



Urbano

ISSN: 0717-3997

revistaurbano@ubiobio.cl

Universidad del Bío Bío

Chile

Zuleica Torres Pulido, Ariadna; Rosas Ferrusca, Francisco Javier
EL VALOR DEL SUELO HABITACIONAL Y LA INTERVENCIÓN DE AGENTES
EXTERNOS VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO

Urbano, vol. 13, núm. 21, mayo, 2010, pp. 56-62

Universidad del Bío Bío

Concepción, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19817760008>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto



EL VALOR DEL SUELO HABITACIONAL Y LA INTERVENCIÓN DE AGENTES EXTERNOS VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO

THE VALUE OF THE SOIL HOUSING AND THE INTERVENTION OF THE FOREIGN AGENT.
VALLE DE BRAVO, MEXICO STATE

*P. P. T. Ariadna Zuleica Torres Pulido**
*M. P. D. U. Francisco Javier Rosas Ferrusca***

RESUMEN

Como parte fundamental de los estudios de planeación se encuentra el territorio, el suelo como componente esencial de la estructura urbana y sustento de las diferentes actividades realizadas por el hombre, cobra singular importancia al momento que el valor, el uso y los agentes que en ellos interviene se vuelven factores que impulsan o retraen el desarrollo de un lugar, trayendo como consecuencia segregaciones sociales. De ahí que en este trabajo se da a conocer, a partir del caso de Valle de Bravo, la influencia que ejercen los agentes externos en los cambios del valor de suelo habitacional, tomando como punto de partida la evolución del patrón de ocupación del suelo y las actividades económicas.

Palabras claves: Suelo habitacional, valor, agentes externos, actividad económica.

ABSTRACT

As a fundamental part of territorial planning studies, the soil as essential component of the urban structure and sustenance of the different activities realized by the man, has singular importance to the moment that the value, the use and the agents that in them he intervenes turn factors that stimulate or re-bring the development of a place, bringing as consequence social segregations. Of there that in this work devotes itself knowing, from the case of Valle de Bravo, the influence that the external agents exercise in the changes of the value of living soil, taking as a point of item the evolution of the boss of occupation of the soil and the economic activities.

Keywords: Soil housing, value, foreign agents, economic activities.



Ciudad típica de Valle de Bravo a orillas del lago artificial Avándaro, inserta dentro del sistema hidroeléctrico Miguel Alemán, al SO de Ciudad de México.

* Académico Universidad Autónoma del Estado de México, UAEM. Facultad de Planeación Urbana y Regional. Correo electrónico: azuleicat@edu.uaem.mx.

** Académico Universidad Autónoma del Estado de México, UAEM. Facultad de Planeación Urbana y Regional. Correo electrónico: ffrosas@edu.uaem.mx.

Introducción

México, un país que busca hacer frente a la modernidad y a los retos del nuevo siglo en temas de desarrollo urbano y planeación territorial, ha sido testigo de diversos cambios. En los últimos tiempos el uso del suelo ha sido expresión de esas transformaciones, ya que cerca de la mitad del territorio ha sido modificado intensamente, a partir de la dinámica en la distribución espacial de la población provocados principalmente por crecimiento natural, desplazamientos migratorios y sucesiones administrativas; sin embargo, dicha distribución también ha sido influenciada por económicos, sociales, políticos, culturales y geográficos, dando lugar a una serie de formas en las que la población se asienta, siendo éstas los usos habitacional, comercial, forestal, industrial, entre otros, los cuales adquieren valor para acceder a ellos.

Como parte fundamental de los estudios de planeación se encuentra el territorio, aún cuando son diversos los aspectos que lo conforman e importantes por estudiar todos, desde un punto de vista personal, el suelo como componente esencial de la estructura urbana y sustento de las diferentes actividades realizadas por el

hombre, cobra singular importancia al momento que el valor, uso y los agentes que en ellos interviene se vuelven factores que impulsan o retraen el desarrollo de un lugar, trayendo como consecuencia segregaciones sociales.

Es así como el presente artículo surge del interés por dar a conocer, la influencia que ejercen los agentes externos en los cambios del valor de suelo habitacional y los resultados de esto en los diversos sectores sociales, tomando como punto de partida la evolución del patrón de ocupación del suelo y las actividades económicas; esto a partir del caso Valle de Bravo, forma parte de los 125 municipios del Estado de México y se localiza al occidente.

El suelo en el desarrollo urbano de Valle de Bravo: contexto del problema

Debido a que el suelo constituye el soporte de las diferentes actividades del ser humano y del crecimiento territorial que se presenta en el municipio de Valle de Bravo, el uso de suelo habitacional cobra particular importancia, ya que éste es generalmente muestra del estrato económico de la población en el lugar que habita, así como el estilo de vida desarrollado.

La evolución y crecimiento que ha presentado Valle de Bravo, México, pueden ser vistos a través de las modificaciones y cambios que han sufrido las diferentes localidades de las que está conformado, tanto en su población como en la ocupación de suelo que presentan.

Cabe mencionar que aun cuando la población se ha llegado a duplicar de 1980 al 2006 la concentración de la misma se sigue registrando tan solo en dos de la localidades, tal es el caso de Valle de de Bravo (cabecera municipal) y Colorines que cubren más del 50% del total de la población (Estadísticas INEGI, 1980-2000).

Si bien en 1960 se empieza a explotar el atractivo turístico, abriéndose a la oferta de suelo urbano y vivienda e inversiones en infraestructura urbana; el crecimiento es poco significativo, ya



Localidad de Colorines, situada en el Municipio del Valle de Bravo, fundada en tiempos de la "revolución eléctrica" de México, con el proyecto hidroeléctrico de Ixtapabtongo.



Plaza de Valle de Bravo, centro del desarrollo urbano y turístico del municipio.

que es a partir de 1970 cuando se consolida con tasas de crecimiento superiores al 4.0% anual (Estadísticas INEGI, 1970).

La referencia de crecimiento poblacional respecto a la ocupación de suelo para usos urbanos está representada por dos procesos de ocupación diferentes; uno orientado a la demanda real de pobladores del lugar que requieren suelo urbano de bajo costo y que se ofrece en zonas ubicadas en el límite del área urbana actual y el otro referente a la oferta inducida de suelo habitacional residencial para población inmigrante o flotante.

El crecimiento urbano de Valle de Bravo en los años 80 presentó ciertos problemas referentes a indefinición de límites de los centros de población, así como de reservas territoriales, un crecimiento desordenado de las áreas urbanas, subdivisiones y fraccionamiento no controlado de predios con fines turísticos. Durante este período se le otorgó la categoría de centro de población estratégico de crecimiento en el aspecto turístico por el programa Horizonte XXI del Gobierno del Estado de México.

Las áreas urbanas más importantes del municipio son las de Valle de Bravo con 228 ha., Avándaro de 61 ha. y Colorines con 52 ha. representando conjuntamente una superficie menor del 1% del total municipal. La cabecera municipal presentó para este año un proceso de urbanización intenso con un crecimiento territorial superior al 3% del decenio anterior, con una estructura urbana (traza) irregular (Plan de Desarrollo Urbano, 2000). Por su parte, la localidad de Avándaro, desde este año comenzó a presentar características de fracciones residenciales turísticas más importantes de la zona, aun cuando el proceso de saturación se veía lento presentaba un ritmo de desarrollo relativamente lento. Colorines otra de las localidades urbanas, para ese año era una zona de crecimiento resiente, se puede decir que comenzó a partir de la construcción de instalaciones hidroeléctricas.

Durante las últimas dos décadas, Valle de Bravo presentaba un cuadro de desequilibrios en su desarrollo, frente a éste, el área de mayor impacto continuó siendo al igual que el

período anterior Valle de Bravo centro, Avándaro y Colorines comprendiendo un área urbanizable de 2,249.67 ha. cifra que representaba el 43.8% del total del territorio municipal (Plan de Desarrollo Municipal Valle de Bravo 1994 -1996). En esta etapa el crecimiento se manifestó por el significativo desarrollo de fraccionamiento residenciales y construcción de casas de descanso, así como por la expansión de actividades empresariales y de servicios vinculados al turismo (hoteles, restaurantes, bares y establecimiento de diversión).

Usos de suelo y actividad económica

Los usos de suelo municipales que se han presentado en su mayoría se caracterizan por la presencia de áreas destinadas a uso habitacional.

CUADRO NO. 1

VALLE DE BRAVO, USOS DE SUELO 1980-2006

	USO DE SUELO %	CARACTERÍSTICAS / SITUACIÓN
1980	Bosques 62% del territorio municipal Agrícola 31.7% en su mayoría de baja productividad y aprovechamiento irregular Pecuario 5.7%	El área urbana de las localidades que conforman el Centro de población de Valle de Bravo contaba con 1,324 ha. El 64.7% se destina al uso habitacional, 7.6% en equipamiento, 1.8% servicios, 0.3% industria ligera, 2.4% lotes baldíos. Ya en este año se percibía la existencia de urbanizadores que hacían uso de zonas no aptas par el desarrollo urbano, generando así asentamientos humanos irregulares en zonas de propiedad comunal.
1990 - 2006	Forestal 54.6%	Las áreas urbanas de 1993 y 2000 constaron de 1,350.00 ha. (7.30%) y 2,861.7 ha. (18.87%), respectivamente. En cuanto a áreas urbanizables los cambios fueron de 831.4 has. (5.50%) y 899.65 ha (4.86%). Las áreas no urbanizables presentan 11,375.2 ha. (75.63%) y 16,250.33 ha. (87.84%). Las principales características que se han mantenido en estos 16 años que se ha buscado la consolidación del Centro Estratégico de población de Valle de Bravo, como Centro Turístico de excelencia y como eje la región. Se ha procurado revertir el deterioro del patrimonio arqueológico, artístico, cultural y ecológico del centro de población. Por último, se ha pretendido controlar la expansión de las áreas urbanas de las localidades que integran el Centro de Población y, para el caso de la Cabecera Municipal – Avándaro el uso se ha intensificado para destinarlo a viviendas.
	Agrícola 13.1	
	Cuerpos de agua 11.8%	
	Urbano 15.7% Habitacional 4.8%	

Fuente: Elaboración propia con base en Planes de Desarrollo Urbano y Desarrollo Municipal, Centro de Población Estratégico, 1980-2000.

Otro aspecto importante que ha presentado Valle de Bravo es su actividad económica, la cual esta orientada a servicios turísticos, sin duda los medios de comunicación y las relaciones económicas y sociales con el exterior han participado en el crecimiento de la población visitante, es decir, el turismo; siendo éste el motor que mueve la economía de Valle de Bravo con la explotación indirecta de los recursos naturales al ser utilizados como atractivos turísticos con un concepto eco turista.

Dado lo anterior, es posible ver que Valle de Bravo ha presentado cambios en el patrón de ocupación del suelo, al tiempo que se modifica su estructura urbana.

Los datos expresados en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo (2000-2003) muestran que en torno al centro, empezó a demandarse suelo para vivienda

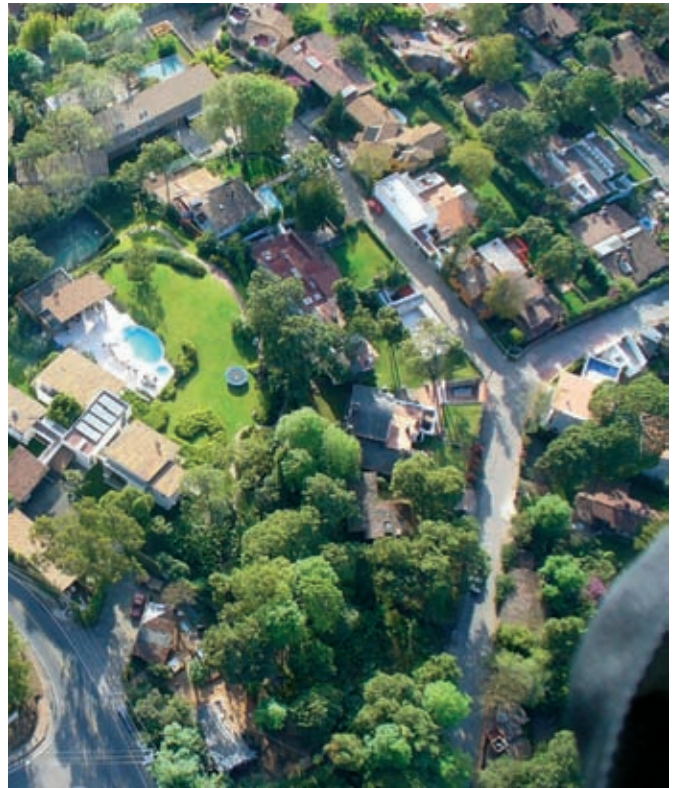
provocando el crecimiento natural del área urbana. Sin embargo, cabe mencionar que existen procesos de ocupación diferentes; por una parte, la demanda de población oriunda requiere suelo urbano de bajo costo el cual se ofrece en zonas ubicadas en el límite del área urbana actual y, por otra parte, la constante oferta de suelo habitacional residencial para población externa. De esta forma los terrenos ocupados del centro de Valle de Bravo han ido consolidando paulatinamente el área urbana actual; sin embargo, a través de los desarrollos inmobiliarios recientes, se han integrado terrenos de propiedad ejidal, comunal y privada.

Dichos procesos de ocupación del suelo, vistos desde la perspectiva social, han sido polarizantes ya que gran parte de los predios que tienen acceso directo al lago, así como aquellos que por su valor paisajístico eran considerados como parte importante de los atractivos de Valle de Bravo, ahora son espacios restringidos al público, estableciendo una división tajante entre propietarios y usuarios. Es decir, la inevitable segregación socio-espacial se ha reflejado en aquellos espacios en los que se prohíbe el paso, lugares que tradicionalmente eran considerados como sitios de recreo y esparcimiento de las familias vallesanas (“Divisaderos”, “Velo de Novia”, “La Peña”, los “Lagos de Casas Viejas”, “Las Peñitas”)¹.

Aportaciones teóricas sobre el valor del suelo en el desarrollo urbano

Hablar de suelo su valor y uso, no se torna un tema sencillo por que es necesario retomar algunas aportaciones teóricas de diversos autores han realizado con respecto a este tema que sin lugar a dudas serán de utilidad para entender el fenómeno del valor del suelo y la intervención de agentes en ello. Es preciso partir dejando en claro que para fine del presente artículo se ve al suelo como un elemento natural al ser ocupado y explotado por el hombre, no obstante se ha convertido en un objeto escaso, especialmente en cuanto a su localización, pasando de ser algo más que un mero soporte físico o geográfico para el establecimiento de las actividades urbanas y de la población a un elemento del territorio que adquiere un “valor”.

Una vez que el suelo ha adquirido un valor, a éste se le puede atribuir una plusvalía, que según Marx (1988) define como el resultado de todas las mejoras que a un bien le asigna valor; esto es, el excedente de valor que sus propias mejoras le otorgan. Por lo que el valor asignado a un bien, en función de mejoras en su entorno equivaldría a la capacidad que éste tiene para generar plusvalía; de esta forma, dicha condición se convertiría en un factor determinante para quien se interese en realizar una transacción la pueda llevar a cabo, es decir, al momento de realizar una compra-venta de una mercancía; en este caso nos referiríamos al suelo. Al ser retomados estos puntos por Harvey (1988) al área ur-



Vista de un sector residencial de la urbanización de Valle de Bravo. Ser observa la ocupación, crecimiento y expansión natural del suelo urbano.

bana y particularmente al suelo urbano asume que el valor es quien incentiva a invertir; sin embargo, dicha inversión podría no ser inmediata, ya que quien adquiere suelo espera que el entorno incremente su valor para poder así edificar y posteriormente vender, comportamiento propio de las empresas inmobiliarias. Por lo que Harvey (1988) define seis posturas de percepción del valor: *inquilinos; los corredores de fincas (Agentes inmobiliarios); los propietarios; los constructores y la industria de la construcción; instituciones financieras y las instituciones gubernamentales.*

Dichas posturas encuentran en la realidad de Valle de Bravo; los inquilinos y propietarios al momento en que el suelo se vuelve casas habitación y se renta para alojamiento de fin de semana, por su parte las inmobiliarias buscan oportunidades de compra de terrenos realizándoles mejoras en este caso transformándolos en viviendas con la participación de la industria de la construcción y de instituciones financieras para facilitar su compra. Por último, las instituciones gubernamentales tanto municipales como estatales quienes son los encargados de emitir los permisos de construcción y las licencias de usos de suelo y de quienes corresponde la mayoría de las decisiones. No obstante, cabe destacar que para Valle de Bravo los que más pesan son las instituciones gubernamentales y los llamados por Harvey, corredores de finca o grupos inmobiliarios, ya que han hecho del lugar un sitio cada vez menos accesible para personas de medios y bajos recursos.

¹ Registro de la Subsecretaría de Turismo de Valle de Bravo, 2005.

Características del suelo

Bajo este mismo contexto, el mismo Harvey (1984) y años más tarde Mendel (1998) hacen referencia al suelo y sus mejoras partiendo de que el suelo es una mercancía (visto desde la economía capitalista moderna), pero no son mercancías normales cuyas características para el valor de uso y valor son: no pueden ser trasladados de un lugar a otro, ya que éstos tiene una localización, que más adelante influirá incluso en el valor y por tanto en el precio; ninguna persona puede prescindir de ella; cambian de mano con relativa infrecuencia; es algo permanente por lo que proporcionan la oportunidad de almacenar riquezas, tiene numerosos y diferentes usos que no se excluyen entre sí para el usuario.

Los puntos conllevan a plantear que cada individuo determina un valor de uso diferente y que éstos a su vez reflejan una mezcla de necesidades y exigencias sociales, hábitos culturales, estilos de vida, etc. Ya que como también han mencionado Iracheta (1992 y 1997) y Terrazas (1996) el suelo es indispensable para todos; es símbolo de estatus social y pertenencia a una clase; se clasifica en legal e ilegal, lo que trae se traduce más representa una condicionante; en él intervienen básicamente tres actores sociales: el capital inmobiliario, el estado y los propietarios; y por último tiene ciertas características formales que lo hacen diferente e influyen en su precio (dimensión, forma del lote, etc.)

Tomando en consideración cada uno de los puntos anteriores y trasladándolos a la realidad urbana, es posible dar por sentado que desde siempre y bajo estas condiciones el suelo tiene ya un valor, pero la pregunta sería ¿qué pasa cuando adicionalmente en lugar se desarrollan ciertas actividades económicas que dan paso a la ocurrente oferta de suelo para uso habitacional?

Agentes externos y su influencia en los valores del suelo en Valle de Bravo

El comportamiento de los mercados del suelo, ha tendido al desorden y a especulaciones, no solo por falta de reglas de operación del mercado del suelo y edificios como se plantea en los puntos del inicio del artículo, sino también por la estructura misma de este mercado en la dinámica económica y social; en dicha realidad predominan las decisiones individuales de propietarios, promotores financieros e instituciones y funcionarios públicos, por encima de una visión comunitaria previamente acordada en leyes y en documentos de planeación, cuando se trata de comerciar con suelo urbano y urbanizable.

Como se ha visto el valor del suelo se da a partir de la presencia de diversos factores, para el caso que hoy nos ocupa escribir como lo es Valle de Bravo y dos de sus zonas (El Arco y Avándaro) con mayor importancia y representación en cuanto a valores de suelo habitacional se refiere,

dichos factores se cumplen, en donde adicionalmente se tiene un importante aspecto por considerar como es la actividad económica que en el lugar se realiza y la presencia de elementos naturales que la complementan. Trayendo como consecuencia una alta demanda de suelo tanto de población inmigrante como residente, generando un aumento en la valorización del suelo traducido a su vez en incrementos en los precios del mismo.

Según los registros obtenidos de valores catastrales, los cuales representan la base para así obtener valores comerciales, los cuales se expresan en precios son:

TABLA NO. 2
VALORES CATASTRALES 2002-2007 Y VALORES
COMERCIALES DEL AÑO 2007, VALLE DE BRAVO, ESTADO DE
MÉXICO

ZONA	AÑO						Valor Comercial 2007
	2002	2003	Valor Catastral 2004	2005	2006	2007	
Valle de Bravo Centro	\$1050	\$1050	\$1050	\$1120	\$1120	\$1120	\$6000 m ²
Avándaro	\$100	\$100	\$100	\$1550	\$1200	\$1200	\$16,000 m ²
El Arco	\$250	\$225	\$482	\$2500	\$2000	\$2000	\$22,000 m ²

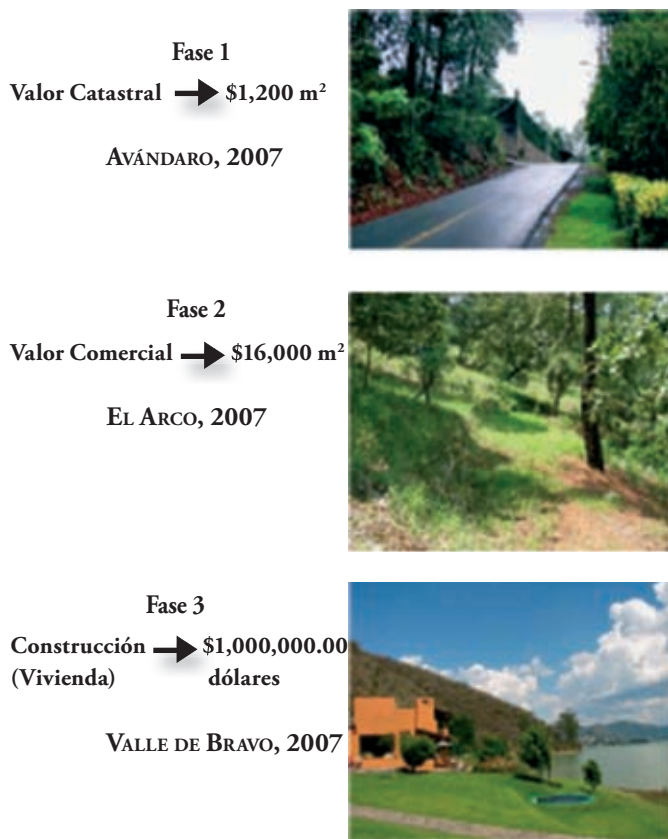
Fuente: Elaboración propia con base en Gaceta de Gobierno, Tablas de Valores Catastrales 2002-2007 y Registro de Valores Comerciales de la Bolsa Inmobiliaria de Valle de Bravo 2007.

La tabla anterior nos muestra los valores catastrales se dan a partir de especulación y según haya sido el comportamiento del mercado de suelo y sirven de referencia para que el gobierno

municipal establezca el impuesto predial anual.; también el valor catastral es la base que toman fraccionadores y grupos inmobiliarios para posteriormente establecer sus valores comerciales que son a los que la población adquiere el bien, como es posible notar estos muestran incrementos considerables.

Un problema que enfrenta Valle de Bravo y las dos zonas a las que hemos hecho referencia (Avándaro y El Arco) y que ha generado el incremento en el valor del suelo es que la población ha optado por comprar terrenos de grandes extensiones en zonas boscosas o de uso agrícola propiciando que la urbanización se extienda en gran parte del territorio con bajas densidades de uso o en algunos casos la utilización de reservas ecológicas, generando un uso poco intensivo del suelo, extendiendo en tamaño y no en intensidad el área urbana actual con las consecuentes implicaciones de orden ecológico.

De esta forma el incremento del valor del suelo ha producido una reducción en las oportunidades para acceder a suelo sobre todo habitacional, lo que genera que sólo tenga acceso a él cierto sector de la población, que generalmente es la población no originaria con mayor poder adquisitivo; esto reflejado en la segregación de población. Este incremento del valor del suelo se da en tres fases:



Fuente: Elaboración propia con base en Gaceta de Gobierno, Tablas de Valores Catastrales 2002-2007 y Registro de Valores Comerciales de la Bolsa Inmobiliaria de Valle de Bravo 2007.

Estas tres fases no serían posibles sin la intervención de aquello que hemos denominado agentes externos que están representados por cinco grupos inmobiliarios con mayor fuerza en Valle de Bravo: ADIRSA, CENTURY 21 De la Torre y Asociados, GOMEZ ALMAZAN, ÉLAN, RE/MAX y A.M.P.I. los cuales han hecho que Valle de Bravo se caracterice por concentrar en su territorio usos habitacionales de tipo residencial y campestre lo que al mantener relaciones formales e informales con un particular sector de la administración municipal (aquellos encargados del desarrollo urbano) e incluso estatal hacen posible que las actividades de compra-venta y la expedición de licencias de uso de suelo sean otorgadas dando lugar a que la transformación del entorno desde el sector formal se intensifique, así como las inversiones en vivienda destinadas a altos niveles de ingresos, aprovechando los elementos turísticos, los cuales se identifican como el conjunto de características físicas vistas desde dos puntos; el primero sería todos aquellos paisajes naturales que por sus características son motivo de explotación como atractivos turísticos de una zona y el otro sería aquel construido por el hombre, es decir, aquellos espacios que han sido destinados a la recreación y esparcimiento de la población (campos de golf, establecimientos comerciales y de servicios, spas, etc.).

Conclusiones y propuestas

Dadas las condiciones en las que se ha presentado el desarrollo urbano en Valle de Bravo y como parte de este el suelo de tipo habitacional y los aspectos que influyen en el valor del mismo, es posible concluir que debe tomarse en cuenta que el suelo es una mercancía un tanto diferente a las tradicionales, ya que tiene una localización fija, como se mencionó anteriormente, es fundamental para cualquier actividad social y tiene una gran variedad de usos; la cual va desde la satisfacción de necesidades básicas, hasta ser un medio para acumular riqueza, etc. dando carácter especial que le asigna un valor, el cual es aprovechado de diferente forma por cada agente.

Una condición de apropiación privada del suelo confiere a quien lo posee, el poder de decidir lo que se construirá, cuando venderlo y a que precio, así mismo la localización específica de cada terreno permite al propietario obtener ciertas ganancias.

Es también importante destacar el papel que juega el sector público (gobierno) quien invierte en la producción de infraestructura y servicios públicos que por ende valorizan ciertas localizaciones y a su vez beneficiando a ciertos propietarios de terrenos.

Así mismo se puede decir que el gobierno actúa directamente con la valorización del suelo, ya que es quien de alguna manera dirige la expansión y el crecimiento del territorio, en otras palabras es quien determina donde sí y en donde no llevar a cabo obras de infraestructura, equipamiento urbano o la aplicación de la regulación regulatoria en cuanto a usos, densidades, etc.

De forma concreta se ha reconocido cuatro aspectos importantes que han intervenido de forma importante en los cambios del suelo

Desarrollo polarizado, es decir, el desarrollo y se ha concentrado en ciertos espacios de Valle de Bravo, tales como el centro y Avándaro y en estos dos lugares en donde se concentra el mayor atractivo natural de todo el municipio

Falta de articulación entre los ámbitos de gobierno municipal y estatal,

Imposición de proyectos particulares, dadas las características turísticas del lugar es inevitable pensar en la proliferación de proyectos que incluyan a solo un sector, que la mayoría de los casos en el sector privado en construcciones de clubes, campos de golf, etc. lo que da lugar al punto siguiente,

Especialización de servicios turísticos (Población residente).

Por lo que resultaría importante:

Ampliar considerablemente la oferta de suelo para la población de bajos ingresos,

Revisar el Plan de Ordenamiento Ecológico del Valle de Bravo para que la compra-venta de suelo para uso habitacional no incluya aquellos espacio destinado al reservas.

Fortalecer los procedimientos de realización de trámites como licencias de usos de suelo y permisos de construcción, ajustando las reglas en las que opera la Secretaría de Desarrollo Urbano sin permitir el actuar informal para tales fines.

En cuanto a la coordinación de los ámbitos de gobierno, es necesario ampliar la participación del gobierno local en la toma de decisiones en lo que a desarrollo urbano se refiere, ya que predomina la instrucciones de ámbitos federales y estatales. Así mismo es necesaria la coordinación gubernamental de dichos ámbitos con la sociedad y los grupos inmobiliarios, facilitando información sobre oferta y demanda de suelo para uso habitacional como lo son operaciones inmobiliarias; precios; impuestos sobre las propiedades; planes, políticas y proyectos a realizar en cuento a desarrollo urbano. De tal forma que se evite que propietarios, especuladores y líderes inmobiliarios realicen sus actividades de manera informal. Haciendo obligatoria dicha coordinación para así lograr una mejor orientación de los usos de suelo y decidir donde sí, en donde no y en que momento urbanizar sin que intereses personales se vean involucrados.

La administración municipal deberá asumir un papel más activo pasando de ser un espectador a ser concertador de acciones y decisiones que según sus atribuciones de gobierno local lo permitan.



Callejuelas coloniales conforman en el centro de la localidad, una interesante oferta de uso de suelo habitacional de gran valor.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Delgado Alfredo y Perló, 2000, “El estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México”, El Colegio Mexiquense. Lincoln Institute of Land Policy.
- Fausto Brito, Adriana, coord. 2000, “Suelo urbano y reservas territoriales. Políticas de mercado del suelo en América latina.” Edit. El colegio de México, México DF.
- Fidel, Carlos, 1988, “Elementos de renta urbana”, Edit. Gernika, México D.F.
- Gobierno del Estado de México, Plan de Desarrollo Municipal Valle de Bravo 1985-1987.
- Gobierno del Estado de México, Plan de Desarrollo Municipal Valle de Bravo 2000-2003.
- Gobierno del Estado de México, Plan de Desarrollo Municipal Valle de Bravo 2003-2006.
- Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo 2006.
- Harvey David, 1973, “Urbanismo y desigualdad social”, Edit. Siglo XXI, España.
- INEGI, X-XII Censo de General de Población y Vivienda, 1980-2000. Estado de México.
- Iracheta, Alfonso (coord.) 1992 “El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano”, UAEM, Estado de México.
- Ortega Blake Arturo, 1989, “Diccionario de Planificación Económica”, Edit. Trillas, México.
- Palacio, Víctor, 2000, “La teoría de la renta: una propuesta para el caso urbano”, Universidad autónoma de Chapingo, Texcoco, México.
- Shteingart Martha 1992, “La renta del suelo urbano”, El Colegio de México, México D.F.
- Terrazas, Oscar, 1996, “Mercancías inmobiliarias”, colección de estudios urbanos, UAM Azcapotzalco, México DF.