

Juan Diego Cervantes Ibáñez
arq.dcervantes@hotmail.com
Martha E. Chávez González
aedium@yahoo.com
Maestría en Arquitectura- Facultad de Arquitectura
y Diseño - Universidad de Colima - Coquimatlán,
Colima, México

CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE SUELO BALDÍO EN COLIMA Y VILLA DE ÁLVAREZ

RESUMEN

El presente documento hace un estudio sobre los baldíos urbanos en la Ciudad de Colima y Villa de Álvarez Colima, México, se divide en tres vertientes principales: mercado de suelo, economía de suelo y suelo baldío. El fenómeno de baldíos es muy poco estudiado y más en el ámbito económico razón por la cual nuestro documento hace un análisis de lo global a lo particular, generando las herramientas que permitirán el estudio de dicho fenómeno más a detalle. Aunado a la teoría de la renta y a estudios de mercado.

PALABRAS CLAVES: PROCESOS ECONÓMICOS - LA PROPIEDAD DE LOS BALDÍOS - LA PLUSVALÍA DE LO URBANO

ABSTRACT

This paper makes a study of urban wasteland in the city of Colima and Villa de Alvarez Colima, Mexico, is divided into three main areas: land market, economy and ground floor vacant. The phenomenon is vacant and little studied in the economic reason our paper makes an analysis of the global to the particular generating tools that allow the study of this phenomenon more in detail. In addition to the theory of income and market research.

KEY WORDS: ECONOMIC PROCESSES, PROPERTY OF THE BARRENS, THE GAIN OF THE URBAN

INTRODUCCIÓN

El presente documento hace un análisis de diferentes autores de Europa, Latinoamérica y México sobre el tema plusvalías y lotes baldíos iniciando con una pequeña contextualización sobre el tema; transformación de grandes ciudades en centros financieros globales.

Pero entre los años de 1950 y 1960 del siglo XX, la ciudad tradicional detonó hacia un crecimiento que nunca antes había tenido, lo cual favoreció la aparición de fragmentos urbanos dispersos por el territorio, sin continuidad con lo anterior. El diseño de estos fragmentos, además, se apoyaba en una visión abstracta del espacio, en la que mediante manchas de color y tramas se indicaba el reparto de usos y la futura posición de los llenos en el fragmento, relegando la ordenación del vacío a un esbozo de la red viaria (FREIRE, 2010).

Y por último también en las ciudades de la República Mexicana se presentan situaciones similares: 19% del área urbana de Aguascalientes son lotes sin uso; en Colima-Villa de Álvarez éstos constituyen el 14% de su superficie urbana; en Mexicali, la superficie de baldíos es de al menos el 16%. En metrópolis latinoamericanas, el porcentaje de tierras vacantes podría variar de menos del 5% hasta 44% de la superficie urbanizada (FAUSTO, 2001).

ESTADO DEL ARTE

A continuación el estado del arte tiene como objetivo analizar los diferentes autores que abordan el tema que se contextualizó anteriormente para potencializar la investigación con la información adecuada se ha ordenado en tres rubros principales: mercado de suelo, economía de suelo y baldíos urbanos. La bibliografía que se ha consul-

tado abarca investigaciones hechas en Europa, Estados Unidos, América Latina, México y Colima teniendo como idea principal abrir un abanico de ideas y de avances en el tema de la investigación que abordamos.

MERCADO DE SUELO

En el mercado de suelo Delgado & Perló (2000) hablan de que todos los agentes que participan en el mercado del suelo urbano (entidades gubernamentales, empresas privada, organizaciones sociales, individuos) toman sus decisiones partiendo de un determinado marco interpretativo, mismo que se va configurando merced a la información acumulada de experiencias directas, las expectativas económicas y extraeconómicas a futuro, una determinada concepción sobre el funcionamiento del mercado, y hasta factores

de naturaleza ideológica y cultural (DELGADO & PERLO, 2000:32).

Sin embargo, Chávez (2005) habla que dentro de este mercado distintos mecanismos forman un mercado de suelo complejo por la participación de actores polivalentes. Las acciones de esos actores, en un estado de derecho, están limitadas y protegidas por un orden legal, de ahí que se hable de un mercado legal e ilegal del suelo. Redacta también que diferentes autores manejan conceptos de legal, formal, regular y sus opuestos (CHÁVEZ, 2005:64).

Entre los estudios en América Latina, está el de Smolka y Mullahy (2007) en el afirman que las políticas urbanas y el funcionamiento de los mercados de suelo tienden a producir ciudades que tienen desigualdades económicas, exclusión política y social, segregación espacial e insostenibilidad ambiental.

En este ámbito los gestores urbanos también deben diseñar mecanismos creativos que permitan usar las plusvalías para producir tierra urbana equipada para los sectores sociales de menores ingresos, y de esa manera compensar las desigualdades urbanas de lo cual resultan nuevos instrumentos para la intervención normativa y fiscal, tales como herramientas de movilización de los incrementos en el valor de la tierra (plusvalías) para beneficio de la comunidad.

Mientras tanto Morales (2003), asegura que la creatividad de instrumentos para recuperar plusvalías es muy amplia, los urbanistas y financistas han dedicado muchos esfuerzos a la generación de instrumentos alternativos para lograrlo; sin embargo parece que la tendencia actual es a crear instrumentos que sólo recuperan la plusvalía en situaciones muy específicas. En este sentido, al estilo georgiano, el debate sobre un impuesto predial con base en el valor del suelo y a una tasa equivalente a la tasa de capitalización del suelo

daría los resultados más efectivos o su sucedáneo, la propiedad gubernamental total, sigue vigente.

ECONOMÍA DE SUELO

Por otro lado, según Jaramillo (1999) América Latina se ha identificado por el papel que el mercado de suelo juega en la configuración de algunos rasgos socioespaciales en sus ciudades, se plantea una interrogación central ¿Existen peculiaridades en el funcionamiento de los mercados de tierra en las ciudades latinoamericanas?, guiado por el hecho de que las formas de operación del mercado del suelo urbanos en nuestras ciudades obedecen a patrones generales encontrados en ciudades capitalistas. No obstante, por sus condiciones sociales, políticas y económicas muy particulares, su organización socioespacial tienen rasgos muy peculiares en todo el continente (JARAMILLO, 1999:3).

Jaramillo se formula la pregunta ¿El mercado del suelo juega algún papel en la determinación de algunos rasgos peculiares de nuestras ciudades?, siguiendo en este punto reitera que más que perseguir alguna alteridad en el mismo mercado del suelo, lo que sospecha es que las particularidades en algunas características de nuestras sociedades hacen que el mercado de los terrenos urbanos cree ciertos efectos en el contenido de las ciudades, que las hacen relativamente peculiares; para tal noción nosotros argumentamos que en efecto las ciudades y en especial la sociedad quien es quien las habita tenemos rasgos que nos hacen diferentes unos a los otros, pero hasta este reglón no apoyamos la versión de que ello sea un elemento esencial para general valores diferentes en el suelo urbano creemos que esto va más allá de la simple configuración social.

Ante este hecho Parias (2010) describe y se pregunta: ¿Por qué todos los terrenos urbanos, aun los más marginales, tienen un precio? Reformu-

lando la exposición marxista original, Samuel Jaramillo lo explica con la noción de renta absoluta urbana. Los terrenos para tener el carácter de urbanos requieren estar dotados de infraestructura y servicios públicos urbanos, los cuales no pueden ser producidos por el capital individual, generalmente se proveen por inversiones del Estado. De esta manera, el capital promotor se enfrenta con una circunstancia externa a su dinámica, que no controla: necesita terrenos urbanos y para obtenerlos tiene que contar con otros agentes. Adicionalmente, el espacio construido requiere de una articulación con otros inmuebles y actividades urbanas, lo cual es el resultado de la interacción de un gran número de agentes; por ello, la asignación colectiva de los usos del suelo urbano es algo que escapa al control unilateral de un promotor individual.

Ante este hecho nosotros hemos pensado que si las ciudades retienen su capital inicialmente en el centro y con el paso del tiempo se va dirigiendo hacia las periferias por agentes legales o ilegales; también insistimos en el hecho de que tal problemática se puede acotar y en su defecto eliminar si se aplican las leyes y reglamentos necesarios para contrarrestarla como son el análisis del impuesto predial, la recuperación de plusvalías que ya han mencionado algunos autores como Morales (2003) y Jaramillo (1999).

En Francia, Lojkin (1992) hace un análisis sobre la renta del suelo urbano y donde añade que hay dos condiciones que determinan, en un sector económico dado, la posibilidad para que se constituya una renta de suelo: la primera es la composición orgánica del capital invertido en ese sector debe de ser inferior a la composición orgánica del capital social medio. El valor de los productos de ese sector debe ser superior a su precio de producción. Y la segunda lo que se cristaliza, lo que fija la ganancia extraordinaria en ese sector es la

existencia de un obstáculo, de una fuerza exterior al capital que impide la libre circulación de los capitales y, por ende, la nivelación del valor y del precio de producción. Ese obstáculo es el monopolio de la propiedad privada del suelo (LOJKINE, 1992:33).

BALDÍOS URBANOS

En Europa Freire (2010) señala que la existencia de “vacíos urbanos” en el suelo consolidado de la ciudad es un hecho que, si bien se ha debatido ampliamente desde un punto de vista práctico (para qué podrían servir estos espacios), apenas sí se ha considerado desde un punto de vista conceptual (por qué existen estos espacios).

La existencia de tierra vacante es el resultado de múltiples y complejas acciones de los diferentes agentes públicos y privados, con distintos intereses, posibilidades y preferencias, donde los propietarios de tierras no poseen un comportamiento exclusivamente económico, sino que actúan según pautas de tipo cultural, medioambiental y de seguridad; y es de esta manera como se considera conceptualmente que los vacíos urbanos son el resultado del funcionamiento del mercado de tierras con escasas regulaciones estatales (CLICHEVSKY, 2002:49).

En síntesis, para definir acciones sobre la tierra vacante es fundamental entender la valorización capitalista del suelo como factor de segregación socio-espacial, la forma que asume la configuración espacial de la ciudad metropolitana y los beneficios extraordinarios de diferentes tipos obtenidos por parte de los actores del mercado (en general, vinculados a la producción y comercialización de la tierra), así como la relación entre beneficios privados y acciones públicas.

En Colima por su parte Chávez, Valladares y Aguirre (2009), hacían una investigación sobre: Producción de suelo urbano en Colima-Villa de Álvarez, en donde se definía un inventario del suelo

de la conurbación Colima-Villa de Álvarez, dada la dispersión de los asentamientos en la zona prevista como límite de crecimiento de los programas de desarrollo urbano vigentes, se organizó en dos grupos: periurbano e intraurbano y éstos, a su vez, se subdividieron en tres subgrupos.

Las tres subcategorías de los predios periurbanos son: lotes baldíos identificados en los fraccionamientos dispersos en las zona; predios proyectados, es decir, lotes en fraccionamientos planeados, independientemente de status legal (regular o irregular) y predios rústicos; en los tres casos se registraron independientemente de su tamaño y su uso definido en el programa de desarrollo urbano vigente (CHÁVEZ et.al., 2009:136).

Nuestro análisis hasta este punto sostiene que hay una serie de cuestiones que resultan de la revisión de esta investigación las cuales son: ¿Son las economías de libre mercado mecanismos de intervención pública que equilibran las características únicas del mercado? ¿Es el Estado el elemento regulador o el productor principal de la especulación del suelo? ¿Qué estrategias se pueden implementar que ayuden a tener una legislación más sólida?

Se observa la ausencia de trabajos de orden cuantitativo sobre el tema del suelo en los cuales se analice la evolución de los precios, el funcionamiento del mercado formal y la interrelación entre los diferentes submercados.

También podemos argumentar que la falta de información privada, su dispersión, su ocultamiento, han llevado al desconocimiento del mercado, lo cual tiene mucho de cierto; sin embargo, la realidad es que hay mucha más información sobre algunas de las variables fundamentales del mercado del suelo (valores catastrales, precios comerciales, transacciones), pero se trata de fuentes informativas a las que no se acude por desconocimiento o desinterés.

La débil atención prestada por la ciencia económica al análisis del mercado de suelo ha llevado a que se otorgue mayor atención a temas como la participación social de los agentes que interviene, el acceso de la población al suelo, y las políticas públicas, entre otros, pero se han descuidado otros como la determinación de la demanda y el tipo de competencia existente.

Los beneficios que genera el desarrollo urbano son producto de todos los habitantes pues el mayor valor está dado por la existencia de bienes públicos, financiados por la sociedad en su conjunto y no sólo de algunos agentes económicos por tanto, esos dividendos desde una perspectiva de ética pública, deben ser capturados por todos los habitantes y no sólo por algunos pocos dueños de la tierra y del capital.

MARCO TEÓRICO.

Mientras que Furtado y Godoy nos ilustran dos factores importantes de cómo se presenta el fenómeno de los vacíos dentro de la conurbación, uno es la falta de políticas públicas las cuales han llegado a ocasionar dicha problemática, la otra el mercado de suelo el cual viene presente no solo en como los particulares adquieren suelo, sino también el cómo la ciudad lo enfrenta por medio de la planificación y de la aplicación de leyes; que permiten que la propiedad privada y pública se mueva dentro de un mercado o se queden varadas como una inversión.

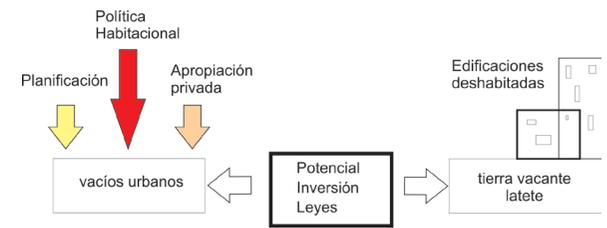


Figura 1. Vacíos urbanos vs tierra vacante.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

En la ciudad no existen los límites, los desarrolladores siguen urbanizando reserva y provocan el fenómeno de la vacancia en los centros y periferias de la ciudad, aun cuando dentro de esa reserva se contabilizan los vacíos urbanos, éstos no llegan a integrarse en las expectativas del inversionista. Hasta esta línea ninguno de los conceptos nos muestra al fenómeno en toda su totalidad. Por su parte, Chávez, Valladares y Aguirre (2008) utilizan el concepto de “terrenos baldíos”, es decir, “aquellos sin edificación alguna, e independientemente de dónde se localicen, pero a los que no se les puede considerar inútiles, porque su utilidad estriba, en términos económicos, en tenerlos sin uso el tiempo necesario como un mecanismo para crear capital, o en términos de economía doméstica como un mecanismo de bienestar”.

(ver figura 2)
Sin embargo Chávez, Valladares y Aguirre (2009), continuando con su investigación las llevaría a or-

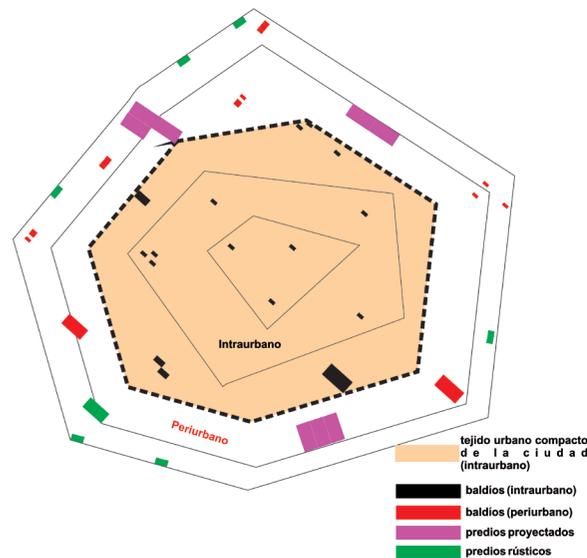


Figura 2. Dispersión de asentamientos.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

ganizar en dos grupos a los baldíos debido a la dispersión en los asentamientos: periurbanos e intraurbanos, a su vez, se subdividieron en tres subgrupos. “Las tres categorías de los predios periurbanos son: lotes baldíos, identificados en los fraccionamientos dispersos en la zona; predios proyectados, es decir, lotes en fraccionamientos planeados, independientemente de su status legal (regular e irregular) y predios rústicos; en los tres casos se registraron independientemente de su tamaño y uso definido en el programa de desarrollo urbano vigente”. Y por consecuente, “los predios intraurbanos de Colima son todos aquellos terrenos ubicados en el tejido urbano compacto de la ciudad, sin considerar su dimensión ni uso especificado en los instrumentos de planeación vigente” (CHÁVEZ et al., 2009:136).

Y el análisis no da por resultado que para este estudio utilizaremos el término de “suelo baldío”, tomando como referencia que el suelo no se reproduce y que es un bien escaso, el cual se encuentra dentro de la urbanización y es nuestro objeto de estudio, aunque no es un referente que el fenómeno sea propio de la ciudad. Dicho objeto de estudio abarca no solo el espacio donde se localiza sino también las implicaciones que trae consigo su ubicación en el ámbito económico, desperdician inversión y provocan que la ciudad tenga que expandirse más lo cual implica un doble costo para el Estado. (ver figura 3)

De igual forma el concepto es utilizado de infinidad de formas, tales como un bien futuro y que juega un papel importante en términos económicos dentro de la ciudad en su generalidad pero que también es un fenómeno que no es propio de la ciudad y que tiene muchas similitudes en el aspecto económico, en el cual rigen varios factores como la propiedad, el potencial, la ubicación, los promotores inmobiliarios y el Estado con su legislación. (ver figura 4)



Figura 3. Elementos del suelo baldío.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

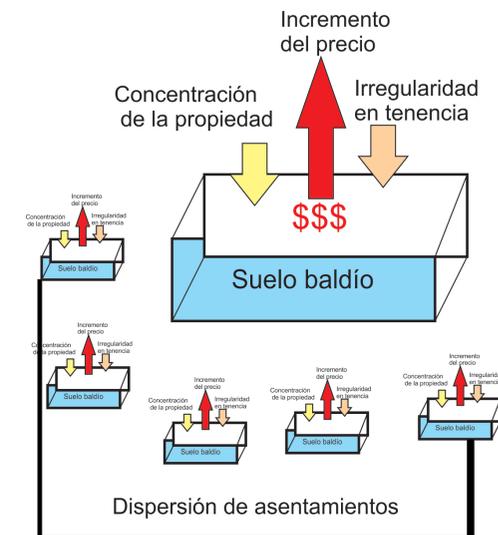


Figura 4. Efectos sobre el suelo.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

Por esto, López Moreno (1992) toma el tema de los comportamientos especulativos y matiza lo que en apariencia se calificaba como comportamientos especulativos de los propietarios de la tierra, mostrando otras lógicas distintas: unos consideran sus terrenos como una inversión familiar (en una especie de ahorro forzado); para otros resulta una estrategia de previsión para el futuro de sus hijos; hay quien en realidad carecen de los recursos necesarios para construir su vivienda e, incluso, quienes esperan que el lugar sea más habitable que se consolide a partir del esfuerzo de los otros para mudarse. (ver figura 5)

La teoría de la renta del suelo tal y como la describe Jaramillo donde el tema del mercado se maneja en base a rasgos estructurales llenos de peculiaridades en la urbanización que tienen como modalidad más importante el término económico y urbano, mientras se describen las formas de cómo se articula el suelo urbano se hace énfasis a cómo los terrenos individuales que tienen características diferentes generan diversas acumulaciones para los distintos inversionistas donde lo esencial se basa desde la localización que es una modulación de rentas en base a su infraestructura y la forma de las redes las cuales juegan un papel importante dentro de la localización, mientras la constructibilidad puede ayudar a mejorar una renta o demeritarla y si el terreno ocupa de inversión extra (rellenos de tierra, por ejemplo).

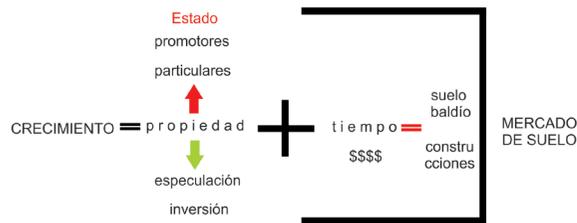


Figura 5. Actores en el Mercado de Suelo.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

Estos rasgos que menciona Jaramillo son un punto de partida para la investigación aquí planteada porque nos da las herramientas que abren el panorama hacia el fenómeno que se está estudiando, y que probablemente estas características que se mencionan en el párrafo anterior se presenten en Colima y sean la red por donde se dirigen las rentas y los precios del suelo urbano.

También queda claro que toda renta se basa en un mínimo que de hecho inicia en el área agrícola, si al dueño de la pequeña propiedad se le ofrece poco por ella se sigue siendo una pequeña propiedad y en caso contrario que se le presente una mejor oferta (un inversionista urbano) se hará dicho movimiento y de esta manera se inicia la estructura de todas las rentas.

Ya que lejos de ganar devalúa su infraestructura y también genera gastos como son el pago del predial, agua, mantenimiento en general. Cosa que no sucede si es un lote baldío en su generalidad genera gastos, pero no tantos como la construcción y puede pasar tiempo indefinido especulando como lo menciona Jaramillo.

Continuando con los baldíos el precio de éstos no es el resultado de un fenómeno en particular que involucre solo al comprador y al vendedor, muy por el contrario este es el resultado de un mecanismo que engloba al entorno donde se ubica dicho lote, en términos más sencillos hablamos de aspectos involucrados como que tipo de construcciones lo rodean (al lote), su localización, forma, frente, fondo, topografía entre otras que no solo lo incluyen a él sino también a su vecinos los cuales le darán el valor final, ya que los baldíos como tal no generan renta visible para el dueño como sucede en una construcción, pero esto no indica que su valor baje por no generar renta.

En este punto nosotros aseguramos que la “teoría de la renta” es la que puede llegar a regir nuestra investigación en todo el horizonte de la misma, ya

que no sólo examina al terreno como urbano sino desde su antecedente (agrícola) que es donde se inicia la estructura del mismo, creemos que es importante comparar tanto un lote baldío como uno ya construido con la finalidad de examinar que pasa en ese lapso de tiempo donde el baldío no se construye y no se demerita su valor.

También es importante saber a detalle qué pasa con el submercado de suelo en general alrededor de los baldíos urbanos, porque su estado y que papel están jugando dentro del submercado.

Ante tal análisis nuestro concepto de “suelo baldío” indica que es “la tierra inmersa en el área intraurbana o periurbana, sin ocupación alguna, que tiene todos los servicios que brinda la ciudad; su estado puede deberse a problemas jurídicos, que están retenidos por los propietarios (especulación) o que están endeudados; los dueños pueden ser el Estado, promotores inmobiliarios y particulares”.

Así como nuestro concepto de mercado que se refiere a que la tierra (toda) está dentro de un mercado de suelo, el cual se rige por tres actores principales, demanda, precio y ubicación. Aunado a esto se localiza la renta que es un factor importante dentro de este mercado el cual es una ganancia sobre el suelo.



Figura 6. Concepto de Mercado de Suelo.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

En el mercado participan otros actores, como el Estado (quien invierte, legisla y aplica las leyes), los promotores inmobiliarios (emprendedores que se quedan con la ganancia extraordinaria que equivale a la plusvalía del suelo), los particulares (dueño del suelo que pueden llegar a ser

no solo los particulares, sino también el Estado y los emprendedores al comprar el suelo con anticipación), el crecimiento de la ciudad y el tiempo como factor importante.

También se ligan al mercado las construcciones, la infraestructura, el suelo baldío y las plusvalías. Por lo cual nos planteamos la pregunta de investigación ¿Qué tipo de valor generan los lotes baldíos urbanos dentro del sub-mercado de suelo, cuáles son sus características que explican la diferenciación en los valores del suelo?

A lo que nuestra hipótesis responde que el valor de los baldíos en Villa de Álvarez y Colima va de acuerdo a su situación jurídica ya que algunos se encuentran intestados, están retenidos por sus propietarios para inversiones futuras (especulación) y no están identificados claramente en el registro público de la propiedad y catastro; en consecuencia generan valores que van de acuerdo a su ubicación y al entorno que los rodea provocando diferentes tipos de rentas a lo largo de la estructura urbana.

Nuestro objetivo general de la investigación es identificar los procesos microeconómicos que operan en el submercado de suelo urbano baldío. Siendo los procesos microeconómicos el cálculo del valor residual del suelo que es donde el emprendedor toma el precio máximo al que puede vender el producto inmobiliario que va a fabricar, le descuenta el costo de producirlo y la ganancia ordinaria, y lo que sobra el residuo será el precio máximo que estará dispuesto a ofrecer por el terreno donde desarrollará su proyecto.

Dentro de estos procesos también se encuentra la capitalización de rentas en el precio del suelo que se refiere a que el precio del suelo es igual a la renta entre la tasa anual.

Sin embargo, se requerirá explicar el origen de los lotes baldíos en el área de estudio, así como pro-

mover cambios de uso de suelo a usos más rentables, todo esto como parte de los objetivos particulares teniendo en cuenta que ni el urbanizador, ni el Estado pueden solo salir ganadores en este tipo de fenómenos si no que se necesita de un sistema completo que integre a la sociedad en general.

Nuestro análisis nos indica que el objeto de estudio de esta investigación es la renta del suelo baldío, mientras que el suelo baldío es la variable dependiente. De esta forma surgen las variables independientes que serán necesarias para sustentar la hipótesis a lo que tenemos el impuesto predial, la plusvalía, la localización, características físicas y la propiedad como elementos de este apartado. Siendo nuestros indicadores: en el área jurídica que los baldíos están titulados a alguien que ya se murió (a nombre de un muerto sí o no), en cuanto al plan de desarrollo urbano que no permite que se desarrollen este tipo de terrenos nuestro indicador es que si el tipo de suelo es rentable o no; el indicador de problemas en registro público de la propiedad y catastro es si están claramente identificados en estas dependencias y si tienen deuda fiscal o no y por último en cuanto a la retención de los propietarios, el indicador es el número de años que están sin ocuparse desde su compra hasta hoy. Esto nos indica que necesitaremos de herramientas y metodologías que ayuden a tener el resultado requerido en esta investigación, dicha información surgirá en su mayoría de los estudios revisados si esa metodología nos sirviera para regirnos o en su defecto tengamos que diseñarla, para ello enseguida abordaremos la metodología a utilizar en esta investigación.

METODOLOGÍA.

Estamos buscando con estos instrumentos primero cumplir nuestro objetivo general que ayude a resolver la hipótesis y la pregunta, esto es un proceso por el cual cada factor que hemos tomando

en cuenta para nuestro instrumento facilita acordar los rangos de actualización de los valores a partir de una mejor interpretación de las variaciones del suelo.

Sin embargo, es en el estado de Colima, bajo esta línea de investigación, la capital del estado del mismo nombre y la conurbación con Villa de Álvarez inicia su crecimiento urbano y demográfico a partir de la década de 1960. Hacia 1950 apenas rebasaba los 110 mil habitantes, para pasar en 1971 a 211 mil 321 habitantes; para 1990 la población se contabilizó en 428 mil 510 y ya en 2000 llegó a 542 mil 627 pobladores (CRUZ, CHÁVEZ, 2012:104).

Nuestra investigación se centra en estas dos ciudades en primer lugar por la cercanía que tenemos hacia ellas y el fácil acceso a los datos que necesitamos para dicha investigación, por otra parte el grado de necesidad de este tipo de estudios ya que el fenómeno que se presenta es importante para nosotros y para la sociedad.

Aunado a esta afirmación se analizará por medio del método cualitativo y cuantitativo los baldíos y su entorno para poder definir el rol principal de estos en el mercado de tierra.

Como primer punto el proyecto consistirá en actualizar el inventario de suelo baldío que se encuentran en nuestra zona de estudio, se utilizará el método cualitativo y cuantitativo que consiste en generar una base de datos que nos arrojará la información necesaria para documentar lo que estamos buscando. (ver figuras 7 y 8)

Otros factores imprescindibles para la comprensión del suelo baldío son sus características físicas propias y relativas del conjunto urbano, la infraestructura y los servicios existentes en el entorno, a quién pertenecen y bajo qué situación jurídica, y para qué uso están previstas.

De igual forma las características físicas referidas a tamaño, forma y delimitación; puede influir, en

mayor o menor medida, en la conformación del suelo baldío; la propiedad, los datos del Registro de la Propiedad, pues generalmente se encuentran más actualizados y detallados que los del Catastro. (ver figura 9)

	Maestría en Arquitectura- área Urbanismo-FAyD-Universidad de Colima	
	Caracterización del mercado de suelo baldío en Colima y Villa de Álvarez	
	Presenta: Arq. J. Diego Cervantes Ibáñez.	
	Asesora: Dra. Martha E. Chávez González	
Ficha técnica No.		
LOCALIZACIÓN:		
Estado:		
Municipio:		
Observaciones:		
Croquis:		

Figura 7. Ficha Técnica: Generalidades del Baldío.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

	Maestría en Arquitectura- área Urbanismo-FAyD-Universidad de Colima	
	Caracterización del mercado de suelo baldío en Colima y Villa de Álvarez	
	Presenta: Arq. J. Diego Cervantes Ibáñez.	
	Asesora: Dra. Martha E. Chávez González	
Ficha técnica No.		
TAMAÑO		
Superficie del terreno (M ²)		Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)
		Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)
FOTOGRAFÍAS		

Figura 8. Ficha Técnica de Campo.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

	Maestría en Arquitectura- área Urbanismo-FAyD-Universidad de Colima			
	Caracterización del mercado de suelo baldío en Colima y Villa de Álvarez			
	Presenta: Arq. J. Diego Cervantes Ibáñez.			
	Asesora: Dra. Martha E. Chávez González			
Ficha técnica No.				
Localización	Respecto a la trama	Central		
		Limitrofe		
		Otros		
Respecto a elementos singulares	Colindante con estructuras			
	Colindante con espacios libres			
	Colindante con otro vacío			
Características Físicas	Tamaño	Abarca un lote		
		Abarca mas de un lote		
		Abarca espacio público		
Forma	Regular			
	Irregular			
Planeamiento	Uso	Infraestructura		
		Dolacional		
		Terciario		
		Residencial		
	Varios usos			
Evolución	Similar al planeamiento actual			
	Diferente al planeamiento actual			
Propiedad	Catastro	Dominio Público		
		Dominio Privado		
	No. de Propietarios	Un propietario		
		Más de un propietario		
Vivo		Muerto		

Figura 9. Ficha Técnica de Campo: Particularidades del Baldío.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

El segundo punto es vaciar estos datos en una hoja de cálculo en Excel de preferencia, los datos recabados estarán sustentados y avalados por planos de levantamientos los actualizados por desarrollo urbano de ambos municipios Colima y Villa de Álvarez, esto con el fin de generar información detallada de donde están los lotes ubicados y sus características principales, también será necesario tomar fotografías del entorno al momento de hacer los levantamientos e indicar en plano los ángulos donde se tomó la fotografía.

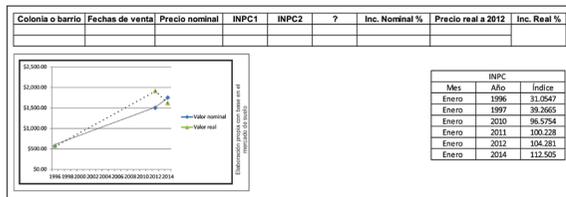


Figura 10. Índices de precios del mercado de suelo en el área de estudio.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014, en base a estudio de mercado y el INPC (Índices de Precios al Consumidor).

Ayudados de las fotografías aéreas, las imágenes de satélite, serán algunos de los elementos de gran utilidad para poder mostrar las características y la apariencia del área de estudio; consultaremos también la cartografía, datos catastrales y las referencias catastrales. (Ver figuras 11 y 12)

Los datos que resulten de la investigación en campo, en catastro y en el registro público de la propiedad, nos formaran las zonas si es que las hay de las diferentes rentas urbanas que generan los baldíos (ver tabla 7).

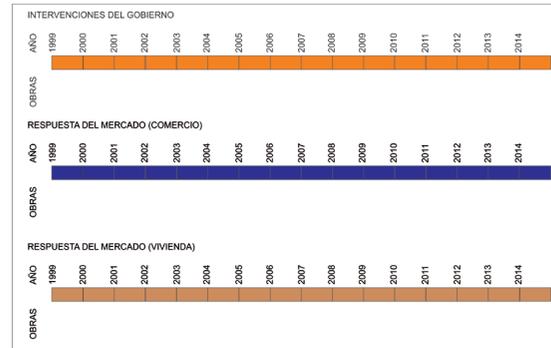


Figura 11. Líneas de tiempo de las Intervenciones del Gobierno y respuestas del mercado de comercio y de vivienda en base a estudios de mercado de los últimos 17 años.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

I. CARACTERÍSTICAS URBANAS																	
LÍMITES ESTUDIADOS:		AL NORTE:			AL ESTE:			AL OESTE:									
		AL SUR:															
CLASIFICACIÓN DE ZONA:				URBANA		SUB-URBANA		RURAL		DE		ORDEN.					
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:																	
HOMOGENEIDAD DE CONSTRUCCIONES:				MUY ALTA		ALTA		MEDIA		BAJA		NULA					
USO DEL SUELO PERMITIDO:				HABITACIONAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL		OTRO							
USO PREDOMINANTE:				HABITACIONAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL		OTRO							
ÍNDICE DE SATURACION (%):				100		90		80		70		60		50		MENOR	
ETAPA DE VIDA DE LA COLONIA:						VIAS DE ACCESO:		B		REG		MALAS					
RITMO DE CRECIMIENTO:						CONDICIONES AMBIENTALES:											
TENDENCIAS DE CAMBIO:						ARBOLADO:											
POBLACION:		ESCASA		NORMAL		DENSA		ANCHO MEDIC DE CALLES:				CARRILES.					
TIPO DE POBLACION:		FIJA		FLOTANTE		ANCHO MEDIC BANQUETAS:				MTS.							
ESTRATC SOCIOECONÓMICO:																	
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO																	
RED DE AGUA POTABLE				RED DE DRENAJE				PAVIMENTOS:				NOMENCLATURA:					
RED ELECTRICA:				ALUMBRADO PUBLICO:				TERRACERIAS:				TRANSPORTE PUB:					
RED TELEFONICA:				RED AEREA:				EMPEDRADOS:				HOSPITALES:					
AEREA:				RED OCULTA:				ASFALTO:				ESCUELAS:					
OCULTA:				LUMINARIAS:				ADOQUIN:				MERCADOS:					
BANQUETAS:				GUARNICIONES:				CONCRETO:				PARQUE:					

Figura 12. Ficha Técnica de Campo: Características Urbanas del baldío.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014.

II. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

A.- TERREÑOS COMPARABLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOS EN VENTA:

No.	UBICACIÓN	COLONIA	POBLACION	INFORMANTE	TELEFONO
1	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0

No.	SUPERFICIE M2.	PRECIO DE VENTA	PRECIO POR M2.	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO/M2. HOMOLOGADO
				Ffr	Ffo	Fsu	Ffo	Fof	Fir	Fub	Fre	
1	0.00	\$0.00	\$0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -
2	0.00	\$0.00	\$0.00	0.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -
3	0.00	\$0.00	\$0.00	0.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -

AREA DE TERRENO DEL INMUEBLE ANALIZADO (SUJETO)				0.00	M2
VALOR HOMOLOGADO				#1NUM!	M2
MEDIARMONICA				#1NUM!	-
PRCMEDIO ARITMETICO				#1NUM!	-
MEDIAGEOMETRICA				#1NUM!	-
MEDIANA				#1NUM!	-
PROMEDIO				#1NUM!	-

B.- CONSTRUCCIONES COMPARABLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOS EN VENTA: CERCA O SIMILARES

No.	UBICACIÓN	CARACTERISTICAS	EDAD	SUPERFICIES M2.		INFORMANTE	TELEFONO
				TERRENO	CONSTR.		
1	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0

No.	SUPERFICIE TOTAL T+C	PRECIO DE VENTA	PRECIO POR M2.	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO/M2. HOMOLOGADO
				Ffr	Ffo	Fsu	F.C.U.S.	Fof	Fud	Fed	Fre	
1	0	\$0	\$0.00	1.20			0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	\$ -
2	0	\$0	\$0.00	1.00			1.66	0.00	0.00	1.00	0.00	\$ -
3	0	\$0	\$0.00	1.05			1.33	0.00	0.00	1.00	0.00	\$ -

SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO (SUJETO): T+C					M2
VALOR DE VENTA HOMOLOGADO				#1NUM!	
MEDIARMONICA				#1NUM!	-
PRCMEDIO ARITMETICO				#1NUM!	-
MEDIAGEOMETRICA				#1NUM!	-
MEDIANA				#1NUM!	-
PROMEDIO				#1NUM!	-

C.- INMUEBLES COMPARABLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOS EN VENTA: CERCA O SIMILARES

No.	UBICACIÓN	CARACTERISTICAS	SUPERFICIES M2.		INFORMANTE	TELEFONO
			TERRENO	CONSTR.		
1						
2						
3						

No.	SUPERFICIE TOTAL T+C	PRECIO DE RENTA	PRECIO POR M2.	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO/M2. HOMOLOGADO
				Ffr	Ffo	Fsu	Fof	F.C.U.S.	Fub	Fdes	Fre	
1	0			1.20					#####	1.00	#1DIV/0!	#1DIV/0!
2	0			1.00					#####	1.00	#1DIV/0!	#1DIV/0!
3	0			1.20					#####	1.00	#1DIV/0!	#1DIV/0!

SUPERFICIE CONSTRUIDA INMUEBLE EN ESTUDIO (SUJETO)					M2
MEDIARMONICA				#1DIV/0!	-
PRCMEDIO ARITMETICO				#1DIV/0!	-
MEDIAGEOMETRICA				#1DIV/0!	-
MEDIANA				#1DIV/0!	-

Figura 13. Ficha Técnica de Campo y de Oficina: Particularidades del Baldío.
Fuente: Elaboración J. Diego Cervantes, 2014, formato de avalúo inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA.

- Chávez, M. (2005). Producción de suelo urbano en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez 1979-2000. Colima, Col.: Universidad de Guanajuato.
- Chávez, M., Valladares Anguiano, R., & Aguirre Fuentes, M. (2008). Terrenos baldíos y expansión territorial en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima. Palapa, vol. III, núm. II, 10.
- Chávez, M., Valladares, R., & Aguirre, M. (2009). Producción de suelo urbano en Colima-Villa de Álvarez. Colima: CONAFOVI.
- Clichevsky, N. (2002). Tierra vacante en ciudades latinoamericanas. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- Cruz, S., & Chávez, M. (2012). PROCEDE: privatización y urbanización de la tierra de propiedad ejidal. El caso de la ciudad de Colima. En S. Cruz, Periferias Metropolitanas (pág. 238). México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Delgado, A., & Perló, M. (2000). El estado de conocimiento sobre el mercado de suelo urbano en México. México: El Colegio Mexiquense a.c.
- Fausto A., R. J. (2001). ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? Puebla México.
- Freire, S. (2010). Los “vacíos urbanos”. Causas de su existencia en el suelo urbano de la primera periferia de Madrid. Revista Territorios en Formación, 18.
- Jaramillo, S. (1999). El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. Redalyc, 24.
- Jaramillo, S. (2008). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Colombia: Universidad de los Andes.
- Lojkine, J. (1992). ¿Existe la renta del suelo urbano? En M. Scheteingart, La renta del suelo urbano (pág. 230). México: Colegio de México.
- López, I., & Gómez, S. (2013). La base del suelo del impuesto predial en Mexicali, B. C. 1990-2010. (pág. 43). Mexicali, B.C.: Lincoln Institute of Land Policy.
- Lungo, M. (2004). Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica: antiguos problemas, nuevos desafíos. En M. Lungo. Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Morales, C. (2003). Recuperación de Plusvalías del Suelo Urbano . Recuperación de Plusvalías del Suelo Urbano (pág. 22). México: Lincoln Institute of Land Policy.
- Parias, D. (2010). Reseña de “Hacia una teoría de la renta

del suelo urbano”. En S. Jaramillo, Hacia una teoría de la renta del suelo urbano (pág. 12). Bogotá: Uniandes .

- Smolka, M., & Mullahy, L. (2007). Perspectivas Urbanas (Temas críticos en políticas de suelo en América Latina). Lincoln Institute of Land Policy.
- Torres, M. (2006). Recuperación de la renta urbana: una tarea ética pendiente. Revista Invi, 16.