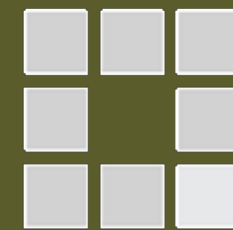




Foto: Griselda Pinales Nava



INSTITUTO DE
INVESTIGACIÓN
Y POSGRADO



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SAN LUIS POTOSÍ
FACULTAD DEL HÁBITAT
INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

TEMA:

**EFFECTOS DEL MERCADO
INMOBILIARIO DEL CENTRO
HISTÓRICO DE SAN LUIS POTOSÍ**

TESIS:

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA
EN CIENCIAS DEL HÁBITAT**

**LÍNEA DE GENERACIÓN Y APLICACIÓN DEL
CONOCIMIENTO ARQUITECTURA**

PRESENTA:

LIC. GRISELDA PINALES NAVA

ASESOR:

MTRO. ARQ. MANUEL VILDOSOLA DÁVILA

SINODALES:

MTRA. ARQ. ANA MARÍA DELGADILLO SILVA

DRA. ALMA MARÍA CATAÑO BARRERA

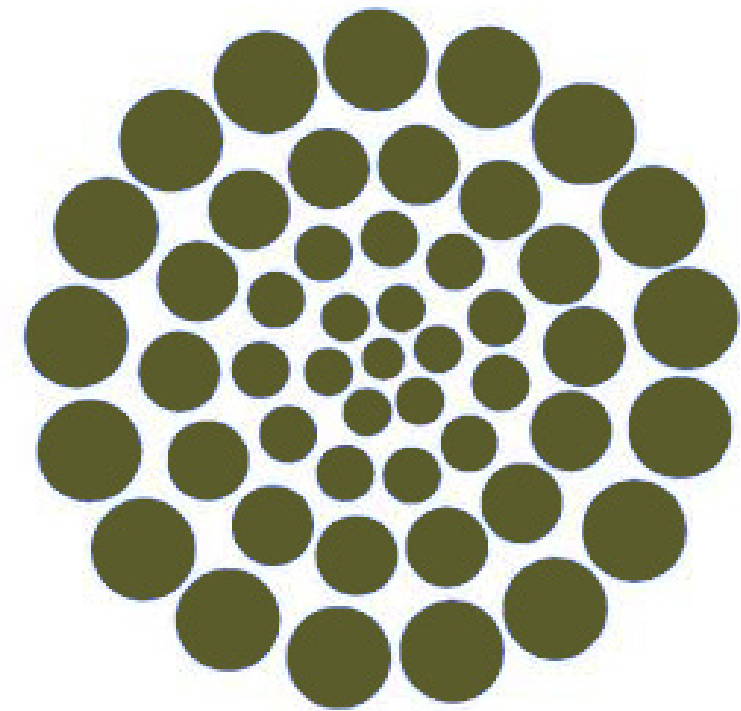
DICIEMBRE 2019

Contacto:

GRISELDA PINALES NAVA

185328

leao.nava@hotmail.com



CONACYT

PARA LA REALIZACIÓN DE ESTA TESIS SE

CONTÓ CON EL APOYO CONACYT

No. CVU 862340

PERIODO 2017 -2019

Dedicatoria

A quien me enseñó de la manera más triste, mi tío Isabel, que hay que hacer las cosas con amor y orgullo, a dar lo mejor de sí en cualquier trabajo, sentirse pleno y seguro del conocimiento y de la manera de realizar las cosas. Todo de manera diaria y continua, porque no sabemos cuándo podríamos partir. Q.D.E.P.

A mi familia, que, aunque fue una temporada difícil seguimos juntos y adelante, que me apoyaron, que a pesar de todo hay que luchar y confiar en que uno puede, que no importa que tan doloroso es será pasajero, pero sobre todo que hay que seguir adelante mientras se nos permita.

Con amor y orgullo a mi madre.

Con gratitud y amor a mi esposo.

Agradecimientos

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) ya que gracias a esté la presente investigación fue posible.

Al Doctor Ricardo Villasís (Q.E.P.D.), quien desde inicios del presente documento aportó conocimiento, paciencia y gran dedicación permitiendo encaminar la investigación esclareciendo métodos de abordaje, además de su motivación hasta la ultima revisión con su “vas a ver que si se puede”.

A la Maestra Ana Delgadillo, que, con paciencia, disponibilidad y conocimiento, encontró tiempo para aclarar, explicar y resolver dudas y correcciones siempre oportunas; por sus palabras de motivación y comprensión.

Al Arquitecto Manuel, quien siempre valoro y confió en todo momento de la investigación. Gracias por su tiempo y atención, a pesar de las adversidades.

A la Doctora Alma Cataño, quien desde Licenciatura me motivo y confió en mi para continuar con mis estudios, por su atención y dedicación, gracias.

Agradecimientos

Al Archivo Histórico del Estado “Lic. Antonio Rocha” donde se proporciono atención y documentación de importancia para la presente investigación.

A personal del INEGI quienes fueron atentos y amables al momento de responder dudas y requerimiento de datos estadísticos.

Al Arquitecto Leonardo González Leos académico de la Facultad del Hábitat e investigador del INAH, por su atención al atender cuestionamientos sobre la norma y su aplicación.

A Hylian Lobo de laboratorio satelital quien me apoyo con paciencia y entendimiento para la elaboración de distintos planos de la presente.

A mi madre quien siempre ha estado a mi lado, que me educó para hacer las cosas por mí y para mí, gracias por tu confianza y apoyo mamá.

A mi compañero, mi corazón, mi esposo, quien me ha apoyado, entendido y ayudado a lo largo de este camino, gracias por tu amor.

INDICE

Indices	00
Glosario.....	06
Resumen.....	09
Introducción	11
 Capitulo Introductorio	 16
Antecedentes.....	18
Planteamiento del Problema.....	22
Justificación.....	23
Objetivos.....	24
Diseño de la investigación	25
 Capítulo 1	 32
Marco Teórico	
1 Escuelas Económicas.....	38
1.1 Clásica.....	38
1.2 Neoclásica.....	39
1.3 Tasación Inmobiliaria.....	41
1.3.1 Tipos de Valor.....	44
1.4 Valoración Inmobiliaria.....	47
1.4.1 Conceptos generales de valor	48
1.5 Evolución Urbana.....	54
1.6 Dinámicas Centrales.....	57
1.6.1 Patrimonialización.....	58
1.7 Valoración Patrimonial.....	61
1.8 Mercado Inmobiliario.....	62
1.9 Turismo y Mercado Inmobiliario.....	63
1.9.1 Especulación.....	65
1.9.2 Gentrificación de nuevos usuarios.....	66
1.9.3 Generación de Plusvalía.....	67
1.10 Normas de Conservación Estrictas.....	76

INDICE

Capítulo 2	78
Estudiodecaso: construcción de un sistema para análisis.....	80
2. Polígono de investigación.....	81
2.1 Especulación Urbana.....	82
2.2 Cambio de Uso de Suelo.....	90
2.3 Transformaciones Arquitectónicas.....	92
2.3.1 Estado del Inmueble.....	106
2.3.2 Análisis de Monumentos.....	109
2.4 Plusvalía Catastral.....	113
2.5 Método Cualitativo.....	120
2.5.1 Encuestas.....	120
2.5.2 Entrevistas.....	132
 Capítulo 3	 140
Interpretación y Correlación de Variables.....	142
3.1 Analogía Interpretativa.....	142
 Capítulo 4	 150
Conclusiones y Discusión Final	150
4.1 Conclusiones.....	152
4.2 Discusión Final.....	160
 Bibliografía	 164

Indices especificos

Índice de Esquemas

1.-	Desarrollo de Marco Metodológico.....	26
2.-	Relación de fenómenos de estudio y variables.....	28
3.-	Enfoque de Investigación y su interpretación.....	29
4.-	Aportaciones de visita de campo sobre las variables de investigación.	30
5.-	Elementos jurídico – legales para la conservación, restauración y pre-servación de patrimonio.....	36
6.-	Economía de Mercado.....	52
7.-	Evolución Urbana.....	74

Índice de Gráficos

1.-	Registro de vivienda vs comercio (Plan parcial del centro histórico)...	87
2.-	Registro de vivienda vs comercio (2018).....	88
3.-	Clasificación de uso de los inmuebles	89
4.-	Uso de suelo del centro histórico y representación del polígono de investigación.....	91
5.-	Tabla muestra de la clasificación del estado del inmueble.....	106
6.-	Clasificación de resultados de estado físico de los inmuebles.....	107
7.-	Estadística de monumentos dentro del polígono de investigación.....	112
8.-	Estadística de valores catastrales. Manzana 3.....	115
9.-	Estadística de valores catastrales Manzana 50.....	118
10.-	Estadística de valores catastrales Manzana 48.....	119
11.-	Porcentaje de rango de edad de encuesta.....	221
12.-	Porcentaje de usuarios que viven en San Luis Potosí.....	122
13.-	Porcentaje de visitas al centro histórico.....	123
14.-	Porcentaje de actividades que se realizan en el centro histórico.....	124
15.-	Porcentaje de percepción de cambio del centro histórico.....	125
16.-	Porcentaje de cambios según su percepción.....	126
17.-	Porcentaje de percepción de casas versus comercios.....	127
18.-	Porcentaje de aceptación de cambios internos en los comercios.....	128
19.-	Porcentaje de percepción de imagen armónica.....	129

Indices especificos

Índice de Gráficos

20.-	Porcentaje de transformaciones en edificios según la percepción de los usuarios.....	130
21.-	Porcentaje de los usuarios que saben de la declaratoria patrimonio.....	131
22.-	Interpretación de variables de investigación.....	143
23.-	Interacción Especulación Urbana – Uso de suelo.....	144
24.-	Interacción Uso de suelo – Transformaciones arquitectónicas.....	145
25.-	Interacción Transformaciones arquitectónicas – Plusvalía.....	147
26.-	Correlación de variables.....	148
27.-	Fenómenos causa – efecto sobre la Plusvalía.	149

Índice de Tablas

1.-	Clasificación de actividades ejecutadas sobre inmuebles.....	93
2.-	Inmuebles con trabajos de Restauración.....	110
3.-	Intervención de regeneración en inmuebles.....	110
4.-	Inmuebles rehabilitados dentro del polígono de investigación.....	110
5.-	Mantenimiento en fachadas.....	110
6.-	Tareas de mejoramiento sobre inmueble en Pasaje Hidalgo.....	110
7.-	Inmuebles con demolición.....	110
8.-	Clasificación y definición de tipo de monumentos.....	111
9.-	Rango de edad de encuestados.....	120
10.-	Residencia en San Luis Potosí	121
11.-	Visitas al centro Histórico de usuarios.....	122
12.-	Actividades que se ejecutan en el centro histórico.....	123
13.-	Percepción de cambio en los últimos 20 años.....	125
14.-	Cambios generales percibidos.....	126
15.-	Percepción de casa versus comercio.....	127
16.-	Modificaciones en el interior de los comercios y su aceptación.....	128
17.-	Percepción de una imagen urbana armónica.....	129
18.-	Percepción de transformaciones en edificios.	130
19.-	Conocimiento de los usuarios de la declaratoria patrimonio.....	131

Indices especificos

Índice de Planos

Manzanas seleccionadas de la zona de estudio de San Luis Potosí.	84
Núcleo y Zona de Amortiguamiento del PPCH de San Luis Potosí.....	86
Regiones y áreas homogéneas catastrales correspondientes a la zona de estudio.....	116

EFFECTOS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN LUIS POTOSÍ



Foto: Griselda Pinales Nava

Glosario

AGEB: (Área geoestadística básica) es la extensión territorial a la subdivisión de las áreas geoestadísticas municipales. A cada Ageb se le ha asignado una clave por tres dígitos, un guion y un número que va del 0 al 9 o la letra A. Los AGEB urbanos delimitan una parte o el total, de una localidad de 2,500 habitantes o más, o bien, conjuntos de 25 a 50 manzanas.

Área homogénea: es la delimitación constituida por un conjunto de manzanas que cualitativa y cuantitativamente tienen como características predominantes el régimen jurídico de la propiedad, uso de suelo, servicios públicos, infraestructura, calidad de las construcciones y valores unitarios de suelo.

Centro histórico: Proviene de una relación social particular definida por la condición de centralidad urbana en territorio concéntrico, sus funciones centrales, y el tiempo como noción de antigüedad.

Conservación: Cuidado permanente de monumentos y que se asegura dándole función útil a la sociedad.

Fachada: La envolvente de un edificio que separa el interior del exterior y además actúa como interfaz entre el edificio y el medio ambiente y el medio urbano.

Imagen urbana: es el conjunto de características arquitectónicas que predominan en el entorno de calles, edificios, vivienda y equipamiento en general.

Inmueble: el inmueble es una edificación, terreno o predio cuya característica principal es la imposibilidad de moverlo o trasladarlo sin su destrucción o daño.

Manzana: superficie de terreno debidamente delimitada constituida por uno o más predios, colindante con vías o áreas públicas.

Monumento histórico: comprende la creación arquitectónica aislada, así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no solo a las grandes creaciones, sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.

Región Catastral: es la información gráfica que muestra el costo por metro cuadrado de suelo o por zona homogénea.

Restauración: Corresponde al momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte, en su consistencia física y en su doble polaridad estética e histórica con el fin de ser transmitida al futuro.

Sectores catastrales: son las delimitaciones de las áreas comprendidas en una zona catastral con características similares en cuanto al uso de suelo, servicios públicos, su calidad, edad, estado y tipo de desarrollo urbano, densidad de población, tipo y calidad de las construcciones e índice socioeconómico.

Uso de suelo: Fines particulares a lo que podrían dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

Valor catastral: es el resultado de la suma del valor unitario de suelo más el valor unitario de construcción, que es asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los municipios del Estado, de acuerdo con los procedimientos a los que se refiere la Ley de Catastro.

$$V_{cat} = V_t + V_c$$

V_{cat} = valor catastral

V_t = valor del terreno

V_c = valor de la construcción

Valores Unitarios:

a) de suelo. Los determinados para el suelo por unidad de superficie en cada sector catastral, y

b) de construcción: los determinados por las distintas clasificaciones de construcción pr unidad de superficie o de volumen.

Valor del terreno: de un inmueble se obtiene de multiplicar la superficie de terreno en metros cuadrados, por el valor unitario de suelo catastral.

Valor de la construcción de un inmueble: se obtiene de multiplicar la construcción expresada en la unidad de medida de acuerdo a la tipología que le corresponda por el valor correlativo valor unitario de construcción, contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, y el resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito respecto al numero de años, grado de conservación y el número de niveles, establecidos en el manual de catastro.

$$VCT = SP \times VUS \times FFe \times FFo \times FI \times FA \times FT \times FP$$

Dónde:

VCT = Valor catastral del terreno

SP = Superficie total del terreno del inmueble

VUS = Valor unitario de suelo

FFe = Factor de frente

FFo = Factor de fondo

FI = factor de irregularidad

FA= Factor de área

FT = Factor de topografía

FP = Factor de posición dentro de la manzana

Zonificación catastral: la demarcación del territorio del Estado en zonas y sectores catastrales.

Carta de Venecia. Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Conjuntos Histórico-Artísticos, Definiciones. Artículo 1: Centro de Documentación UNESCO. <http://www.international.icomos.org/centre-doc-icomos@unesco.org>:

Definición tomada de catálogo de datos (marzo 2019) recuperado en <http://catalogo.datos.gob.mx/dataset/region-catastral>

Brandi Cesare, Teoría de la restauración en Alianza Forma. 1988, versión castellana.

Resumen

La presente investigación se centra en los efectos del mercado inmobiliario en el centro histórico de San Luis Potosí. El objetivo principal es determinar cuáles han sido los efectos económicos, sociales y espaciales que generan las actividades de este mercado sobre la especulación urbana, cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y plusvalía catastral, definiéndolas como variables de investigación.

Enfocada en parte de un área declarada patrimonio de la humanidad, la presente investigación considera a los usuarios del centro histórico (residentes, comerciantes, visitantes, trabajadores, etc.), contemplando una línea de investigación desde 1990 hasta 2018. Con método hermenéutico – dialectico y con alcance exploratorio – descriptivo – correlacional; la observación de datos y su interpretación, encuentra explicación del fenómeno de investigación, conceptualizando, estableciendo causas y efectos y descubriendo la naturaleza de la interacción entre las variables.

Las cuales se definen en espaciales: trasformaciones arquitectónicas y cambio de uso de suelo, proyectan su actividad de manera física en cada uno de los inmuebles analizados; y las económicas: especulación urbana y la plusvalía catastral que demuestran el desarrollo económico en el centro histórico. Demostrando así, un aumento de valor del suelo en el polígono declarado patrimonio en paralelo al incremento de una especulación urbana que se refleja en las trasformaciones arquitectónicas del centro de la ciudad.

Concluyendo que el mercado inmobiliario es el principal promotor de actividades económicas que tienen que ver con el surgimiento de comercios, fenómenos especulativos difundiendo acciones económicas y desarrollo espacial, aprovechando el interés en ubicarse dentro del centro histórico potosino.

Palabras clave: mercado inmobiliario, centro histórico, efectos económicos – espaciales.

INTRODUCCIÓN



Foto: Griselda Pinales Nava

Introducción

Tras lograr que parte del centro histórico de San Luis Potosí fuera declarado patrimonio de la humanidad en el año 2010, la expectativa era la aparición de fenómenos económicos, sociales y espaciales en el centro potosino. Una revaloración del suelo en la promoción de un escenario vendible capaz de albergar dinámicas como la gentrificación con nuevos usuarios, la generación de actividades comerciales reutilizando espacios con cambio de uso de suelo que provocan una especulación urbana continua, que además se demuestran en las distintas transformaciones arquitectónicas que se presentan en el centro de la capital potosina.

En este contexto, se tiene el objetivo de estudiar y analizar que fenómenos están ocasionando los agentes inmobiliarios (especulación urbana, cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y plusvalía catastral) y a través de que medio logran efectuar actividades nuevas y discordantes en el centro declarado patrimonio, al mostrarse un incumplimiento de normas que conllevan una declaratoria de patrimonio y que se deben cumplir una vez que forma parte del patrimonio de la humanidad.

Basándose en la exploración de investigaciones vinculadas con zonas inscritas como patrimonio de la humanidad, se logra entender que no es un fenómeno nuevo, que los efectos sociales como abandono y gentrificación suceden en otros centros, pero sobre todo se define que detrás de una declaratoria se encuentra un interés político que necesita revalorar sus centros y que pretenden promover a través del turismo, que en conjunto con el mercado inmobiliario se logra beneficiar de la declaratoria.

Se manifiesta un interés por demostrar que efectos promueven las actividades del mercado inmobiliario al trabajar en el centro histórico potosino y su aprovechamiento sobre las actividades de adquisición y promoción de inmuebles para la especulación de comercios. Identificar las transformaciones arquitectónicas con mayor impacto en el centro histórico, evaluando los parámetros y procesos técnicos permitidos según las normas de conservación, verificando además el uso de suelo de acuerdo a su clasificación. Esto contribuye a detectar la existencia de una especulación urbana, utilizando el Plan Parcial del Centro Histórico, que previamente realiza una base de datos, que permite actualizar los mismos y realizar una comparación de resultados. Para lo cual se propone como objeto de estudio el centro histórico en un polígono de investigación dentro del área declarada patrimonio de la humanidad y el mercado inmobiliario como variable independiente que causa fenómenos, y dinámicas en los aspectos social, económico y espacial. Se abordan teóricos como R. Blanchard y Beajeu-Garnier quienes proponen la evolución urbana a través de sus actividades económicas, lo que fundamenta el hecho de que hoy en día la ciudad se vea envuelta en esa dinámica.

La reflexión sobre la relación entre la conservación del patrimonio y los procesos de modernización y desarrollo urbano debe encontrar una forma en que el patrimonio pueda ser un elemento no solo de identidad, sino en paralelo su desarrollo implicando su mercantilización. Esto motiva a estudiar aspectos históricos, de identidad y patrimonialización, para entender el centro histórico, aportando conocimientos al objeto de mercado inmobiliario donde se reflexiona sobre los parámetros de uso de suelo, especulación urbana y plusvalía.

Complejos inmobiliarios registrados en zonas de conservación deben ser preservados en su totalidad, intervenidos urbanísticamente, de manera parcial o con restricciones. El tratamiento de conservación tiene por objetivo proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación involucrando a las dinámicas y exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes. Con herramientas de exploración, encuestas, entrevistas, acervo fotográfico y el aporte teórico permitirá enfocar la investigación y estudiar para la presente, variables como la especulación urbana, cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y la plusvalía. Este estudio permitirá determinar datos, causas y sus efectos en su comportamiento como valores observables individuales y su correlación.

Los datos abordan por inmueble el estado físico de los mismos, así como su uso y ubicación. Dicho análisis permite identificar las transformaciones físicas de los inmuebles registrando datos como modificado o reparado. De igual manera se llevara el registro del uso de los inmuebles, de los cuales se obtendrán datos interesantes sobre la percepción de más comercios.

Lo anterior con la finalidad de entender los aspectos económicos, sociales y espaciales en los que el mercado inmobiliario tiene actividad. Qué inmuebles reflejan transformaciones o surgimiento de cambios de uso de los mismos, el grado de transformación que han tenido cada uno de los inmuebles, así como el comportamiento de los valores catastrales que presentan los aumentos de valor por metro cuadrado de construcción de los inmuebles dentro del centro histórico. Permitiendo verificar si es que existe un valor excesivo en el suelo, si su aumento desmesurado fue a partir del anuncio de la declaratoria patrimonio de la humanidad del Centro Histórico de la ciudad de San Luis Potosí.

Planteando la investigación de una manera que permita llegar a una comprobación de hipótesis sobre el aprovechamiento del mercado inmobiliario con la declaratoria de patrimonio de la humanidad, exponiendo la investigación de la siguiente manera.

Capítulo introductorio



Foto: Griselda Pinales Nava

Capítulo Introductorio

Se presentan exploraciones que han tenido el interés de estudiar diversos problemas de investigación tras una declaratoria patrimonial en diversas áreas y con diferentes conceptos de análisis. Permitiendo con ello realizar un enfoque sobre métodos y fenómenos de estudio. Además de manera general se expone el planteamiento del problema, objetivos de investigación, así como métodos y herramientas de abordaje, previendo el comportamiento de los fenómenos y la manera de análisis definiendo los métodos de investigación aplicados y su alcance.

Capítulo 1. Marco Teórico conceptual “Mercado Inmobiliario – Centro Histórico”

La definición del mercado inmobiliario como actividad económica a estudiar y el centro histórico de San Luis Potosí como objeto de estudio de la presente investigación, se aborda en el primer capítulo la teoría Neoclásica y que las cualidades que se buscan en un objeto son dispuestas a ser pagadas por quienes encuentran en él una función, utilidad y satisfacción.

La evolución urbana, definida por Marx Weber, como un proceso histórico de una sociedad capitalista, donde el objeto de saber histórico se ha definido como patrimonio urbano, cuyo valor cultural busca reutilización y restauración por medio de una rentabilidad económica y un potencial turístico atractivo que mercantilice a la ciudad dentro de un desarrollo de modelo capitalista.

Permitiendo identificar la especulación urbana, la plusvalía, el uso de suelo y las transformaciones arquitectónicas como conceptos de estudio, mientras la evolución urbana demuestra un desarrollo espacial con base en el auge económico reflejo de las actividades comerciales de la ciudad.

Capítulo 2.- Caso de estudio

En el capítulo segundo, se analiza y demuestra la manera en la que se abordó la investigación, se define el polígono de investigación, que forma parte del centro Histórico de San Luis Potosí y del área declarada Patrimonio de la Humanidad. Se definen las variables de estudio: especulación urbana, cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y plusvalía catastral. Cada una de manera individual como fenómeno, detallando herramientas de estudio que se utilizaron para analizar el comportamiento en el centro potosino, lo cual también se basó en la investigación que se realizó previamente para la realización del Plan Parcial del Centro Histórico del 2005, el cual dejó una base de datos comparando resultados en ese entonces y los actuales.

Por otro lado, se analiza, de manera crítica y en relación a la aplicación que en realidad existe, las diferentes normas y leyes que se refieren al área declarada patrimonio y que por tanto se debieran observar en el centro de la capital potosina.

Capítulo 3.- Interpretación y Correlación de Datos

En este capítulo, se realizan simulaciones sobre los comportamientos entre las variables de investigación, la manera en cómo trabajan en el centro histórico y su relación y correlación con los demás fenómenos de estudio. De tal manera que se entienda la dinámica en su relación y mostrando que efectos se generan en el centro potosino.

Se estudian diferentes correlaciones, como la especulación urbana y el cambio de uso de suelo, definiendo su interacción. Uno produce un cambio de uso en el inmueble y cómo se debería de reflejar en la clasificación de uso de suelo. Así como la interacción entre las transformaciones arquitectónicas y la plusvalía, en una dinámica de causa-efecto, buscando definir un comportamiento global sobre los efectos del mercado inmobiliario en el Centro Histórico de san Luis Potosí.

Capítulo 4.- Conclusiones y Discusión Final

En este último capítulo se reflexiona sobre los alcances obtenidos en la investigación para responder los objetivos que se plantearon en un inicio. Se definen los resultados arrojados, los métodos y herramientas que se utilizaron para la presente investigación. Si se logró determinar, estudiar y analizar cada una de las variables de investigación de manera que arrojaran datos útiles para descubrir los efectos del mercado inmobiliario en sus dinámicas dentro del centro histórico.

Se incluye además una reflexión sobre las actividades que se estudiaron en el centro histórico en comparación con lo que los teóricos mencionan sobre el desencadenamiento de actividades económicas y políticas tras una declaratoria como patrimonio de la humanidad, con la intención de demostrar de manera crítica los efectos y actores tras el interés de una revalorización del centro potosino.

Antecedentes

Para dar comienzo a la presente investigación se hace referencia a los autores que han desarrollado exploraciones previas sobre el enfoque, base para la construcción de esta investigación.

Ante una urbanización donde existe una economía progresiva y una declaratoria cultural hasta conseguir una declaratoria patrimonial, la existencia de fenómenos sociales, económicos y espaciales se esclarece a la vista de los usuarios. Surgen actores clave (sociales, económicos, culturales y políticos) que convierten en estructurales los fenómenos, posibilitando, para su estudio, definirlos de manera conceptual para que se puedan operacionalizar analizándolos como consecuencia de un desarrollo de relaciones capitalistas.

Los comportamientos sociales urbanos se determinan con base en la relación entre la sociedad y el territorio. Si bien los actores en una ciudad dependen de los procesos estructurales, tanto económicos, como sociodemográficos o políticos, el papel que juegan en la ciudad depende de la forma en que se organicen como unidades de acción y también de su relación con el territorio urbano.

¹ ACTORES SOCIALES Y GESTION DE LA CIUDAD, Pedro Pirez, CIU-DADES 28, octubre-diciembre 1995, RNIU, México.

El principal antecedente para la investigación es la tesis doctoral “Valoración patrimonial del Paseo de los Precursores y los Próceres de Caracas, Venezuela” presentada por María Dolores Ruiz (2013, pág. 4), un trabajo entre pocos que describe la dinámica ciudadina como un uso constante, la desatención gubernamental en preservación y las intervenciones parciales que afectan el lenguaje estético. Bajo estas evidencias, promovió un estudio que recaudó y donde organizó la información del bien cultural para así dar un aporte de valoración patrimonial.

Realizó además un estudio reflexivo sobre los valores históricos, arquitectónicos, artísticos y estéticos del Paseo Los Precursores y Los Próceres de Caracas, en función de su cuidado y Conservación. Uno de los puntos que abordó fue el registro, catalogación y valoración de los bienes inmuebles y bienes muebles de dichos paseos, con el objetivo de generar un control y la salvaguarda del patrimonio cultural de la ciudad de Caracas.

Analizó los conceptos de valor patrimonial a la luz de las ideas de restauradores, arquitectos, historiadores, filósofos, artistas, aportes teóricos, leyes, normativas y recomendaciones a nivel regional e internacional.

La metodología fue con investigación documental y el uso de procedimientos: hermenéutica, fue su metodología, en busca de favorecer el análisis parcial y contextual de fuentes informativas, documentales, leyes, imágenes, planos, entre otros. Para así concluir con un informe de valoración patrimonial sobre el Paseo de los Precursores de Caracas, dónde se puede según su punto de vista, identificar estructuras originales y referenciales formales y obras públicas. Constituye un documento esencial para un proyecto de restauración integral, validado con criterios internacionales de actualidad de una obra arquitectónica considerada emblemática dentro del Patrimonio Cultural de Venezuela.

Por otro lado, Gabriela de la Peña en su tesis doctoral “Dinámicas de interacción en escenarios urbanos” buscó crear pautas de la interacción social – espacial en lugares públicos de Barcelona, Austin y Saltillo. Basada en la teoría fundamentada de Strauss y Corbin (2002), del “Interaccionismo Simbólico”, utiliza herramientas propuestas para el abordaje de los fenómenos urbanos en sus espacios públicos, procura desentrañar la lógica y las formas que explican la dinámica de la interacción pública urbana de las

² De la Ecosofía, que Guattari define como una corriente de pensamiento que promueve la búsqueda de una sabiduría para habitar el planeta, en medio de la crisis ecosistémica global que enfrenta la humanidad.

tres ciudades. Mientras que, para el enfoque participativo, se basó en el planteamiento de Blumer (1982) de indagar los fenómenos socio – culturales utilizando el proceso de exploración / inspección. Después pasa a una fase de microanálisis de resultados y a la complementación de información documental bajo un esquema de aproximación a su objeto de estudio como el que propone Strauss y Corbin (2002), para una síntesis de la estrategia metodológica aplicada.

El análisis del fenómeno constituyó una herramienta de estudio para aproximarse a las pautas de interacción social: el conjunto formado por cada una de ellas como unidades de análisis permitiría observar la formación misma de la organización colectiva, mientras explica la naturaleza de fenómenos sociales que con un punto de vista sociológicamente tradicional y a nivel macro, había dejado de lado.

Por otra parte, Carmen Gómez (2017) en su artículo “El objeto patrimonial como símbolo identitario en el Museo”, acude a Guattari (1996) quien define que el concepto de acervo patrimonial ha ido evolucionando desde una composición de objetos y conceptos heredados hasta una visión más holística y ecosófica, donde el ser humano es una parte más del sistema que coadyuva en la gestión del todo. Gómez al respecto, menciona que parte de estos procesos de interacción con el sistema ecológico son los procesos de patrimonialización, que responden al carácter integrador de las tres ecologías: subjetiva, social y medio ambiental, pero además tienen como fin último la continuidad y temporalidad del sistema.

Caracteriza el patrimonio, como detenido en un lapso temporal que pretende la contextualización del acervo en el ahora, suponiendo la integración de objetos y conceptos contemporáneos, para elaborar y proyectar el sistema al espacio temporal futuro. Trabaja un proceso contemporáneo de transmisión histórica donde establece que “no es el pasado el que produce el presente, sino a la inversa, el presente quien configura el pasado. La tradición, de tal modo, más que madre es hija del presente” donde cita a Marcos (2010, pág.3). El patrimonio se desvincula de su funcionalidad, los bienes culturales pasan de ser utilizados a ser poseídos (Baidrillard, 2010 citado por Gómez (2017) pág.3), despojándose también de su significación.

Por último, para entender los procesos de patrimonialización, Verena Pérez en su publicación “Patrimonio y procesos de patrimonialización en dos pueblos de la provi-

dencia de Buenos Aires (Argentina)”, analiza diversos autores que dan lógica al desarrollo capitalista que genera desigualdades socio - económicas que se expresan en el territorio, creando, legitimando y reproduciendo injusticias socio – espaciales. Ante esto, Verena, menciona que estos procesos pueden ser consolidados desde las políticas patrimoniales y turísticas, que seleccionan y jerarquizan un área, a través de medidas y discursos que justifiquen su preservación. Encontrando así, una justificación a este marco, con el interés de señalar: “la conformación y valorización de los centros históricos desde los mencionados procesos. Con lo que Verena, propone examinar la ciudad de San Antonio de Areco, a partir de la indagación de las implicaciones territoriales de dichos procesos, que configuran al centro histórico como un paisaje de privilegio.

Con técnicas cualitativas, realización de entrevistas semi - estructuradas, observación con participación y la consulta de diferentes documentos, legislación y archivos vinculados a los procesos de patrimonialización y turistificación de San Antonio, examina el fenómeno de manera cronológica de los procesos de valoración patrimonial y turística, analizando también los procesos que permitieron la legitimación del centro histórico como paisaje de privilegio.

Aportando además de manera fortuita:

“Los procesos de patrimonialización y turistificación promovieron la diferenciación espacial de la ciudad, delimitándose, y jerarquizándose el área que ocupa el CH. Estos procesos justifican y priorizan el CH como espacio donde direccionar las actividades u otro tipo de eventos culturales que resultan significativos para ciertos sectores de la comunidad.”

En referencia, estos autores y otros más permitieron a la presente investigación definir un enfoque sobre qué fenómeno abordar y cómo destacar las dinámicas que se encontraron sobre el mercado inmobiliario y el centro histórico. Aportaron métodos de abordaje, fenómenos de interés, situaciones reales, problemas, con aspectos similares, pero con resultados totalmente diferentes que se ajustaban a su área de estudio y a su población.

Entonces con un panorama enfocado en la realidad, se pretende desarrollar una investigación con métodos de abordaje cualitativos y cuantitativos que arrojen datos que permitan entender la situación en la que se encuentra el centro histórico potosino.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

JUSTIFICACIÓN

El mercado inmobiliario y el descontrol sobre sus actividades han desarrollado efectos sociales, económicos y espaciales en zonas de preservación de monumentos históricos de la ciudad. Afectan a la población que habita en estas zonas de diferentes maneras, como la invasión de comercios, nuevos espacios, contaminación, cambio de actividades, incremento de la inseguridad. Al ser insuficiente un control sobre las nuevas transformaciones se da un desajuste en la convivencia familiar y social que existe o existía en las zonas.

Es pertinente analizar por qué existe la facilidad de transformar elementos en zonas declaradas, a través del análisis sobre qué implica la normativa y que tanta compatibilidad existe en cuanto a su aplicación. También, la observación de los fenómenos que se están presentando y proponer una solución o encontrar donde está la variante por la que está sucediendo esta nueva dinámica.

Es necesario revisar la normativa sobre zonas declaradas patrimonio, a nivel federal, estatal y municipal, culturalmente es pertinente conocer, toda normativa o ley y sus implicaciones sobre nuevas transformaciones en dichas zonas. Realizar una comparación en determinadas épocas y ver que tanto han crecido e identificar las nuevas obras y verificar su compatibilidad con la aplicación de las normas y su diseño arquitectónico con la imagen urbana que se busca conservar.

La trascendencia del mercado inmobiliario como parte del crecimiento de la ciudad genera un cúmulo de inversiones, que forman parte de una dinámica social que se caracteriza por cambios espaciales, incremento de la población, actividades nuevas como el comercio y también el surgimiento de la inseguridad.

El efecto de la urbanización genera efectos económicos y sociales. Se apropia de las cualidades del emplazamiento, condiciones del sitio que además afectan considerablemente el entorno que lo rodea. Es preciso conocer cómo funciona y cómo se ha dinamizado el mercado inmobiliario y cuáles son las consecuencias que este genera. Estos fenómenos derivados por el mercado inmobiliario es lo que se observa en San Luis Potosí, con interés en el Centro Histórico afectando directamente a los pobladores de las zonas.

La declaratoria de zonas de conservación patrimonial por parte de la UNESCO denota en el centro histórico transformaciones arquitectónicas derivadas de está, aprovechando el recurso patrimonial se vislumbra una revaloración local que genera un interés político, social y económico. Surge una gentrificación, movimiento que es aprovechado por el mercado inmobiliario generando a su vez factores socio-económicos y espaciales que se pretende estudiar y analizar entendiendo la dinámica que se genera: los beneficios y/o contradicciones que surgen en el aspecto de la normativa y su aplicación compatible en nuevas obras arquitectónicas, el ámbito social y lo que sucede con los habitantes que se han ido, que siguen residiendo y los que llegan con nuevas expectativas y nuevos valores. Además de lo económico, qué efectos están surgiendo, actividades nuevas como comercios o movimientos y su común efecto: “la inseguridad”.

OBJETIVOS

Objetivo General

■ **Determinar cuáles han sido los efectos económicos, sociales y espaciales que generan las actividades del mercado inmobiliario en el centro de la ciudad de San Luis Potosí**, a partir de la declaratoria como Patrimonio de la Humanidad. Efectos inmobiliarios, como: **plusvalía, cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y dinámicas sociales**, son intereses a priori que se tomarán en cuenta para destacar la nueva transformación tras un fin cultural con intereses político-económicos

Objetivos Específicos

■ **Detectar el grado de transformación sobre el área**, es decir, mediante una comparativa y análisis, destacar la evolución de una zona habitacional a una zona mayormente comercial.

■ **Evaluar la dinámica inmobiliaria a partir de la declaratoria**, mediante entrevistas con agentes inmobiliarios, peritos valuadores, académicos, comerciantes y ciudadanos en el campo, que puedan aportar una visión más amplia y profunda sobre cómo es el funcionamiento inmobiliario. Se examinará **qué zonas y edificaciones se vieron con mayor demanda de compra (plusvalía)** y como fue aprovechada por los desarrolladores inmobiliarios, analizando el uso de suelo y su evolución, si es que la hubo, mediante una comparativa.

■ **Determinar áreas de interés** que puedan aportar una clara visión a lo que se quiere descubrir en dicha investigación. A través de una comparativa catastral, **destacar cambios de uso de suelo** plasmados en normativa y cuales han sido simplemente cambiados sin ningún registro además de su obvia transformación. Investigar con agentes inmobiliarios y personas en el ámbito de la normativa sobre áreas de conservación patrimonial, **cuan flexible puede ser una remodelación, reutilización o una conservación en inmuebles del centro histórico**, y que ha pasado con aquellas situaciones en las que la aplicación de normas no es tan fiel como se pretende.

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Como se puede observar en el siguiente esquema, tras identificar el problema de investigación, se complementa la presente con un marco teórico que demuestra de manera real y comprobada estudios que se han realizado sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en áreas declaradas patrimonio. En una dimensión socio – espacial con una dimensión longitudinal que abarca desde 1990 al año 2018, se identificó con un enfoque mixto los efectos que se han desarrollado en el centro histórico de San Luis Potosí.

Con la implementación de métodos de acercamiento como el correlacional, el exploratorio y descriptivo, se logró proyectar la práctica apoyada en la teoría, de manera que se logró demostrar la correlación entre los fenómenos de especulación urbana, uso de suelo, las transformaciones arquitectónicas y la plusvalía. (Véase esquema 1, pág. 26)

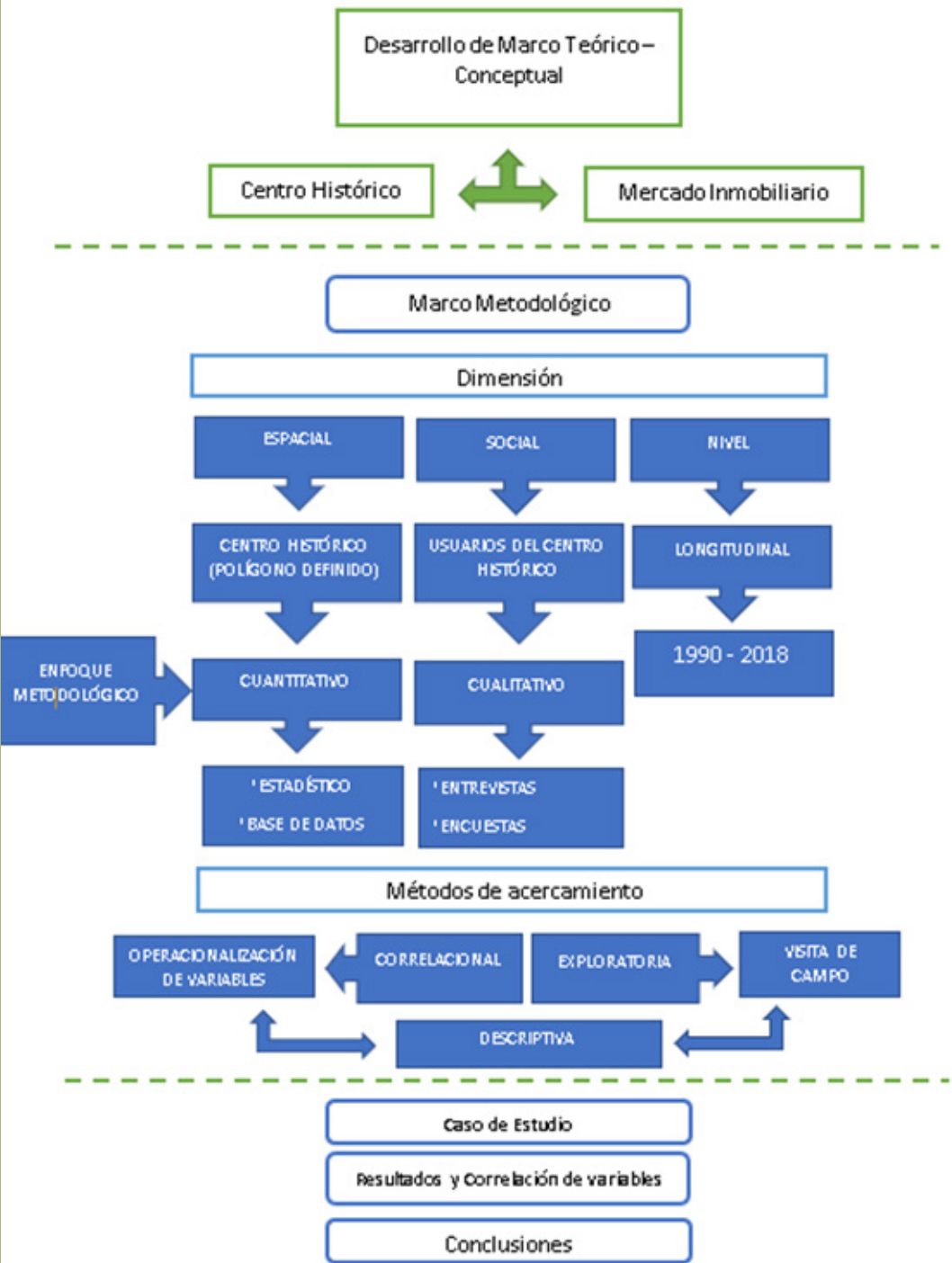
Dentro de las diferentes formas de clasificar los tipos de investigación en ciencias sociales, clasificación perteneciente a Gordon Danke, según el alcance, la presente investigación es exploratoria - descriptiva - correlacional – explicativa; porque es una investigación cronológica, cada una de las diferentes etapas tienen una finalidad diferente: primero se explora el tema para conocerlo mejor, luego se describen las variables involucradas, después se correlacionan las variables entre sí para obtener predicciones y finalmente se explicará la influencia de unas variables sobre otras en términos de causalidad.

Hyman (1955) clasifica las investigaciones como descriptivas y explicativas, denominándolas así por la herramienta de recolección como encuestas descriptivas y explicativas. Los hallazgos de las encuestas descriptivas constituyen una guía para teorizar en las explicativas la capacidad de conceptualizar el fenómeno.

El objeto de desarrollar una investigación exploratoria fue examinar y explorar el tema y problema de investigación poco estudiado a partir de una hipótesis previa, esto para familiarizarse con antecedentes estudiados y novedosos, permitiendo identificar conceptos o variables, e incluso identificando las relaciones entre ellas.

El método descriptivo permitió seleccionar aspectos de investigación sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en el centro, conceptos socio espaciales y económicos que se convirtieron en las variables: especulación urbana, uso del suelo, transformaciones urbanas y plusvalía catastral; para después medirlas y estudiarlas de manera independiente, buscando especificar las propiedades importantes. Que, de acuerdo con Sampieri, los estudios descriptivos, sirven para analizar cómo es y cómo se manifiesta un fenómeno y sus componentes (Sampieri y otros, 1996,).

Esquema 1. Desarrollo de Marco Metodológico.



Fuente: elaboración propia

Con la finalidad de medir el grado de relación que pueda existir entre los conceptos y variables, se aplicó el método correlacional, para averiguar cómo se puede comportar cada variable de la investigación, si hay o no una correlación, de qué tipo y cuál es su grado de interacción, con la posibilidad de encontrar correlaciones espurias, es decir, que, aunque existe correlación entre ellas no expresan causalidad.

Las investigaciones descriptivas y correlacionales constituyen una mera descripción de algunos fenómenos, para lo que se centran en la medición de una o más variables dependientes en alguna población o muestra. La investigación explicativa, en cambio, va más allá tratando de encontrar una explicación del fenómeno en cuestión, para lo cual busca establecer, de manera confiable, la naturaleza de la relación entre uno o más efectos o variables dependientes y una o más causas o variables independientes. Así entonces, este tipo de investigación va más allá de la simple descripción de la relación entre conceptos, estando dirigido a indagar las causas de los fenómenos, es decir, intenta explicar por qué ocurren, o, si se quiere, por qué dos o más variables están relacionadas. (Pablo, 2006, pág.28)

Dentro de este método el objetivo es medir la relación que existe entre las variables una vez definidas en un contexto dado. Determinando si hay correlación, su tipo y grado o intensidad. Según Cazau (2006), la investigación correlacional busca determinar cómo se relacionan los diversos fenómenos de estudio entre sí. El propósito de este método es analizar cómo se puede comportar una variable conociendo el comportamiento de otra u otras variables relacionadas, expresando el propósito de manera predictiva.

Esto ayuda a comprender y mejorar el conocimiento sobre los fenómenos de estudio para explicar mejor el problema a investigar. De manera introductoria se realiza un esquema que permita desarrollar un campo que vaya guiando el modo de abordaje de la presente tesis. De manera que se vincule el fenómeno de interés que es el mercado inmobiliario identificando sus efectos y a partir de estos variables de relevancia para entender el fenómeno principal. (Véase esquema 2, pág.28)

Esquema 2. Relación de fenómenos de estudio y variables.



Nota: a partir de los efectos donde el mercado inmobiliario presenta actividad e inherencia, se generan variables entendiendo su correlación y posible efecto, de tal manera que se identifica las cuatro mejores variables (especulación urbana, plusvalía, transformaciones arquitectónicas y cambios de uso de suelo), para lograr el objeto de estudio la presente investigación.

De acuerdo con Zikmun (2009), un investigador puede elegir cuatro categorías generales de métodos de investigación exploratoria: 1. Encuestas exploratorias, 2. Análisis de datos secundarios, 3. Estudios de casos y 4. Estudios piloto. Claro que cada categoría ofrecerá información relevante según sea el fenómeno por abordar.

Con un enfoque mixto, cualitativo – cuantitativo, se tomará en consideración la apreciación de la sociedad dentro del centro histórico como habitante, usuario y potosino, que se cuantificará a manera de relación de resultados de encuesta para su evaluación.

De manera que se abarcara el fenómeno en su conjunto, a partir de la generación de una hipótesis y teorías sobre el comportamiento de éste, el enfoque de la presente investigación es mixto comprendiendo valores numéricos y aspectos sociales respecto al comportamiento del mercado inmobiliario en el centro histórico.

Esquema 3. Enfoque de Investigación y su interpretación

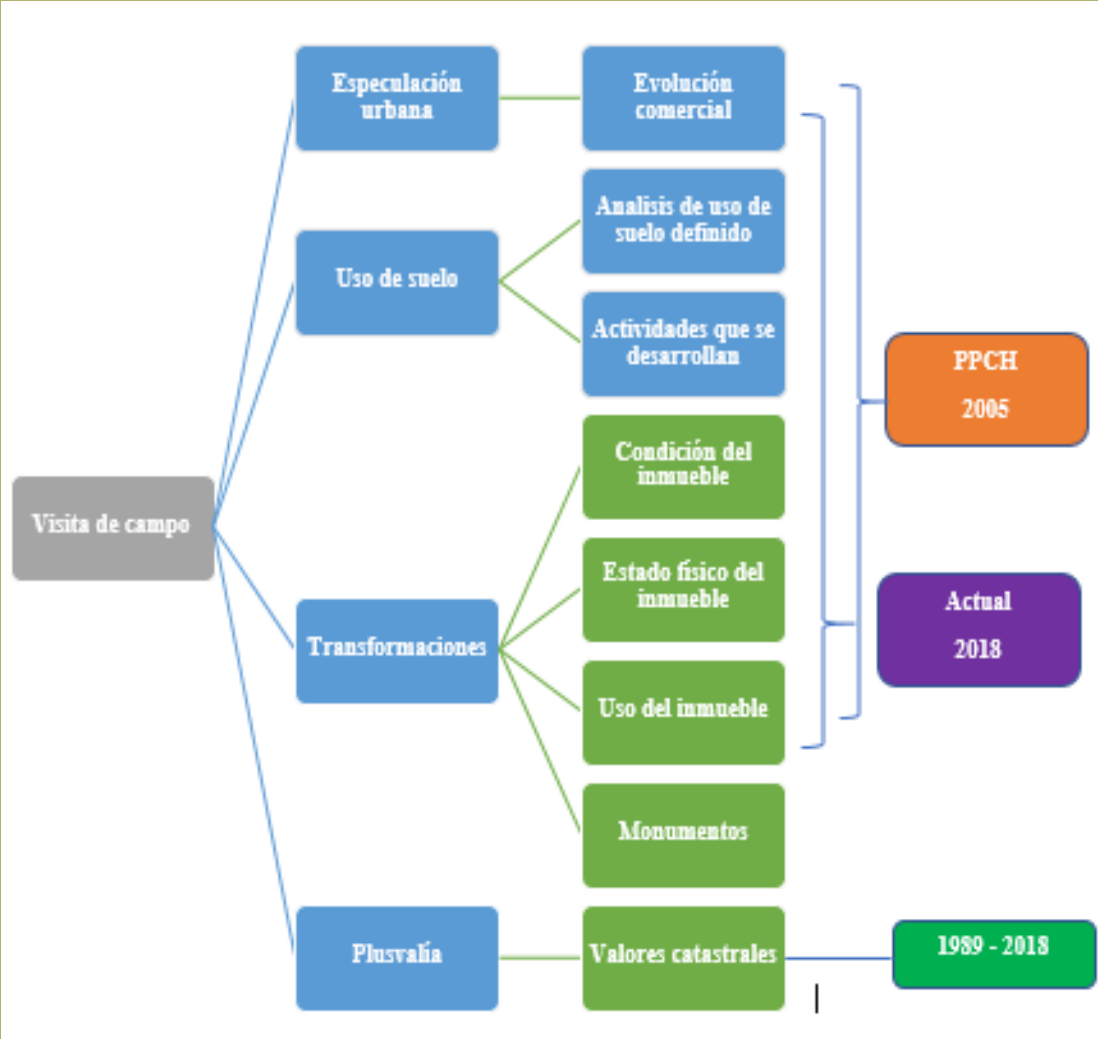
		Medio	Objetivo
Enfoque mixto	Cualitativo	*Entrevistas *Encuestas de percepción	Interpretación de datos.
	Cuantitativo	*Visita de campo *Base de datos *Estadística *Proyección de planos	Triangulación de datos
	Observación Directa		

Fuente: elaboración propia.

Para el análisis de las variables de investigación se necesitan métodos estadísticos y cuantificables que proporcionen el comportamiento de los valores y que muestren su evolución. De acuerdo con las variables de plusvalía y cambio de uso de suelo, se necesita registrar en una base de datos: valores catastrales y datos obtenidos en visita de campo como estado de los inmuebles y su uso para posteriormente realizar una comparación con los previamente registrados para la formulación del último Plan Parcial del centro histórico elaborado en el 2005, que se definirá posteriormente en el capítulo de caso de estudio.

Con una visita exploratoria y directa, se abordó el área de estudio que permitiera entablar los diferentes datos sobre las cuatro variables: especulación urbana, uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y plusvalía. El siguiente esquema ejemplifica de manera sintética los conceptos de aproximación

Esquema 4.- aportaciones de visita de campo sobre las variables de investigación.



Fuente: elaboración propia.

Mientras que entrevistas a personal dentro del mercado inmobiliario y valuación de inmuebles denotaran cual es el movimiento dentro de este mercado para realizar actividades en zonas de conservación especialmente dentro del centro histórico. Además de una encuesta de percepción que permita identificar el modo de interacción entre los ciudadanos y la arquitectura que le rodea, si es que les resulta de interés o se ha perdido una identidad sobre el centro histórico.

Entrevista

Como uno de los instrumentos más valiosos, las entrevistas fueron un de los obstáculos más difíciles de enfrentar, tratar de reunirse con personas dedicadas al mercado de las ventas y valuación de inmuebles, resultan ser celosas y muy ocupadas, que a pesar de las buenas intenciones de la presente investigación se ve opacada por la falta de confianza hoy en día. Sin embargo, a pesar de existir esta desconfianza, los comentarios sobre como se trabaja o es la realidad sobre las diferentes actividades que se pueden ejercer como inmobiliario en una zona declarada conservada, resulta fascinante conocer.

De acuerdo con Munch (1990, pág. 63), existen dos tipos de entrevista: dirigida o estructurada y no estructurada; para fines prácticos se realizaron entrevistas estructuradas con el fin de encaminar al entrevistado de manera que proporciona información sobre los diferentes aspectos en los que aportaría datos, esto en base a las variables de investigación ya que ambos actores (agentes inmobiliarios y valuadores) conocen el ámbito de venta de inmuebles en el centro histórico.

Encuestas

Al inicio de la investigación de campo se propuso realizar entrevistas estructuradas en cada uno de los inmuebles que se encontraran en el polígono de investigación con la variación de si fuesen residentes o comerciantes, entonces las preguntas variarían. Dichas entrevistas tenían el objetivo de identificar como ha sido su interacción con la modificación de sus inmuebles, en si existe el desconocimiento o si están plenamente conscientes de la norma que pretende una conservación homogénea del área, pero a pesar de un buen comienzo la desconfianza en los ciudadanos ocasionó que el método no funcionara.

Entonces se decide por una encuesta que demuestre la percepción de los ciudadanos sobre lo que sucede en el centro histórico, si tiene interés y si se percatan sobre las obras y cambios que suceden en los inmuebles del centro histórico potosino. Además de identificar si es que los potosinos y usuarios del centro están al tanto de la declaración como patrimonio de la humanidad.

1 Marco Teorico



Foto: Griselda Pinales Nava

Introducción – Capítulo I

La definición del mercado inmobiliario como objeto de estudio promovió la necesidad de conocer aspectos económicos que permitieran entender el estudio de este fenómeno, se detectó la necesidad de estudiar la economía como herramienta de un progreso social en el aspecto de libre comercio, que permitió el progreso y un nuevo desarrollo sobre todo a partir de la Revolución Industrial.

De acuerdo con las escuelas clásica y neoclásica, tras el valor de un bien activo existe una necesidad, una utilidad, y una satisfacción hacia consumidores. Con el paso de los años se ha buscado una satisfacción mutua entre comprador y vendedor, y no sólo de bienes inmobiliarios sino de objetos que sean requeridos por el mercado. Y ya sea la necesidad de cubrir espacios o aspectos personales, el resultado de esta interacción oferta y demanda resulta en un capital que es sinónimo de progreso y desarrollo, paralelo a quienes proporciona también una utilidad como agentes en los mercados económicos.

Es por esto que, en el siguiente capítulo, se muestra como fue el análisis de la economía, de manera que se llegó a los conceptos clave de esta investigación, se encuentra una relación tras el conocimiento de escuelas de economía que clasifican valores sobre el bien a mercantilizar. Los valores de mercado con variantes en sus clasificaciones demuestran las cualidades que un producto tiene y le es característico, pero, además, son parte de su valor final, su valor de mercado que los consumidores serán capaces de pagar para su adquisición.

Aunque existen diferentes usos según el objeto, solo se mencionan aspectos inmobiliarios, cualidades que proporcionan una tasación, que, por medio de coeficientes de valor, promoverán inmuebles, útiles y atractivos al consumidor (comprador). Se estudian dichos valores y se relacionan en función de los objetivos de estudio de la presente investigación, determinando antecedentes científicos previamente correlacionados con fenómenos económicos, proporcionando además coherencia y una base como fenómeno de estudio a cada variable.

Especulación urbana, cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y plusvalía catastral, son variables de investigación que en el marco teórico se han definido como dinámicas provocadas por fenómenos de mercantilización de bienes.

Sin embargo, no solo el mercado inmobiliario como actividad económica permitirá conocer los fenómenos que actualmente se están desarrollando en el centro histórico de la ciudad de San Luis Potosí, pues se encuentra la obligación de entender el origen de los centros históricos como definición espacial en estudio de la evolución urbana.

Evaluar la evolución que se ha obtenido en las ciudades como una necesidad de expansión resultado de un progreso económico, determina el coeficiente de la formación de ciudades, que en base de su centro urbano establecerá la manera de crecer hacia las periferias. Y esto es lo que se definió tras evaluar el desarrollo urbano, se encontró que las primeras expansiones se ven en la necesidad de crecimiento que al centro ya no le fue posible proporcionar tras albergar diferentes actividades económicas, políticas y de vivienda. Así que, el mercado inmobiliario, no solo proporcionó nuevos lugares de ubicación o terrenos de dimensiones necesarias, sino una ubicación estratégica que les permitió en cierta manera manejar el desarrollo de la ciudad.

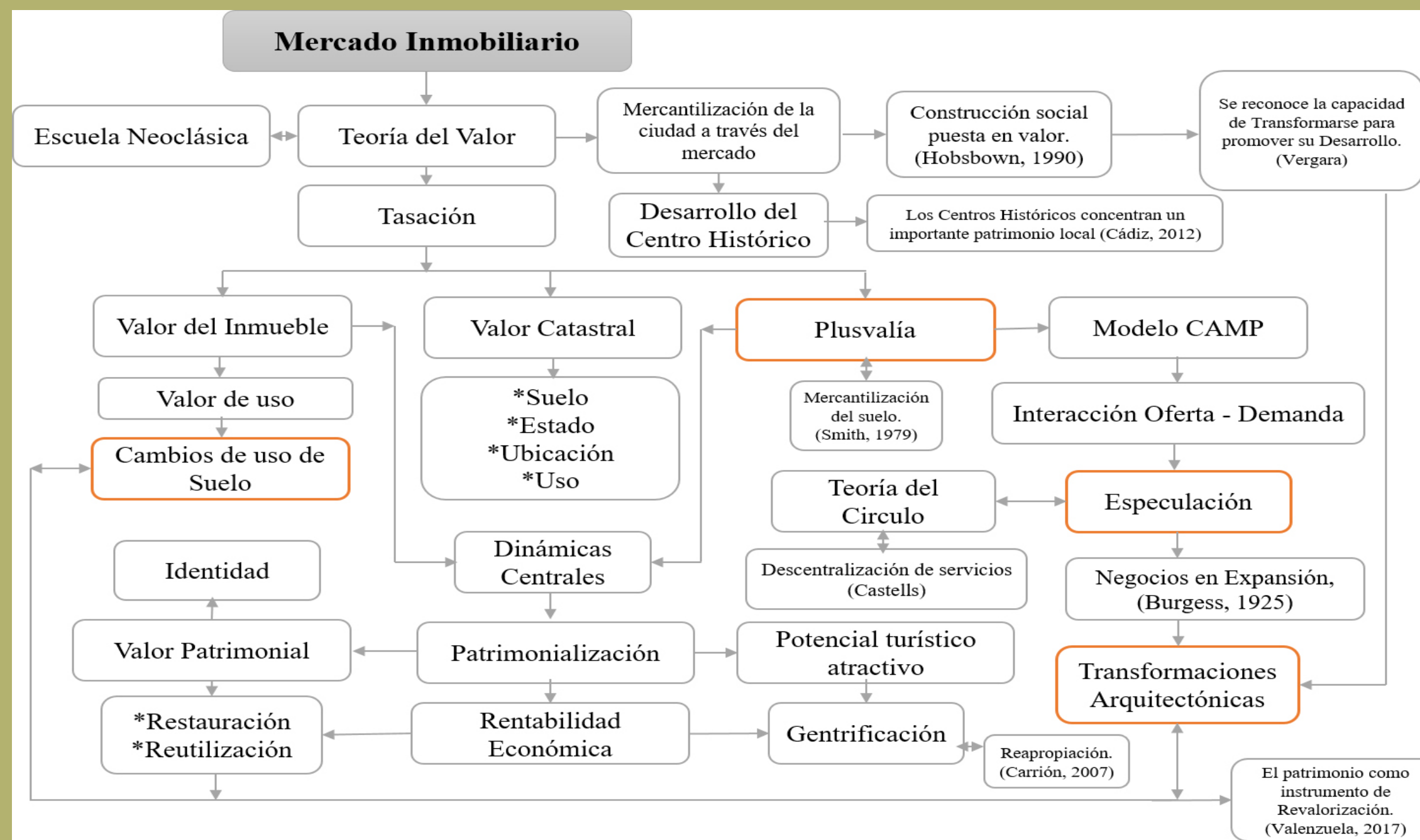
Es aquí donde entra el mercado inmobiliario como parte primordial de una reconfiguración de los centros y las ciudades, según las necesidades de los consumidores y del mercado inmobiliario mismo. Sin embargo, enfocados en el desarrollo y la expansión el centro comienza a deshabitarse, e instituciones se ven en la necesidad de voltear a ver este fenómeno y buscar una revaloración de los centros a través de una Patrimonialización, cuyo objetivo es preservar bienes que sean objetos de conocimiento, lo que provocó fenómenos económicos que en verdad revaloraron las áreas declaradas patrimonio.

La patrimonialización, promovió fenómenos de revaloración económica en el suelo urbano, en los inmuebles como resultado y en la reconfiguración de uso de que se tenía de estos inmuebles. Se encontraron espacios capaces de proporcionar utilidad tras el interés que los consumidores podrían obtener del uso de estos inmuebles históricos. Se aprovecha una identidad con el centro y sus elementos, pero también se revalora para quienes en los inmuebles con historia arquitectónica encuentran un interés estético y de consumo.

Fenómenos como gentrificación de nuevos usuarios y actividades comerciales, segregación de residentes originales, revaloración cultural, nuevos valores de uso y al final su valor de mercado, con cualidades de proporcionar utilidad, promueven una valoración patrimonial que la administración política explotara en paralelo con el mercado inmobiliario a fin de convertir sus centros y áreas declaradas como patrimonio de la humanidad.

Para el desarrollo correlacional del presente capítulo en relación con los antecedentes y fenómenos que se puedan efectuar en las dinámicas de mercado y de la evolución de los centros, se realizaron mapas conceptuales que orientan la definición de los que

para la presente investigación funcionarán como variables de investigación. (Véase esquemas 6, pág. 36.).



Esquema 6: Metodológico
A partir de la Teoría de Valor y
la Evolución de la Ciudad, Elab-
oración propia.

1. Escuelas económicas

1.1 Clásica

Esta escuela se basa en la idea de un libre mercado como forma natural del funcionamiento de la economía que produce progreso y prosperidad. Enfatiza los beneficios del libre comercio y desarrolla un análisis del valor de los bienes y servicios como reflejo del costo de producción. (Roldán, 2019). Los economistas se oponían a la intervención del gobierno en el mercado a través de controles de precios, cuotas y regulaciones que alteren su funcionamiento.

Uno de los máximos exponentes de la economía clásica es Adam Smith, considerado como padre de la economía moderna. Tenía la idea de que la economía de mercado es la herramienta para alcanzar el bienestar social, apoyando que se permitiera un libre comercio.

Otro de los precursores de la economía clásica fue David Ricardo, quien además observó cuestiones relativas a la renta de la tierra. Referente al campo, mencionaba que nadie estaría dispuesto a pagar una renta por cultivar tierras mientras existiesen otras de similar calidad desocupadas.

Frederic Bastiat, economista clásico, mencionó:

“El capital es usado siempre para satisfacer los deseos del pueblo a quien no pertenece”

Bastiat, creía que era necesario ver la economía desde el punto de vista del consumidor. Que todos los fenómenos debían ser juzgados por las ventajas y desventajas que brindan al consumidor. De hecho, vio la economía como “la teoría del intercambio”, donde considera el valor como subjetivo, y la única manera de conocer el cómo la gente valora las cosas es a través de sus preferencias, demostradas en los intercambios del mercado. Esta comprensión llevó a Bastiat a mencionar que la tierra era legítima pues los propietarios habían dado un servicio (J. Di Lorenzo, s.f.)

1.2 Neoclásica

Valorando el pensamiento de Bastiat, sobre la renta de la tierra, como bien económico, se plantea la economía neoclásica que basa su idea principal en que el valor de los bienes es una función de la utilidad o satisfacción que le asignan los consumidores. A diferencia de la escuela clásica, que explica el valor de los bienes por su oferta, la neoclásica define el valor de los bienes por la utilidad marginal o demanda.

Esta escuela además apoya el libre comercio como un motor de desarrollo económico para aprovechar las ventajas. Carl Menger, determinó que el valor de un bien no es la cantidad de trabajo, sino la importancia que se le da a la satisfacción que se cree puede dar.

Según esta escuela, las personas buscan maximizar su utilidad o satisfacción cuando consumen bienes o servicios. Las empresas buscan maximizar sus utilidades cuando venden bienes o servicios. Una diferencia de la escuela clásica y la neoclásica, es el análisis referido a la teoría del valor, la formación de los precios y la distribución de la renta, encontrando lo siguiente:

Teoría de valor: los economistas clásicos consideraban que el valor de los bienes y servicios se determinan por el coste de los factores. Mientras que los neoclásicos, señalaban que el valor se determinaba por la utilidad que reportaba a los consumidores, de esta manera, a mayor utilidad, los consumidores estarían dispuestos a pagar más.

Formación de los precios y distribución de la renta: los economistas neoclásicos consideran que la oferta y la demanda de factores determinaba sus precios. Definiendo un equilibrio en el mercado de factores se determina la renta y su distribución entre los agentes económicos dueños.

Economía neoclásica: Carl Menger. Policomics, Economics made simple. Recuperado de <https://policonomics.com/es/lp-economia-neoclasi-ca-carl-menger/>

1.2.1 Teoría del Mercado de Capitales (Harry Markowitz)

Para entender el concepto sobre la determinación de precios y su formación, la teoría del mercado de capitales, acerca de la valoración de activos, explica cómo se determinan los precios en los mercados financieros.

“La aportación fundamental de la teoría del mercado, constituye el modelo de precios de equilibrio de activos financieros (CAPM) el cual trata de encontrar una relación de equilibrio y riesgo para las carteras de títulos.

El modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) es un modelo de valoración de activos financieros desarrollados por William Sharpe que permite estimar su rentabilidad. Se trata de un modelo teórico basado en el equilibrio del mercado.

“la situación del mercado es de competencia perfecta y, por tanto, la interacción de oferta y demanda determinará el precio de los activos.”

Esta teoría define que el mercado es perfectamente competitivo, los inversores optimizan su utilidad en función de las desviaciones del activo con respecto a su mercado. De acuerdo con la literatura, esta teoría describe la formación de los precios en los mercados de capitales.

En resumen, se trata de una utopía en donde los inversores disponen de la misma información y esta de acuerdo sobre las expectativas. Dado que no existen impedimentos como impuestos o costos de transacción, los activos son divisibles. Se concluye que los inversores sólo estarán interesados en adquirir títulos que incrementen la varianza de la cartera sólo si ofrecen rendimientos altos.

El hecho de utilizar valores históricos puede estar basado en un intervalo temporal pasado en el que haya tenido lugar un acontecimiento que haya condicionado o afectado de forma

Conjunto de valores que se encuentran en poder de una persona física o jurídica. MiMi Economía. Recuperado de https://es.mimi.hu/economia/cartera_de_titulos.html.

Modelo de valoración de activos financieros (CAPM) Carlos Almenara Justa, Economipedia. Recuperada de <https://economipedia.com/definiciones/modelo-valoracion-activos-financieros-capm.html>.

importante el precio de los títulos y que dicho acontecimiento no afecta al futuro. La utilización de información será fundamental sobre el país, ciudad, empresa, etc., así, la predicción mediante la consideración de variables fundamentales permite que su valor se ajuste rápidamente a los cambios.

La combinación de activos financieros que los depositan en una cesta de activos financieras con la idea de generar plusvalía, es lo que se conoce como cartera de inversión. Todos los activos tienen el potencial de traer dinero a la empresa, ya sea mediante su uso, su venta o su renta. Su mercado, el mercado de capitales, es aquel al que acuden los agentes del mercado para financiarse a medio y largo plazo como para realizar inversiones.

1.3 Tasación Inmobiliaria

Una vez que se analizan las escuelas de economía y el comportamiento de activos y parámetros que motivan a los inversores, se debe abordar el estudio de los valores que se denomina Tasación, el cual es un informe de valoración, cuyo objetivo es establecer el valor de un bien. Esta actividad está suscrita a normas legales, estableciendo criterios, metodologías y quienes son competentes de realizarla.

Ahora, una tasación hipotecaria, es una valoración de un inmueble para que este sea objeto de garantía. A través de esta tasación, la entidad financiera sabe cuál es el valor del bien, conociendo también el riesgo que se asume con la operación hipotecaria. Sin embargo, aunque es una valoración del inmueble, esta es independiente del monto por el que se realice.

la transacción económica (compra – venta). Los profesionales de tasación inmobiliaria, tienen que ver con la valoración de todo tipo de bienes, empresas o patrimonios. La finalidad de la tasación es establecer el valor en cuestión con los parámetros del mercado, teniendo en cuenta la oferta y la demanda. El resultado será el precio que un

Teoría del Mercado de Capitales. Parte III: Decisiones financieras y mercado de capitales. Recuperado de https://www.unioviedo.es/fgascon/DF/T9B_Teoria_mercado_de_capitales.pdf. Un activo es un recurso con valor que posee alguien con la intención de que genere un beneficio futuro (sea económico o no).

potencial comprador está dispuesto a pagar para quedarse con la propiedad. Los tasadores, para realizar una valoración deben comprobar aspectos físicos y legales del inmueble para determinar el precio actual de mercado:

- Localización exacta y estado de conservación del inmueble.
- Antigüedad, situación y entorno de la propiedad.
- Superficie construida útil del inmueble y zonas comunes.
- Distribución, instalaciones y calidad de inmueble.
- Uso destinado del inmueble y su ocupación.
- Comprobación en el registro de la propiedad.
- Comprobación de la adecuación al planeamiento urbanístico.
- Comprobación de si está afectado por algún régimen de protección pública.

Objetos de tasación: los bienes de objeto de tasación pueden considerarse como objeto de valoración, además de la propiedad del suelo y construcción; derecho real, concesión administrativa y perjuicio o interés económicos directo sobre el objeto y los arrendatarios en caso de inmuebles rústicos o urbanos.

- a) Suelo y construcción: suelo y construcciones que puedan existir sobre el terreno, cualquier tipo de construcción o infraestructura.
- b) Derecho real: derechos reales de terceros que pudieran existir, tales como una servidumbre, usufructo, derecho de uso, derecho de habitación, derecho de superficie, censo, etc.

Definición de tasación inmobiliaria. ST Sociedad de Tasación. Valoración, Consultoría y Tecnología. Recuperado de <https://www.st-tasacion.es/es/informes/glosario/definicion-de-tasacion-inmobiliaria.html>.

¿Qué son y para que sirven las tasaciones inmobiliarias? Fincabia. Artículos inmobiliarios, junio 2018. Recuperado de <https://www.fincabia.com/blog/que-son-y-para-que-sirven-las-tasaciones-inmobiliarias/>

Derecho por el que una persona pueda usar los bienes y disfrutar de sus beneficios, con la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios.

Tasación por reclamación del valor catastral. Recuperado de <https://www.teiatecnicos.es/index.php/tasacion-por-reclamacion-del-valor-catastral>.

El establecimiento de servidumbre de instalación de utilidad pública, tales como instalación eléctrica, canalización de agua, vertido, telefonía, etc.

- c) Concesión administrativa: concesión en dominio público, concesión de agua, etc.

Dentro de las tasaciones, existe una denominada tasación por reclamación de plusvalías, que maneja el concepto plusvalía municipal, que es el impuesto sobre el incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana. Este permite gravar el incremento de valor de un terreno en una compra – venta, donación, usufructo, etc. Este cálculo del incremento de valor de los terrenos se realiza a partir del valor catastral considerando una revalorización automática.

Los valores fiscales como la valoración catastral son los encargados de establecer el valor de un inmueble, como base para establecer el impuesto sobre los bienes inmuebles de naturaleza urbana y otros impuestos como el del incremento de valor de terreno (plusvalía) y el impuesto de transmisión patrimonial.

Las normas técnicas de valoración catastral establecen que el valor del inmueble se obtiene por suma del valor del suelo y el valor de la construcción, a estos valores se le aplican coeficientes correctores en función de las características del inmueble. Los coeficientes correctores del valor de construcción son: uso, calidad, carácter histórico-artístico, antigüedad, estado de conservación; se aplican sobre el valor actual (coste de construcción más honorarios).

Por otro lado, la tasación de mercado surge de la necesidad entre personas físicas o jurídicas de conocer el valor de mercado de un inmueble. El valor de mercado se define como el costo estimado por el cual podría intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a adquirir y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización.

Tasación de mercado. Recuperado de <https://www.teiatecnicos.es/index.php/tasacion-de-mercado>

1.3.1 Tipos de Valor

El valor de un inmueble es determinado por la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta a largo plazo, condiciones del mercado, su uso al momento de la tasación y usos alternativos correspondientes.

El valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado, en la fecha de tasación.

Con interés de recalcar el comportamiento de la teoría del valor de mercado, se acude a Karl Marx, con respecto a la producción capitalista;

“el uso de las cosas para satisfacer necesidades es suplantado por la compra de las cosas para generar dinero”.

Además, Marx comprendía a la sociedad, como un proceso de cambio permanente, según los factores históricos que lo determinan.

Explotación económica, en esta tasación, el valor será determinado por las rentas que el inmueble produce o puede producir, en el caso de un inmueble ligado a una explotación (uso) económica en función de las expectativas de rendimiento derivadas del mismo.

Valor de Uso Adam Smith, respecto a valor de uso y valor de cambio, en su libro “La riqueza de las naciones”, capítulo V, “El origen y uso de la moneda. Afirma que el valor tiene dos significados:

“unas veces, se expresa como la utilidad que tiene un objeto particular; y otras veces, se expresa como la capacidad que se deriva de la posesión del dinero”. Al primero lo llama valor de uso y al segundo lo llama valor de cambio.”

Jacobo Muñoz, explicación del concepto del uso.

De acuerdo con Smith, las cosas que tienen un gran valor de uso tienen escaso o ningún valor de cambio, y las que tienen un gran valor de cambio no tienen, sino un valor de uso. La utilidad de una cosa que sirve para cubrir necesidades del ser humano es lo que conocemos como valor de uso.

Marx explica el valor de uso, considerando la mercancía como un objeto externo y que, en virtud de sus propiedades, satisface sus necesidades humanas de cualquier clase. El valor de uso establece una relación entre el consumidor y el objeto consumido. Marx dice:

“La utilidad de un objeto lo convierte en valor de uso. Pero esta utilidad de los objetos no flota en el aire. Es algo que está condicionado por las cualidades materiales de la mercancía y que no puede existir sin ellas. Lo que constituye un valor de uso o un bien es, por tanto, la materialidad de la mercancía misma... Y este carácter de la mercancía no depende de que la apropiación de sus cualidades útiles cueste al hombre poco o mucho trabajo. Los valores de uso forman el contenido material de la riqueza, cualquiera que sea la forma social de ésta. En el tipo de sociedad que nos proponemos estudiar, los valores de uso son, además, el soporte material del valor de cambio” (Marx, 1979:4).

Respecto al arte, Adorno y Horkheimer, citados por Humberto Flores, sostienen que lo que se cambia es el valor de uso, y luego a consecuencia el valor de cambio. Por ejemplo, el arte cambia su valor de uso cuando no es un medio de contemplación, sino que se usa como un medio de entretenimiento. El valor de cambio transforma al arte en consumo y en belleza en un solo movimiento.

Humberto menciona el siguiente ejemplo:

“En una pieza de pintura, por ejemplo, actúan dos sujetos en la cadena de producción. El sujeto-operario que hace el cuadro (con fines de valor de cambio) y el sujeto-consumidor que compra el producto final en la cadena productiva. Tanto en el primer sujeto como en el segundo, se pierde la intención primaria de una obra arte: se pierde el valor de uso destinado a cubrir las necesidades del sujeto-operario y la necesidad de contemplación del sujeto-consumidor.”

El consumidor ya no es una persona que contemple la obra de arte. El valor de uso es incluido en el valor de cambio, por la relación de compra y venta del producto final. Unos producen y otros consumen.

“El valor de cambio, el lucro y los negocios toman y absorben el arte. No hay espacio para el juicio estético”. (Adorno y Horkheimer, 1985, p.133)

La satisfacción de estos bienes, desde el valor de cambio, son equivalentes; sin embargo, desde el valor de uso, la satisfacción es diferente. El arte y la cultura se vuelven mercancías susceptibles al intercambio económico.

Los bienes pueden sufrir un proceso de mercantilización llegando a convertirse en dinero. Sin embargo, a causa de los movimientos de capital, las cosas no son hechas para la construcción social, sino para intercambiarlas como mercancía. Ya que estos fenómenos son en dimensiones distintas, existe, según Humberto Flores, una ideologización. Lo que consiste en presentar el proceso no sólo como mercantilización como algo natural y bueno, sino como la mejor solución a los problemas del mundo.

El planeta vive en el consumo no sólo como algo que se intercambia, sino como una necesidad, como una forma de vida. El consumo es un valor contracultural que se ha hecho cultura.

Ahora, según Smith, el valor de cambio es descrito como una aptitud que tiene un objeto de proporcionar otros bienes distintos, este valor se mide por medio del dinero y del trabajo.

Propiedades de los inmuebles

- Son bienes de dominio público los destinados al uso público (camino, canales, ríos, puertos y puentes) construidos por el Estado. Entre estos bienes existen dos clases, los demaniales y los patrimoniales. Serán demaniales aquellos de uso público común y que no son susceptibles de apropiación por los particulares teniendo la finalidad de utilidad pública y común.

Un bien demanial son los bienes y activos de dominio público, ya sea mediante la titularidad pública, sometido a uso general o público y para disfrute colectivo. Tomado de Economipedia <https://economipedia.com/definiciones/bien-demanial.html>

- Por otro lado, los bienes patrimoniales, de titularidad del estado y que no están afectos al uso público ni al servicio público, que se utilizan para el desarrollo de actividades administrativas.

- Los frutos, si se trata de un edificio, sus frutos son las rentas que puede generar en alquiler y su propia explotación por su uso comercial, industrial, etc.

1.4 Valoración inmobiliaria

La valoración inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad (suelo, edificación o inmueble) a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más su valor. La valoración debe entenderse como un proceso de cálculo de un valor económico, de acuerdo a las características del bien y de las cualidades del entorno.

En una economía de libre mercado el valor de los bienes viene fijado, por los movimientos entre la oferta y la demanda. De acuerdo con las teorías de valor, el valor de inmueble debe estimar el valor de mercado como único valor real en aspectos económicos.

García Almirall, define los siguientes objetos de tasación en una valoración inmobiliaria:

- Suelo
- Edificación
- Inmuebles
- Local o unidad de uso independiente
 - Vivienda
 - Local comercial
 - Oficina
 - Aparcamiento.

La propiedad de los bienes inmuebles. Recuperado de <https://www.teiatecnicos.es/index.php/bienes-inmuebles/la-propiedad-de-los-bienes-inmuebles>.

1.4.1 Conceptos generales de valor

En base a las interpretaciones teóricas encaminadas a explicar el proceso de formación de valores de suelo y atendiendo a la utilidad que se puede generar, de acuerdo a su capacidad de promover rentas a los costos necesarios como localización del terreno o inmueble y de factores económicos, como actividades y de la urbanización del territorio, se retoman las teorías sobre la concepción del valor y se aplican sobre los conceptos de valor de un bien inmobiliario:

- a) **Valor de uso:** se puede aplicar al valor con base a su ubicación. Es un valor relacionado al atractivo o a la utilidad del bien de acuerdo con su capacidad de satisfacer adecuadamente las necesidades de sus usuarios.
- b) **Valor de cambio:** se podría relacionar a la cantidad de dinero que es necesario para adquirir un determinado bien inmueble en el mercado.
- c) **Valor de mercado,** en este caso, el valor responde a una retribución de mercado entre comprador y vendedor. Es el precio más probable por el cual un inmueble se venderá, en el mercado. Incorporando el coste de la construcción y el valor correspondiente a la localización ligado a la posición que ocupa en la estructura urbana.
- d) **Valor de un inmueble,** con referencia al valor del suelo y edificación, incluyendo el valor que le atribuye la localización.
- e) **Valor futuro,** con expectativas de incremento del valor, de acuerdo a circunstancias ajenas al inmueble. Las rentas de acuerdo a su entorno, como consecuencia de acciones urbanísticas o crecimiento urbano. Este valor considera como potencial el mercado a futuro.
- f) **Valor de inversión,** valor que debería tener una propiedad inmobiliaria, de acuerdo a los requerimientos de beneficio sobre la inversión.
- g) **Valor de fondo de comercio:** se trata del valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se encuentra establecido un negocio que funciona prósperamente. No se refiere únicamente al inmueble, sino que integra la rentabilidad económica que produce. Puede entenderse en estos parámetros como un derecho de traspaso.
- h) **Valor en renta:** se refiere al valor de un bien establecido atendiendo a su capacidad de generar rentas, ajustándose a ciertos criterios de rentabilidad u obtención de beneficios.

- i) **Valor fiscal:** se refiere al estimado según criterios legales.
- j) **Valor catastral:** es el establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicos para el cálculo del valor catastral, como efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- k) **Valor urbanístico:** resulta de la aplicación de criterios establecidos en la legislación vigente, aplicables a suelo urbano o urbanizable.
- l) **Valor de afección:** el valor que tiene un determinado inmueble para su propietario; es una estimación subjetiva y no con criterios económicos.

1.4.2 Fundamentos de la valoración inmobiliaria

Como se mencionó antes, la valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble, comprendiendo el suelo y la edificación. El valor del inmueble es el que el mercado establece para determinado inmueble de acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, así como la posición que ocupa dentro de un ámbito urbano determinado.

Para la determinación del valor de un inmueble, son de importancia sus características propias y su adaptación a los actuales requerimientos del mercado, sin olvidar su localización, y su adecuación al aprovechamiento óptimo asociado a las características del entorno y a los valores urbanos.

Ameriall, maneja dos criterios que pueden guiar la valoración:

- a) **Uso óptimo del inmueble.** se basa en la idea que una propiedad podrá adaptarse en el tiempo, siempre que sea viable económicamente al uso óptimo que desarrolla el mercado (en el entorno inmediato) de acuerdo a su localización, urbanismo. Esta evaluación consiste en estudiar el valor del inmueble a partir de sus componentes suelo y edificación, considerando el suelo como si estuviese vacante atendiendo al mejor uso posible, y el valor del inmueble como el coste de reposición.

b) Valor materializado: consiste en establecer el valor del inmueble con referencia a sus características preexistentes, al rendimiento que le confiere el mercado en su situación actual. Se trata de una valoración conjunta del inmueble, en la que están implícitos los elementos que están afectando al valor de la propiedad de modo positivo o negativo.

Cada uno de los valores que se mencionaron, no afectan al valor del inmueble, sino que constituyen porciones de valor sobre el derecho de propiedad de un inmueble, sin destacar que dentro de la ciencia de la economía no son los únicos valores, existen otros más, referentes a otros mercados y fenómenos de análisis.

La determinación del valor del inmueble es el objeto fundamental de la valoración inmobiliaria. Por ejemplo, el valor del suelo está condicionado a lo que sobre él pueda edificarse de acuerdo al estado urbanístico y a la delimitación de usos e intensidades edificatorias, así como a la capacidad de cada promotor, en desarrollar el máximo rendimiento sobre el suelo, en el momento de su construcción en la valoración de suelo vacante considerando el uso óptimo del mismo.

Ya que el mercado inmobiliario, se caracteriza por integrar componentes no reproducibles, al menos no de forma rápida, como el suelo cualificado (con arquitectura, servicios, urbanismo) los núcleos urbanos consolidados, lo que restringe prácticas especulativas, según Almirall. Entonces las actividades del mercado inmobiliario necesitan competitividad suficiente como para lograr una constante oferta y demanda. Lejos de reflejar el conjunto de intereses sociales, el mercado tiende a evidenciar expectativas de lucro.

Almirall:

“Se abren nuevos mercados en busca de posiciones alternativas en el entorno del núcleo urbano, buscando la polarización de la ciudad, la creación de nuevos polos de atracción, la construcción de equipamientos, servicios y nuevas infraestructuras; se produce de este modo una cierta competencia de estos espacios alternativos con las zonas centrales, desencadenando una reorientación del mercado.”

Se está produciendo un crecimiento en la extensión del mercado de suelo urbano, que ha propiciado que algunas de las ciudades experimenten un mayor crecimiento de sus valores en las periferias que en su área central, significando una urbanización y ocupación de los suelos naturales.

Lo anterior como fenómeno de expansión, pero volviendo al valor de los bienes, este será determinado por la oferta y la demanda. El valor inmobiliario debe referirse al valor de cambio o de mercado, como único valor.

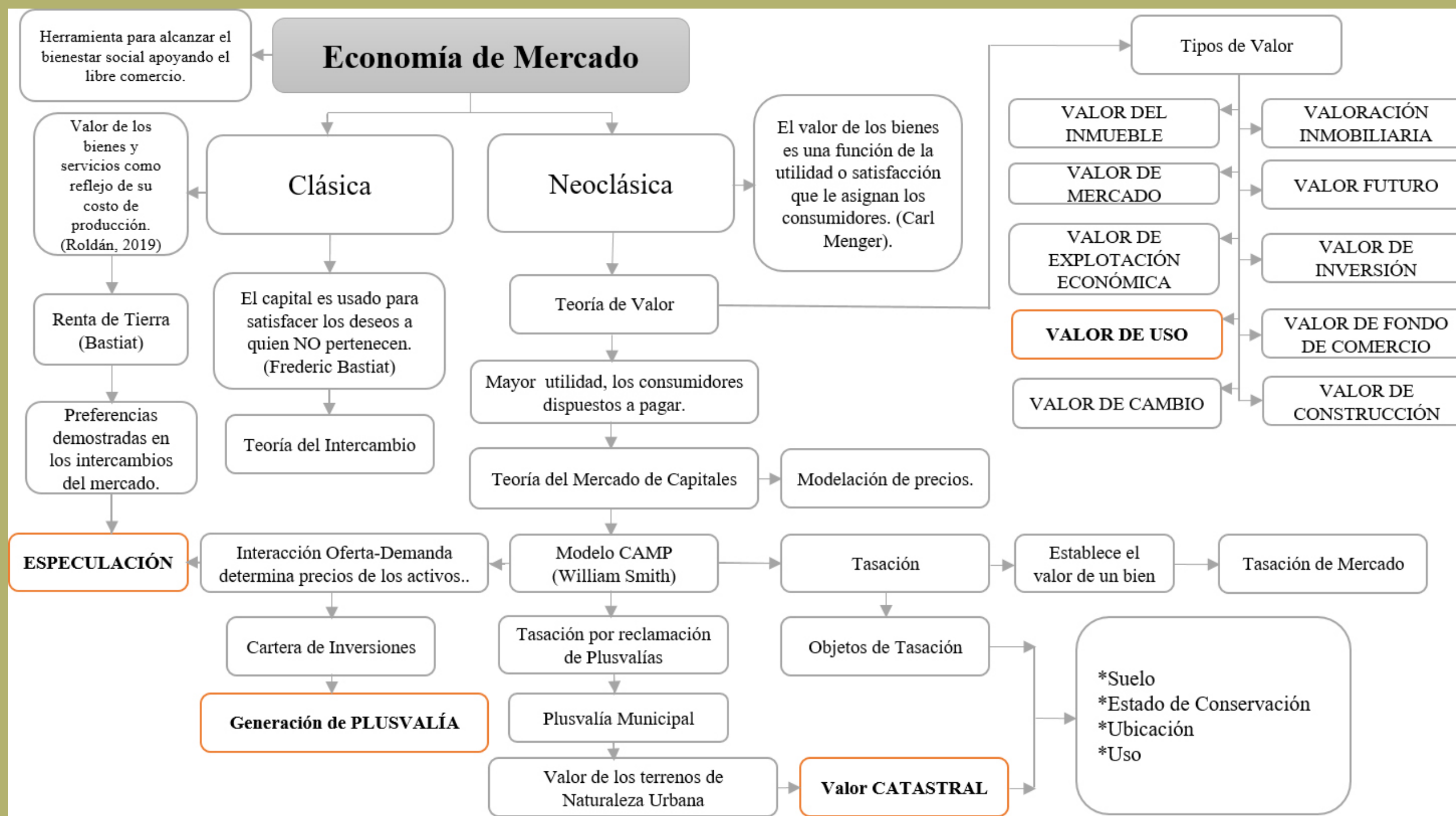
Los bienes inmuebles pueden alcanzar valores por sus características monumentales, valores de aspecto cultural y social, reconocidos por la sociedad, a menudo no evaluables en términos económicos.

En la medida que un inmueble es susceptible de ser transformado o permanecer en el tiempo, se deberá plantear su valor de adecuación; al uso óptimo y a los del mercado que podría delimitar productos inmobiliarios óptimos en los entornos urbanos.

En el crecimiento urbano, los cambios del planteamiento y de los requerimientos del mercado, son determinantes para el valor de un inmueble, que, en sucesivas transformaciones, condicionan el valor de este, el cual es variable con el paso del tiempo. Al estimar el valor del inmueble, está sujeto a la temporalidad, actitudes sociales, empresariales, comerciales y económicas, requerirán determinados productos inmobiliarios, los cuales resultan apreciados frente a otros, pero solicitados según las necesidades del mercado.

Definitivamente los factores sociales, económicos y políticos marcan la pauta en la dinámica del mercado inmobiliario, los valores de mercado de las propiedades pueden sufrir cambios significativos como consecuencia de medidas fiscales, cierres comerciales o una oferta de nuevas construcciones.

(Véase esquema 7: Economía de Mercado)



Esquema 7: Economía de Mercado

Elaborado a partir de la Teoría de Economía de Mercado definición de conceptos a partir del objeto de estudio “mercado inmobiliario”.

Elaboración propia.

1.5 Revolución urbana

Gordon Childe (1958): “culminación de cambios progresivos en la estructura económica y la organización social de las comunidades, que producen o se ven acompañados de significativos incrementos de población.”

Se basaba en la idea de que la ciudad surge a partir del crecimiento progresivo de los habitantes de una comunidad, apoyando la acumulación social. Para él, la población de los primeros centros urbanos representa una nueva forma de organización social y económica.

H.T. Wright y G.A. Johnson, basados en estudios de Khuzistán, mencionan que el origen de la vida urbana y del Estado, está relacionado con el proceso del surgimiento de instituciones gubernamentales centralizadas, con funciones administrativas.

El urbanismo ocupa componentes físicos (bienes inmuebles, elementos) y dinámicas humanas en un espacio delimitado. A partir del desarrollo industrial y la expansión urbana y demográfica, la ciudad comenzó a tomar importancia como un fenómeno que podría ser regulado por el estado y comprendido por estudiosos (García, 2008).

Max Weber desarrolló una teoría sistemática del urbanismo, donde consideraba la ciudad a través del proceso histórico, donde proyectaba un sistema estable de vida. De acuerdo con la literatura, Weber vivió en periodos donde el florecimiento de la industrialización se hacía presente, por esto Weber concibe a la ciudad como lugar de despliegue de la sociedad capitalista y como expresión de valores.

Al tener en cuenta el aumento cuantitativo y cualitativo de las comunidades, se observa que se desencadena una segregación. Burgess, decía, que la ciudad crecería en una secuencia, es decir, de acuerdo al surgimiento de empresas u otros servicios, la ciudad se verá en etapas de desarrollo de manera sucesiva.

Ante los problemas urbanos y la escasez de vivienda, la Bauhaus y su fundador Walter

Gropius impulsan la idea de organizar el espacio de acuerdo con las funciones para las que se crea. Pensamientos compartidos por Le Corbusier, al desarrollar la idea de la ciudad funcional. En la carta de Atenas, la ciudad debe quedar organizada, zonificada, de acuerdo con las necesidades sociales, definidas a través de una serie de funciones básicas (habitar, trabajar, circular).

La ciudad es una organización socioeconómica resultado de la especialización del trabajo de sus habitantes, es un foco de actividades y flujos que se producen en el espacio, es un nudo de transporte y comunicaciones que facilitan la accesibilidad e interacción entre ella y los fenómenos situados en el espacio circundante.

Para Castells (1997), los servicios se dispersan y descentralizan a la periferia de las áreas metropolitanas o a zonas metropolitanas menores, al tiempo que surgen nuevos centros regionales y en la periferia de las ciudades se desarrollan los nuevos centros de servicios avanzados que surgen en los límites de la ciudad histórica. Castells agrega que la ciudad global no es un lugar, sino un proceso mediante el cual los centros de producción y consumo de servicios avanzados se conectan en una red global en virtud de los flujos de información al tiempo que restan importancia a las conexiones con sus entornos territoriales.

Para lo anterior se maneja el término “Distrito financiero o corazón financiero” (en inglés, central business district o downtown) es el término general con el que se designan las áreas centrales en que se concentran comercios y oficinas, y donde abundan los edificios, en las ciudades europeas se les llama casco antiguo y algunas zonas de los ensanches del siglo XIX. Sus calles son las más frecuentadas y accesibles y los precios de las viviendas son altos, aunque la población residente en ocasiones es escasa. El crecimiento de las ciudades y las transformaciones llevadas a cabo en sus áreas antiguas evidenciaron las diferencias entre sus partes, comenzando a desarrollarse la conciencia de la existencia del urbanismo patrimonial y su cualidad de monumento, nacían así los “modernos” centros históricos.

La protección de los monumentos de arquitectura comenzó con los teóricos, Viollet le Duc, Ruskin, Camilo Boito; quienes realizaron importantes trabajos que son hoy imprescindible base para el entendimiento de la evolución de las ideas que sustentan

la actividad de la restauración como posición cultural e intervención constructiva. Un importante antecedente de las ideas de protección urbana lo encontramos en el pensamiento de Camilo Sitte, en su interés por el ambiente de las ciudades antiguas y no solo por sus monumentos aislados; su comprensión de que la ciudad moderna debía restablecer los valores de la ciudad.

Para De Certeau (2000), la ciudad es:

“lugar de transformaciones y de apropiaciones, objeto de intervenciones, pero sujeto sin cesar enriquecido con nuevos atributos: es al mismo tiempo la maquinaria y el héroe de la modernidad”.

Los centros históricos concentran un importante patrimonio de la ciudad (Cádiz, 2012,). Los centros históricos, hoy por hoy, la expresión máxima de la ciudad construida y, por tanto, el elemento central de su estructura, lo cual permite ser un área de innovación anclada en su parte más antigua.

Jorge Enrique Hardoy, refiere como centro histórico solo a aquellas áreas históricas que poseen hoy centralidad urbana y pertenecen a asentamientos de importancia.

“Área de valor cultural y arquitectónico que forma parte del área metropolitana, ciudad de considerable población, que posee complejas y diversificadas funciones y una densidad demográfica importante, constituyen el área central de aglomeraciones urbanas de antigua formación”. (Hardoy)

La ciudad experimenta profundos cambios estructurales, morfológicos, y en su función y posición dentro del capitalismo global. El estado y la ciudadanía asumen un rol mucho más activo de la ciudad.

1.6 Dinámicas centrales

En los centros históricos como lugar de tensión entre modernidad e identidad y las medidas de protección patrimonial (contraposición de intereses), se encuentran los deseos de profundizar la economía en un marco de globalización en el plano económico y cultural, y por el otro las demandas sociales que juega el patrimonio como factor de identidad y de desarrollo de las ciudades.

La reflexión sobre la relación entre la conservación del patrimonio y los procesos de modernización y desarrollo urbano debe encontrar una forma en que el patrimonio puede ser un elemento de desarrollo que no implique su mercantilización, sino un factor de identidad.

El desarrollo del centro histórico le asigna un nuevo significado a la ciudad, y Castells menciona fenómenos socio – espaciales al respecto:

1. La concentración y centralización de los medios de producción, las unidades dirigentes, la fuerza de trabajo, el mercado y los medios de consumo en las áreas metropolitanas,
2. La especialización de la localización espacial con arreglo a los intereses del capital y a la eficiencia de la producción industrial, el transporte y la distribución,
3. La mercantilización de la propia ciudad, tanto a través del mercado inmobiliario (incluida la especulación del suelo), como en sus áreas residenciales, y, por último, la precisión de la movilidad de los recursos y de la población, desplazándolos a donde hiciera falta maximizar los beneficios.

Ello trajo como consecuencia “la destrucción de las comunidades y las culturales regionales, el crecimiento regional desequilibrado, y una espiral auto generativa de crecimiento urbano que excedía los límites de la eficacia colectiva y mermaba los requisitos espacio temporales mínimos para el mantenimiento de las pautas de comunicación humana” (Castells, 1986, pág.420).

Mattos (2007, pág.83) afirma que las ciudades están viviendo una aguda intensificación de la mercantilización del desarrollo urbano. Los negocios inmobiliarios, constituyen una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de los espacios y las sociedades del mundo contemporáneo (Hidalgo, 2010).

Las transformaciones no solo se explican por la acción del mercado, sino también con un determinado actuar del estado caracterizado por una retirada en la economía, con una modalidad de elaboración de políticas públicas urbanas que reducen el énfasis en los planes reguladores, en vez de una planificación integral para la ciudad, la acción del gobierno local adopta solo fragmentos y se distribuye en diferentes planes y proyectos puntuales, recortando áreas específicas de intervención abandonando el interés por el conjunto.

1.6.1 Patrimonialización

De acuerdo con François Choay (2007, pág.), el concepto de patrimonio inicialmente estaba asociado a la figura del monumento (artefactos construidos por las sociedades para mantener viva una memoria), luego se amplía a la noción de monumento histórico, invención europea que refiere a una obra de arte que forma parte del presente y que es objeto de conservación. Bajo estas denominaciones, los componentes del patrimonio eran una suma de objetos individuales. Cuando la ciudad antigua se convirtió en objeto de saber histórico en la revolución industrial, se reconoce la ciudad como parte del patrimonio, surge entonces el concepto de patrimonio urbano, lo que lleva a afirmar que la noción de patrimonio urbano histórico se construye a contracorriente del proceso de urbanización dominante.

El patrimonio es concebido como una construcción social, es decir, el producto de un trabajo de selección y puesta en valor a través del cual el pasado es (re)interpretado y (re)escrito en pro de ofrecer una versión compartida y unívoca de la historia, proceso que remite al desarrollo de un sentido común de pertenencia a la comunidad imaginada (Hobsbawm, 1990).

Lefebvre, por otro lado,

“se hace patente que hoy el espacio es político ...el espacio ha sido formado, modelado, a partir de elementos históricos o naturales, pero siempre políticamente”

Vincula la reproducción de las relaciones sociales orientadas a actividades en una sociedad neocapitalista, Para él, el desarrollo de la sociedad es producto de la industrialización y la dinámica social. El patrimonio sería pues, el resultado de una negociación, entre diferentes actores en contexto histórico y social (Sosa, 2010).

La nueva dinámica del patrimonio cultural se relaciona con aspectos culturales y políticos asociados a los valores locales. Pero fundamentalmente, por factores económicos que conlleva la globalización, lo que David Harvey (2005) explica como renta del monopolio, que se genera cuando los actores sociales pueden obtener una corriente de ingresos.

La búsqueda de renta del monopolio conduce al capital mundial a valorar el patrimonio local específico, que conduce a la valoración de lo singular y lo original. Sin embargo, los lugares patrimoniales están atravesando por una contradicción: o se vuelven muy atractivos, lo que hace que los lugares pierdan las marcas distintivas, o bien mantienen su singularidad a tal punto que sus cualidades tan específicas los situarán en gran medida como parte de la globalización. El patrimonio además de su valor añadido por su singularidad adquiere una rentabilidad económica, que propicia intervenciones de restauración y reutilización. Definiendo un terreno donde interactúan actores sociales, políticos y económicos.

El estado tiene una relación ambivalente con el patrimonio, por un lado, lo valora y lo promueve como elemento único y característico del área, como reflejo de una cultura concreta, convirtiéndolo en símbolo de identidad cultural. Pues las áreas centrales, constituyen un atraco de las inversiones inmobiliarias, debido a que configuran un foco de mercancía inigualable del resto de la ciudad. Los flujos de personas, bienes y servicios constituyen un atractivo esencial para ello (Hidalgo, 2010).

El efecto de la globalización trajo efectos en la morfología urbana, expresados en un proceso de fragmentación (Castells, 1999). En el contexto de la globalización, existen tres aspectos que son vitales para mantener el centro:

1. En el centro de la ciudad existe un enorme capital como activo fijo creado por la clase dominante en épocas precedentes.
2. Se requiere preservar y mejorar instituciones culturales, tradiciones históricas y redes interpersonales en los escalones superiores de las elites gobernantes.
3. El modo de desarrollo informal requiere un centro donde se produzca el conocimiento y se almacene la información, así universidades, laboratorios, centros de gestión, etc. deben seguir concentrados en el espacio (Castells, 1986).

El desarrollo de los centros históricos estará íntimamente ligado a un segundo aspecto de índole cultural: la necesidad de consolidar las entidades locales frente a una nueva cultura globalizada (Sosa, 2010). La importancia del centro de la ciudad como histórico, desata una disputa entre los intereses del capital inmobiliario y las corrientes conservacionistas, que pretenden el resguardo del capital simbólico y cultural de los centros históricos.

Fernando Carrión (2001, pág.), comenta al respecto:

“El nacimiento de la centralidad histórica se produce en el momento en que entra en decadencia. Esto es, que ve la luz con el estigma de la crisis y que, por tanto, una de las características esenciales de los centros históricos es que nacen con su muerte a cuestas. Tal crisis nace por la disfuncionalidad urbana, por el deterioro de la centralidad, por la reducción de los tiempos, por la concentración de la pobreza, por los problemas ambientales, entre otros. Es importante remarcar este hecho, porque desde su nacimiento –por tanto, desde su crisis lleva el signo de la oportunidad, pero no sólo para esta parte importante de la ciudad, sino para la ciudad toda. Por eso la renovación encara más un sentido de futuro que de reconstrucción de las condiciones iniciales”.

La dinámica de transformación y crecimiento de las ciudades ofrece importantes espacios que abren nuevas oportunidades de inversión para atender las necesidades de una población cuyo ingreso crece aceleradamente y cuyas conductas urbanas, estructura de hogares, modalidades de consumo y tendencias de localización registran un proceso permanente de cambio. Las ventajas de las economías de aglomeración tienen como contraparte importantes desafíos de gestión de las ciudades, como la concentración de la pobreza y la segregación socioeconómica, la contaminación ambiental, la congestión vehicular, el financiamiento del desarrollo urbano, la seguridad ciudadana, entre otros. El desarrollo urbano y la gestión inmobiliaria involucran una serie de condicionamientos que se generan en la operación del mercado. Existen regulaciones y desafíos para la gestión inmobiliaria como la política de vivienda social, los estudios de impacto vial y ambiental y la seguridad ciudadana.

1.7 VALORACIÓN PATRIMONIAL

La valoración patrimonial, es donde a través de esta, se logra reconocer la capacidad de transformarse para promover su desarrollo. Es importante reconocer que el patrimonio se crea en la apropiación y uso de los espacios, siendo el centro histórico, como espacio público mas importante de las ciudades (Vergara, 2009).

“El patrimonio cultural se define como el conjunto de bienes y manifestaciones culturales materiales e inmateriales, que se encuentra en permanente construcción sobre el territorio transformado por las comunidades. Dichos bienes y manifestaciones se constituyen en valores estimables que conforman sentidos y lazos de pertenencia, identidad y memoria para un grupo o colectivo humano “.

La sociedad ha preservado el patrimonio histórico, encontrando usos adecuados a fin de sacar partido, de elementos que promueven una utilidad inmediata, pero que al fin del día es fuente de conocimiento.

“Por querer restaurar, rehabilitar, revitalizar y reconstruir el centro sobre el centro,

asistimos al nacimiento de nuevos espacios centrales, prácticamente fabricados de una sola pieza a partir de un supuesto modelo de centro histórico” (Collin, 2008). La mayoría de las ciudades obtienen conexión entre el patrimonio y el desarrollo económico y social. El centro se transforma en recurso. Las plazas y las calles son reconvertidas y los edificios que se vuelven a pintar, aportan lo necesario para los comercios y servicios. El lugar se vuelve más atractivo para los usuarios (trabajadores en general y comerciantes) y habitantes de la ciudad, y por supuesto para los turistas. Una reconstrucción y revalorización de los centros históricos se define como una instrumentalización comercial. Las repercusiones de la renovación de los centros históricos en la transformación de la imagen de la ciudad se pueden sintetizar en cinco aspectos que van desde la globalización, la gobernabilidad, la sostenibilidad económica y social y la gestión del centro histórico. (Vergara, 2008)

Sin embargo, no puede haber desarrollo social ni económico si no existe un reconocimiento (revalorización) de los valores patrimoniales ni del área patrimonio. Ahora, la valoración patrimonial, dependerá de su manejo apropiado por el mercado y la sociedad, y de este dependerá el desarrollo social y económico que se pueda obtener.

La presencia del Estado es indispensable para una gestión del patrimonio histórico – artístico: monumentos, conjuntos históricos, zonas arqueológicas, bienes muebles, museos, etc.

1.8 Mercado inmobiliario

Entendido como el conjunto de acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles, residencial, comercial, industrial, urbano, etc. todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de inmuebles, esencial para el desarrollo económico sostenible de un país (Realía, 2019).

Sin tener la exclusividad de estos movimientos, pues se maneja también una promoción inmobiliaria, una inversión que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios. El mercado inmobiliario está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar a la economía, a nivel general o particular.

Los mercados funcionan según la ley de oferta y demanda, el valor se establece en base a un acuerdo. Para tasar de forma precisa un inmueble, se debe analizar su ubicación y servicios como centros comerciales, parques, escuelas, transporte, etc. (Codina, 2018) (ICHI)

Sin embargo, para entender cómo funciona el mercado inmobiliario, se acude a teorías económicas que permiten entender el funcionamiento económico y la importancia en el desarrollo capital de las ciudades, como reflejo de una estabilidad económica en base al flujo que refleja los movimientos (compra - venta) inmobiliarios.

1.9 Turismo y Mercado Inmobiliario

El efecto atracción se describe como los estímulos que el gasto público ejerce sobre la economía. Se considera un efecto de expansión que genera el sector público, que, a su vez, atrae el sector privado, con la finalidad de elevar sus disposiciones de capital en proyectos de rentabilidad. Uno de sus efectos se basa en la teoría neoclásica, donde los agentes privados modifican sus expectativas debido a los aumentos de la inversión pública y reducen su inversión.

Aprovechando el gran momento que vive el sector turístico nacional, los destinos vacacionales llaman la atención de los desarrolladores inmobiliarios a un mercado lleno de posibilidades para la vivienda secundaria y de retiro. Una fuerte demanda de vivienda por parte de extranjeros que ven en los paraísos mexicanos el lugar para vivir estimula estos mercados (Cervantes, 2018). Ciudades coloniales, pueblos mágicos, aparecen en el mapa de los mercados que se abren camino y se ofrecen sumamente atractivos y dinámicos para vivir e invertir. Llegando nuevos mercados inmobiliarios cargados de un dinamismo que aporta a los mercados consolidados, los estimula y que lleva al sector a continuarse innovando.

El nuevo nivel al que se encamina el sector y mercado inmobiliario en México es sinónimo de reconfiguración, diversificación y ampliación (Cervantes, 2018). Según Lamudi, los mercados de la Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León,

Querétaro, Jalisco y Puebla son los más dinámicos, competitivos y ricos, sin embargo, durante el año 2017 observaron ciudades como Aguascalientes, San Luis Potosí, Tijuana, Mérida y Xalapa que cobran relevancia en términos de oferta y demanda (Cervantes, 2018).

El posicionamiento de México como potencia turística ha servido para impulsar el desarrollo inmobiliario en distintos puntos de la República. Destinos consolidados como el Caribe, Puerto Vallarta además de ciudades coloniales como San Luis Potosí, Mérida, Tijuana se van posicionando como receptoras de inversiones para el desarrollo de bienes inmuebles de los más diversos tipos. Los usos mixtos que integran hoteles como corporativos, vivienda en renta y centros médicos son una tendencia inmobiliaria ya en el interior de país, pues esa es la oferta inmobiliaria que busca el turismo de negocios del siglo XXI (Cervantes, 2018).

Pueblos, ciudades y zonas, nuevas opciones de habitar, se desarrollan impulsados por la llegada de nuevos habitantes, muchas veces extranjeros que buscan lugares diferentes para vivir, que consolidan su atractivo para los habitantes.

Según Cervantes (2017), en México los sectores turístico e inmobiliario han llegado a constituirse como pilares de la economía, pues juntos representan casi un 25% del Producto Interno Bruto (PIB). Son sectores de crecimiento que se impulsan mutuamente a lo largo y ancho del país. La riqueza natural, cultural y humana de México permite que en todo su territorio el turismo sea un eje de desarrollo, potencial que genera empleos y mejor calidad de vida, en general, el turismo conduce a la bonanza regional (Cervantes, 2017).

El turismo se ha convertido en una de las apuestas más fuertes tanto en el sector privado como del gubernamental, lo mismo con el sector inmobiliario (Cervantes, 2017). Existe una densidad de construcción no necesariamente ligada a la densidad de población, o bien, existe una demanda creciente, una oferta orientada a segmentos del mercado con capacidad alta en ingresos.

1.9.1 Especulación

La Teoría del Circulo Concéntrico, predice que las estructuras sociales urbanas se desarrollan en círculos concéntricos, alrededor del centro de una ciudad. Burgess (1925), proponía que los nuevos círculos concéntricos de uso de la tierra surgían sin planearse sobre el centro de la ciudad.

Sin embargo, Burgess propone algo muy interesante: el reto del comportamiento entre los negocios que podrían buscar su expansión buscando terrenos libres y desarrolladores de vivienda que podrían buscar los mismos terrenos. Entonces, los agentes de bienes mostraran casa en las periferias (círculos) que coincidan con las necesidades de los compradores potenciales. Los usuarios comprarán la vivienda desde la ciudad de acuerdo con sus necesidades, pudiéndolo observar en la misma infraestructura.

León y Silva (Fredy, 2014):
“Las ciudades modernas están planeadas y alineadas, bajo el manto del modelo capitalista; no todos los individuos de una sociedad tienen acceso al mismo nivel de los recursos, bien no están en la capacidad de generar el mismo monto de renta, luego entre mayor sea la concentración en las urbes, en principio se estará sujeto a una mayor segregación en la sociedad, luego aquellos sin capacidad de compra deberán dar solución a su necesidad.”

El trayecto que mueve a la gente de ida y de regreso paralelo a la velocidad crece las ciudades, provocará que la gente se desplace a lo largo de estos círculos, pues los desarrolladores son los que manejan estos espacios en las periferias. Lo que resulta en, cambios de uso de suelo y cambios en el tipo de ocupante en las áreas.
De acuerdo con el análisis de mercado inmobiliario de la Zona Metropolitana de Guadalajara:

“En la operación normal del mercado de suelo, hay otras actividades altamente dependientes de la centralidad, como el comercio de nivel metropolitano, la gestión y las actividades financieras, que tienden a desplazar el uso habitacional, porque pueden pagar rentas superiores y generan externalidades negativas (ruido, congestión, conta-

minación) en detrimento de la habitabilidad en las zonas de uso habitacional.” Por tanto, la promoción de vivienda no es atractiva al promotor tradicional o usuario, ya que el precio del suelo y el costo de producción de la vivienda sobrepasan lo que se está dispuesto a pagar. La experiencia global en renovación de las ciudades sugiere que la sobrerregulación del patrimonio histórico desincentiva la inversión privada, al limitar las posibilidades de intervención del espacio.

1.9.2 Gentrificación

López (2013) define la gentrificación como “la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura orientada al reemplazo de usuarios bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización del suelo”. Mientras que por otro lado existe la depreciación del capital fijo en áreas centrales, sustentado en la tipificación negativa de barrios, el abandono y/o expulsión de residentes, y la devaluación del predio de los inmuebles (Smith, 1979).

Estudios enfocan la gentrificación en cuatro ámbitos: políticas urbanas para la gentrificación, gentrificación y nuevos mercados inmobiliarios, resistencias a la gentrificación y gentrificación simbólica (Janoschka et al., 2013).

Mientras que Sabatini (2008), define la gentrificación como elemento que conserva dos elementos centrales del concepto original: el primero se refiere a la transformación del espacio urbano mediante la llegada a un barrio o área, de grupos o actividades con mayor capacidad de pago en comparación con los anteriores residentes o usos. El segundo factor, atiende a la elevación generalizada de los precios del suelo. Cabe destacar que en centros históricos, la expulsión de viejos residentes es a través de variados efectos, como la creación de subsidios para transformar residencias de carácter patrimonial en negocios de interés turístico, y los cambios de imagen de los barrios y el paisaje urbano. Esto última consecuencia de las transformaciones de anti-

guos inmuebles en hoteles, restaurantes, comercio de souvenirs, boutiques, etc. (Steel & Klaufus, 2010). Enfatizando en la transformación de los centros históricos a través de las relaciones, la reapropiación empresarial, comercios, actividades culturales en barrios, museificación de espacios centrales con condiciones patrimoniales (Carrión, 2007, Nelle, 2009).

1.9.3 Generación de Plusvalía

Como referencia de Soto (2016), Martim Smolka, define el concepto de captación de plusvalías como “la movilización para el beneficio de la comunidad, parte o la totalidad del incremento del suelo (plusvalías o ingresos inmerecidos) que ha sido generado por acciones ajenas al propietario, tales como inversiones públicas en infraestructura o cambios administrativos en las normas y regulaciones sobre el uso del suelo”. Smolka (2013) establece que, aunque todos los incrementos de esa clase son esencialmente, ganancias inmerecidas, usualmente las políticas de captura de plusvalías se enfocan principalmente a los incrementos generados por inversiones públicas y acciones administrativas tales como los cambios de uso de suelo, la permisibilidad de mayores densidades y el otorgamiento de permisos (Ibidem, s. f.)

El valor del suelo se compone de los esfuerzos del propietario original y el valor resultado de dicho esfuerzo, más el valor añadido por los esfuerzos de otros agentes privados, los cambios en la dotación de derechos de desarrollo (valor potencial) y las inversiones en obras públicas, como resultado existe un incremento de valor atribuible a los esfuerzos del propietario, otro a los vecinos y otro más a las acciones públicas. Es posible identificar ciertos paradigmas de los cuales se definen la idea de la preservación del patrimonio urbano, en épocas de globalización García Canclini (1999) identificó cuatro:

1. Tradicionalismo sustancialista: se juzgan los bienes históricos únicamente por el alto valor que tienen en sí mismo, independientemente de las experiencias sociales y las condiciones de vida de quienes lo produjeron. Su conservación es independientemente del uso actual.

2. Conservacionista y monumentalista: en esta perspectiva se asigna un rol protagónico al Estado, cuya función consiste en rescatar, preservar y custodiar especialmente los bienes históricos capaces de exaltar la nacionalidad.

3. Mercantilista: el patrimonio es una oportunidad de valorizar económicamente el espacio social o bien como obstáculo al progreso económico.

4. Participacionista: concibe el patrimonio y su preservación en relación con las necesidades globales de la sociedad. La selección de lo que se preserva y cómo hacerlo deben decidirse por un proceso democrático. En esta perspectiva, el patrimonio considera tanto los edificios monumentales, como la arquitectura habitacional, los grandes espacios ceremoniales o públicos del pasado, del mismo modo que los parques y plazas de hoy, los bienes visibles junto a las costumbres y creencias.

El Patrimonio funciona como instrumento de revalorización del suelo urbano y está abriendo el camino para que el capital privado se apodere de los mercados inmobiliarios locales (Valenzuela, 2017). En general la aplicación de políticas de conservación y puesta en valor de sectores históricos de la ciudad, combinan en alguna manera diversos enfoques, sumando objetivos patrimoniales con objetivos de desarrollo urbano. La caracterización del patrimonio se está convirtiendo en un valor agregado para el mercado inmobiliario local, abriendo la posibilidad de revalorizar los inmuebles de acuerdo con las acciones públicas de mejora del entorno. La idea de “poner en valor” el patrimonio implica, en sentido económico, apreciar o incrementar la utilidad de un objeto patrimonial: “Poner en valor un bien histórico equivale a habitarlo cubriendo condiciones objetivas y ambientales, que resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento (ICOMOS, 1967) Esta actividad ofrece oportunidades nuevas a los barrios históricos, no solo por la recuperación y puesta en valor del patrimonio local, sino también porque potencialmente aporta recursos para mejorar el paisaje urbano, las infraestructuras y la calidad de vida (Cortés, 2005)

Sin embargo, no existe un consenso con respecto a la definición del concepto valor, ya que mientras para unos se relaciona con instrumentos para restaurar y proteger el objeto patrimonial, para otros se traduce en la creación de un andamiaje institucional que permita revalorizar el mercado inmobiliario y promover los negocios turísticos de un sector de la población ligado a los grandes capitales.

Sin embargo, los aportes del turismo urbano no siempre son unidireccionales y pueden ir aparejando dinámicas desfavorables sobre intereses espaciales vinculados al patrimonio urbano: a) impactos sobre el entorno urbano derivados del uso del patrimonio, b) los impactos sobre la dinámica económica de la ciudad (González, 2009).

Se puede perjudicar la estructura del pequeño comercio tradicionalmente preexistente, por la instalación de grandes centros comerciales. Las inercias inflacionistas sobre los precios del suelo y rentas urbanas pueden desplazar a los emprendedores locales hacia otras zonas (González, 2009)

Los valores de uso de consumo del patrimonio se construyen en el mercado inmobiliario y se manifiestan a través de los precios más altos que ciertos consumidores están dispuestos a pagar por usar inmuebles de centros históricos. Atrayendo un aumento de valores, así como la sobreutilización de los equipamientos, la vialidad y las áreas circundantes. El cambio de patrón de desarrollo habitacional no ha significado un reforzamiento o una nueva expresión de lazos vecinales, sino más bien la implantación de una forma de vida distante de la escala barrial, mayormente privatizada, centrada en el consumo y en el automóvil como dispositivo de relación con la ciudad (Valencia, s. f.) El desarrollo urbano, políticas públicas y organismos internacionales han promovido, programas de rehabilitación y renovación urbana de los centros históricos; con el fin de abordar la obsolescencia y deterioro de las áreas centrales, poniendo en valor la ciudad, tanto en su significación funcional, social y económica; como en sus aspectos materiales, morfológicos y arquitectónicos.

La declaración como Patrimonio Mundial puede tener un aumento en los valores del suelo del perímetro exterior de los conjuntos, aumentando el interés inmobiliario, dadas las externalidades positivas que significa (López, 2012). El impulso del turismo patrimonial o cultural comporta efectos tangibles en el uso y valor del suelo, privilegiando en primera instancia el perímetro del centro histórico y convirtiéndolo así en el objeto predilecto de las intervenciones públicas. La puesta en valor lleva implícita la revalorización no sólo cultural sin también económica, y una intervención del mejoramiento del entorno, impactando en el valor del mercado inmobiliario mediante estas operaciones.

Como parte de la teoría de la presente investigación, el reconocimiento como lugar con valor patrimonial le confiere al área y sus propiedades un valor agregado, el nombramiento refuerza una tendencia al alza en los precios de los inmuebles, afectando con ello el costo de la vida para los pobladores, lo cual se demuestra en los valores catastrales del periodo 2008 – 2010. Esta área o centro histórico, se convierte en una centralidad con actividad económica predominante, con valor en el mercado inmobiliario, y los usos habitacionales originales se transformaron en comerciales, turísticos, mixtos o de servicios.

De acuerdo con Valenzuela (2017), la puesta en valor del patrimonio material está condicionado al entorno construido a manera de escenario, y que éste último da la inversión privada poder financiar los elevados costos de restauración de los inmuebles históricos; el BID señala las limitaciones del mercado inmobiliario para asignar los recursos necesarios, ya que su funcionamiento está ligado a la valorización del capital, pero sin fines altruistas.

En el caso de una zona patrimonial se espera que inicie un proceso de revalorización del mercado, pero al inversionista le conviene no dar el primer paso, sino esperar que se valore su propiedad mediante las inversiones hechas por otros, asegurando así el valor comercial de su inversión. Si bien el mercado inmobiliario en zonas patrimoniales está sujeto a la relación entre la oferta y la demanda -buscando maximizar los beneficios- como Goodall (1972) describe: se deriva un dominio sin disfrute y la ocupación sin propiedad.

El precio del inmueble dependerá del valor máximo que el comprador esté dispuesto a pagar, ya sea en calidad de inversionista que espera su valorización futura, o bien del ocupante de la propiedad quien obtiene las ventajas sobre el valor de uso del suelo. Si bien los edificios antiguos pueden ser poco valorizados por el mercado en función de su rentabilidad comparada con otro tipo de inmuebles, también es cierto que, en su conjunto, las políticas de revitalización, restauración y reutilización pueden generar altas tasas de rendimiento a partir de la reactivación económica de los centros históricos, especialmente si en las iniciativas participan los grandes capitales de las cadenas hoteleras y de servicios turísticos. De este modo, con los mecanismos de especulación

inmobiliaria enmarcados dentro del régimen jurídico del suelo, el valor agregado por la colectividad seguirá siendo apropiado por grupos privilegiados de particulares (Valenzuela, 2017)

La sustitución de usos residenciales por comercios puede constituirse en un factor mayor de detrimento de la calidad de vida de los habitantes, con la consecuente pérdida de población, en un denominado “círculo de la comercialización” (Lezama-López, 2005). Al incremento de usos comerciales para el consumo de los visitantes o el turismo, se produce un alza en el mercado inmobiliario que deriva en la partida de los habitantes, quienes venden o rentan sus propiedades para el establecimiento de más usos comerciales. Como resultado, el deterioro de la zona se acelera, por problemas que generan los visitantes, tales como exceso de tráfico vehicular, falta de estacionamiento, aumento de giros negros, inseguridad, apropiación ilícita del espacio público y otros.

Hildenbrand (1996) afirmó que las decisiones sobre localización de las actividades económicas tomadas por los agentes económicos privados con frecuencia no conducen a una distribución geográfica de usos de suelo óptima desde el punto de vista de intereses generales. No debe descuidarse que los impactos que genere cada establecimiento comercial y/o de servicios (sociales, ambientales y en la conservación del centro histórico en entorno urbano) deben evaluarse previamente a la emisión del certificado o dictamen de uso del suelo (Lezama, 2006).

Las estrategias de renovación urbana, aunque han invocado como punto de partida la búsqueda del bienestar general, no evitan que los barrios se ven enfrentados, a la amenaza directa que representa que los establecimientos comerciales ocupen los edificios residenciales y con ello ocasionen el desplazamiento de los usuarios y las estructuras en que se concentran los intereses comerciales con fines de la reordenación de su uso.

En general por su ubicación y funciones de centralidad, estas zonas son altamente valoradas por el capital inmobiliario y comercial para desarrollar inversiones en proyectos y actividades que satisfagan las demandas de mercado, lo que ha hecho que algunas sean sujetas a procesos de renovación urbana con la revalorización inmobiliaria (Monterrubio, 2011).

1.10 Normas de Conservación Estrictas

El aspecto reglamentario se reconoce como un problema dentro del mercado pues se centra únicamente en los aspectos físicos de las propiedades, reglamentando la reconversión de los inmuebles según las necesidades del mercado. La restricción para construir se puede tomar como principal factor que desincentiva la inversión, aunado al valor del suelo en esa zona, al sector privado le queda explotar el predio con usos comerciales y de servicios para mantener niveles de rotación de capital atractivos

Otro aspecto que desplaza al uso habitacional y que también desincentiva la inversión privada en el centro histórico es la excesiva normativa que protege al patrimonio edificado. Se hace énfasis sobre el grado de deterioro y descuido de los inmuebles patrimoniales del centro histórico nos señala que la conservación patrimonial no es difícil si no que no es adquirido el hábito de las técnicas de conservación y restauración de los inmuebles según la norma por parte de todos los propietarios. Mientras el desarrollo de la vivienda y la diversidad de usos gracias al uso de suelo mixto, desata transformaciones necesarias pueden ir de la mano en la mixtura de usos; combinación y compatibilidad de usos con el uso habitacional.

Se cree, que, al generar densificación en el centro, las edificaciones de valor histórico podrán tener vida nuevamente, ya sea comercial o habitacional, y ésta las hará más interesantes, sin embargo, es importante tener en cuenta que se debe procurar su conservación. Mas hay que ver que la vocación comercial del centro es un factor que desplaza al uso habitacional. Además, la normativa que protege al centro histórico y a sus inmuebles patrimoniales tiene efectos similares; esto limita crear inmuebles nuevos sobre los ya existentes, ni reutilizar los espacios e inmuebles desocupados mientras no estén cumpliendo el reglamento de conservación.

Es importante destacar que existe una estricta normatividad en los polígonos de conservación, se ésta de acuerdo en que la imagen urbana impacta en los costos, pero también desincentiva la inversión para atraer vivienda y por tanto se generen comercios, sin embargo, la realidad demuestra que es posible a pesar de la regulación.

Se concibe a la normatividad rígida y a la cultura patrimonialista como un obstáculo a la creación, sustitución o renovación del parque inmobiliario intraurbano, especialmente en la construcción (Ruiz, 2016). Debido al resguardo que existe a partir de la normatividad con el resguardo del patrimonio, se denota el que no se permite realizar

cambio en las fachadas y/o residencias, lo que resulta en una subutilización o incluso en abandono de estos predios protegidos, como se menciona anteriormente.

La clave es preguntarnos ¿qué conservar y para qué?, según la literatura, la normativa de varios años implica un freno a las innovaciones o incluso adecuaciones a las necesidades actuales de la vivienda. Los habitantes se ven obligados a trasladarse largas distancias en tiempo y espacio para poder satisfacer sus necesidades y al no disponer se ven obligados al abandono de su vivienda original. Las dinámicas familiares se transforman con el paso del tiempo conforme las situaciones económicas y sociales que las rodean, estas dinámicas distribuyen a la población ocasionando que la demanda residencial evolucione con el individuo.

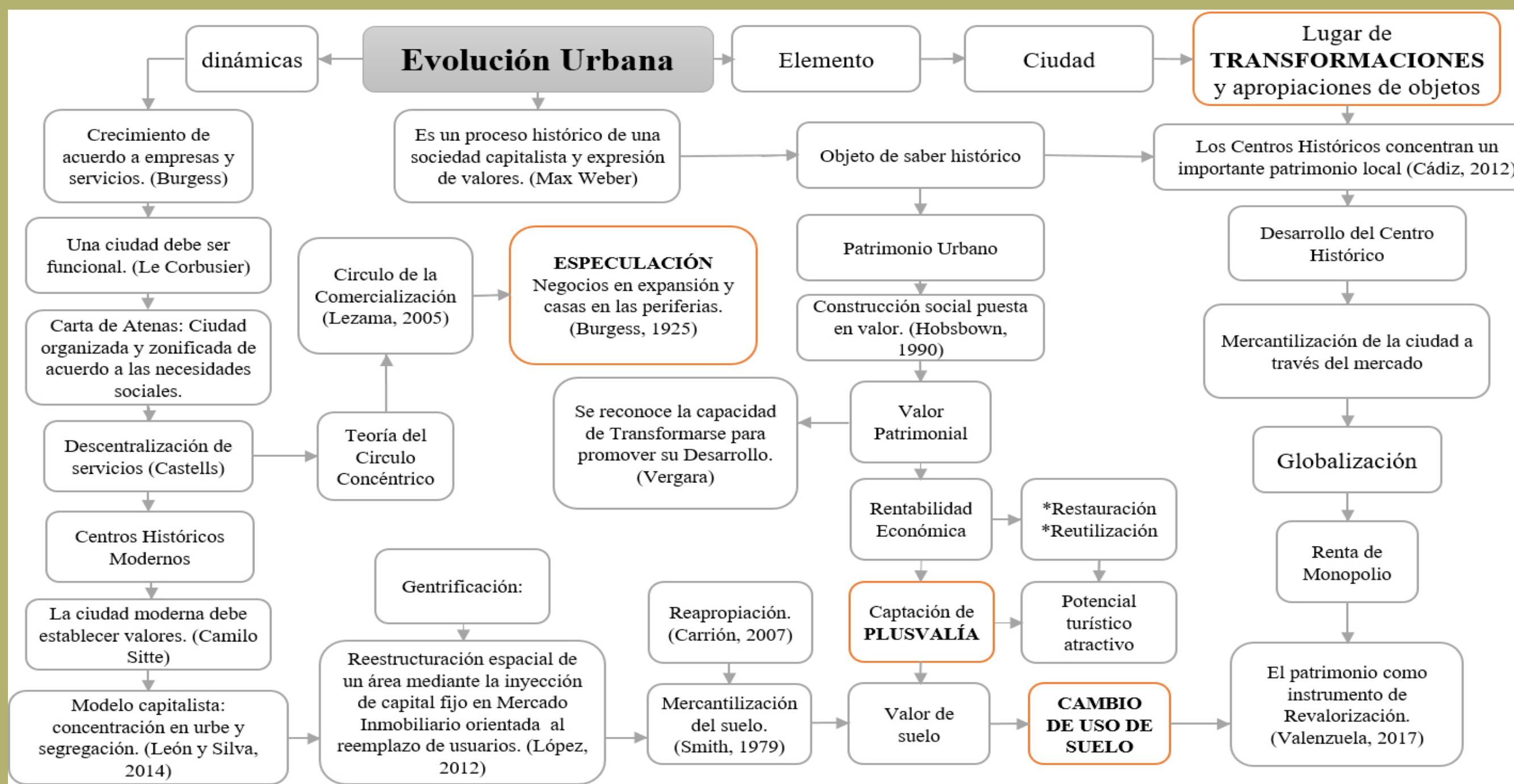
Ciudades como Buenos Aires, Hamburgo y Santiago, tuvieron que modificar las normativas de protección a los centros históricos, en el aspecto de los costos de intervención en los edificios patrimoniales, esto para fomentar la utilización de éstos por parte del sector privado (Rojas, 2004).

Algunos de los complejos inmobiliarios registrados en zonas de conservación deben ser preservados en su totalidad, otros pueden ser intervenidos urbanísticamente, pero de manera parcial o con restricciones. Las condiciones particulares de los inmuebles declarados se basan en su restricción lo que causa una diferencia urbanística y edificatoria y de uso de los bienes declarados como de conservación, respecto de los bienes inmuebles que no lo están, presentando modelos de desarrollo, de un centro habitacional y administrativo a un comercial.

Las intenciones de una declaratoria de conservación del patrimonio, de acuerdo con el subcapítulo 4, del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá:

“El tratamiento de conservación tiene por objetivo proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación involucrando a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes”.

Los mecanismos de revaloración patrimonial de los centros históricos impulsados por el Estado, generalmente se encuentran acompañados de planes de renovación urbana (Carrión, 2007). Los centros históricos de las ciudades se encuentran prácticamente sujetos a procesos de constante renovación, siendo uno de los principales motivos la búsqueda de dinamización económica a través del fomento de las actividades culturales y turísticas (Pacione, 1990). (Véase esquema 8: Evolución Urbana)



Esquema 8: Evolución Urbana

Construido en base a la Teorías de Evolución Urbana para la definición de conceptos a partir del objeto de estudio Centro Histórico.

Elaboración propia

1.10 Normas de Conservación Estrictas

El análisis económico sobre el comportamiento para la adquisición de valores de bienes, en este caso inmuebles, demuestra un interés previo sobre estudio de la economía a través de un desarrollo social y urbano. La ciudad se ve envuelta en una demostración de utilidades por parte del mercado inmobiliario que es capaz de proporcionar a los consumidores y usuarios, bienes atractivos y útiles, pero también una mejor economía.

Se vio que el desarrollo económico y cultural no están separados, no son fenómenos ajenos al otro, es una integración que se ve en el proceso de convertir un centro, en un espacio culturalmente atractivo, pero financieramente funcional y útil activo en la mercantilización que se produce tras una patrimonialización del centro histórico.

Tras demostrar la evolución de los objetos de investigación: mercado inmobiliario y el centro histórico, se encuentra una coherencia entre variables de investigación como parte del desarrollo económico y cultural del que los centros urbanos han sido parte. Se halló una relación de fenómenos económicos y de urbanización que generan una especulación, un cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y una generación de plusvalía, lo que sustenta dichas variables como parte de fenómenos económico – social para la presente investigación.

Lo que aporta fundamento a que una declaratoria patrimonial genera efectos positivos económicos y atractivos al mercado inmobiliario, suscitando una revaloración de los espacios urbanos y de cada bien y elemento del que forma parte el centro histórico como patrimonio de la humanidad.

Conclusión – Capítulo 1

El análisis económico sobre el comportamiento para la adquisición de valores de bienes, en este caso inmuebles, demuestra un interés previo sobre estudio de la economía a través de un desarrollo social y urbano. La ciudad se ve envuelta en una demostración de utilidades por parte del mercado inmobiliario que es capaz de proporcionar a los consumidores y usuarios, bienes atractivos y útiles, pero también una mejor economía.

Se vio que el desarrollo económico y cultural no están separados, no son fenómenos ajenos al otro, es una integración que se ve en el proceso de convertir un centro, en un espacio culturalmente atractivo, pero financieramente funcional y útil activo en la mercantilización que se produce tras una patrimonialización del centro histórico.

Tras demostrar la evolución de los objetos de investigación: mercado inmobiliario y el centro histórico, se encuentra una coherencia entre variables de investigación como parte del desarrollo económico y cultural del que los centros urbanos han sido parte. Se halló una relación de fenómenos económicos y de urbanización que generan una especulación, un cambio de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y una generación de plusvalía, lo que sustenta dichas variables como parte de fenómenos económico – social para la presente investigación.

Lo que aporta fundamento a que una declaratoria patrimonial genera efectos positivos económicos y atractivos al mercado inmobiliario, suscitando una revaloración de los espacios urbanos y de cada bien y elemento del que forma parte el centro histórico como patrimonio de la humanidad.

2

Caso de estudio



Foto: Griselda Pinales Nava

Introducción – Caso de Estudio

Tras declararse patrimonio de la humanidad como parte del Camino Real de Tierra Adentro, el núcleo del Centro Histórico de la ciudad de San Luis Potosí se ha visto rodeado de fenómenos socio – económico – espaciales; fenómenos de segregación, de reconfiguración, de restauración y de revalorización, que resultan en una reapropiación del espacio urbano como patrimonio. El centro histórico potosino adquiere valores culturales, que promueven una mercantilización de los bienes y una reestructuración espacial mediante la aplicación de capitales fijos en el mercado inmobiliario, los cuales constituyen una dinámica de reestructuración y reproducción de los espacios. Mercantilizan el suelo y perciben el centro como un lugar de transformaciones y apropiaciones de objeto, promoviendo una restauración y reutilización del espacio volviéndolo atractivo para un potencial turístico a través de la captación de plusvalías y en conjunto con la administración en inversiones públicas y acciones de cambio que promueven una especulación urbana del centro histórico.

Por lo que se aborda con observación de campo y recopilación de información mediante los antecedentes de investigación. La evaluación de valores catastrales en la recopilación de periódicos oficiales del estado permite analizar el comportamiento de los valores del suelo del centro histórico. Mientras que la observación y registro de acervo fotográfico proporciona una base visual del estado en que se encuentran los inmuebles del área de estudio, permitiendo encontrar variables en los métodos de conservación, se identifica el estado físico del inmueble, así como el estado en conjunto del contexto.

Para evaluar el cambio de uso de suelo, el estado físico de los inmuebles y la variante de uso del inmueble se, apoyó en el Plan Parcial del Centro Histórico, para su elaboración se realizó una base de datos donde se introdujo por cada inmueble, el estado y uso de éste. Lo que facilitó la catalogación de nuevos datos y su comparación, permitiendo encontrar diferencias de usos de establecimientos y definir que tanto se ha conservado,

sabiendo que no se han realizado cambios morfológicos significativos, cuantos han demostrado actividades de restauración y cuantos no han cambiado.

En el presente capítulo se demuestra el uso de herramientas y el procedimiento de abordaje para el análisis de investigación de las variables: especulación urbana, cambios de uso de suelo, transformaciones arquitectónicas y plusvalía, para encontrar al final comportamientos individuales como variable y una correlación entre ellas como fenómenos del objeto de estudio.

Se logra evaluar cada variable con diferentes métodos en sus distintas actividades en relación con el espacio cultural y con la actividad económica que conlleva la actividad por variable en el centro histórico.

2. Polígono de investigación

Se definen un total de 55 manzanas con actividades comerciales y en relación con el mercado inmobiliario, que permitirán analizar y definir las variables de investigación, en un inicio se tomó el centro histórico como límite para la interpretación de datos además de las primeras manzanas sobre la avenida Carranza en dirección al poniente, que dan a conocer el fenómeno de plusvalía a partir de una obra pública. (Véase plano #1 Manzanas Seleccionadas de la zona de estudio de San Luis Potosí, pág.65).

Con un total de 70.619 hec2 de área declarada patrimonio de la humanidad como parte del Camino Real de Tierra Adentro señalada de color rosa en el plano 2, se define dentro de éste el polígono de investigación definido por la figura de líneas color morado que rodean un total de 46.96hec2 donde 388.39 hec2 son en área declarada patrimonio de la humanidad y el resto 81.24hec2 se ubican en el área del centro histórico sin declaratoria. (Véase plano #2 Núcleo y zona de amortiguamiento del Plan parcial del centro histórico de San Luis Potosí, pág.66)

Además, con datos estadísticos compartidos por la plataforma y personal de INEGI se realiza una ubicación en planos sobre la densidad de población (véase anexo E: Plano #5 Densidad de población por manzana 2010) y de vivienda (véase anexo F: plano #6 Densidad de vivienda por manzana 2010) como una primera observación a las manzanas con mayores datos de residentes, logrando una evaluación previa sobre estas densidades y lo que se encuentra actualmente por ejemplo manzanas con mayor densidad de vivienda se encuentran en el lado sur del polígono de investigación alrededor de edificios gubernamentales como el SAT (Servicio de administración tributaria) ubicado en la calle Independencia esquina con Melchor Ocampo y el Registro Civil que se localiza sobre avenida Reforma esquina con Ignacio López Rayón.

Sin embargo, la densidad de población no coincide, paralelamente hablando, con la densidad de vivienda que se demuestra en el plano de densidad de vivienda. Situaciones como esta exigen enfocarse aun mas en la observación, registro y correlación de datos y valores del polígono de estudio, por lo que de manera individual se analizaron datos conjuntos y específicos sobre cada una de las variables con el fin de demostrar una correlación de fenómenos variables al final de la presente investigación.

2.1 Especulación urbana

La actividad de compra – venta de inmuebles dentro del centro histórico demuestra interés por usos comerciales y de consumo en un experimento por definir el uso al que se destinan inmuebles en venta y renta del inmueble, se encontró que la mayoría de los dueños de los predios se encontraban con el interés de rentar más que de vender, y el uso al que se rentaba estaba destinado desde un principio como oficina, restaurante o consultorios.

Con estos usos, los propios dueños causan acciones como la gentrificación de inmuebles, además del potencial que ya existe en diferentes zonas y las diferentes actividades que surgen como producto de estas. Una de las habilidades que desarrolla el mercado

inmobiliario es promover estas actividades por medio de la motivación y rehabilitación de inmuebles, es decir, como conocedores del área en donde se encuentran los inmuebles, reflejan al nuevo adquiriente para qué usos está disponible él mismo.

A través de una base de datos se contempla un registro de vivienda versus comercio donde se registraron los usos actuales de los inmuebles (2018); después se realiza un registro de los datos encontrados en un inventario previo realizado por personal que realizó el Plan Parcial de Conservación (2007), para posteriormente comparar los resultados de ese entonces y los actuales. (Anexo A: Uso de inmuebles).

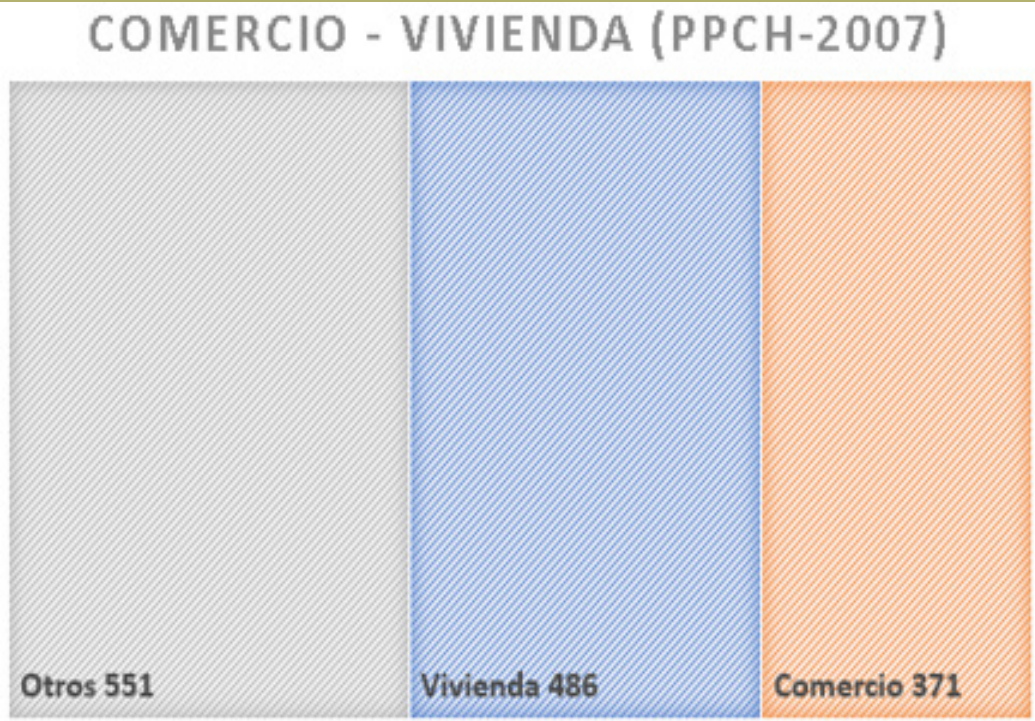
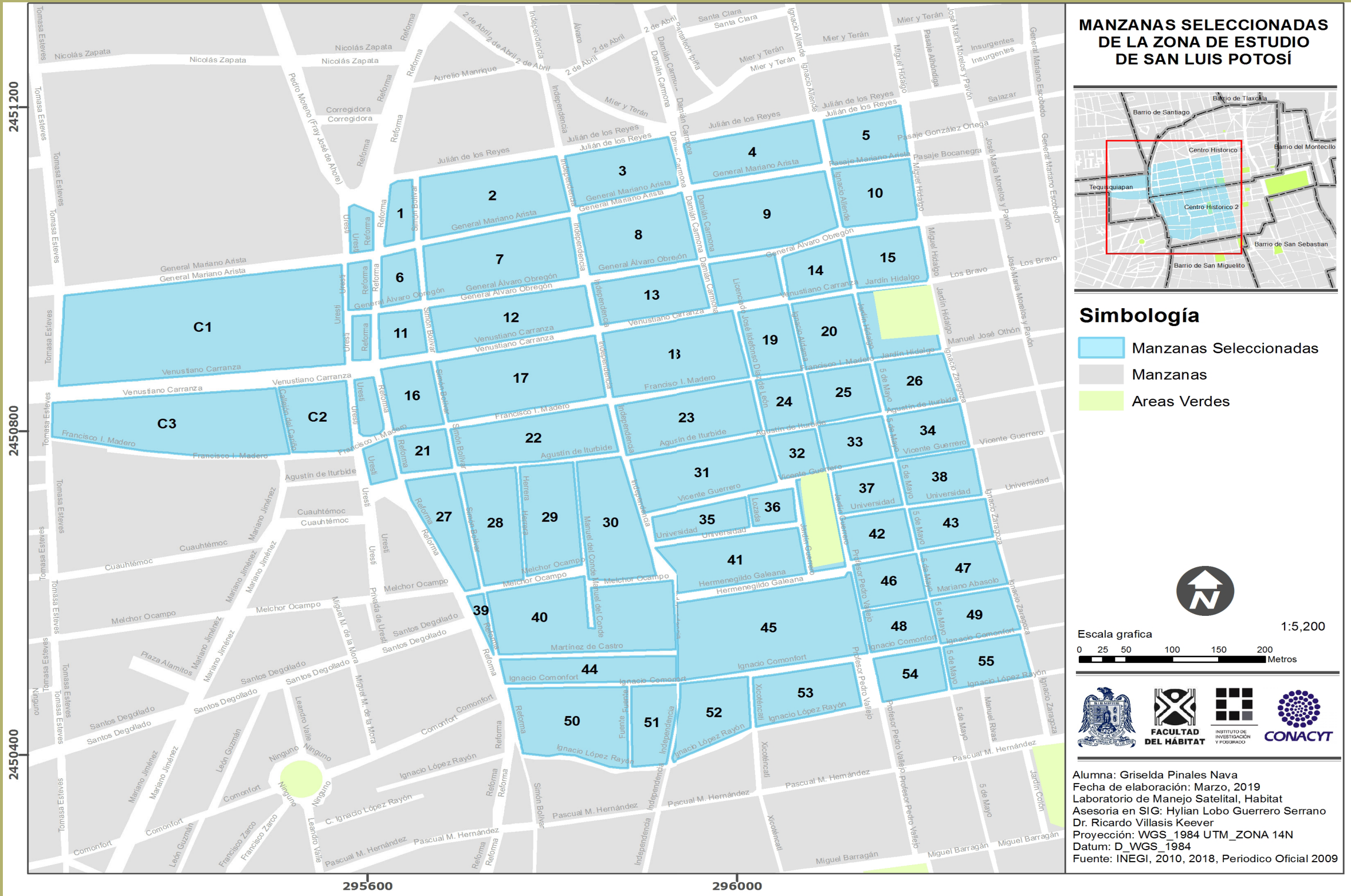
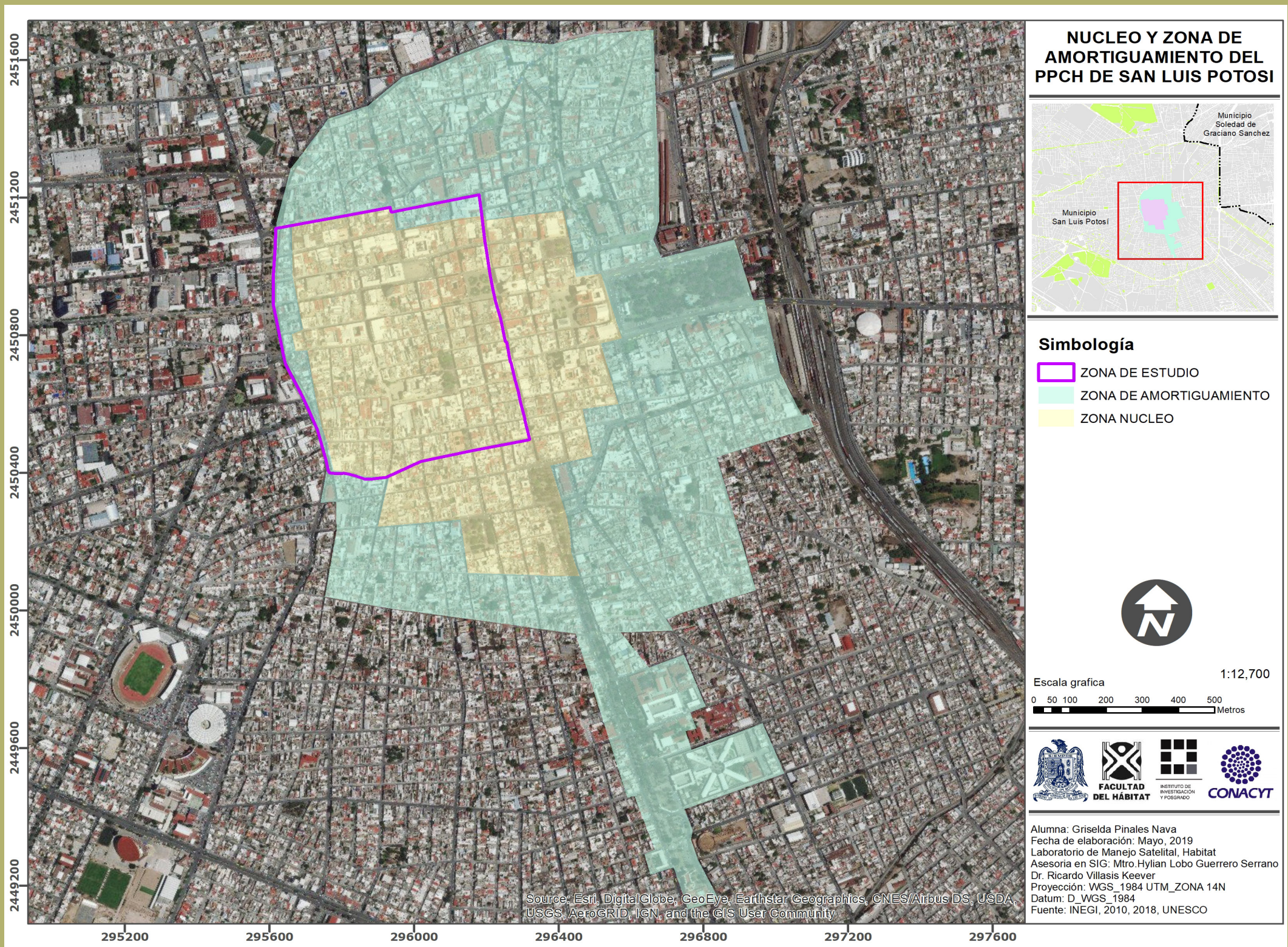


Gráfico 1.- Registro de vivienda vs comercio elaborado para el Plan parcial del centro histórico en el 2007.
Fuente: elaboración propia.

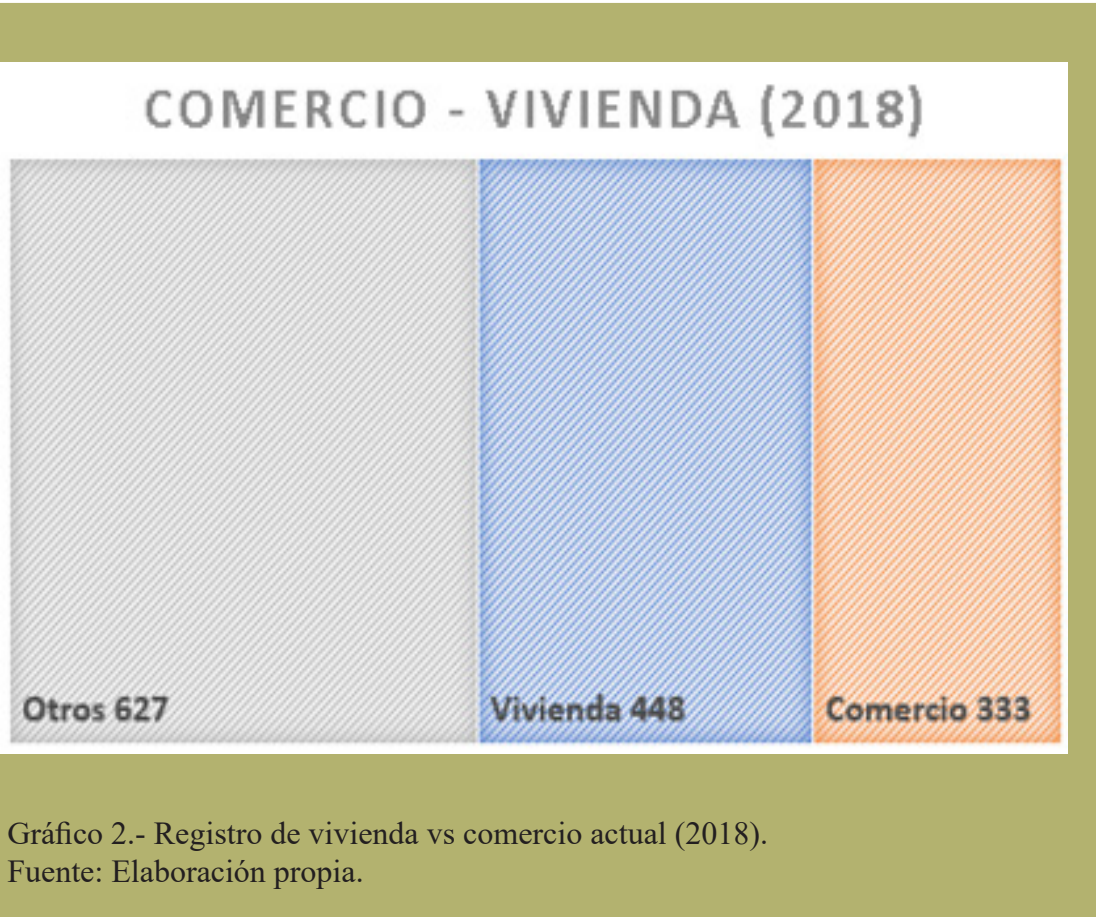


Plano #1 Manzanas seleccionadas de la zona de estudio de San Luis Potosí.
Elaboración propia.

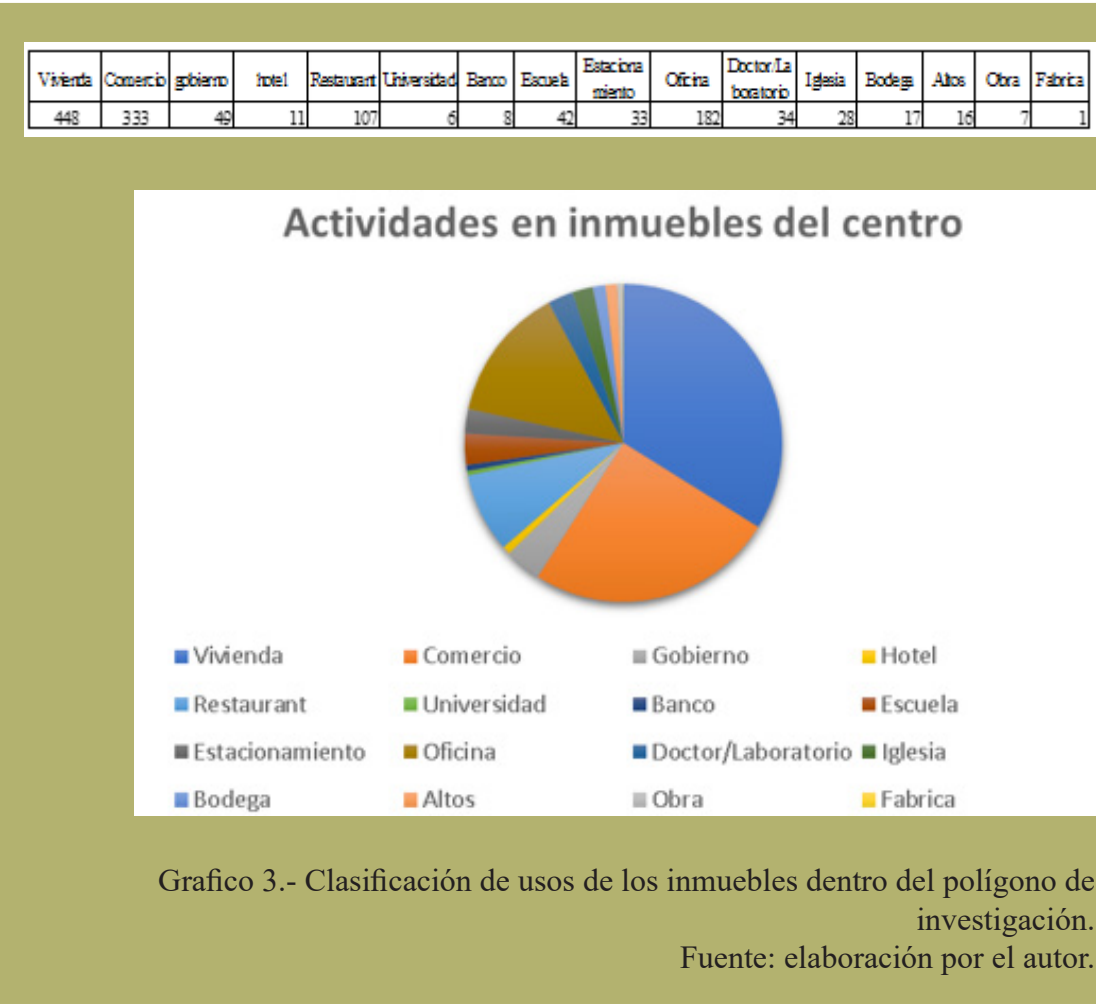


Plano #2 Núcleo y Zona de Amortiguamiento del PPCH de San Luis Potosí.
Elaboración propia.

Los datos estadísticamente fueron similares, se refleja una cantidad mayor de vivienda en comparación a la existencia de comercios en ambos periodos. Ahora, hay que aclarar que los comercios no incluyen áreas de consumo sino más bien de venta de artículos en la variedad posible. Como se observa en los siguientes gráficos en donde el primero) refleja los datos registrados para la elaboración del Plan Parcial del Centro Histórico (véase gráfico 1: registro de viviendas vs comercio PPCH y en el segundo se muestra una gráfica con la base de datos que se levantó para la presente investigación (véase gráfico 2: registro de vivienda vs comercio 2018). Ambos gráficos demuestran la existencia de comercios y de vivienda de los 1408 inmuebles analizados para la presente investigación, mientras que la definición de otros engloba inmuebles como iglesias, instituciones o dependencias de gobierno, hoteles, y otras variantes de uso de comercios que se pueden observar en el gráfico 3.



Además, se realizó un registro distinguiendo cada local y comercio, identificando inmuebles que pertenecen al gobierno o a la Universidad y la actividad propia de cada inmueble, obteniendo un registro mayormente específico (Anexo B: Bitácora de campo), sin menospreciar el inventario realizado por el gobierno para el Plan Parcial, se logra diferenciar aún más las actividades que prevalecen como económicamente activas dentro del polígono de investigación (Véase gráfico 3: clasificación de usos), aunado a lo anterior se distingue de manera individual en el anexo C (clasificación de comercios), un registro grafico donde se capturo cada actividad comercial por inmueble.



De 1408 inmuebles analizados dentro del polígono del centro histórico, poco menos de una tercera parte es vivienda seguido de locales comerciales (boutique, tiendas de abarrotes, o locales donde se venden diferentes productos). Pero también se demuestra que el centro es un buen lugar para consumo o invertir en restaurantes o bien para colocar tu lugar de trabajo como oficinas, principalmente notarias o de acción legal.

La comparación de actividades entre la clasificación que se realizó para el Plan Parcial y la actual, fue un tanto difícil en su clasificación, pues la del plan parcial es distinta, por lo que solo se tomaron datos similares y congruentes a la presente.

2.2 Cambio de uso de suelo

El centro histórico potosino cuenta con una variedad de usos comerciales, el flujo de usuarios que visitan el centro va tras actividades como ir a trabajar, estudiar, pagar servicios, consumo alimenticio y sobre todo comprar artículos que normalmente en otros establecimientos no encuentras. Además, existe la atracción de pasar un fin de semana, una temporada de descanso donde se hallan habitantes y turistas foráneos que gozan de la vista arquitectónica y de eventos culturalmente famosos, rasgos que se convierten en características motivadoras para el uso del centro potosino.

Entonces el flujo de usuarios y la diversidad de actividades motivan a invertir en prácticas que proveen una economía constante. Lo interesante es que cualquiera que sea la actividad resulta positiva económicamente hablando. Por lo anterior, se busca la manera de intervenir un inmueble, ya sea que su uso original o anterior haya sido vivienda o bien esté adecuado para comercio, de manera que lograr establecer un comercio es la mejor manera para demostrarlo. Esto se habló con personas que conocen sobre tema (agentes inmobiliarios) y mediante una observación en la visita de campo.

De acuerdo con el gráfico 4, el centro histórico potosino registra un uso de suelo tipo CH, por lo que se puede lograr ejercer cualquier tipo de actividad legalmente; ante esto la variedad de establecimientos que se pueden establecer en el centro es tal que no se necesita, según esta clasificación, realizar un cambio de uso de suelo.

Por otro lado, el Plan Parcial muestra normas de uso de suelo, con las consideraciones generales aplicables no solo al centro histórico sino también a los barrios, adecuándose a sus necesidades; mientras que, en las normas generales para el ordenamiento urbano y ecológico de la entidad, menciona que, para los usos combinados del suelo, solo se orientará a la población el acceso a los servicios, para obtener un mayor aprovechamiento del suelo y mantener una actividad urbana constante. Rescatando el objetivo principal de sus programas para el uso de suelo, es incorporación de usos, compatibilidad, pero sobre todo una redensificación del centro histórico.

Una vez que se define el polígono de investigación con clasificación de uso de suelo CH, fue determinante identificar la variedad de actividades y comercios que se en-

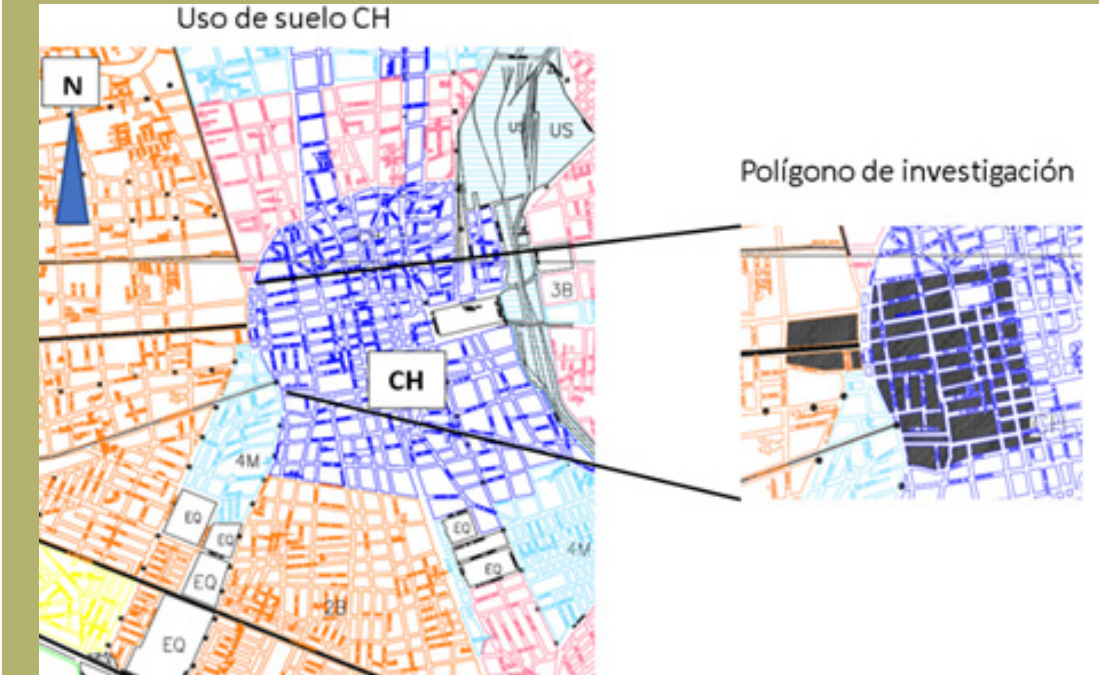


Gráfico 4.- Uso de suelo del centro histórico y representación del polígono de investigación.

Fuente: elaboración por el autor. Plano de uso de suelo recuperado de Claudio Javier Núñez Mojica recuperado de <http://documentos.arq.com.mx/Detalles/155257.html>

cuentran en el polígono y verificar su progreso, como se mencionó anteriormente en el apartado de especulación urbana, logrando observar que en cantidad tanto la existencia de vivienda y la de comercios es relativamente igual.

Esto permitió evaluar nuevas actividades comerciales en el área de investigación, entendiendo un desarrollo económico que se busca cubrir dentro del centro potosino, a fin de satisfacer necesidades económicas y de entretenimiento (Anexo A: uso de inmuebles). Además de identificar áreas con mayor producción económica, por lo que se localizó en un plano del polígono de estudio, puntos que se desarrollan como vivienda y puntos que desempeñan una actividad comercial, para que de manera visual se entendiera el fenómeno de vivienda versus comercio que existe, su ubicación y su demanda (Anexo D: Plano uso del inmueble).

2.3 Transformaciones arquitectónicas

Como área atractiva a la inversión de diferentes tipos de actividades según el uso de suelo y la posibilidad de crear espacios dinámicos y útiles para usuarios del centro histórico, el interés por ocupar espacios es creciente y por eso se necesita crear innovación y atracción en los inmuebles que atraigan a los usuarios al consumo.

Se justifica que el costo de los inmuebles ya sea en su compra o renta no es muy económico, aquellos quienes tengan la posibilidad de costear estos locales tendrán que tener una ganancia que les permitirá recuperar aquello que inviertan en la renovación, rehabilitación o modificación según sea la necesidad. Según dueños de comercios, es inevitable seguir laborando en un local sin trabajar dentro de él estructuralmente por muy pequeño que sea el cambio.

Para los dueños es importante crear un ambiente apto para la colocación de los bienes a vender, pero también que sea amigable a la vista, confortable y llamativo sobre todo para aquellos que pasen por fuera de los comercios, y aunque el cambio en dimensión variará de acuerdo al tamaño o tipo de tienda, el impacto dependerá de la misma.

Para destacar el grado de transformación y debido a que no se contó con el tiempo necesario de ejercer un análisis arquitectónico por cada inmueble de manera exhaustiva, se realizó como base de referencia un acervo fotográfico de cada uno de los inmuebles dentro del polígono de investigación. (Anexo G: acervo fotográfico)

Con apoyo del Plan Parcial de Conservación del centro histórico potosino, se retomaron conceptos y sus definiciones que aportan una clasificación de actividades como: restauración, rehabilitación, mejoramiento, regeneración, mantenimiento, demolición, entre otras que se ejercen sobre los inmuebles. De manera simplificada, se muestran estas acciones que se han ejercido sobre los inmuebles, demostrando de antemano una definición tomada del Plan Parcial del centro histórico 2005. (Véase tabla 1: clasificación de actividades ejecutadas sobre los inmuebles)

Restauración	Regeneración
Intervención profesional de los bienes del patrimonio cultural, que tiene como finalidad proteger su capacidad de delación necesaria para el conocimiento de la cultura.	Dar nuevo ser a algo que degeneró, restablecerlo o mejorarlo. Someter a los materiales y los inmuebles desechados, dañados o en mal estado de conservación a determinados tratamientos para su reutilización.
Rehabilitación	Mantenimiento
Habilitar de nuevo un bien cultural o patrimonial haciéndolo apto para su uso.	Conservación de un elemento en buen estado o en una situación determinada para evitar su degradación.
Mejoramiento	Demolición
Conjunto de acciones dirigidas a reordenar y renovar. Impulso de las cualidades o características favorables o positivas de un elemento arquitectónico, un conjunto edificado o una zona urbana.	Dstrucción de un edificio o construcción.

Tabla 1.- Clasificación de actividades ejecutadas sobre los inmuebles
Fuente: elaboración propia

De la anterior tabla se realiza una breve clasificación de los tantos inmuebles que se tomaron en cuenta para la presenta investigación, logrando destacar dentro de estas clasificaciones las más sobresalientes. Destacando que las actividades que se registran en la tabla no son todas las posibles actividades que se puedan desarrollar sobre los inmuebles, sino mas bien es un análisis que recopila las mas frecuentes. Véase las siguientes tablas: 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Restauración, Regeneración, Rehabilitación, Mantenimiento, Mejoramiento y Demolición respectivamente.

Restauración

Tabla 2. Inmuebles con trabajos de Restauración



Hotel Progreso ahora hotel City Express Center. Calle Ignacio Aldama #415.

Restauración

Tabla 2. Inmuebles con trabajos de Restauración



Plaza de la Tecnología. Calle Ignacio Allende esquina Avenida Venustiano Carranza

Regeneración

Tabla 3. Intervención de regeneración en inmuebles



Álvaro Obregón # 417



Calle Álvaro Obregón esquina con Independencia.

Rehabilitación

Tabla 4.- Inmuebles rehabilitados dentro del polígono de investigación.



Álvaro Obregón esquina con Simón Bolívar



Álvaro Obregón esquina con Independencia.

Rehabilitación

Tabla 4.-. Inmuebles rehabilitados dentro del polígono de investigación.



Francisco I. Madero # 235



Álvaro Obregón # 380

Rehabilitación

Tabla 4.-. Inmuebles rehabilitados dentro del polígono de investigación.



Avenida Universidad esquina con 5 de Mayo.

Mantenimiento

Tabla 5.- Mantenimiento en Fachadas



Avenida Venustiano Carranza # 420



Calle Independencia esquina con Melchor Ocampo

Mantenimiento

Tabla 5.- Mantenimiento en Fachadas



Calle Independencia #1126



Prolongación Pedro Vallejo # 100

Mantenimiento

Tabla 5.- Mantenimiento en Fachadas



Avenida Universidad



Calle Hermenegildo Galeana # 235

Mejoramiento

Tabla 6.- Tareas de mejoramiento sobre Inmueble en Pasaje Hidalgo



Tienda Departamental “Del sol”. Pasaje Hidalgo esquina con Julián de los Reyes



Tienda Departamental “Del sol”. Pasaje Hidalgo esquina con Julián de los Reyes

Demolición

Tabla 7.- Inmuebles con demolición



Avenida Reforma # 915



Agustín de Iturbide # 1055

Demolición

Tabla 7.- Inmuebles con demolición



Martínez de Castro #175



Calle Ignacio López Rayón esquina con 5 de Mayo.

2.3.1 Estado del Inmueble

El análisis que se desarrolló para identificar las transformaciones arquitectónicas no solo se basó en aspectos específicos que se encontraron en diferentes inmuebles, sino que de manera individual se asignó una clasificación sobre el estado del inmueble tomando como parámetros “SC” sin cambios, que no presentan alteraciones morfológicas; “R” reparado, que denota una rehabilitación sin que haya afectado la morfología del inmueble; y “M” modificado, inmuebles que han sido afectados morfológicamente de manera que además tengan un impacto en el entorno arquitectónico; asimismo una segunda clasificación con “D” derrumbado y “DT” deteriorada; por último los parámetros “H” habitada y “A” abandonada.

Véase gráfico 5

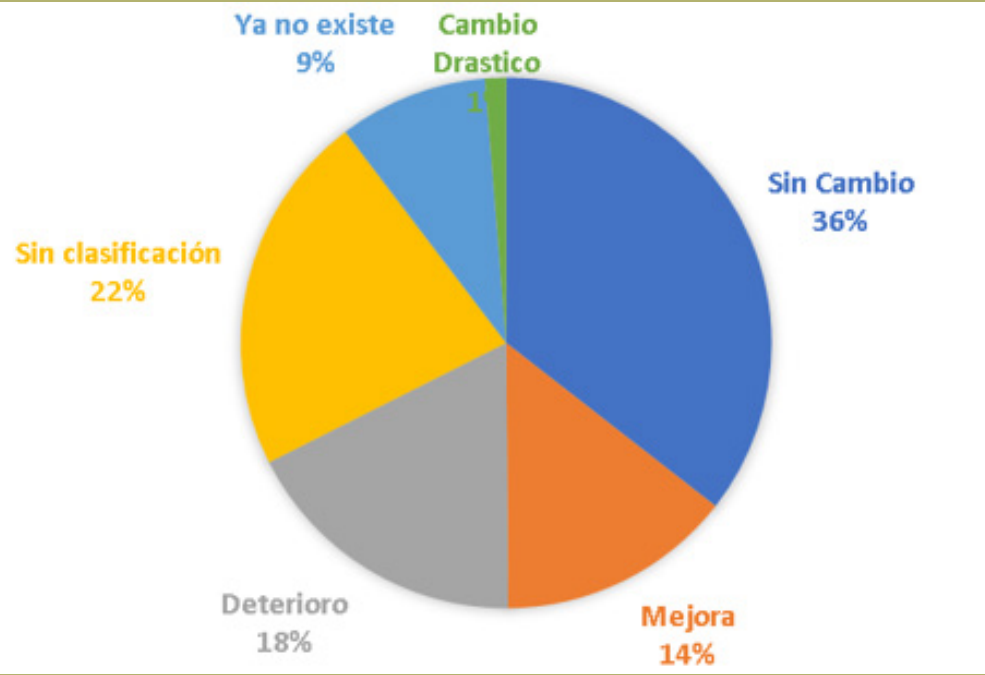
ManZ.	Calle	#	ESTADO									
			SC	R	M	SB	D	DT	H	A		
1	JR	575										
	Mariano Arista	510										
	Simón Bolívar	100										
		110										
		120										
		130										
		140										
		150										
		160										
		170										
		180										
	Reforma	1203										
		1205										
		1225										
		1235										
		1245										
		1255										

Gráfico 5.- Tabla muestra de la clasificación del estado del inmueble

Nota 1. De manera ordenada de izquierda a derecha se nota el número de manzana de estudio, nombre de calle, numeración de inmuebles.
Nota 2. La denominación ESTADO da referencia al inmueble y sus cualidades físicas.
Fuente: elaboración propia.

La imagen anterior muestra una porción de la base de datos que se desarrolló para analizar el estado en general actual de los inmuebles en paralelo con la clasificación del estado del inmueble catalogado para la realización del Plan Parcial (anexo H). En la realización de la tabla mencionada, se identificó una clasificación no solo de parámetros (B, R, M y R) sino numérica, donde 1 es bueno, 2 regular, 3 malo y 4 ruinoso; suscitando la asignación de valores numéricos a los parámetros que para esta investigación se asignaron. Donde 1 es el valor asignado al parámetro rehabilitado y el valor máximo 5 asignado a inmuebles que han sido o se han derrumbado. Para posteriormente señalar con colores qué inmuebles se han conservado, cuantos han mejorado en su apariencia después de ciertos tratamientos y cuales han declinado su estado físico, según ambas clasificaciones (Anexo I: tabla edo vs edo).

Como resultado se encontró, de 1408 inmuebles en el área de estudio, el 36% ha conservado su morfología, es decir no han tenido cambios, mientras que el 14% ha mejorado en fachada o morfología, y para el caso drástico que son las demoliciones, el 1% del total se ha registrado con demolición ya sea por inclemencias del tiempo o por mano humana. (Véase gráfico 6: clasificación de resultados, pág.88)



La anterior gráfica demuestra resultados en cuanto al reflejo del estado físico que presentan los inmuebles, a partir de una clasificación que se realizó para el Plan Parcial del centro histórico en el 2005, donde se abarcan no solo las 55 manzanas de estudio del centro histórico, sino también los inmuebles sobre la avenida Carranza en su primer manzana hacia el poniente de ambos lados de la avenida.

El gráfico anterior también demuestra un desajuste de inmuebles en lo que respecta a los denominados sin clasificación, pues ya sea por ausencia actual o fusión con otros inmuebles, se pierde la numeración que en ese entonces existía.

Compaginando los resultados anteriores, se asentaron los valores sobre el grado de conservación actual de los inmuebles en un plano que permitiera identificar áreas con mayor prominencia a tratamientos como rehabilitación, áreas a modificar, etc. (anexo J: plano #7 Estado físico de los inmuebles). Otro donde se registró daños como deterioro e inmuebles con derrumbe (anexo K: plano#8 Deterioro y derrumbe). Y por último, un plano donde se registraron inmuebles en condición de abandono en contraste con los que se encuentran activos (anexo L: plano#9 inmuebles habitados - abandonados).

Lo anterior con la finalidad representar de manera visual en un plano resultados sobre las diferentes clasificaciones que se realizaron sobre los inmuebles para su estudio sobre las transformaciones arquitectónicas.

2.3.2 Análisis de Monumentos

Una vez que el centro histórico potosino entró en categoría de ser analizado arquitectónicamente, se realizó una clasificación de valores monumentales a los inmuebles a lo ancho del centro declarado patrimonio. Dentro del Plan Parcial se encontró clasificación no sólo a edificios con denominación como monumento en general, sino que se asignaron valores representativos y específicos sobre estos. Por ejemplo, habrá inmuebles que son contemporáneos pero que en su fachada conserva el arte original y por tanto el inmueble manejará dos valores.

Para demostrar lo anterior, se muestra la clasificación de los valores que se asentaron según cada inmueble:

- Declarado/Decreto Presidencial, Diciembre 19 de 1990
- Por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos
- Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas/ Mayo 1972.
- Templos
- Monumento Artístico / Arquitectura Periodo 1920 - 1950.
- Monumento Alterado en su Expresión / DISCORDANTE
- Monumento Modificado en su Expresión / INTEGRACIÓN
- Monumento Catalogado / Proyecto Nacional.
- Templos Contemporáneos
- Arquitectura Contemporánea de Integración
- Arquitectura Contemporánea Discordante

Una vez identificados los valores anteriores, en una base de datos donde se realizó un censo por manzana identificando cada inmueble y su respectiva clasificación (tabla 8, pág. 91, 92), que como se puede observar es una mezcla de los valores originalmente asignados.

Clasificación	Definición
ACD	Arquitectura Contemporanea Discordante
MH-ZAAH-I	Monumento Historico - Zonas Arqueologica, Artistica e Historica - Integrada
MA	Monumento Artístico
MH-DP-PN	Monumento Histórico - Decreto Presidencial - Proyecto Nacional
MH-LF-PN	Monumento Histórico - Ley Federal - Proyecto Nacional
MH-ZAAH-PN	Monumento Histórico - Zonas Arqueologica, Artistica e Historica - Proyecto Nacional
MA-PN	Monumento Artístico - Proyecto Nacional
MH-LF	Monumento Histórico - Ley Federal
S/C	Sin Clasificación
ACI	Arquitectura Contemporánea de Integración
A	Arquitectura
MH-LF-PN-I/F	Monumento Historico - Ley Federal - Proyecto Nacional - Integración / Fachada
MH-ZAAH	Monumento Histórico - Zonas Arqueologica, Artistica e Historica.
TC	Templos Contemporáneos
MH-LF-I	Monuemnto Historico - Ley Federal - Integración
Clasificación	Definición
MH-LF-PN-I	Monumento Histórico - Ley Federal - Proyecto Nacional - Integración
MH-LF-D	Monuemnto Historico - Ley Federal - Discordante
DP	Decreto Preidencial
I/F	Integración / Fachada
ZAAH-PN/I/F	Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas - Proyecto Nacional - Integración / Fachada
PN	Proyecto Nacional
ACD-LF/F	Arquitectura Contemporánea Discordante - Ley Federal / Fachada
ACD-ZAAH/F	Arquitectura Contemporánea Discordante - Zonas Arqueologicas, Artísticas e Históricas / Fachadas
MH-LF-PN-D/F	Monumentos Históricos - Ley Federal - Proyecto Nacional - Discordante / Federal

MH-LF-PN-D	Monumento Histórico - Ley Federal - Proyecto Nacional - Discordante
MH-DP	Monumento Histórico - Decreto Presidencial.
MH-DP-TC	Monuemento Histórico - Decreto Presidencial - Templo Contemporáneo
TC-PN	Templos Contemporáneo - Proyecto Nacional
MH-ZAAH-D	Monumentos Histórico - Zonas Arqueológicas, Artísticas e Hitóricas - Discordante
ACD-PN-LF/F	Arquitectura Contemporanea Discordante - Preoyecto Nacional - Ley Federal / Fachada
MH-LF/F	Monumento Histórico - Ley Federal / Fachada
ACD/F	Arquitectura Contemporánea Discodante / Fachada
MIXTO	Mixto
LF/F-PN	Ley Federal / Fachada - Proyecto Nacional
MH-LF-PN-TC	Monumento Histórico - Ley Federal - Proyecto Nacional - templo Contemporáneo
ACI-PN-LF/F	Arquitectura Contemporánea de Integración - Proyecto Nacional - Ley Federal / Fachada
X	
MA-20,50	Monumento Artístico Arquitectura periodo 1920 - 1950
MA-20,50-PN	Monumento Artístico Arquitectura periodo 1920 - 1950 - Proyecto Nacional
ACD-PN	Arquitectura Contemporanea Discordante - Preoyecto Nacional.
ACI-PN	Arquitectura Contemporánea de Integración - Proyecto Nacional.
MH-ZAAH-PN-I/F	Monumento Histórico - Zona Arqueológica, Artística e Histórica - Proyecto Nacional - Integración / Fachada
MA-20,50-D	Monumento Artístico - Periodo 1920 - 1950 - Discordante

Tabla 8.- Clasificación y definición de tipo de monumentos.

La tabla anterior es un censo sobre cada una de las especificaciones que el Plan Parcial tenía para los inmuebles que pertenecen al polígono de investigación. Los que permitieron identificar la cantidad total de cada uno de ellos, encontrando como inmueble frecuente con clasificación “arquitectura contemporánea discordante” con 442 inmuebles, seguido por monumentos históricos de la Ley Federal y proyectos nacionales con 325, demostrando los demás valores en el siguiente gráfico.

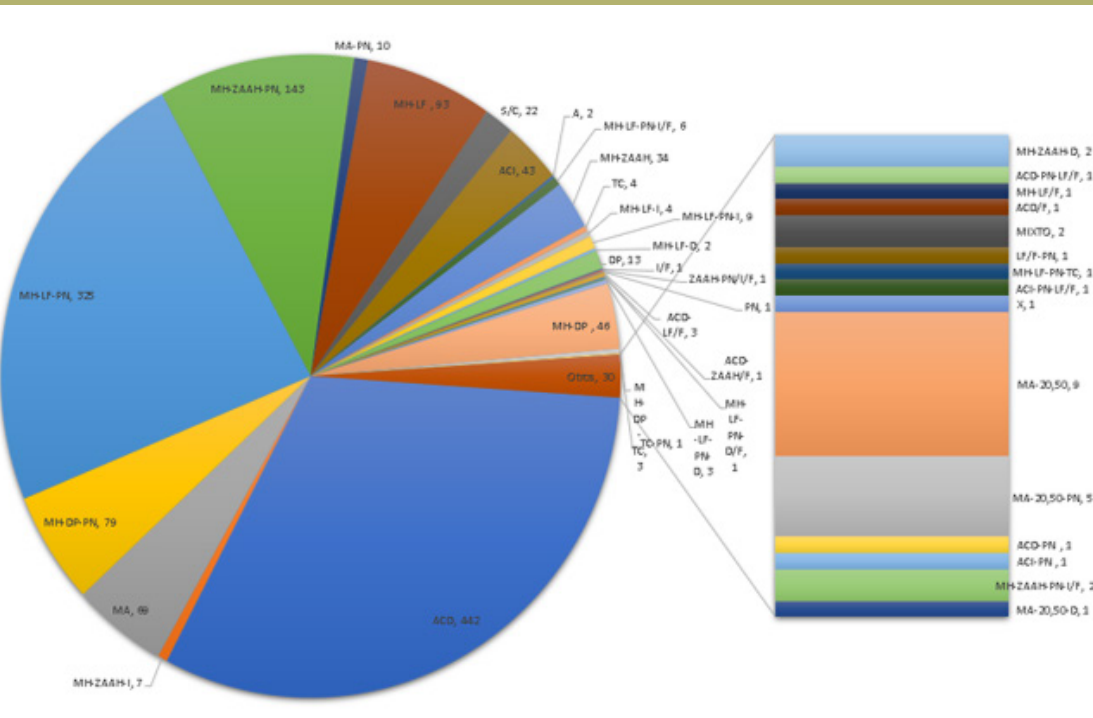


Gráfico 7.- Estadística de monumentos dentro del polígono de investigación.
Fuente: elaboración propia.

El anterior gráfico demuestra en síntesis, el número de monumentos por inmueble que se tuvo dentro del polígono de investigación de acuerdo con un censo que se realizó previamente (anexo M: Tabla total de monumentos); de igual manera fue posible identificar el uso en el 2005 (anexo N: tabla uso de monumentos PPCH) versus el uso actual (anexo Ñ: tabla uso de monumentos 2018), además del estado físico de los inmuebles en los mismos tiempos, es decir, como se encontraban para el Plan Parcial (anexo O: Tabla estado físico de los inmuebles PPCH) y como se encuentran actualmente (anexo P: Tabla estado físico de los inmuebles 2018).

2.4 Plusvalía catastral

La mejor cualidad de los inmuebles es su valor adquisitivo cada vez mayor, aunado a esto las diversas posibilidades que se puedan ejercer en ellos se vuelve un atractivo para los agentes inmobiliarios o gente inversora en negocios comerciales que les produzca poder económico. Lo anterior compaginado a las posibilidades de ejercer diversas actividades comerciales, no solo por la clasificación de uso de suelo, la flexibilidad de rehabilitar el inmueble según las necesidades del comercio, la alta demanda de inmuebles en renta o venta, sus diferentes dimensiones y sobre todo por la ubicación en el centro histórico que permite un flujo de usuarios frecuente y adquisitivo; convierte los inmuebles en un atractivo económico para invertir.

Para estudiar el comportamiento de los valores sobre los inmuebles se acudió a los valores catastrales por su origen legal y desde parámetros establecidos en el Periódico Oficial del Estado anualmente y que fueron adquiridos en la hemeroteca del Gobierno del estado de San Luis Potosí. Dichos periódicos fueron analizados desde el periódico de 1989 al 2018 según estuviesen en existencia (Anexo Q: Portada Periódico Oficial). Los periódicos oficiales muestran valores por metro cuadrado de construcción, se manejan por tramo de vialidad, que se fueron registrando en una base de datos. A partir

del Periódico Oficial del 2008 se notó un dato adicional a estos valores, se denomina “área homogénea” (véase plano #3 Regiones y áreas homogéneas catastrales), a la cual se le atribuye un valor que abarca un área determinada englobando valores, contar con valor de calle dentro de esta área. También se percibió que existieron calles que ya no se encontraban en la tabla de asignación de valores y entonces se tomó el valor del área homogénea como sustituyente del valor de la calle

Para el análisis de estos valores primero se realizó un registro de vialidades y valores catastrales por año, además del área homogénea a partir del 2008 y la sustitución de los valores en los casos donde ya no se encontraban estos de color azul (anexo R: tabla de valores catastrales). Ahora una vez que se adquiere el Periódico Oficial del 2018 el cual fue en línea y aportado de manera personal por la falta del impreso, se nota que existe un factor de control, por así mencionarlo, que es definido y justificado con argumentos, por ejemplo: corredores comerciales, industriales, habitacionales, etc. Esto motivó no solo a verificar si es que el nuevo valor catastral referente al año 2018 era en realidad un ajuste según la ley y no sólo eso, sino que se dio a la tarea de evaluar los porcentajes de ajuste según el valor anterior a cada uno de los valores que ya se tenían.

Se registró en otra base de datos (anexo S: tabla de valores – factor de ajuste) donde se demuestra que no existía en realidad un reajuste parejo en lo que respecta al área central sino más bien el nuevo valor se asignaba según la calle.

Paralelo a la base de datos, se realiza una comparación visual sobre el fenómeno de plusvalía asignando valores por tramo, de manera que represente el cambio que se identificó al realizar el registro de valores. Primero se definieron en un plano los valores del año de 1996 (anexo T: plano #10 valores catastrales 1996) como año más cercano y con el nuevo valor del peso después de la devaluación de 1994 en México. Posteriormente se registran los valores del año 2010 (anexo U: plano #11 plano valores catastrales 2010) con la tendencia de la entrada del núcleo del centro histórico potosi-

El Camino Real de Tierra Adentro , también conocido por el nombre de “Camino de la Plata”. Este camino servía para transportar la plata extraída de las minas de Zaxatcas, Guanajuato y San Luis Potosí. Recuperado de <https://whc.unesco.org/es/list/1351>

no como patrimonio de la humanidad como parte del Camino Real de Tierra Adentro. Y, por último, un plano con los valores de catastro actuales (2018) (anexo V: plano #12 valores catastrales 2018), demostrando resultados interesantes sobre el valor adquisitivo catastral que se ha obtenido sobre todo en el 2010.

Esto aportó una definición del fenómeno que se especulaba sobre la plusvalía y con el indicio sobre el incremento de valores en el año 2010, se procede a realizar gráficas estadísticas que demuestren el fenómeno, pero esta vez manzana por manzana (anexo W: graficas estadísticas de valores catastrales), lo cual produjo resultados interesantes sobre el comportamiento de los valores, esclareciendo diferencias entre vialidades en los diferentes años en los que se registraron. (Véase gráfico 8: estadística de valores catastrales)

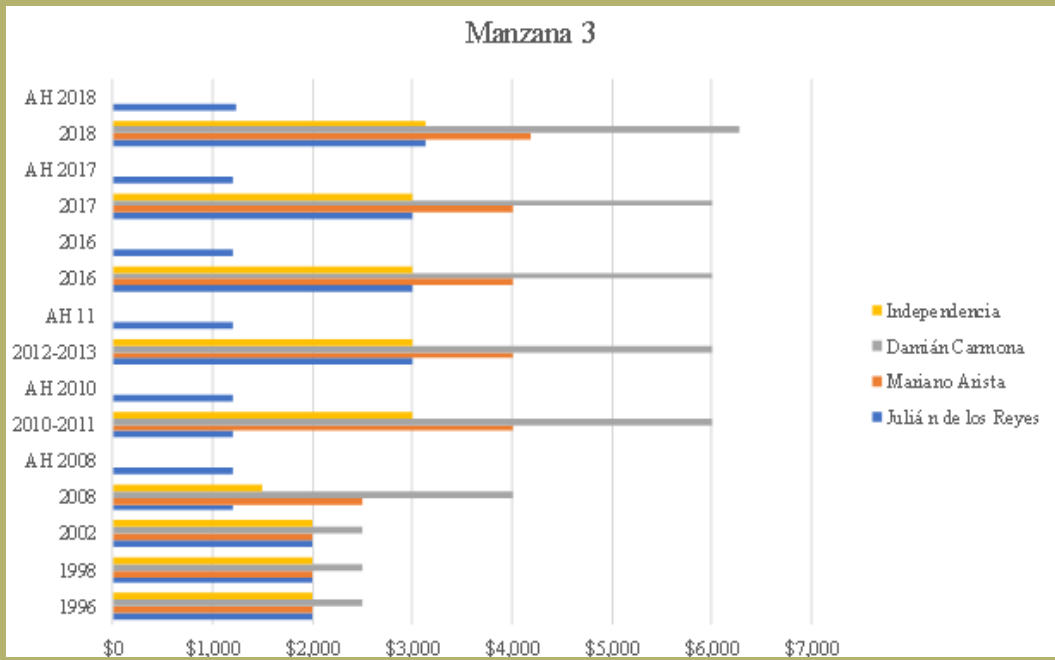
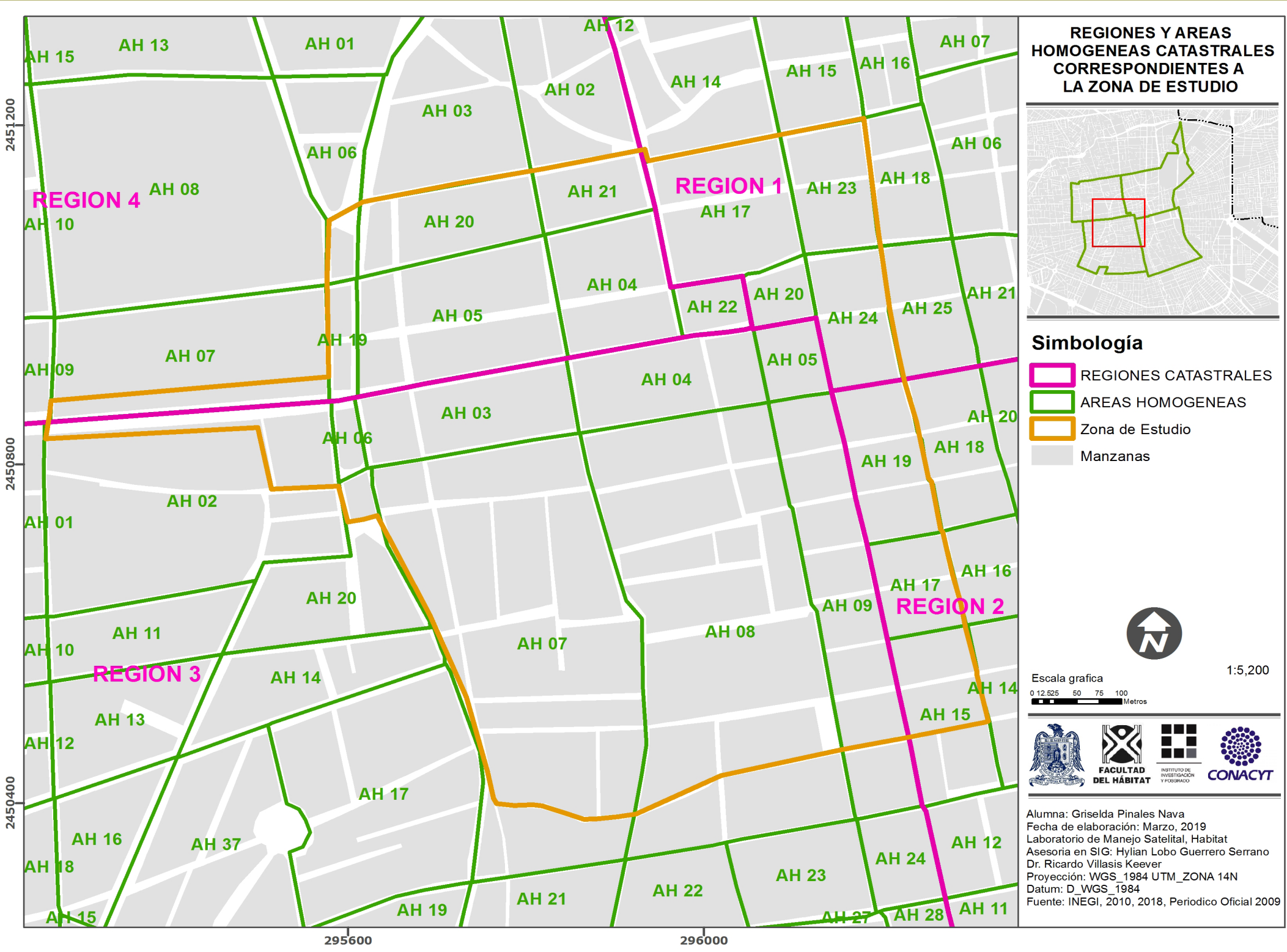


Gráfico 8.- Estadísticas de valores catastrales manzana 3
Elaboración propia.

Plano #3 Regiones y áreas homogéneas catastrales
Elaboración propia.



Como se observa y rectificando los antecedentes, las vialidades, no todas, muestran un incremento de un 30% a partir del año 2008 al 2010 que es cuando sucede la declaratoria como parte del Camino Real Tierra Adentro. Además, se muestra diferencia significativa entre el valor homogéneo y el valor asignado por calle, por ejemplo en la manzana 50 en las calles Reforma, Fuente, Ignacio López Rayón e Ignacio Comonfort; el valor del área homogénea del año 2008 al 2017 se mantuvo en \$3,500.00 pesos hasta el 2018 que aumentó su valor a \$3,605.00 pesos, y este valor es aplicable en toda la manzana; enfocándose en la calle de Reforma, se nota que en el 2008 el valor de la calle en este tramo era de solo \$1,300.00, aumentando significativamente para el periodo 2010-2011, superando a su vez el valor de área homogénea, conservando su valor hasta el 2018, recordando que la administración ejecutó un valor de ajuste parejo en los valores catastrales según las características de las áreas y las calles. (véase gráfico 9: estadística de valores catastrales manzana 50)

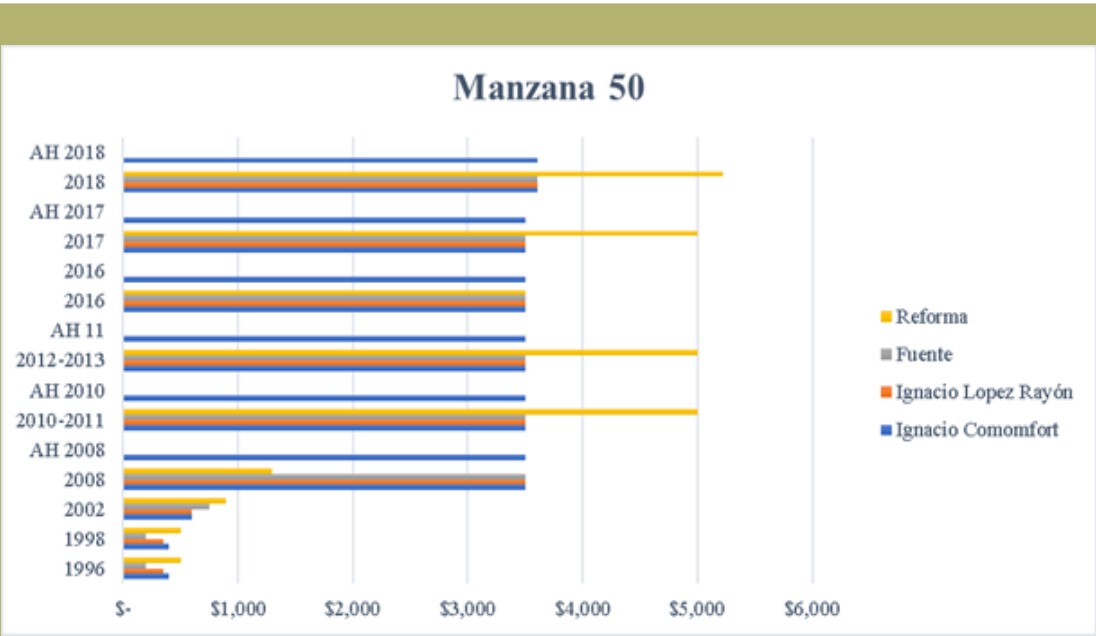


Gráfico 9.- Estadística de valores catastrales Manzana 50
Elaboración propia.

Por otro lado, existen calles que mantienen su valor catastral paralelo al valor de área homogénea, por ejemplo, la manzana 48 rodeada por las calles: Pedro Vallejo, 5 de Mayo, Ignacio Comonfort y Mariano Abasolo. En este caso las calles de Mariano Abasolo, Ignacio Comonfort y Pedro Vallejo mantienen un valor de \$4,000.00 desde el periodo del 2010-2011 al 2017, de igual manera el valor del área homogénea desde el 2010 al 2017 mantuvo un valor de \$4,000.00.

Y si se observa el comportamiento de la calle Ignacio Comonfort, donde sus valores en la manzana 50 son de \$3,500.00 y en la manzana 48 un valor de 4,000.00, entendemos que los valores catastrales también son definidos por la ubicación en cuanto al corazón del centro histórico potosino. (Véase gráfico 10, Estadística de valores catastrales manzana 48)

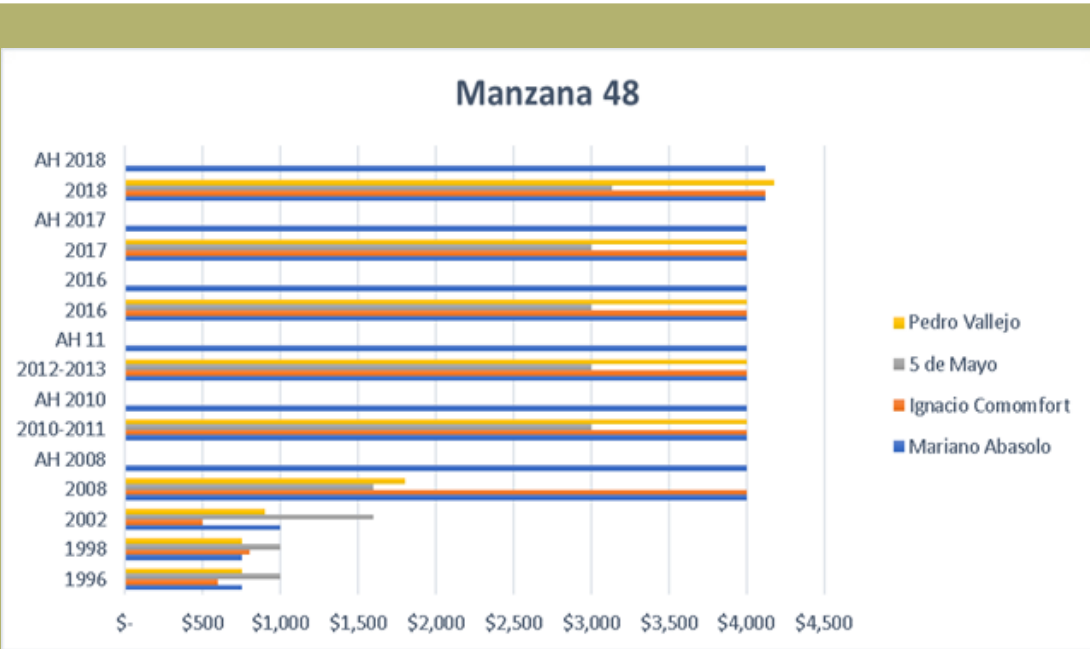


Gráfico 10.- Estadísticas de valores catastrales manzana 48
Elaboración propia.

De esta manera se observó y analizó cada manzana y el comportamiento de sus valores, evaluando los valores catastrales y de área homogénea en su evolución, aportando una interesante interpretación entre cada una de las calles, motivando a la reflexión de los datos que aportan los decretos que evalúan de esta manera.

2.5 Método Cualitativo

2.5.1 Encuestas

Para analizar el conocimiento y el grado de impacto que tienen sobre los usuarios las transformaciones arquitectónicas, se realizó en primera instancia una entrevista semi-estructurada. La entrevista tuvo el objetivo de encontrar inmueble por inmueble, su conocimiento sobre las normas de conservación. Sin embargo, debido a la inseguridad que existe hoy en día y la desconfianza que trae consigo, los usuarios se empezaron a negar a contestar preguntas al respecto, por lo que se continuó con un método más general que fue la encuesta.

Una encuesta de percepción que consistió de 11 preguntas, con respuestas múltiples que permitieran a la gente contestar de manera sincera y simple. Arrojando los siguientes resultados por cuestión:

Tabla 9.- Rango de edad de encuestados.

Edad:			
Menos de 20 años	21 a 35 años	36 a 50 años	Más de 50 años
72	50	25	43

Fuente: elaboración propia.

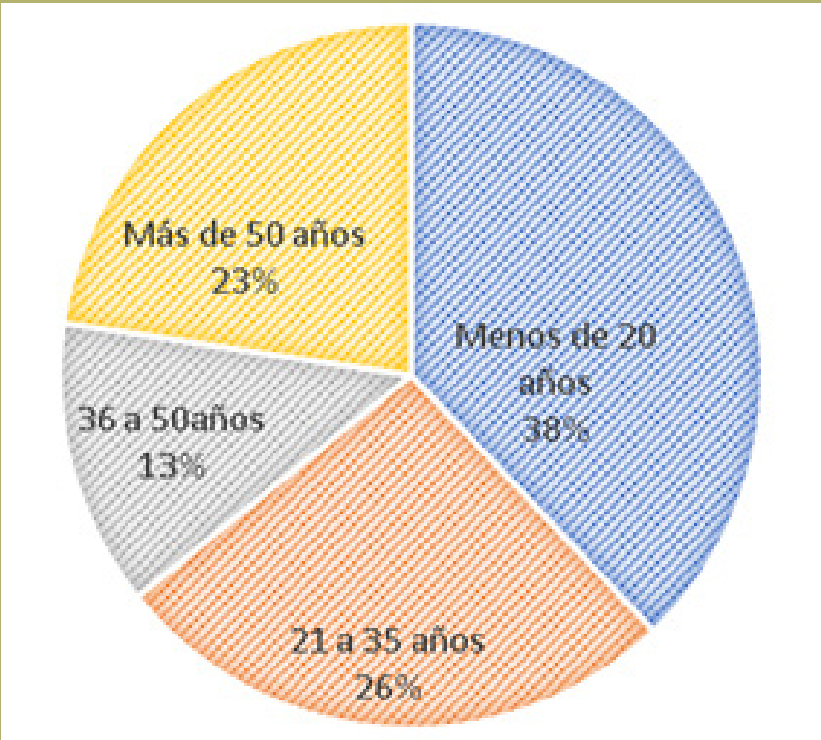


Gráfico 11.- Porcentaje de rango de edad de encuesta
Fuente: elaboración propia.

La encuesta se realizó a usuarios del centro, en horarios y días varios, lo que promovió tener un rango de edad bastante amplio, que permitió identificar su experiencia con el entorno de forma diversa. Sin embargo, como se muestra en el gráfico, los usuarios más frecuentes tienen alrededor de 20 años, pues las variadas actividades que se pueden realizar en el centro motivan su visita.

¿Vive en San Luis Potosí?	
Sí	No
150	40

Tabla 10.- Residencia en San Luis Potosí
Fuente: elaboración propia.

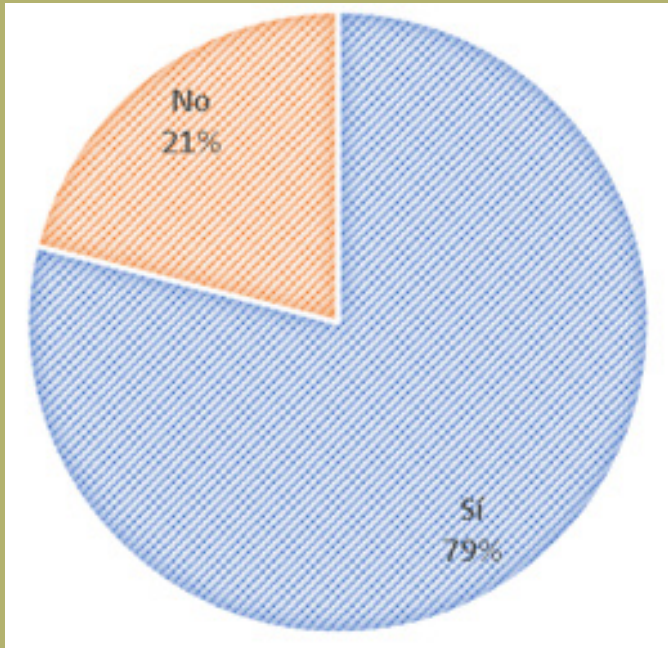


Gráfico 12.- Porcentaje de usuarios que viven en San Luis Potosí
Fuente: elaboración propia.

¿Con qué frecuencia visita el centro histórico?			
Diario	Cada fin de semana	Rara vez	Frecuentemente
80	50	20	40

Tabla 11.- Visitas al centro histórico de usuarios.

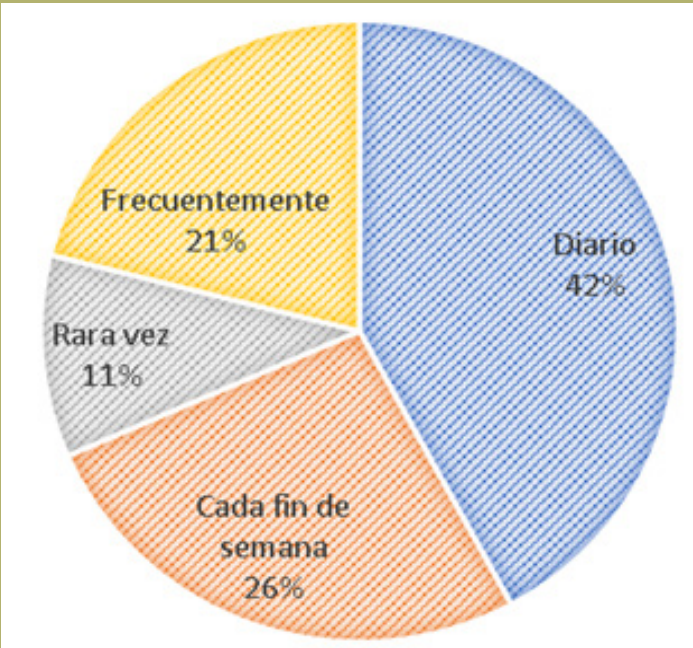


Gráfico 13.- Porcentaje de visitas al centro histórico.
Fuente: elaboración propia.

Ya que el centro histórico provee servicios y diversas actividades, fue de vital importancia notar la frecuencia con la que los usuarios visitan el centro, no sólo para definir su constancia sino identificar si es que aunado a sus visitas se percatan de los cambios y transformaciones en los inmuebles y su entorno.

¿Qué actividades realiza en el centro?				
Vivo	Trabajo	Estudio	Pago de Servicios	Compras / diversión o alimentos
20	40	80	20	30

Tabla 12.- Actividades que se ejecutan en el centro histórico.
Fuente: elaboración propia.

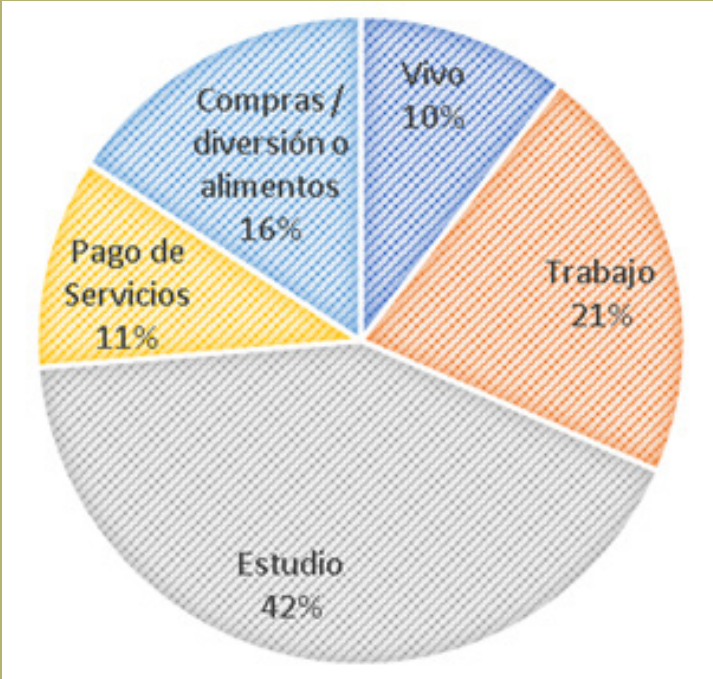


Gráfico 14.- Porcentaje de actividades que se realizan en el centro histórico.
Fuente: elaboración propia.

Además de saber el número de visitas, se identificaron actividades de frecuencia, que se realizan de manera diaria o eventual, dependiendo de las necesidades de los usuarios. Y ya que los encuestados en su mayoría fueron jóvenes, se refleja que la actividad de preferencia es el estudio, seguido por el trabajo. Actualmente, existen en el centro potosino varias Universidades que requieren estudiantes diariamente; sin dejar de lado quienes proporcionan sus servicios trabajando en los comercios como en establecimientos del centro.

¿Cree que el centro ha cambiado mucho en los ultimos 20 años?		
Sí	No	No me he dado cuenta
131	30	29

Tabla 13.- Percepción de cambio en los últimos 20 años.
Fuente: elaboración propia.

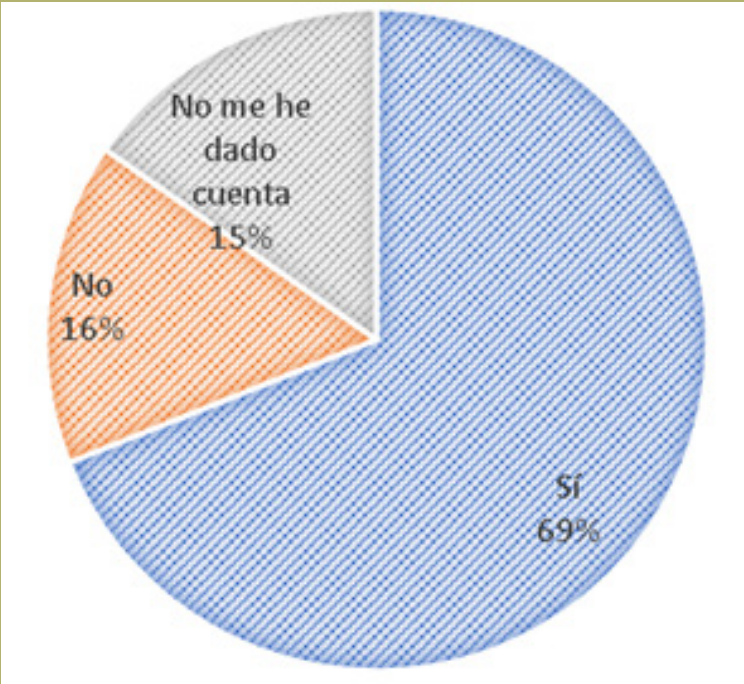
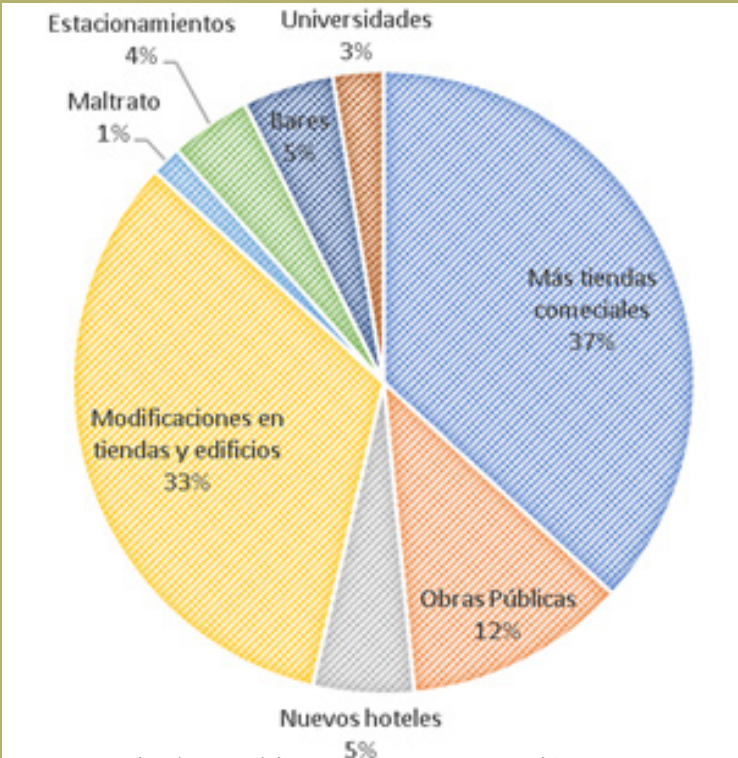


Gráfico 15.- Porcentaje de percepción de cambio del centro histórico.
Fuente: elaboración propia.

¿Qué tipos de cambios ha notado?							
Más tiendas comeciales	Obras Públicas	Nuevos hoteles	Modificaciones en tiendas y edificios	Otro ¿Cuál?			
				Maltrato	Estacionamientos	Bares	Universidades
70	22	10	63	3	8	9	5

Tabla 14.- Cambios generales percibidos.
Fuente: elaboración propia.



Gráfica 16.- Porcentaje de cambios según su percepción.
Fuente: elaboración propia.

Las respuestas a la pregunta anterior fueron interesantes pues permitieron identificar cuáles son los cambios que en realidad provocan atención por parte de los usuarios en su ir y venir. Los cambios con mayor impacto son el surgimiento de comercios, la percepción de estas modificaciones en las tiendas y en los edificios es lo que mayormente observan los usuarios del centro histórico potosino.

Considera que existen mas comercios que casas		
SÍ	No	Es igual
95	63	32

Tabla 15.- Percepción de casas versus comercio
Fuente: elaboración propia.

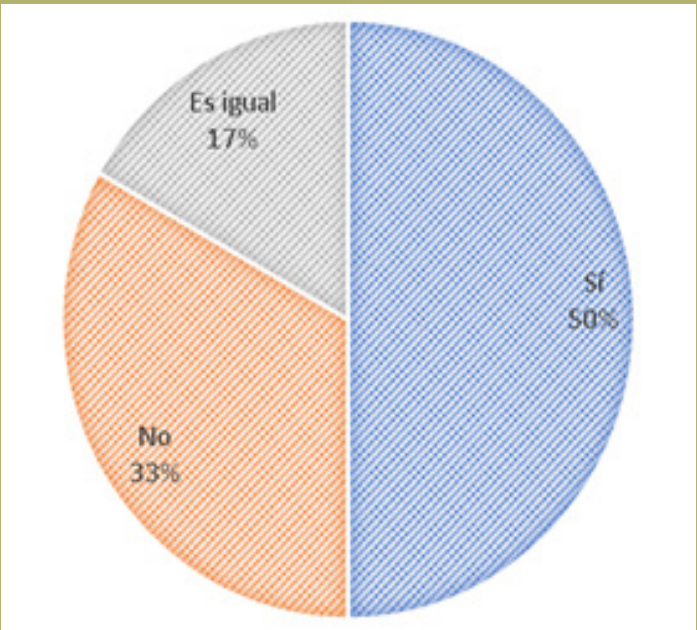


Gráfico 17.- Porcentaje de percepción de casas versus comercio.
Fuente: elaboración propia.

¿Está de acuerdo con las modificaciones que se hacen en el interior de las tiendas sin respetar su estructura original?		
Sí	No	No me interesa
80	90	20

Tabla 16.- Modificaciones en el interior de los comercios y su aceptación.
Fuente: elaboración propia.

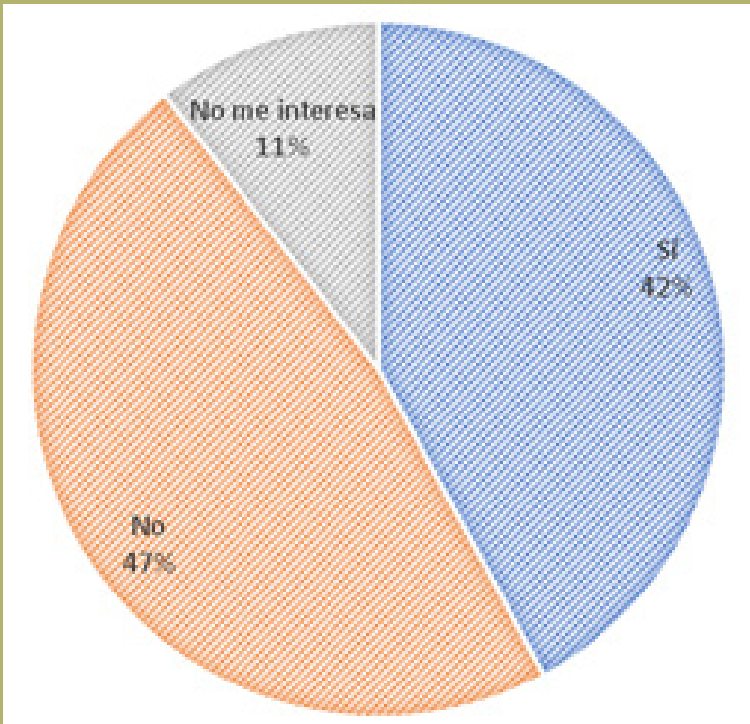


Gráfico 18.- Porcentaje de aceptación de cambios internos en los comercios.
Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con las ultimas preguntas, la percepción sobre el surgimiento de comercios y por ende transformaciones arquitectónicas existe por parte de los usuarios, quedando también en evidencia, en esta pregunta, que esas transformaciones y cambios que se realizan dentro de los inmuebles no son del agrado de la mayoría de los encuestados.

¿Cree que la imagen del centro histórico tiene un lenguaje arquitectónico armonico, como los pueblos mágicos?		
Si	No	No me he fijado
86	64	40

Tabla 17. - Percepción de una imagen urbana armónica.
Fuente: elaboración propia.

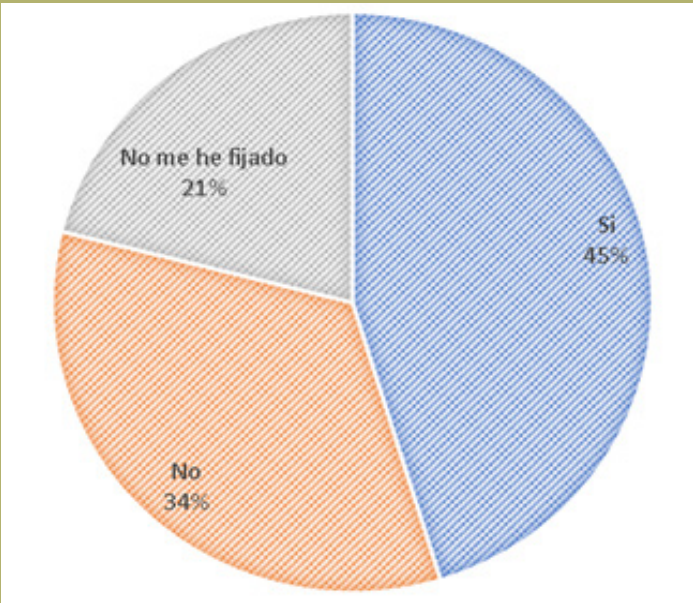


Gráfico 19.- Porcentaje de percepción de imagen armónica.
Fuente: elaboración propia.

Al hacer referencia de la imagen urbana con la de pueblos mágicos, sobre su conservación y apariencia, facilitó que los usuarios identificaran el fin de la pregunta de una armonía arquitectónica. Lo que arrojó una percepción de una imagen armónica según la mayoría de los usuarios.

Si desea, mencione una transformación en un edificio del centro					
Edificio Ipiña	Calle Zaragoza	Calle Alvaró Obregón	Plaza Fundadores	Plaza de la Tecnología	Woolworth
19	5	2	6	70	33

Tabla 18.- Percepción de transformaciones en edificios.

Fuente: elaboración propia.

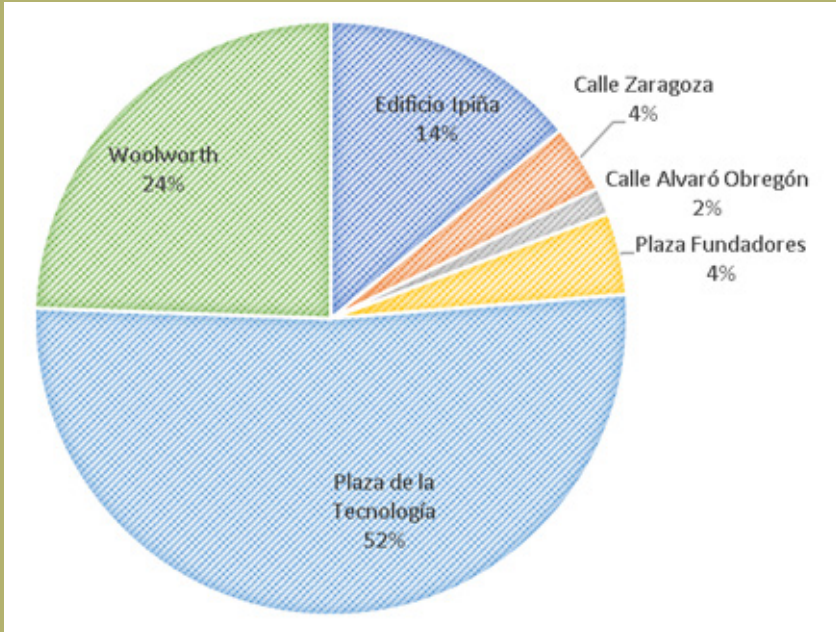


Gráfico 20.- Porcentaje de transformaciones en edificios según la percepción de los usuarios.

Fuente: elaboración propia.

Con efecto no sólo por el flujo diario de usuarios que acuden a ella, la plaza de la tecnología es el edificio que ha impactado de acuerdo a sus transformaciones, continúa una tienda departamental (Woolworth) que recientemente ha sido cerrada para volver a abrir sus puertas con un nuevo establecimiento (Surtidora Departamental). Ambos edificios cuentan con flujo continuo de usuarios del centro, ya sea para la visita a estos o como parte de las calles con un continuo flujo de los mismos.

¿Sabia usted que el centro de San Luis Potosí es patrimonio de la humanidad?	
Si	No
166	24

Tabla 19.- Conocimiento de los usuarios de la declaratoria patrimonio.

Fuente: elaboración propia.

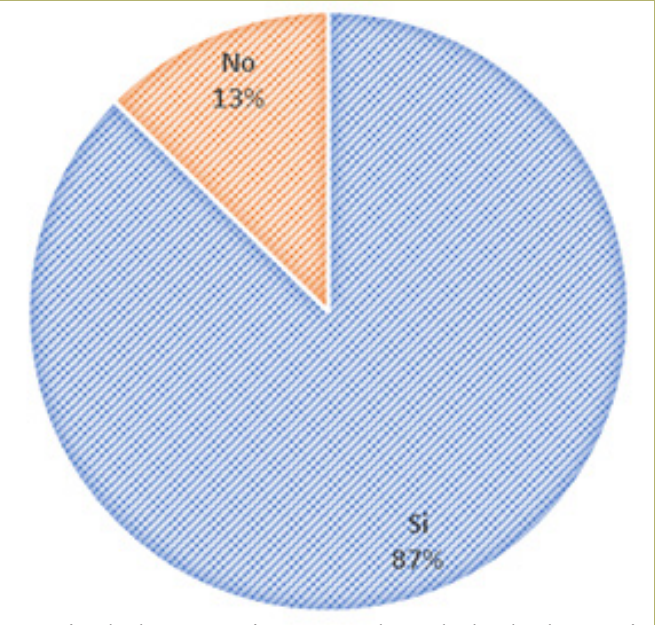


Gráfico 21.- Porcentaje de los usuarios que saben de la declaratoria patrimonio.

Fuente: elaboración propia.

Al empezar esta investigación, se tenía la teoría de que los usuarios no tenían el conocimiento de que el centro histórico de San Luis Potosí formaba parte de una declaratoria Patrimonio, lo que fue clave identificar en esta encuesta que proyectó datos importantes. Realmente la gente sabe que el centro es patrimonio de la humanidad, los medios fueron distintos, pero el hecho de que lo sepan deja una cuestión mas ¿de que sirve que los residentes de un lugar declarado patrimonio sepan que lo es? Queda pendiente esta cuestión sobre si falta una consciencia por parte de los mismos ciudadanos o bien, solo saber que faltan bases para una óptima conservación. Entonces, ¿en quién queda hacer conscientes a los ciudadanos de una declaratoria patrimonial y de qué manera se necesita preservar?

2.5.2 Entrevistas

Esta parte de la investigación fue muy necesaria para entender trabajos profesionales dentro del centro histórico. Fue difícil que todos accedieran, las ocupaciones laborales y profesionales, así como la inseguridad fueron causa de un “no es posible” como respuesta. Aún, así, se logró conversar con gente especializada en su campo que permitiera entender fenómenos económico – espaciales que suceden en el centro histórico potosino.

Cada quien manifestó para la presente investigación, como punto de partida, su experiencia y conocimiento, por lo que no se transcribirán tal cual las entrevistas sino se dará una síntesis de las mismas.

Personal del INAH

El Arq. Leonardo González Leos, arquitecto programador del INAH, quien tiene aproximadamente 5 años trabajando en esta Institución, cuenta con conocimientos de arquitectura y conservación, fue muy amable respondiendo a algunas cuestiones sobre la participación de las normas del INAH en conjunto con los fenómenos que suceden en el centro Histórico.

1. ¿Cómo supervisan las obras en construcción o remodelación del centro histórico?

Se realizan visitas constantes a obras que están en ejecución, pero también en general, es decir el centro histórico es visitado de vez en cuando para identificar si es que se esta realizando obras sin permiso o que dañen la integridad del inmueble.

2.¿Con que frecuencia se registran obras de remodelación en el centro histórico?
Con un promedio de mas de 5 obras al mes.

3.¿Cuál es el tipo de transformaciones arquitectónicas que se presentan dentro del centro potosino?

En orden de frecuencia, actividades de mantenimiento, restauración y pintura sobre fachadas suceden en mayor cantidad, seguido de nuevas construcciones desde sus cimientos, y por último, el cambio de letrero o logo son de los cambios que pasan en menor cantidad.

4.¿Cómo es posible la existencia de inmuebles con apariencia fuera de la homogeneidad arquitectónica cultural que se busca preservar en el centro histórico?
La mayoría de esos inmuebles ya existían antes de la declaratoria; actividades de renovación, y por último no se generan falsos históricos.

5.¿Qué sucede con obras que se ejecutan fuera de la normativa?
Se suspenden y se solicita que se integren con el contexto.

6.¿Controlan el cambio de vivienda a comercios?
No, sólo los propietarios pueden cambiar el uso.

7.¿Cómo institución cultural, buscan solo la conservación de inmuebles, o también buscan la preservación del centro histórico en su conjunto?
Sólo la conservación, la institución no norma los usos de los inmuebles, coadyuvamos, pero no tenemos competencia.

8. El centro histórico, es la zona que presenta mayor despoblamiento ¿A qué cree que se deba este fenómeno?
La gente busca una mejor economía, no se cree que sea por las normas de conservación pues son accesibles.

El comercio y los servicios han desplazado la vivienda.

9.¿Buscan una solución al abandono de vivienda?
Si.

CAMBIOS DE USO DE SUELO

1.¿La clasificación del uso de suelo en el área del centro histórico es parte de sus funciones?

Sólo al Ayuntamiento de la capital.

2.¿El cambio de uso de suelo es un inconveniente para la conservación de los monumentos?

No siempre, pero si inciden estas acciones.

3.¿Se han identificado cambios de uso de suelo dentro del centro histórico?

Si, funciona además como un control de las actividades comerciales.

NORMATIVA

1.¿Cuál es el fin de las normas de conservación de zonas declaradas patrimonio?

La conservación de monumentos.

2.¿Cuál es el proceso que se debe seguir si se requiere transformar o construir dentro del centro histórico?

El proceso tiene al menos los siguientes cinco pasos:

1. Solicitar calidad Monumental o Visita al Inmueble
2. Generar proyecto (conservación o restauración)
3. Presentar proyecto – formato y documentación.
4. Realizar adecuaciones (si se requieren)
5. Recibir autorización.

O bien realizar un primer movimiento que puede ser buscar en línea el formato INAH-00-008A, que es una solicitud para autorización de obra en monumentos históricos.

3. La gente normalmente conoce este proceso

No

4.¿Cuál es el método para dar a conocer dicho proceso?

En la página web o hasta la realización de los trámites.

5.¿Qué tipo de actividades se buscan ejecutar dentro del centro histórico para lograr una conservación y armonía arquitectónica?

Consolidación, restauración e integración.

6.¿Existe algún área de interés a conservar y preservar dentro del centro histórico?

En realidad, todo el centro histórico, plazas y jardines e inmuebles declarados monumentos.

7.¿Cree que la normativa y búsqueda de conservación del centro histórico provoque fenómenos como exclusión social, deterioro urbano y habitacional, pérdida de población?

La normativa busca combatir estos problemas.

En conclusión:

¿A pesar de que el objetivo principal de la institución es conservar los inmuebles del centro histórico como parte de un área declarada patrimonio, el inmueble privado estará a merced de lo que el propietario decida? Si

¿Si el inmueble está en el área protegida, pero es después de 1900 no esta en su jurisdicción cuidar su conservación? Si.

Como segunda entrevista tenemos a la arquitecta Rocio Ivett Oros Guel, Dictaminador de Obras de Restauración, conservación de sitios y Monumentos y docente de la facultad del hábitat.

1.¿Qué es lo que realiza en su trabajo?

Se analizan monumentos en desuso como ejercicio para los alumnos y como profesión, se estudia el inmueble en sus dimensiones, uso anterior, posibles nuevos usos y se genera proyectos de rehabilitación, sin que se dañe la integridad del inmueble.

2.¿Qué inmuebles tienen mayor interés de adquisición o de análisis de proyecto?

Depende del cliente por supuesto, pero se interesan por la ubicación, infraestructura, equipamiento, líneas de acceso, lugares de estacionamiento, flujo económico de la zona.

3.¿Cree que el nuevo interés político sobre el centro potosino ejerza un poder atractivo para la compra de inmuebles?

Si, ya sea para la compra, restauración o rehabilitación de los inmuebles

4.¿En su experiencia, cuáles son los inmuebles con alto valor económico?
Valores intrínsecos: valor histórico, valor funcional, estético, lenguaje arquitectónico, valor social y urbanización.

5.¿Las zonas cercanas al centro histórico se ven beneficiadas en su valor económico?

Si, recién se ha visto que la gente concibe estas zonas como seguras por lo que surge la compra de inmuebles, además de que se rehabilitan por la cercanía e inversamente atrae más residentes.

6.¿Cuáles son las transformaciones que se realizan con mayor frecuencia en el centro histórico?

Mantenimiento en fachadas

7.¿Considera que las normas de conservación posibilitan a los usuarios rehabilitar sus inmuebles?

Si, solo que existe un desconocimiento de las normas y de los procedimientos y técnicas que se pueden ejecutar fácil y sin un costo alto.

Cualquier persona puede rehabilitar o dar mantenimiento si se conoce a alguien con experiencia que sepa que hacer.

Las normas se cumplen y punto, he logrado realizar proyectos cumpliendo las normas.

En conclusión:

¿Realizar rehabilitación, mantenimiento y nuevos proyectos es fácil de tramitar y económico?

Si se pueden realizar estas actividades y si se puede cumplir con las normas de conservación, económico, tal vez no tanto, depende de la persona que se especialice en lo que el cliente necesite. En general es el desconocimiento que existe y las falsas teorías que se pueden generar por eso, que los inmuebles no tengan un mantenimiento adecuado. Con interés de identificar el comportamiento de los valores se entrevistó a un valuador que diera a conocer el funcionamiento de los valores de los inmuebles en el centro histórico, por lo que se contactó con el Ingeniero Roberto Francisco Ortega, Valuador de Bienes Inmuebles.

ESPECULACIÓN URBANA

1.¿Cree que existe un fenómeno de especulación en el centro histórico?

Si.

2.¿Cómo es que funciona la especulación urbana?
Se da gracias al mercado inmobiliario, debido a que existe un descontrol en el Valor Unitario de todo el polígono. Esto sucede bajo las manos del sector económicamente alto y esto deriva en el factor construcción.

3.¿Qué cualidades promueven la especulación?
Oferta - Demanda, gentrificación, acaparamiento de los inmuebles por parte de los sectores altos.

4.¿Cree que el nuevo interés turístico sobre el centro histórico ejerza un poder atractivo económicamente hablando?
No en este momento, ahora es más una adquisición de inmuebles para modificarlos y después al integrar por completo la actividad de turismo, abrirlas al público.

PLUSVALÍA

1.¿Identifica cuáles son las áreas con un alto valor unitario?
En el corazón del centro, entre más adentro más alto es el valor.
(Cuánto, es muy alto).

2.¿Qué es lo que eleva el valor de los inmuebles?
Yo creo, que el aumento de los valores se ve influenciado entre los mismos estratos de los poderes de los sectores económicos altos de San Luis Potosí.

3.¿El mercado inmobiliario genera una plusvalía?
El gobierno y sus allegados en el mercado inmobiliario son quienes generan la plusvalía (...), realmente a las agencias inmobiliarias no les interesa tanto estar trabajando en el centro, pues es más un mercado ya ocupado por lo que prefieren retirarse a las orillas de la ciudad.

4.¿Las zonas circundantes al centro histórico se ven beneficiadas en sus valores?
Si, definitivamente, aunque creo que todas en realidad se ven beneficiadas si se toma el centro como referencia.

USO DE SUELO

- 1.¿Qué uso de suelo se registra en el Centro Histórico?
El centro tiene una clasificación de uso de suelo como “centro histórico” lo que permite desarrollar un sinfín de actividades.
- 2.¿En este caso, se puede decir que no existen cambios de uso de suelo?
Por clasificación de uso de suelo, existe una sanción u cuota (multa) que se debe pagar periódicamente, lo que los comerciantes suelen preferir. Sin embargo, como propietario no se puede cambiar, hasta no seguir decretos y protocolos.

Comentarios finales:

El mercado inmobiliario y el gobierno es quien eleva la plusvalía del lugar, no sólo como agencias privadas, sino como una alianza, el gobierno prevé y sabe a quien y con quien promover el mercado de inmuebles.
El uso de suelo es posible, sin embargo, sólo el propietario es quien lo puede realizar, como comerciante muchas veces, por lo mismo, prefieren pagar cuotas.

Por último, cuando se quiso entrevistar inmobiliarios, la presente investigación se encontró con un obstáculo esencial, pues, aunque se tuvo respuesta en cuanto a la contestación de la llamada, al momento de regresarla para acordar una cita, nunca sucedió. Solo dos entrevistas de quienes no quisieron contestar preguntas, sino dar su punto de vista.

- 1) De la agencia inmobiliaria “Venta y Renta de Bienes Raíces”:
Como agencia no nos gusta trabajar en el centro de San Luis Potosí, mi oficina está en el centro, pero son realmente caros los valores de renta. Además, estoy seguro de que todo lo que sucede a nivel mercado inmobiliario es mas bien un negocio entre gobierno – mercado inmobiliario, son agencias inmobiliarias que han venido trabajando desde hace ya varios años. Si se puede cambiar el uso de suelo, pero es mixto para que se puedan tener casas y comercios.

- 2) De la agencia KC inmobiliaria:
En lo personal es mejor trabajar fuera del centro pues el mercado ahí es muy complicado, por lo que se prefiere trabajar en otras zonas a las periferias o fraccionamiento y departamentos nuevos y por supuesto en áreas residenciales es en donde nos gusta trabajar, consideramos que es mejor pues las ganancias y los movimientos son en mayor cantidad.

Por lo que aquí concluyen las entrevistas que podrían aportar experiencia a la presente investigación.

Conclusión

La evaluación de las variables en el polígono de estudio para la presente investigación desató datos interesantes sobre el comportamiento de cada una de estas. El hallazgo del número de viviendas en comparación al que se registró en el 2005 para la elaboración del Plan Parcial demostró que realmente no ha habido un desajuste, que a pesar de percibir mayor número de comercios, realmente se manifiestan los mismos.
La especulación de nuevos usos en las actividades económicas demuestra que existe una profusa actividad comercial, que se puede desarrollar cualquier tipo de actividad en lo que a consumo se refiere y que refleja un consumo en la estabilidad del comercio. Lo que también demuestra usos de suelo variantes que permite la clasificación de uso de suelo mixto.

Los valores de suelo que se recuperaron en la captación de valores catastrales definieron un escenario de especulación económica que se demuestra con el aumento significativo de valores catastrales a partir del año 2008, año en que se prevé ya la declaratoria como patrimonio de la humanidad del centro histórico potosino, reflejando aun más su aumento en el 2010.

Es un capítulo que refleja el abordaje de cada variable de manera que se permitiera lograr encontrar su relación de manera espacial – social – cultural y económica, respecto a la declaratoria patrimonial y como bienes inmuebles individuales están definidos por cualidades reflejadas en su valor patrimonial y de mercado.

3 Interpretación y correlación de variables



Foto: Griselda Pinales Nava

Introducción

Correlación de Fenómenos de Estudio

La relación y correlación existente entre cada una de las variables explica el fenómeno económico – cultural que se refleja en el centro potosino tras su declaratoria. Analiza los posibles escenarios en sus dinámicas, el comportamiento entre la especulación urbana y el cambio de uso de suelo, en relación al espacio y el surgimiento de comercios y nuevos usos en los inmuebles, configurando causas y efectos que esta relación pueda demostrar.

Esta relación entre las transformaciones arquitectónicas y la plusvalía del inmueble, recuerda que la economía define el centro como un lugar con la capacidad de transformarse en una configuración mercantil que promueve una oferta y demanda, en la generación de valores para un atractivo turístico y de consumo de capital

Cuando se entienden estas relaciones y correlaciones de variables como dinámica de desarrollo económico, se logra entender el fenómeno en la generación de efectos sobre el centro histórico, en el aspecto social – espacial y económico.

2.3.2 Análisis de Monumentos

Al momento de iniciar la investigación siempre se tuvo en mente un proceso correlacional, un fenómeno afecta al otro y por ende afectará a un tercero y así consecutivamente, tomando en cuenta la variable de especulación urbana como impulsor de esta cadena de efectos relacionados que promueve el cambio de uso de suelo que refleja en transformaciones arquitectónicas, y esto genera una plusvalía en los inmuebles. (Gráfico 22).



Gráfico 22.- Interpretación de variables de investigación.
Fuente: elaboración propia.

El grafico anterior muestra como se entiende este fenómeno a través de una observación y del análisis que se realizó para la presente investigación, que demuestra surgimientos de actividades comerciales, cambios en el uso de suelo, un impacto en la imagen urbana a través de las transformaciones y estas cualidades para el mundo del mercado inmobiliario son impulsoras de una plusvalía.

Tras estudiar y comprender las diferentes actividades que genera el mercado inmobiliario se entiende como primer fenómeno la especulación urbana que trabaja en conjunto con el cambio de uso de suelo, la promoción de nuevos comercios y la demanda menor de vivienda en el centro motiva a los nuevos inversionistas intervenir en nuevos establecimientos que cambiaran el uso de suelo.

El cambio de uso de suelo motiva transformaciones arquitectónicas, en la búsqueda de ejercer atracción al consumo de los comercios por parte de los consumidores. Recordando la escuela neoclásica en donde la adquisición de un bien se orienta en la visión de un consumo, en la producción de una utilidad y en la obtención de la satisfacción de los consumidores; actividades que se observan entre la generación de la especulación urbana y los cambios de uso de suelo. Véase gráfico 23.



Gráfico 23.- Interacción Especulación Urbana – Uso de Suelo
Fuente: Elaboración propia.

Las transformaciones arquitectónicas y la plusvalía están estrechamente relacionadas en la condición de lograr una visión más atractiva a los usuarios del centro, y con las variables que anteceden a las transformaciones, la habilidad del mercado inmobiliario respaldará el valor alto de las propiedades, promoviendo un auge económico activo en paralelo a la mejora y conservación de la imagen urbana conforme las normas que rigen el centro histórico, lo que motiva la visita y el uso del centro por usuarios residentes o de quienes visitan la capital potosina.

El análisis que se realizó entre la base de datos que se generó para la construcción del Plan Parcial (2005) y la que se consiguió en la visita de campo (2018) presentó un surgimiento de comercios, aunque no alarmante. En cuanto a la cantidad de vivienda que se registró en ese entonces, demuestra que los establecimientos no presentan va-

riación sobre el aumento de comercios o bien la disminución de viviendas en el centro histórico.

La especulación del suelo a través de las actividades comerciales ha sido usada como motivación del consumo y la necesidad por abarcarlo amerita un atractivo que genere interés dirigido al turismo. Actualmente la especulación de comercios es promovida por los mismos comerciantes quienes se dirigen al consumo turístico y no al consumo local, hoy en día existe un uso comercial sobre el pago de servicios, tramites en oficinas gubernamentales, papelerías, zapaterías, que años atrás habitantes de San Luis acudían a pagar o solicitar en el centro. Se alienta comercios de consumo para el turismo como restaurantes, bares, hoteles, cafeterías. Existe una reconversión fundamentada en la plusvalía, en la captación de valores de los inmuebles, se ve en la subdivisión de comercios, y los propietarios se ven en la necesidad económica de convertir para la obtención de una mejor economía capitalista. (Véase gráfico 24)

Se buscan transformaciones que permitan una rehabilitación y no solo rentabilidad, se necesita un modo de operar sobre los inmuebles y sus enfoques comerciales de manera que se respete la normatividad de conservación de la zona declarada patrimonio. El mercado inmobiliario busca lograr un impacto visual para los usuarios, promoviendo consumo y renta de los inmuebles revalorizando el patrimonio a través del turismo.



Gráfico 24.- Interacción Uso de Suelo – Transformaciones arquitectónicas.
Fuente: elaboración propia.

El uso del suelo permite desarrollar actividades de consumo, comercio y habitacional en sus diferentes inmuebles, sin embargo, dichos inmuebles no están a salvo de transformaciones como resultado de un desarrollo económico social. Lo que no se cuestiona hasta este punto, pues se ha entendido que un cambio negativo también puede ser el abandono que en la mayoría de los casos es aún más dañino para el inmueble, sino el incumplimiento de las normas de conservación en el centro lo que ocasiona en gran escala un desequilibrio en la imagen urbana de la misma.

El centro histórico, al ser un lugar atractivo para su visita constante, promueve a los agentes inmobiliarios una mayor productividad, es un campo que se encuentra constantemente en compra – venta y renta, en cualquier dimensión y función. Esto permite que los agentes inmobiliarios evalúen de manera onerosa los inmuebles, al adjudicar cualidades como ubicación (centro histórico; calles con frecuente tráfico de usuarios, y consumidores, turismo), además de aspectos como:

- ☐ Diseño: distribución adecuada.
- ☐ Utilidad funcional: cuando el inmueble con excelente distribución y diseño; es conveniente, confortable y atractivo.
- ☐ Tipo de edificio: vivienda, oficina, bodega, comercio.
- ☐ Ubicación y tamaño: calle, número, manzana, colonia.
- ☐ Estado de conservación: nueva, regular, si posee reparaciones en calles, reparaciones importantes o en deterioro.
- ☐ Calidad de proyecto:
 - ☐ Bueno: proyecto adecuado a su ubicación.
 - ☐ Regular: cuando se tiene insuficiencias medianas.
 - ☐ Malo: cuando el proyecto no es adecuado respecto a las viviendas, uso de suelo impropio, ubicación deficiente.

Cada una de las cualidades anteriores son características que se logran encontrar en el centro histórico de la capital potosina, y lo convierte en un escenario económicamente activo en el mercado inmobiliario.

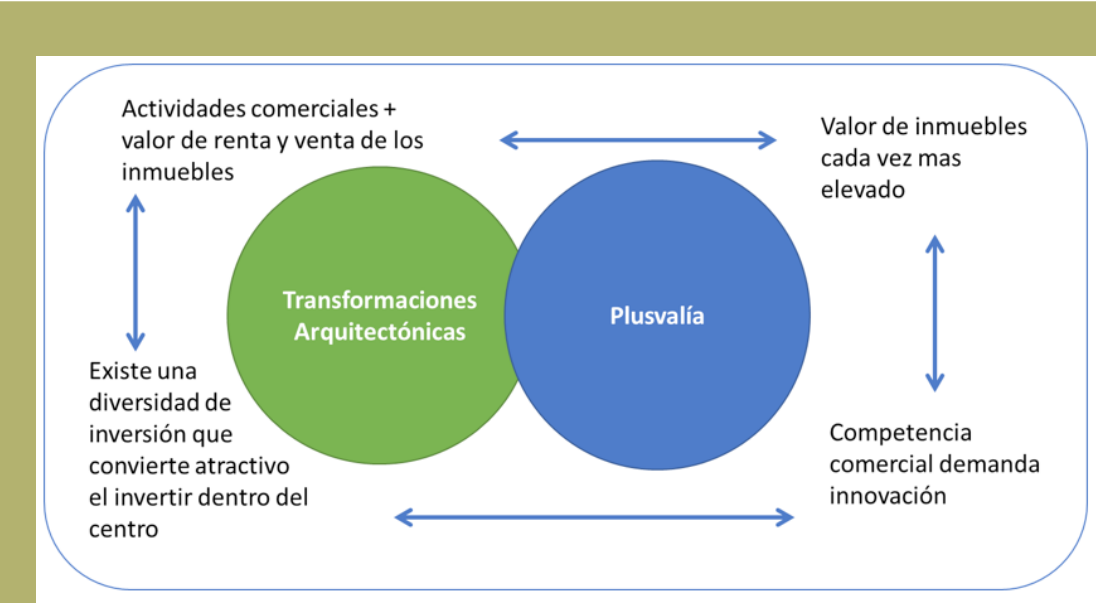


Gráfico 25.- Interacción Transformaciones Arquitectónicas – Plusvalía
Fuente: elaboración propia.

La interacción entre las transformaciones arquitectónicas y la plusvalía podría definirse como la base del mercado inmobiliario, es un motor que motiva e impulsa la continuidad, inclusión y evolución de este mercado, con grandes ganancias. Es una dinámica continua donde va de la mano una de la otra, y lo hace más atractivo.

El agente inmobiliario se caracteriza por manejar un continuo flujo de inmuebles de vivienda, oficina, comercios, etc., hábil en la búsqueda de inmuebles económicamente potenciales y funcionales para sus clientes. Entonces está el centro histórico, visitado diariamente en su mayoría para consumo, además de épocas donde el flujo de turistas provoca una demanda significativa, y es aún más atractivo. Aunado a esto el progresivo abandono de vivienda abre paso a nuevas oportunidades en estos inmuebles, ya que la morfología de los inmuebles permite desarrollar diferentes actividades; son amplias y con un gran número de cuartos que permite se puedan desarrollar como oficinas o la posibilidad de ampliar aún más los cuartos para un nuevo fin.

Recordando a Castells, menciona a la ciudad como global, donde existe un fenómeno de reducción de núcleos en centros de producción y consumo de servicios especializa-

dos, es lo que sucede en el centro histórico potosino, los servicios se dispersan y des-centralizan a la periferia del área metropolitana, fenómeno que beneficia al mercado inmobiliario.

Ahora, todos estos fenómenos: especulación, cambio de uso de suelo y transformaciones arquitectónicas, gracias a sus dinámicas y la interacción entre ellas, permiten establecer parámetros favorecedores para una plusvalía. La reflexión permite entender lo que hay detrás de la plusvalía, no como cualidades a evaluar en un inmueble sino como un proceso favorecedor y correlacional, que da como resultado un valor en un escenario activo social – espacial – político y económicamente activo – atractivo. Véase gráfico 26.

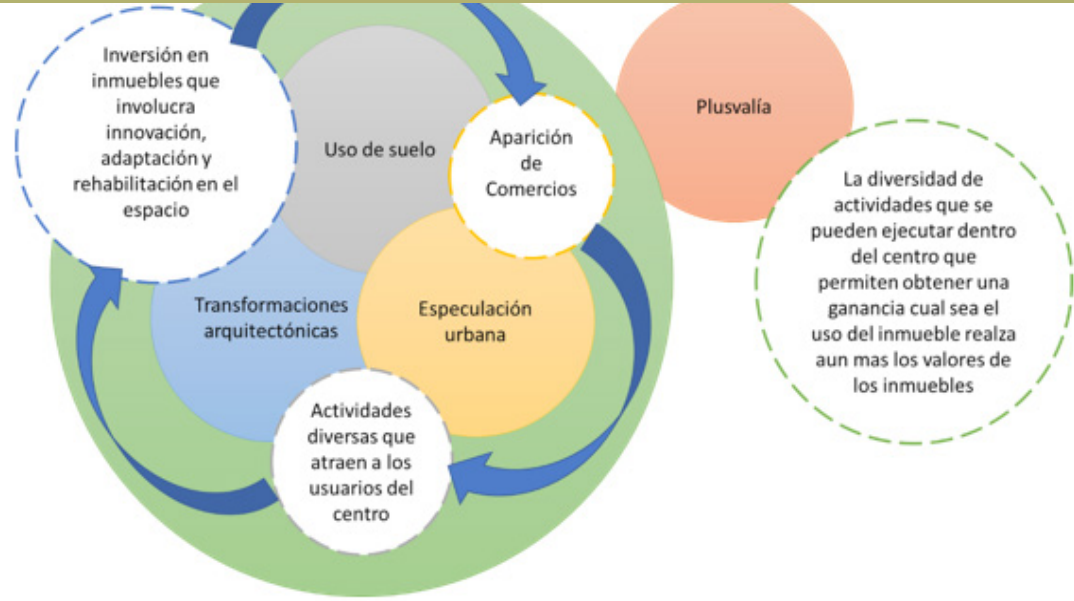


Gráfico 26.- Correlación de variables.

Fuente: elaboración propia.

Después de analizar las diferentes dinámicas que suceden en el centro histórico, se entiende el fenómeno de plusvalía que responde a las necesidades del mercado inmobiliario. El centro histórico va más allá de ser un bien cultural, un patrimonio que permite identificar a los ciudadanos como parte de la historia, es más que una imagen

urbana dañada, abandonada, transformada o sin cambios, depende del enfoque de la experiencia, si se vive, se trabaja, se gobierna, se construye, se promueve o se vende. Al fin del día es un escenario que retribuye, da contribución y aportación entre dinámicas económicas y sus efectos. Véase gráfico 27.

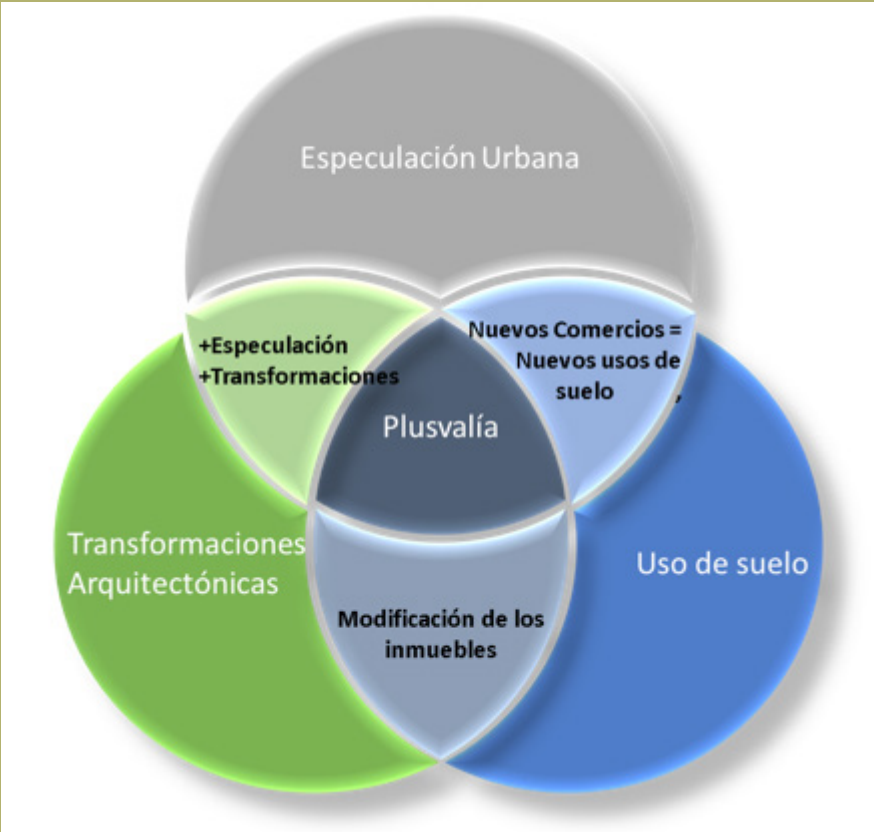


Gráfico 27.- Fenómenos causa - efecto sobre la Plusvalía.
Fuente: elaboración propia.

El mercado inmobiliario como captador de plusvalías es importante para un desarrollo económico – social y cultural, devuelve el uso a los inmuebles que podrían verse afectados por el desuso o las inclemencias del tiempo, promueve actividades comerciales dentro del centro potosino de las que residentes y visitantes se ven beneficiados económicamente. Aporta actividad a inmuebles que a pesar de las intenciones de consumo y ganancia, son afectados de manera positiva al recibir un tratamiento físico y normado que procure una conservación de una imagen urbana declarada patrimonio de la humanidad.

4 Conclusiones



Foto: Griselda Pinales Nava

Conclusiones

El determinar cuales han sido los efectos económicos, sociales y espaciales que se generaron tras una declaratoria como patrimonio:

1. De los efectos económicos que se encontraron fue el aumento considerable de los valores catastrales en el 2010, cuando fue declarado parte del centro histórico como patrimonio de la humanidad como parte del Camino Real Tierra Adentro. Aunque el aumento de valores no fue en un factor de ajuste parejo, el aumento se registro en la totalidad de calles dentro del polígono de investigación.

El factor de ajuste con mayor aumento entre el año del 2008 y el 2010, fue del 300%, cuando la calle Independencia entre la calle Ignacio Comonfort e Ignacio López Rayón que en el 2008 tenía un valor de \$1,000 m2, aumentando a \$4,000 m2 para el periodo 2010 – 2011 manteniendo después ese valor. Sigue con el factor de ajuste de 284.3%, la calle Reforma que registraba un valor de \$1,300 m2 en el 2008 logrando subir a \$5,000 m2 para el 2010 – 2011 si recordamos que el Periódico define los costos de los valores catastrales por tramos de calles, se refleja en la siguiente calle de Independencia, se registra un aumento del 250% entre Melchor Ocampo y Martínez Castro, de costar \$1,000 m2 aumenta a \$3,500.00 m2. El siguiente aumento se registró fuera del perímetro del centro histórico, en la calle de Tomasa Esteves entre Avenida Carranza y calle Francisco I. Madero, con un aumento de 246% subiendo su valor de \$1,300 m2 en 2008 a \$4,500 m2 en 2010 -2011 sigue un aumento considerable fuera del perímetro del centro con 233.3% se refleja en la calle Uresti de \$1,500.0 m2 en 2008 a \$5,000.0 m2 en 2010-2011, entre las calles Venustiano Carranza y Francisco I. Madero, también la calle de Melchor Ocampo registra un aumento de valor con este porcentaje registrando un valor de \$1,200.0 m2 en 2008 a \$4,000.0 en 2010-2011 entre las calles Reforma y Simón Bolívar continuamos con un reajuste del 200% en la calle de Independencia entre Hermenegildo Galeana e Ignacio Comonfort de \$1,000 m2 en 2008 a \$3,000.0 en 2010-2011: ahora con un 175% de factor de ajuste la calle Francisco I. Madero de valor \$2,000 m2 en 2008, aumenta a \$5,500 para 2010-2011, teniendo también aumento en la calle Independencia, esta vez con un factor de 166.7% entre las

calles Iturbide y Melchor Ocampo de \$1,500 en 2008 a \$4,000.0 en 2010-2011; también se encuentra un aumento de 122.2% entre las calles de Mariano Arista y Agustín de Iturbide, la calle Independencia aumenta de \$1,800 m2 en 2008 a \$4,000 m2 para 2010-2011. Estos, aunque no son los únicos, fueron los valores con mayor aumento en esta transición del 2008-2009 al 2010-2011, sobrepasando el 100% de factor de ajuste.

2. Espacialmente, se encontraron transformaciones arquitectónicas a nivel morfológico o solo en fachada bajo los tratamientos técnicos regulados según la norma de conservación, rehabilitando y dando mantenimiento a la imagen de los inmuebles del centro durante la visita de campo (2018), que demostraron la implementación y cuidado por parte de la institución INAH que se encarga de conservar una imagen urbana arquitectónica armoniosa y equilibrada.

3. Se logró identificar cambios en el uso del inmueble que fueron registrados en la tabla de actividades comerciales y usos de los inmuebles de acuerdo con el Plan Parcial (2005) y la presente investigación (2018). No se registran cambios de vivienda a comercio u otro uso de consumo sobre el número de viviendas en el Plan mencionado, logrando mantener el número de viviendas de 486 durante el registro del Plan Parcial con 448 viviendas que se identificaron para la base de datos del presente documento.

De los objetivos específicos

a) Identificar cuáles son las transformaciones que se destacan en la necesidad de cubrir y solventar el turismo y el desarrollo económico.

1. Se identificaron transformaciones arquitectónicas, primero por observación directa registro en fotografías (anexo G); de igual manera se obtuvo de acuerdo a la encuesta identificar qué cambios tuvieron impacto en los usuarios del centro, resultando la plaza de la tecnología, edificio sobre Carranza esquina con Allende y que además colinda con la calle Álvaro Obregón.

2. Se destacó el surgimiento de actividades comerciales para el consumo de visitantes más que para el uso de los residentes potosinos. Hoteles, restaurantes, bares, cafeterías, lugares de entretenimiento se dan con mayor frecuencia que servicios como papelerías, pago de servicios, oficinas, instituciones u otros servicios que los residentes buscan con mayor frecuencia.

b) Examinar qué áreas y edificaciones se vieron con mayor demanda económica y como fue aprovechada por desarrolladores inmobiliarios

1. Se identificaron los valores catastrales desde el año de 1989 al 2018, por periodo de administración, a lo largo del polígono de investigación, de acuerdo con los periódicos oficiales de la época, el valor catastral fue proporcionado por calle según tramos, que se fueron ubicando y registrando para fines estadísticos de la presente.

2. En la segunda disposición sobre el aprovechamiento del mercado inmobiliario, se observa en el surgimiento de nuevas actividades, en el flujo de inmuebles que se encuentran en venta y renta hoy y donde podrá desaparecer el letrero mañana, se ve que es un mercado dinámico, continuo y aplicado en este ámbito económico.

c) Detectar el grado de transformación sobre el área, mediante una comparativa y análisis, destacando la evolución de casas a comercios.

1. Para obtener el grado de transformación arquitectónica se registraron cualidades físicas de los inmuebles, identificando cambios morfológicos, de mantenimiento u otra actividad relacionada con la conservación de los inmuebles. De los 1408 inmuebles dentro del polígono de estudio, 746 se han encontrado sin cambios morfológicos ni en fachada; 163 han tenido reparación, rehabilitación o algún mantenimiento en su fachada sin dañar ni modificar su estructura o apariencia de manera drástica; mientras que 371 inmuebles reflejaron cambios morfológicos o importantes en su estructura o fachada, destacando que sus cambios han respetado la norma de conservación en áreas declaradas patrimonio.

2. Se recabó la clasificación de monumentos por inmuebles según las características de cada uno, el estado físico de conservación en el 2005 cuando se realizó el Plan Parcial y el ahora 2018, además del uso comercial de cada uno 2005 – 2018.

d) Evaluar la dinámica inmobiliaria a partir de la declaratoria patrimonial

1. Los resultados que se obtuvieron con los datos en la bitácora de campo del polígono de investigación del centro histórico, permitieron evaluar el estado de los inmuebles en 2005 versus el estado actual, donde se encontró de 1408 inmuebles

analizados el 36% de los inmuebles no han registrado cambios morfológicos, mientras que el 9% han sido demolidos o se han derrumbado por inclemencias del tiempo, y se encontraron inmuebles con tratamientos de rehabilitación y restauración con un 14% con técnicas de conservación. En el 18% de los inmuebles que han sido catalogados con deterioro desde el registro del Plan Parcial se logra un mejoramiento en áreas más cerca al corazón del centro histórico y en el 1% del total de los inmuebles analizados han mostrado cambios drásticos, es decir, que se realizaron obras de cambios morfológicos y en fachada, fuera de los estándares permitidos para modificaciones y obras en el centro histórico de acuerdo a las normas de conservación del INAH.

2. La percepción de los cambios arquitectónicos que se han mostrado en el centro histórico potosino de acuerdo con la encuesta que se realizó contrasta con los datos de la bitácora de campo, pues a pesar de que los usuarios encuentran variación en actividades y modificaciones en inmuebles, la bitácora de campo demuestra que aunque ha habido cambios, estos han sido regulados bajo la norma de conservación, efectuándose actividades de tratamiento sobre las fachadas o estructura de los inmuebles del centro histórico potosino. Reafirmando el conocimiento de las normas de conservación e intervención de los inmuebles del INAH de los que residen en el centro histórico.

3. Del total de inmuebles del polígono de investigación y la clasificación de acuerdo a su uso: fábrica, peleterías, papelerías, bibliotecas, hoteles, boutiques en su mayoría entre otro tipo de comercios (véase gráfico 3, clasificación de usos de inmuebles). Por ejemplo, viviendas 448; locales comerciales 333; edificios de gobierno 49; hoteles 11; se registraron 107 restaurantes; 8 bancos; 42 instituciones educativas; 33 estacionamientos; 182 oficinas; 34 consultorios y laboratorios; 28 iglesias; 17 bodegas, y una fábrica, esto dentro del polígono de investigación. Además, se registraron 16 edificios de altos y 7 inmuebles en obra.

4. Del análisis de los valores catastrales que permitió entender el aumento o cambios en los valores desde 1989 al 2018, se detectó un aumento significativo en el periodo 2008-2010 que como se plantea en la hipótesis es un fenómeno que ya se tenía contemplado desde el aspecto político lo que se reflejó en los valores de suelo previamente a la declaratoria.

Se identificó el comportamiento de los valores catastrales, por ejemplo, la calle Independencia en sus diferentes tramos muestra un valor igual de \$1,500.00 (\$/m²) mientras que la avenida Carranza con un valor de más de \$10,000.00 por m² muestra el tramo entre la calle Ignacio Allende y el Pasaje Hidalgo. Reconociendo lo anterior se explican manzanas de manera aleatoria al azar del polígono de investigación, recalcando su proximidad al corazón del centro histórico.

La manzana 1 con la calle Reforma, Simón Bolívar, Mariano Arista y Julián de los Reyes, mantuvo un valor no mayor a \$2,000 (\$/m²) en todas las calles, hasta el 2008 cuando la calle de Mariano Arista alcanza el máximo de \$2,500 (\$/m²) sin embargo en 2010, año de la declaratoria patrimonio se observa un aumento en las calles Julián de los Reyes con un valor de \$3,000 (\$/m²) y la calle de Mariano Arista aumento su valor a \$4,000 (\$/m²) lo que resulta el doble de lo que se mantuvo hasta antes del 2008. Y aunque Simón Bolívar mantuvo su valor desde el 2008 de poco mas de \$2,000 (\$/m²) la calle de Reforma aumento su valor en el 2016 a \$3,000.00 (\$/m²). Definiendo que en el último periodo 2018 todos los valores aumentaron un 3% según características e indicadores definidos en el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí 2018.

La manzana 5 por ejemplo muestra no sólo valores más altos sino comportamientos altos y bajos, en 1996 la calle de Ignacio Allende con el valor más alto de \$6,000 (\$/m²); el Pasaje Hidalgo y la calle Mariano Arista ambas con valor de \$5,000 (\$/m²) y Julián de los Reyes con el valor más bajo de \$4,500 (\$/m²). Para el 2008 cuando se promueve un aumento de valor la calle de Ignacio Allende se mantiene con \$6,000 (\$/m²) en las siguientes administraciones hasta el 2018 del aumento general. Mientras que las calles de Julián de los Reyes, Mariano Arista y el Pasaje Hidalgo aumentaron su valor a \$8,000 (\$/m²), al igual que el valor de área homogénea de \$8,000 (\$/m²).

Una de las manzanas con mayor valor catastral fue la manzana 15, justo en medio del polígono de investigación, ubicada a un costado del Jardín Hidalgo. Con las calles Ignacio Allende, Pasaje Miguel Hidalgo, Avenida Venustiano Carranza y Álvaro Obregón con valores no mayores a \$6,500 (\$/m²) entre los años de 1996 y el 2002, hasta el 2008 cuando se elevan sus valores de manera crucial: las calles Álvaro Obregón, Av. Carranza e Ignacio Allende con valores catastrales de \$16,000 (\$/m²) mientras que el Pasaje Hidalgo alcanza un valor de \$8,000(\$/m²), destacando también el valor de área

homogénea de \$16,000(\$/m²) el cual se preserva hasta la administración actual (2018) cuando se aplica el factor de ajuste del 3%. Mientras el valor de las calles tuvo altas y bajas aleatoriamente en las siguientes administraciones, para el año 2018 sólo el valor de área homogénea conservó los \$16,000(\$/m²) más su valor de ajuste. Las calles de Ignacio Allende y el pasaje Miguel Hidalgo tienen un valor de \$8,360(\$/m²) y las calles Álvaro Obregón y Avenida Carranza tienen un valor de \$10,450(\$/m²), todas con el factor de ajuste del 3%.

Lo que se demuestra en estas tres manzanas descritas en el comportamiento de sus valores, es que de acuerdo a su ubicación el valor catastral podrá variar en un tramo mas cercano o más lejano al corazón del centro histórico.

Respecto a los objetos de estudio:

a) Temporalidad: la línea en el tiempo de investigación que se planteaba estudiar era desde 1990 al 2018, sin embargo, por falta de documentación, se tomaron para el análisis de las variables de especulación urbana y de transformaciones arquitectónicas información proporcionada por la base de datos del Plan Parcial elaborado en 2005 lo que da un rango de estudio específico para contrastarlos con los datos actuales (2018). Además de que la recopilación de fotografías no fue exitosa de manera lineal, es decir, no se logró adquirir acervo fotográfico desde 1990, pues se comentó en el archivo histórico que su acervo cuanta con fotografías y documentos en este aspecto mucho más antiguos.

Cabe mencionar que, para el análisis de la plusvalía catastral, si se estudiaron los valores catastrales desde 1989, pero debido a la devaluación del peso en 1994 los valores varían significativamente por lo que se toman los más próximos al año de evaluación.

b) Espacialidad: Se propuso al inicio de esta investigación un área que comprendiera además del polígono definido en el plano 1, estudiar la avenida Venustiano Carranza por ambos sentidos hasta la calle de Tomasa Estévez, sin embargo, por falta de tiempo se decidió solo concentrarse en el polígono que comprendía el área del centro histórico y parte importante del área declarada patrimonio de la humanidad.

Por tanto, se recomienda estudiar más a fondo las transformaciones arquitectónicas, de manera aún más específica, es decir elaborar un análisis arquitectónico y de manera

cronológica o específica, los usos de suelos actualizarlos, o simplemente especificarlo aun mejor, pues a pesar de planos y entrevistas, el uso de suelo no esta realmente definido como mixto o centro histórico (CH). Lo que da pie a la irregularidad de los usos y actividades diversas en el centro histórico de San Luis Potosí.

Es un fenómeno que da una amplia gama de temas, ya sea sociales, espaciales, económicos, políticos, culturales, y aún más recordemos que en los antecedentes estudiamos métodos de abordaje sobre situaciones reales que fueron observados tras un interés económico – espacial en el centro histórico en conjunto del mercado inmobiliario. Recordemos a Ruíz (2013), que se enfocó en una zona específica de Caracas, ella se enfocó en la desatención gubernamental en la conservación y mantenimiento, lo que provocó un lenguaje estético parcial rompiendo con la armonía del paseo de los Precursores, o De la Peña, que estudió la interacción social – espacial de los lugares públicos, en tres ciudades.

A lo que se refiere con esto es que existen diversos enfoques y correlaciones que a su vez trabajan provocando una actividad, Ruiz (2013) se enfocó en lo social y la parte política y el incumplimiento de las normas y sus efectos o De la Peña donde su campo de estudio fue mas amplio abarcando tres ciudades. Lo que hace referencia además del interés es al alcance que se tiene con el campo de investigación y el fenómeno que pretendamos estudiar.

Gómez (2017), por ejemplo, menciona ya un objeto de la patrimonialización, pero se basa en teorías ecológicas en cuanto a la integración del sistema ecológico realizando una comparación sobre como funciona el mercado inmobiliario.

Cada uno de estos estudios útiles para la presente investigación, no abordan métodos específicos como la clasificación de los inmuebles, estado físico de los mismos y el uso de ellos. Son mas bien estudios generales, a nivel situación o fenómeno, sin identificar de manera global cualidades y características de los inmuebles.

Esta investigación concedió conocimientos de normativa e instrucciones de conservación, así como sus objetivos principales y modo de operar en áreas declaradas pa-

trimonio. Se accedió al conocimiento de leyes y reglamentos que además de justificar acciones de conservación, propone un marco histórico y jurídico del proceso de la patrimonialización. Además, el análisis, estudio y estadística de los valores catastrales, permite identificar la presente investigación como una aportación enfocada al comportamiento de los valores catastrales de suelo y construcción del centro histórico. Se establecieron fenómenos de revalorización en el periodo de la administración 2010, cuando se concede la nominación de patrimonio de la humanidad al centro histórico potosino, evaluando situaciones de interés y promoción a nivel valor económico sobre los inmuebles.

Queda como evidencia un acervo fotográfico que incluye cada uno de los inmuebles del polígono de la investigación, el cual servirá de evidencia sobre las transformaciones que se realizaron en el año 2018, para futuras investigaciones o para analizar el progreso económico que suceda en el centro histórico durante este periodo, como evidencia para futuros estudios de desarrollo arquitectónico y evolución comercial económica.

Como ultima observación, la presente investigación tuvo como limitación el acceso a la información por parte de dependencias e instituciones gubernamentales, pues aunque se tiene la Ley de Transparencia, la solicitud de información y trámites para la misma no se concluye de manera satisfactoria cuando se niega la información y documentación solicitada (planos de uso de suelo y datos de catastro), por lo que se recomienda acceder de manera pronta a los portales de transparencia respaldando con fundamentos el uso de la información solicitada. Recordando, además, la falta de accesibilidad de los agentes inmobiliarios que se negaron a conceder una entrevista para fines de investigación o el hecho de que la inseguridad de hoy en día provoca que los usuarios, dueños y trabajadores del centro se negaran a responder preguntas sobre como ha sido su experiencia con las normas de conservación al momento de modificar o querer realizar algún tratamiento al inmueble.

Discusión Final

Al estudiar las teorías de mercado y su aplicación tras el interés por el análisis de las dinámicas económicas que surgen en el desarrollo después de la revolución Industrial no solo permiten llevar un conocimiento cronológico y ordenado sobre el estudio de valores y sus aplicaciones, sino que proporcionó un entendimiento de la aplicación y la manera de abordar el mercado inmobiliario como fenómeno desde sus teorías generales a las aplicadas. Resultó interesante notar como de manera científica se llegó a fenómenos que fueron de interés para el análisis de la presente investigación. Como estudiante con conocimientos ajenos a esta dinámica inmobiliaria se abre un estándar de aplicación y una manera de abordar el fenómeno de forma lógica y real.

Fue relevante analizar los diferentes tipos de valor que son aplicables al mercado inmobiliario, pues va más allá de una compra – venta de bienes a partir de una negociación consumidor – empresario. No es un simple acuerdo mercantil, es una aplicación de valores en un inmueble lo que le permite llegar a un valor alto, que son cualidades que lo hacen atractivo a los consumidores, y es en realidad lo que sucede con el centro histórico. No es simplemente una declaratoria patrimonial de la humanidad lo que realza los valores de los inmuebles, es una tasación de variantes que valoran cada aspecto del inmueble y al formar parte de un centro social – económico y cultural, lo vuelve aún más atractivo, y el mercado inmobiliario es capaz de observar y explotar una valoración patrimonial que en conjunto con el poder político que es capaz de solventar .

Por otro lado, las teorías urbanas permitieron la comprensión de la evolución de las ciudades, el centro histórico como base fundamental del movimiento económico, no como centro urbano sino como ciudad. En sus inicios se ubicaban empresas, servicios, poderes políticos, comercios de importancia y vivienda, lo que formó parte de su evolución urbana y sobre todo de su valoración como posición geográfica de acuerdo con la evolución de la ciudad. Recordemos a Burgess y la teoría de círculos, donde se inicia un desplazamiento a la periferia de la ciudad, fenómeno que no solo desencadenó, sino que lleva a cabo el mercado inmobiliario, desatando fenómenos que un principio

desabastecieron el centro en actividad comercial y vivienda. Sin embargo, al notar que los inmuebles resguardan un valor histórico, el interés por conservarlos y rehabilitarlos promueve un nuevo fenómeno de gentrificación de nuevos usuarios, promoviendo el turismo que revalorizó los centros históricos por medio de la conversión de zonas declaradas patrimonio de la humanidad, acto que resolvió el mercado inmobiliario al valorar los inmuebles y realizar movimientos de activos con consumidores que están dispuestos a pagar por el valor que se le asigne al inmueble en el mercado.

Entonces, entre el valor del inmueble, el valor de uso, el valor de mercado y el valor de la explotación de mercado que ofrece un activo, los consumidores serán capaces de llegar a un acuerdo con el mercado inmobiliario que dejará en claro las utilidades que se podrán obtener con inmuebles dentro del centro histórico. Recordemos que el valor de mercado se definirá por la utilidad que ofrezca a los consumidores (compradores) que los usuarios (habitantes y turistas) ofrezcan en el consumo de sus bienes.

Con lo anterior se llega al valor de cambio, donde uno de los teóricos mencionaba el ejemplo de una pintura, resumiendo el acto en “el valor de cambio transforma el arte en consumo”, referencia de Adorno y Horkheimer. Donde realmente se entiende esta interacción capitalista de desarrollo envuelta en esta oferta y demanda tan abarcadora que el mismo arte se vuelve parte de esta mercantilización. Inmuebles catalogados como monumentos por sus cualidades estéticas e históricas, que reflejan una cultura y conocimiento arquitectónico y de técnica, permite que estas monumentales obras de arte se vuelvan un valor mercantil que pasa del valor de uso al valor de cambio, según la necesidad del consumidor hacia el usuario y su propia utilidad.

Lo que nos deja que al ser inmuebles de valor histórico y de mercado por sus cualidades (uso, futuro, explotación, suelo, etc.), generan una rentabilidad económica, y obliga a voltear hacia ellos y realizar restauración y reutilización de estos. Como menciona Vergara, al obtener un valor patrimonial, se reconoce la capacidad de transformarse para promover su desarrollo. Y quienes están a cargo de esta dinámica son los mercados inmobiliarios en el interés de una reestructuración y reproducción de bienes, que, por medio de inversiones y acciones administrativas, se logra el cambio de suelo, lo

que nos lleva a otro valor, el valor de suelo registrado en los valores catastrales que tienen como antecedente el valor de terreno de naturaleza urbana, lo que quiere decir, que tiene ya un valor predeterminado para una explotación económica política aprobada. Esta mercantilización del suelo conlleva una reapropiación, una reestructuración espacial urbana mediante la intervención de capital al mercado inmobiliario. Resulta en una concentración de actividades meramente de consumo de usuarios en la búsqueda de una satisfacción de consumo y de una vivencia cultural y segregación de habitantes a nuevos centros (periferias de la ciudad), lo que nos lleva a la reflexión “el patrimonio se crea en la apropiación de uso de espacios”, de Vergara.

Los centros históricos deben ser entendidos como los grandes espacios públicos de la ciudad; es decir, como aquellos lugares de integración, identidad y relación a los que todos tenemos derecho como proyecto que requiere de directrices generales de actuación. Esto debe ir en la línea de la renovación, dar vida a lo antiguo a través de lo nuevo, y no de la conservación como mantenimiento de las condiciones de origen que niega la suma de tiempo al pasado (congela la historia). El proyecto y su plan deben tener una consecuencia directa en la normativa. Aquí se debe considerar los peligros que podrían tener las fuertes corrientes neoliberales que llevan a la desregulación y, por tanto, a la privatización.

La planificación urbana tiene que ser un instrumento consensuado de actuación, altamente vinculado a la gestión; debe ser parte de la ciudad. Sólo así se detendrá la reducción de tiempo que tienen (en términos históricos y de reducción cronológica de su uso) tanto por la degradación, la expulsión, como por la violencia. Es imprescindible recuperar los equilibrios de las diversidades para recuperar el tiempo y el espacio que los adorna.

El reto de las políticas está en la construcción de diagnósticos y propuestas que incorporen la totalidad de las relaciones que les dan origen. Se trata de diseñar políticas urbanas que permitan definir un proyecto de centro histórico del que sea parte como proyecto nacional. Se perciben dos aspectos preocupantes: el primero, referido al peso que está tomando el turismo como actividad económica principal, lo cual produce

descentralización y segregación (es decir, pérdida de centralidad), degrada los soportes materiales e inmateriales (se diseña para un consumidor internacional medio, distinto y distante del habitante local) y produce alta contaminación (economía, cultura). El segundo, la discusión respecto de la integralidad, de lo nuevo y del sentido de proyecto, debe ser enfocado respecto del tema tecnológico, su consideración en los procesos de producción y rehabilitación de los centros históricos es hoy, más que nunca, central.

El crecimiento como proceso urbano exige y reconoce la escala en todos los procesos: participativos, de gestión, planificación, organización. La dimensión de la escala en relación al territorio y los territorios. La ciudad se construye desde instancias ajenas al ciudadano mercado, decisiones técnicas o políticas, y es preciso recuperar la centralidad de la participación en el derecho a la construcción de la ciudad. La tecnificación y la especialización en la toma de decisiones alejan al ciudadano de la participación en las mismas. La participación no es un derecho de acompañamiento a la toma de decisiones previamente adoptadas, debe incluirse como algo estructural en la concepción y la construcción de la ciudad. Debe ser algo consustancial al proceso en la toma de decisiones. El diálogo ciudadano debe ser el primer paso inexcusable en cualquier proceso de toma de decisiones.

En la actualidad, los centros históricos siguen siendo multifuncionales y fuertemente polisémicos. Son lugares llenos de expectativas, potencialidades y ofrecimientos reales. Son espacios de recreación, comercio, producción y residencia, pero también de pugna y conflicto, lugares de acción de distintos poderes y resistencias, punto de contacto entre estratos sociales y pluralidades. Su valorización como centros históricos provoca acciones en su espacio, de las que se desprenden nuevas relaciones sociales. A su vez, estas nuevas relaciones seguirán impactando en forma determinante en su configuración.

A manera de conclusión, Melé afirma que el espacio concreto de los centros, más que resultado de las intencionalidades conscientes e inconscientes de actores involucrados, es producto de las tensiones conflictivas entre posiciones de distintos tipos de actores dentro de la acción local. También rebate la idea del libre mercado como único factor

de conformación del espacio y de sus territorios. Desde su configuración como ciudades hasta su valorización como espacios históricos que sustentan la historia oficial del país, el conflicto de intereses es precisamente el que define la configuración de estos espacios.

Entender los significados del lugar y del territorio son esenciales para la comprensión de relaciones sociales. Las tensiones entre los distintos grupos sociales, que parten de sus representaciones sociales e intereses, son los que definen las fronteras de los diferentes territorios que conforman el espacio urbano.

La mayoría de las urbanizaciones que existen actualmente, son en gran parte el resultado del crecimiento más o menos extenso en torno a antiguos asentamientos. El desarrollo de las ideas a partir de las cuales estas áreas puedan ser valoradas, delimitadas y categorizadas tiene cada vez más complejidad.

Las zonas representativas del origen y evolución de antiguos asentamientos y el afán de preservarlas y mantenerlas en uso, es la razón de la rehabilitación urbana como especialidad del urbanismo contemporáneo, muy ligada a la restauración de monumentos arquitectónicos. En contraposición a la primera, y haciendo prevalecer la transformación sobre la conservación del carácter histórico de la ciudad, se desarrolló en paralelo la renovación urbana.

El centro histórico es –hoy por hoy– la expresión máxima de la ciudad construida y, por tanto, el elemento central de su estructura; lo cual le permite ser una de las plataformas de innovación anclada en su parte más antigua. El precisar los valores y maneras de conservar patrimonios construidos y la importancia de los valores intangibles ligados al patrimonio construido con objetivos que se deben de formar con mas fuerza

Bibliografía



Foto: Griselda Pinales Nava

Bibliografía

- Asher, F. (2004) los nuevos principios del urbanismo. Madrid, España: Alianza Editorial.
- Carrión, F. (2007). El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario. En F. Carrión, (Ed.), *Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales – Flacso – Ecuador / Lincoln Institute of Land Policy.
- Cervantes López, L. A. (16 de noviembre, 2017) Turismo y mercado residencial. CDMX, México. INMOBILIARE. Recuperado de <http://inmobiliare.com/turismo-y-mercado-residencial/>
- Cervantes López, L. A. (8 de enero, 2018) Mirando la oferta inmobiliaria. CDMX, México. INMOBILIARE. Recuperado de <http://inmobiliare.com/mirando-la-oferta-inmobiliaria-de-cara-al-futuro/>
- Castells, M. (1986) *La ciudad y las masas: sociología de los movimientos sociales urbanos*, Madrid, España: Alianza Editorial.
- Choay, F. (2007) *Alegoría del patrimonio*, Barcelona, España: Editorial Gustavo Gili.
- De Mattos, C. (2007) Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nuevo Sociedad*, nov.-Dic. (212), 82-96. Recuperado de <http://nuso.org/articulo/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-transformacion-urbana/>
- Goodall, B., (1972) *The economics of urban áreas*. Oxford: Pergamon.
- Jones, Steve.
- Hidalgo, R. (2010), Los centros Históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XIV (331), recuperado en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>
- Hildebrand, A. (1996) *Política de ordenación del territorio en Europa* Universidad de Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, Kora, s. n. Sevilla
- Hobsbawm, E. (1990). *Nations and nationalism since 1780. Programme, myth, reality*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Ibidem, ...

- ICOMOS (1967), *Normas de Quito, Informe Final de la Reunión sobre: Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico*, ICOMOS: Quito.
- Janoschka, M. Sequera, J. & Salinas, L., (2013). Gentrification in Spain and Latin America. A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. Doi: 10.1111/1468-2427.12030
- Jaramillo, S., (1999). El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio espaciales de las ciudades latinoamericanas en territorios. Bogotá: *Revista de Estudios Regionales y Urbanos*. ACIUR-CIDER.
- Monterrubio, A. (2011) *Políticas Habitacionales y Residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México*. Argumentos UAM-X México. Nueva Época. Año 24. Núm. , 66
- León Mesa, F.Y., Silva Baracaldo, Y. (2014), *Valor Comercial del Suelo en inmuebles de conservación histórica, Arquitectónica o Cultural en el área urbana de Bogotá D.C.* Tesis., Universidad Santo Tomas, Facultad de Economía, Maestría en ciencias Económicas, Bogotá, D.C., 2014.
- Lezama-López, Y., (2006) *Las políticas de planeación de usos del suelo y la conservación integrada de las zonas de Monumentos Históricos*. Memoria del 1 congreso Nacional de Suelo Urbano. INAH. Bepress. Recuperado de https://works.bepress.com/yanet_lezana/5/
- López, E. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile. Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el peri centro del gran Santiago. En *Revista INVI* n°76, FAU, U. de Chile, Santiago, Chile.
- López – Morales, E. (2013) Gentrificación en Chile. Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- López Moreno, E (1990). *La vivienda social: una historia*. Guadalajara: Editorial de la red nacional de investigación urbana.
- Nelle, A. (2009). Museality in the urban context: An investigation of museality and musealization processes in three Spanish-colonial world heritage, towns. *Urban Design International*, 14(3), 152-171.
- Pacione, M. (1990). *Urban problems. An applied urban analysis*. Londres: Routledge.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, D.C.: BID

- Ruiz, A., Morales, O., Contreras, L.M., Córdova, W., Peregrina, E., Larhant, J., Hernández, V., Arriaga, C., Saez, M., Ocegueda, M., Rizzo, R. G., y Bojórquez, C.G. (2016) Análisis de Mercado Inmobiliario de la Zona Metropolitana de Guadalajara. CUADRA, p.p. 18-73.
- Sabatini, F. Vazquez, H., Robles, S., y Rasse, A., (2008). Gentrificación
- Smith, N. (1979). Toward theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538 - 548. Doi: 10.1080/01944367908977002 sin expulsion, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: Datos e interpretación para Santiago, en Sabatini, F. et al. (Eds), ¿Cuán segregadas son las ciudades chilenas? Entre la integración y la exclusion social. Santiago; INE-UC.
- Smolka, M., O. (2013) Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina. Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano. Cambridge, Mass: Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de http://www.lincolninst.edu/pubs/2349_Implementaci?n-de-la-recuperaci?n-de-plusval?as-en-Am?rica-Latina--Pol?ticas-e-instrumentos-para-el-desarrollo-urbano. ISBN: 9781558442931
- Sosa, V. (2010), Planificación urbana y políticas de representación, el patrimonio como recurso de renovación y espacio de confrontación en el caso histórico de Buenos Aires, *Revista Electrónica de geografía y ciencias sociales*, XIV (331), xx-xx, Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-71.htm>.
- Steel, G., Klaufus, C. (2010). Displacement by/for development in two Andean cities. Artículo presentado en el 2010 Congress of Latin American Studies Association, Toronto. Canadá. Recuperado en <http://lasa.international.pitt.edu/members/congress-papers/lasa2010/files/1998.pdf>.
- UNESCO (1972), Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural: París del 17 de octubre al 21 de noviembre.
- Valencia, P. (2015) Tácticas patrimoniales comunitarias frente a la amenaza inmobiliaria en barrios tradicionales del gran Santiago. El caso de la comuna de Ñuñoa.
- Valenzuela, A., A., (2017) Patrimonio, turismo y mercado inmobiliario en Tepoztlán, México. PASOS, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural. Vol. 15 n°1 Págs. 181-193. Recuperado de <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2017.15.2011>
- APUNTES METODOLOGICOS SOBRE EL OBJETO DE ESTUDIO, Mtra. Ana Ma. Delgadillo Silva CASHT, Taller 1 Producción, Maestría en Ciencias del Hábitat 2015

- El centro histórico de San Luis Potosí: Construcción y revaloración del patrimonio local, Claudia Teresa Gasca Moreno, Universidad Autónoma Metropolitana Campus Iztapalapa. Alter ENFOQUES CRÍTICOS, Año II Núm. 4 Julio-Diciembre 2011
- Metodología de la Investigación, Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio. Quinta Edición McGraw-Hill/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Ballart, J. Fullora, J. y Petit, M. A. (1996) El valor del Patrimonio Histórico. *Complutum Extra*, II (6), 215-224.
- Bourdieu, (1975) “Actes de la Recherche en Sciences Sociales. Vol. 2, N° 1” En: www.persee.fr/collection/arss
- Bouchenaki, M. Organismos internacionales e instrumentos jurídicos para la preservación de los centros históricos. En F. Carrión (Coord.) *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (Págs. 11-14) Quito: FLACSO Ecuador.
- Carrasco Pérez, Gustavo. Desarrollo urbano y patrimonio: entre la renovación y la conservación. Págs. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 90.
- Carrión, F. (1999). El espacio público, punto de partida para la alteridad, en Segovia, Olga. Santiago, Chile: SUR.
- (2000), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*, Ecuador: FLACSO.
- (2000), *Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos*. Santiago, Chile: Naciones Unidas CEPAL-ECLAC
- Carrión, F., & Hanley, L. (2005). Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un estado estable. En F. Carrión. *El centro histórico como objeto de deseo*. Pág. 41 Quito FLACSO.
- Cortés Puya, Trinidad. (2002) *Recuperación del patrimonio cultural urbano como recurso Turístico*. Tesis doctoral. Universidad complutense de Madrid, Facultad de Geografía e Historia. *Geografía Humana*. Págs. 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 32, 40.
- Coulomb, R. (2009) Regeneración urbana y habitabilidad en los centros históricos de la ciudad Lo aprendido en ciudad de México. En: *Encuentro Latinoamericano de Centro Históricos*, mayo de 2009. San Salvador.
- Cruz Ramírez, Luis Caros. Modificaciones arquitectónicas en centros históricos. Instituto Politécnico Nacional Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura Unidad Tecamachalco Sección de estudios de Posgrados Maestría en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo. Febrero, 2015. Págs. 17, 18, 19, 20, 21, 29, 30.

- Cuenca, J. M. y López, I., (2014) El patrimonio y las personas: símbolos e identidad cultural como elementos claves para la educación. En Fontal, O., Ibaez A. y Martín, L. (Coords.), (2014) Refleioanr desde las experiencias. Una visión complementaria entre España, Francia y Brasil. Actas del II Congreso Internacional de Educación Patrimonial. Madrid, España: IPCE/OEPE. (Sánchez Ferri, Ana. Evaluación de programas de educación patrimonial en la Comunidad de Madrid. Ficha 12)
- Cazau, Pablo. 2006. Introducción a la Investigación en Ciencias Sociales. Tercera Edición. Buenos Aires, Marzo 2006. Módulo 404 Red de Psicología online www.galeon.com./pcazau
- Dávalos, op. Cit., p. 216 (citado por Gálvez Manero)
- De Anda, (1997)
- De Fusco, (2004/2008)
- Fernández González, J.A. (2009) Propuesta y solución al comercio informal. En A. d. Históricos, Centros Históricos en Nuestros Tiempos (pág. 144). México D.F.: CONACULTA
- Fontal, O. y Valle, R.E. (Coords.), Museos de arte y educación: Construir patrimonio desde la diversidad (361-385). Gijón: Trea.
- Gasca Moreno, Claudia Teresa. “El centro histórico de San Luis Potosí: Construcción y revaloración del patrimonio local”. Universidad autónoma Metropolitana Campus Iztapalapa.
- Gálvez González, Luis Adolfo. El patrimonio cultural. Las zonas de monumentos históricos.
- García Téllez, Rosa Má. Políticas de intervención en los centros históricos: caso Puebla (1982-2001) 1º edición, 2006. DR Benemérita universidad autónoma de Puebla Dirección de Fomento Editorial 2 Norte 1404, Centro Histórico. Puebla, Pue C.P. 72000
- Gálvez Manero, Alejandro, Defensa Jurídica y Social del Patrimonio Cultural, P. 35 (citado por Gálvez Manero)
- Gertz, op. Cit. P.136 (citado por Gálvez Manero)
- Gertz, op. Cit., p.79 Recopilada de Rubín de la Borbolla, Monumentos históricos y arqueológicos. Instituto Panamericano de Geografía e Historia, México, p. 94.
- Goodall (1972)

- González Biffis, Alejandra. Los centros históricos Latinoamericanos: Estrategias de intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980-2010. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de la Plata (FAU, UNLP) Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales.
- Gomez Osorio, Rosa Nohemí. Mercado Inmobiliario: hacia un proceso de especulación y expoliación urbana en el Municipio de Olinstepeque 1980-2014 CLACSO, http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/becas/20160401044008/Mercado_inmobiliarioe-poliacionexpeculacion.pdf (2016)
- Gómez Redondo, Ma. Del Carmen, Procesos de patrimonialización en el Arte contemporáneo: diseño de un Artefacto educativo para la Identización, Tesis Doctoral Universidad de Valladolid Facultad de Educación y trabajo social. Departamento de didáctica de la expresión musical, plástica y corporal.
- Greffe (1990)
- Hanley, L. M. (2008) Centros Históricos. Espacios de rehabilitación y disputa (en línea). Centro-h, 1, agosto, pp. 78-84 Disponible en <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCive=115112534007>
- ICOMOS, 1967
- Ibídem, p. 89
- Krebs y Schmidt-Hebbel, (2002)
- Luis Alberto Zuleta J. y Lino Jaramillo G., Cartagena de Indias, impacto económico de la zona histórica. Convenio Andrés Bello y Corporación Centro Histórico de Cartagena de Indias.
- Manrique, Jorge Alberto, “Leyes de 1914 y 1916 sobre Conservación de Monumentos Históricos o Artísticos”. Primera reunión para definir una Política Nacional de Conservación de Monumentos, p. 55 (citado por Gálvez Manero)
- Mercado López, Eugenio Políticas públicas en el centro histórico de Morelia: éxito turístico y efectos contradictorios en el patrimonio edificado. Palapa, vol. III, octubre, 2008, pp. 23-31 Universidad de Colima México
- Mercado López, Eugenio. Patrimonio edificado de propiedad privada: relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el Centro Histórico de Morelia.
- Nivón, E. y Mantecón, A. (2010) Gestionar el patrimonio en tiempos de globalización. México: UAM Iztapalapa.
- Norberg-Schulz, (1967/2008)

- Ortiz Macedo, Luis et al., “La Ley Federal del Patrimonio Cultural de la Nación 1970”, primera Reunión para definir una Política Nacional de Conservación de Monumentos, p. 88
- Plan parcial de conservación del Centro Histórico, San Luis Potosí, S.L.P. p. 25
- Plan estatal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí 2012-2030. Junio 2012. Memoria Escrita Director General del Proyecto y Coordinación del Equipo ARQ. Francisco Covarrubias Gaitán p. 1, 8, 12, 13, 20, 33, 39, 188, 189, 295, 296, 297, 298, 299.
- Pradilla (2012)
- Rojas, E. (2002) la preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe: Una tarea de todos los actores sociales. Inter-American Development Bank.
- Rojas, E., (2004) Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rossi, (1966/1971)
- Somos Cooperación Española, REVITALIZACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS, La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual. D.R. Centro Cultural de España en México Guatemala 18, Centro Histórico, México DF www.ccemx.org / patrimonio@ccemx.org Primera Edición 2009
- Textos básicos de la Convención del Patrimonio Mundial de 1972. UNESCO – INAH. Publicado en 2006 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. 7, Place de Fontenoy, 75352 PARIS 07 SP Compuesto e impreso en los talleres de la UNESCO WHC-2006/WC/03 // CLD 29714
- Troitiño Vinuesa, M.A., (2003): “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos”. Mediterráneo económico, 3, pp. 131-160.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso. Patrimonio, turismo y mercado inmobiliario en Tepoztlán, México. PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural www.pasosonline.org
- Waisman, M. El interior de La Historia. Bogotá: Escala.
- Zárate Martín, A. y M.T. Rubio Benito 1997
- Zikmund, William G. 2009. Exploring Marketing Research. Harcourt College Pub; 7th edition.



Foto: Griselda Pinales Naya