado de; <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sandroni, P. (2006). Renovación urbana y gentrificación: evaluación de algunos impactos demográficos, sociales y económicos de la operación urbana Faría Lima en la ciudad de San Pablo. *Revista Medio Ambiente y Urbanización*, 65(1), 109-110.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: on gentrification and displacement city. *CITY*, 13(2), 292-311.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. doi: <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Torres, M. (2006). Recuperación de la renta urbana: Una tarea ética pendiente. *Revista INVI*, 21(58), 42-70. Recuperado de: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/298/271>
- Ultramari, C. y Moura, R. (Org.) (1994). *Metropole: grande Curitiba: teoria e prática*. Curitiba, Brasil: IPARDES-Universidade Federal do Paraná.
- Urriza, G. (2003). *El mercado del suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina. La consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socioespacial*. Chile: Universidad Católica de Chile. Recuperado de: <http://esepuba.files.wordpress.com/2010/03/tesisguillermina-urriza.pdf>
- Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, (33)2, 219-234. doi: 10.5209/rev_AGUC.2013.v33.n2.43006
- Vidal Kopmann, S. (2011). La desterritorialización de los espacios metropolitanos. El “Corredor Verde CanningSan Vicente” en el Área Metropolitana de Buenos Aires, una nueva fase de urbanismo privado. En Lencioni, S., Vidal Kopmann, S., Hidalgo, R. y Xavier, P. C. (Eds.). *Transformações sócio territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago* (pp. 277-294). São Paulo, Brasil: Universidad

de São Paulo/Pontificia Universidad Católica de Chile/Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Argentina).

Yúdice, G. (2008). Modelos de desarrollo cultural urbano: ¿Gentrificación o urbanismo social? *Revista Alteridades*, (18)36, 47-61. Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-70172008000200005