

EFECTOS DE VECINDAD DEBIDO A URBANIZACIONES RESIDENCIALES CERRADAS EN TAMAULIPAS, MÉXICO

Neighbourhood effects due to close in residential neighborhoods Tamaulipas, Mexico

M. EN ARQ. JUDITH DEL CARMEN GARCÉS CARRILLO
Profesor Investigador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Universidad Autónoma de Tamaulipas, México
jgarces@uat.edu.mx

DR. EN ARQ. CARLOS ALBERTO FUENTES PÉREZ
Profesor Investigador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Universidad Autónoma de Tamaulipas, México
cfuentes@uat.edu.mx

DR. EN ARQ. JULIO GERARDO LORENZO PALOMERA
Profesor Investigador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Universidad Autónoma de Tamaulipas, México
jlorenzo@uat.edu.mx

Fecha de recibido: 26 agosto 2014
Fecha de aceptado: 21 noviembre 2014

pp: 125-138



FAD | UAEMéx | Año 10, No 17
Enero - Junio 2015

RESUMEN

En un contexto de transformación de las ciudades latinoamericanas asociadas a los procesos de globalización y reestructuración económica, la inserción de las Urbanizaciones Residenciales Cerradas (URC) en la Zona Metropolitana de Tampico, junto con sus efectos de vecindario (Katzman, 2001), o efectos del lugar extendidos a sus entornos (Bourdieu, 1999), han intensificado la segregación y la fragmentación urbana, convirtiéndose en factores recurrentes en los procesos del crecimiento y expansión de las ciudades en las últimas décadas en México.

El objetivo del presente trabajo es conocer la influencia que las URC ejercen sobre el valor del suelo hacia sus entornos inmediatos, cuyas características muestran una preferencia de los desarrolladores de vivienda por situar dichas urbanizaciones en medio de lugares considerados populares, ya sea por su baja cotización en el mercado inmobiliario, su ubicación de periferia, de borde o en terrenos vacantes dentro del tejido de la ciudad.

Palabras clave: efecto de vecindad, residencial, valor del suelo.

ABSTRACT

In a context of transformation of Latin American cities, associated with the processes of globalization and economic restructuring, the insertion of closed residential developments (URC) in the metropolitan area of Tampico, along with neighborhood effects (Katzman, 2001), or site effects extended to their environments (Bourdieu, 1999), have intensified segregation and urban fragmentation, becoming recurring factors in the processes of growth and expansion of cities in recent decades in Mexico. The aim of this study was to determine the influence that the URC have on the recovery of the soil to their immediate environments, demonstrating the choice of developers to locate these urban products, amid places considered popular because of its low price in the property market its location periphery edge or vacant land within the fabric of the city.

Keywords: neighborhood effect, gated, land valuation.

INTRODUCCIÓN

A finales del siglo xx, bajo el nuevo modelo económico neoliberal de desarrollo en Latinoamérica, surgen a lo largo y ancho de las periferias de las ciudades mexicanas, las primeras urbanizaciones residenciales cerradas, denominadas en Estados Unidos *gated communities*¹, condominios en Perú y en Chile, barrios privados en Argentina, y fraccionamientos cerrados en la zona central de México, pero en general se trata de conjuntos de viviendas consideradas inicialmente de lujo², con exclusivas áreas verdes delimitadas por una muralla perimetral, vigilancia presencial o automatizada, control de acceso, espacios deportivos y recreativos (en algunos) y la administración interna o vecinal (Janoschka y Glasze, 2003: 10). Según Cabrales B. & Canosa Z. (2001: 233) “se trata de un hecho urbano con fuerte presencia en el continente americano”, y que son, hasta el momento, “la mejor opción de compra para ciertos grupos de la sociedad, considerando que éste fenómeno independientemente de los juicios de valor que sobre él puedan hacerse, representa uno de los rasgos esenciales de la ciudad latinoamericana contemporánea”. (Cabrales Barajas y Canosa Zamora, 2001: 235), o como lo expresara Enríquez A. (2007), “la principal oferta para las clases altas”.

De acuerdo con distintos estudios, el surgimiento de las URC en México está asociado a factores determinantes entre los que se subrayan, el aumento de la violencia y la inseguridad urbana que prevalece desde hace más de una década. Según Blakely y Snyder (1997), Low (2003) y Svampa (2001), las URC también se asocian al surgimiento de distintos estilos de vida de nuevos grupos sociales³ (Haro, 1976; Mckendrick, 1983, Chaney, 1996 y Cortina, 2002); sumado a esto, la operatividad de un mercado residencial que fluctúa entre lo formal y lo informal, poco transparente, y “que inventa y vende una amplia variedad de estilos de vida del emergente modelo del urbanismo cerrado” (Méndez-Rodríguez, 2003: 22).

- 1 Una urbanización cerrada (del inglés *gated community*) (recibiendo también nombres similares como ciudadela cerrada o privada, barrio cerrado o privado, country, etc...) es una forma especial de barrio residencial, cuyo ordenamiento y vialidad es de orden privado, contando además con un perímetro definido por muros o rejas y con entradas controladas por un servicio de seguridad, el cual se encarga de comprobar la identidad de los visitantes y anunciarlos. Wikipedia 2015, o fraccionamiento de acceso controlado. PMDOT de la ZMT.
- 2 Actualmente es posible observar URC con viviendas de tipo medio y de interés social en la Zona Metropolitana de Tampico.
- 3 Chaney (1999) asume que los estilos de vida tienen origen en el mundo moderno, pues quienes viven en estas sociedades utilizan algunos conceptos de estilos de vida para describir los comportamientos mismos y de las otras personas. En sí, comenta que este concepto es un “conjunto de prácticas y actitudes” que describe lo que la gente hace, pero también por qué y qué significa para ella hacerlo, lo cual es válido únicamente en determinados contextos.

Las denominaciones a que se refieren las urbanizaciones residenciales cerradas, coincide en que se trata de recintos habitacionales cercados para brindar seguridad, esto es, que la mayoría son identificados bajo una particular cantidad de condiciones arquitectónicas urbanas y de paisaje, pero principalmente destacan aquellos elementos que constituyen la percepción de protección, seguridad o aislamiento, aún y cuando respondan a distintos contextos culturales, políticos, sociales o económicos. Caldeira (1999) desde su punto de vista, considera que estas urbanizaciones cerradas o enclaves fortificados (como ella les denomina) son parte de una realidad discursiva que ofrece el mito de un nuevo concepto de residencia basado en las imágenes de seguridad, aislamiento, homogeneidad y calidad de servicios, pero que en verdad consolidan un estilo de vida y el status para la clase media y alta con la posibilidad de vivir entre iguales y vivir seguro.

La urbanización residencial cerrada, ha sido analizada por autores anglosajones, entre ellos McKenzie (1994), Blakely y Snyder (1999), y Nelson (2005); quienes coinciden en que la tipología de la urbanización cerrada surge, por una parte, a factores de cambio en las políticas públicas urbanas, y a la desregulación de normas en materia de urbanización en la emergencia de un nuevo sector de mercado, el cual está apoyado en las necesidades de los sectores socioeconómicos de ingresos medio-altos a altos, y por la otra, según Roitman (2004) al deseo del incremento en la exclusividad del espacio residencial, bienestar por encima del estándar y aseguramiento de la integridad física de ellos mismos y de sus familias, es decir, de las motivaciones de los propios actores sociales.

Entre los impactos que ha generado la inserción de las URC en las ciudades se destacan, la afectación en la movilidad urbana, la interrupción en la continuidad de calles, el perjuicio en la circulación vehicular, el aumento de los recorridos peatonales, la negación de libre tránsito por la ciudad y la privatización del espacio público; de la misma forma la provocación y aumento de la fragmentación urbana y la segregación social se perciben por el levantamiento de sus muros divisorios, el nivel de calidad de sus construcciones, las tipologías contrastantes con el entorno ya construido y los monumentales marcos de acceso al interior de las URC (Enríquez A., 2007). Otro de los factores que se han instalado en la organización de la vida en la ciudad, es lo que se refiere a la gobernabilidad privada (agentes de seguridad privada) y las asociaciones de residentes como órganos de control y de gobierno autónomo de los residentes al interior de cada URC, todo ello resulta preocupante, por lo que Caldeira (2000) comenta al respecto que en su conjunto expone el debilitamiento del papel del Estado en cuestiones relacionadas con la democracia y la ciudadanía.

EFFECTO DE VECINDAD, LOCALIZACIÓN RESIDENCIAL Y VALOR DEL SUELO

El concepto de efecto de vecindario se relaciona directamente a la noción de *espacio geográfico*. El espacio es también todo lo que nos

rodea, nuestro vecindario. Todo lo que sucede en nuestro alrededor tiene un impacto sobre los costos y los beneficios de nuestras acciones. Cada sitio posee o provoca sus propios efectos de vecindad, sean positivos o negativos. Cuando éstos son positivos, se habla de economía externa, también de efectos de desbordamiento, traducido en inglés por *neighborhood o spillover effects* (Lizano Araya, 2008).

El estudio de los efectos de vecindario tiene su origen en los trabajos de Johann Heinrich von Thünen en el año de 1820. Su modelo se enfocó en la investigación de las diferencias de renta con respecto al mercado y es el paradigma para todas las teorías posteriores en donde la idea central sobre los motivos de la elección de localización residencial⁴ por parte de ciertos “tipos de familias”. Como lo menciona Ábramo (2006: 19), radicaba en la distancia que habría entre la residencia y el mercado, indicando que el hombre trataba de resolver sus necesidades económicas en el entorno más cercano. Más tarde, la inclusión de otros factores como los costos del transporte, costos reales y de oportunidad avanzaron de acuerdo al desarrollo de la tecnología, la información y los modelos socio-políticos entre los países.

Posteriormente, con los nuevos enfoques de la economía se transforman estos supuestos sobre la localización, la producción, la demanda y la oferta, en conceptos ortodoxos por parte de personajes como Walras, Jevons, Mengler en la década de 1870, Marshall (1964) Keynes (1972), y Schumpeter. El discurso neoclásico, más allá de la intención de producir una “ciencia del mercado residencial”, presenta un proyecto, en que la libertad de elección de localización y el orden eficiente están ligados con el interés por lo social.

Hacia 1940, numerosas son las investigaciones a partir del trabajo de Alonso (1964), en las que se estudian las determinantes que causan las tensiones en los precios de ciertas zonas del núcleo urbano, junto a aquellas otras que explican la elección de una localización residencial en un punto geográfico en particular, por lo que se generaron dos posturas claramente distintas: la corriente ortodoxa, cuyo máximo exponente es el Modelo Disyuntiva⁵ de Muth (1969); Mills 1967; Goldstein and Moses (1973), enfocada en la condición de accesibilidad y la corriente alternativa que es abordada ampliamente por Tiebout

- 4 Las teorías de localización residencial interurbana dan paso a la exposición de las teorías de localización urbana u organización del espacio mismo. Las perspectivas o puntos de vista adoptados a la hora de explicar la distribución y localización son muchos, lo que nos lleva a un cúmulo de interpretaciones que no dejan de ser parciales. Colin Clark, apoya el supuesto ecológico, según el cual la densidad residencial, decrece a medida que nos alejamos del centro. Esta ley da paso a un modelo matemático en el que por primera vez se relaciona la densidad de población con la distancia respecto al centro (Derycke, P.H., 1983: 255; Bailly, A.S., 1978: 120-121).
- 5 Brañas G., Lorca C., Rodero C. y Vargas M. (sf), *Las externalidades urbanas: entre Alperovich y Fujita*, Departamento de Economía Aplicada, Documentos de trabajo, Universidad de Jaén.

(1956), cuyo punto de referencia son las externalidades, ambas posturas constituyen la localización residencial.

Muy recientemente Becker, Topalov, Jaramillo y Ábramo P. (2006), como representantes de la corriente de la economía heterodoxa⁶, apuntan hacia otras direcciones, la causalidad en la elección residencial y sus efectos, centrando en la conveniencia de externalidad por vecindad, la decisión de localización de sus residencias y con ello modificar el orden residencial en un contexto de incertidumbre urbana y movimiento mercantil de tipo caleidoscópico⁷.

Contrariamente a una postura neoclásica, los individuos tienen que elaborar anticipaciones para la toma de decisiones de localización residencial y considerar al sitio o al espacio, como un conjunto de externalidades, anticipar un diagnóstico del tipo de familias que tendrían en vecindad, (Ábramo, 2006). “El concepto de externalidad está relacionado directamente con la noción de espacio geográfico y corresponde a un elemento clave para el análisis económico urbano, considerando que el espacio es todo lo que nos rodea” (Rubiera M & Viñuela J., 2012: 108). Es entonces que el vecindario y lo que en él suceda, tendrá motivos para producir un efecto o impacto, incluso de costos y beneficios generados de diversas acciones, es decir, cada vecindario tiene sus propias concepciones de externalidades, estas sean positivas o negativas.

En el caso del efecto por condición de vecindad a las URC en la ZMT, se analiza el efecto del alza en los valores de suelo de los territorios periféricos en el entendido que dichos espacios han sido beneficiados por la urbanización producto de las colectividades, es decir, como obra pública municipal y de acuerdo con estos beneficios aún se mantuvieron como territorios de bajo costo hasta el emplazamiento de las URC. Su localización advierten una valorización⁸ de la propiedad en vecindad, y externa a la urbanización cerrada, dejando al sector pobre sin la posibilidad de acceder a los beneficios de espacios urbanizados con un enfoque social. Esto es porque, en este territorio, en su generalidad, corresponde al sector con acceso a una vivienda popular, económica o de interés social, sin embargo, ahora, dichas urbanizaciones además de ejercer un impacto en la cuestión urbana, ejerce también un efecto en la valoración de los territorios aún sin ocupar.

6 La economía heterodoxa rechaza las posturas de la neoclásica y se caracteriza en el rechazo de la concepción atomista individual en favor de una concepción de individuo socialmente inmerso en énfasis en el tiempo como un proceso histórico irreversible y en el razonamiento en término de influencias mutuas entre individuos y las estructuras sociales.

7 Ábramo (2006), “Mosaico de externalidades” en *Ciudad Caleidoscópica*.

8 El término valorización desde el punto de vista inmobiliario, se entiende como el crecimiento de los precios unitarios de los inmuebles por encima de la inflación. Así pues, lo que nos interesa es comparar los valores reales o constantes de los inmuebles año a año una vez descontada la inflación correspondiente. Facchin Olavarria (2009), [En línea] <http://www.grupoconvalor.com/gcv/content/view/39/30/>

La formación de los valores del suelo no siempre siguen las reglas de un mercado de competencia perfecta; el estudio de cómo se forman los valores no puede entonces realizarse con las técnicas habituales de estudios de mercado y es preciso conocer las características de cómo ciertas condiciones intervienen en el hecho: como la consecuencia de un proceso histórico, es decir: el proceso de construcción de la ciudad y su evolución histórica. El valor del suelo no sólo guarda relación con su costo de producción, también es independiente del costo de ejecución material; muchas veces tiene un valor de monopolio por su condición de ser único e irrepetible y resulta también dependiente del valor del inmueble; en el caso de las URC localizadas en la ZMT con sus consecuentes obras de urbanización y de servicios privados, puede representar para el contexto, la situación de una edificación importante que consiga revalorizar el suelo o significar una edificación desafortunada que alcance a devaluarlo.

En realidad, la tierra no posee ningún valor, es decir, adquiere su precio cuando de ella se genera una renta. Esto se trata de la composición de un precio a través de un mecanismo que se le denomina capitalización de la renta (Jaramillo, 2009).

PROPAGACIÓN DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES CERRADAS EN LA ZMT

La ZMT, localizada al sur del estado de Tamaulipas, tiene a la industria del petróleo como uno de los ejes principales de su economía local y es considerada una importante fuente de trabajo, lo que constituye al mismo tiempo un lugar en donde la marginación y los contrastes socioeconómicos son relevantes en comparación con otras ciudades mexicanas. El crecimiento se manifiesta en dirección al norte y se encuentra delimitado por los municipios de las ciudades de Tampico y Cd. Madero al sur, Altamira al norte, el Golfo de México al este y al oeste el sistema lagunario en el que se encuentra la Laguna del Chairel y la del Champayán. Son numerosos asentamientos conglomerados de casas producidas de manera masiva que van tejiendo la trama urbana hacia el norte de la ciudad; en su mayoría se trata de extensos barrios de vivienda auto-construida con altos índices de vulnerabilidad (INV)⁹, y conjuntos de vivienda de tipo social que de forma contigua a ellos se asientan URC, habitadas por la población de niveles económicos medios y altos.

La violencia¹⁰ y la inseguridad que prevalece en el estado de Tamaulipas es difundida por los medios de comunicación y ampliamente aprove-

9 La vulnerabilidad de la vivienda se refleja en los materiales de construcción y en la carencia de servicios básicos. Para la obtención de éste índice se analizan los indicadores de la vivienda que no cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje ni energía eléctrica; las viviendas que tienen las paredes construidas con materiales ligeros, y las viviendas con piso de tierra. SEDESOL.

10 Violencia según la definición de la Organización Mundial de la Salud, la cual la entiende como "El uso intencional de la fuerza o el poder físico, de hecho o como

chada por los desarrolladores de vivienda y empresarios que venden servicios o espacios urbanos (seguridad privada y urbanizaciones cerradas). Es a partir de estos hechos en que se incrementan muchas de las anomalías urbanas como la segregación de espacios inmobiliarios para ciertos grupos sociales; se estimula el control, la privatización y el encierro de las actividades cotidianas y se fortalece la idea del peligro por el espacio público.

La propagación de las URC en la ZMT puede explicarse en términos económicos y sociales; primero, las ganancias extraordinarias que se perciben genera a los desarrolladores de vivienda, comenzando por su estrategia de venta, la publicidad y la difusión de sus productos, ofertar un producto que conlleve además prestigio, estatus y exclusividad al habitante y finalmente satisfacer por encima de sus competidores la demanda de un modelo de “vivienda segura”, esto ha destacado la aceptación de las URC en la ZMT. Al respecto, Roitman (2003) identifica como elementos relevantes en la conformación de las URC: “el aumento del crimen, el miedo a la violencia y el sentimiento de vulnerabilidad”, síntomas ahora muy recurrentes entre la población de Tampico, Ciudad Madero y Altamira en Tamaulipas.

METODOLOGÍA

La hipótesis plantea que el valor del suelo periférico en las zonas con urbanizaciones de tipo social se eleva debido a los efectos de vecindad producidos por la proximidad del emplazamiento de las URC en la ZMT.

Como objetivos, se tienen la identificación y localización de las URC en la ZMT; construir la tipología de las URC; conocer su lógica de inserción, también ubicar los precios de la oferta inmobiliaria de los entornos periféricos a cada URC, recolectada en tres tiempos diferentes a lo largo de 18 meses a partir del mes de agosto de 2010 a enero de 2013; y finalmente, analizar el proceso de valorización del suelo, dentro de un espacio determinado, mismo que parte desde el perímetro circundante, hasta alcanzar una extensión radial de 500 m., esto es dentro de dos áreas geográficas ocupadas por un conjunto aproximado de 100 manzanas. (INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000).

amenaza, contra uno mismo, otra persona o un grupo o comunidad, que cause o tenga muchas probabilidades de causar lesiones, muerte, daños psicológicos, trastornos del desarrollo o privaciones” (OMS, 1996).

Del universo de 49 URC se seleccionan, para el análisis, nueve de ellas como casos de estudio, debido a que en particular se encuentran rodeadas por vivienda social.

En el mapa de la ZMT se puede observar cómo visiblemente se destacan las URC que se encuentran sobre el área periférica contenida entre Altamira, Tampico y Cd. Madero, dichas urbanizaciones son en particular de grandes dimensiones y con una traza generalmente orgánica, alternan también con aquellas de tipo medio y de vivienda social de alta densidad habitacional, lo que genera un cuadro de fragmentación física entre URC, urbanizaciones abiertas, extensos terrenos baldíos, industria, zonas marginales y ejidos de muy baja densidad habitacional. Se observa también cómo se agrupan las URC en otro sector considerado como uno de los más caros de la ciudad (Lomas de Rosales, Petrolera y Lomas de la Aurora). En el mapa se destacan aquellas urbanizaciones de borde, son las que se asientan en terrenos vulnerables a las inundaciones, ya que se encuentran localizados al margen de la laguna del Chairel y de cuencas hidrológicas, otra de las particularidades que se observa es el mayor número de URC asentadas en la ciudad de Tampico (Fig. 1).

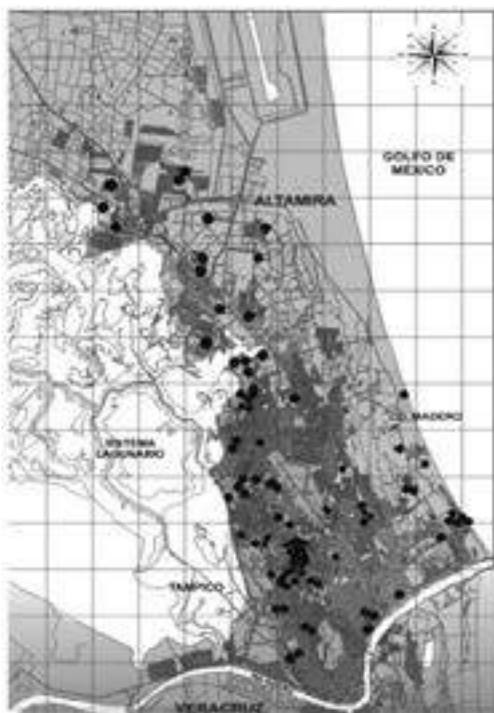


Figura 1. Ubicación de las URC.
Fuente: Elaboración propia de autor (2010).

En el análisis de las URC para la construcción de tipologías, se recabaron datos generales y características acerca de su ubicación, edad del

inmueble, tipo de vivienda en la urbanización (individual, multifamiliar, dúplex, o urbanización mixta, etc.), número de niveles, medidas del lote, superficie de construcción, superficies de vialidades, densidad habitacional, superficies de áreas verdes, medidas de seguridad, infraestructura, localizaciones urbanas en riesgo, materiales de construcción, conservación y entornos inmediatos (Cuadro 1).

Cuadro 1. Fracción del cuadro de datos y características de las URC de la ZMT.

Fotografía	Año	Tipo de urbanización de zona	Superficie del lote (m ²)	CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DE ZONA										MEDIDAS DEL LOTE DE LA ZONA									
				Tipo de vivienda	Número de niveles	Superficie de construcción (m ²)	Superficie de terreno (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)	Superficie de áreas verdes (m ²)
	2004	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	2004	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	2004	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	2004	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	2004	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Fuente: Elaboración propia (2013).

Para la formación de tipologías de las URC se consideró el lugar de asentamiento, el tamaño o extensión de suelo de cada una, el tipo y tamaño de residencia y la densidad habitacional: En un primer grupo se cuentan las URC que han sido insertadas en la periferia de las ciudades de la ZMT: En un segundo grupo se encuentran las que han sido emplazadas en la ciudad compacta, ya sean en una posición de borde o dentro de la traza continua; finalmente aquellas que en sus inicios fueron abiertas y hoy se han transformado en cerradas (Cuadro 2).

Cuadro 2. Tipología de URC de acuerdo con el lugar de inserción y la densidad habitacional.

EMPLAZAMIENTO	URC TIPO	URC TIPO	URC TIPO	URC TIPO
	P.C	P.R	P.M	P.VS
Insertados en la periferia	Periférico-Campestre	Periférico-Residencial	Periférico-Medio	Periférico-Vivienda social
	C.R/B	C.M/B	C.VS/B	C.CP/B
	C.R/T	C.M/T	C.VS/T	C.CP/T
Insertados en la ciudad compacta	Tipo Residencial * borde	Tipo Medio * borde	Vivienda Social * borde	Cerrado Post * borde
	* trama urbana	* trama urbana	* trama urbana	* trama urbana

Fuente: propia de autor (2013)

Con los datos de los precios de cada una de las ofertas inmobiliarias, según levantamientos semestrales entre 2010 y 2013, se graficaron sobre los mapas correspondientes; la información se ubicó sobre las áreas delimitadas por superficies concéntricas a cada 200.00 m. a partir del muro perimetral de cada URC hasta alcanzar una distancia de 500 m a la redonda o (Fig. 2, 3 y 4).



Figuras 2, 3 y 4. Lugar de precios de oferta inmobiliaria partir de las URC.
Fuente: Elaboración propia (2013).

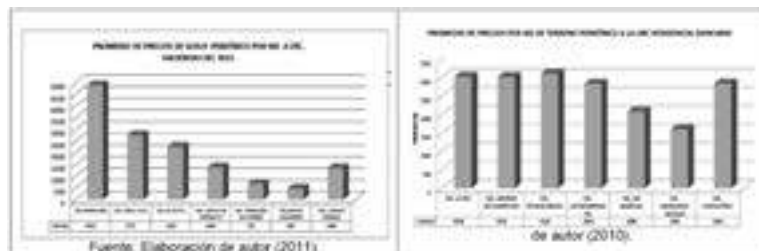
Con la información de los precios de las ofertas inmobiliarias, alzados en los tres cortes de tiempos, se elaboran cuadros con los datos acerca del tamaño, el precio por m² de construcción y el precio por m² de terreno. (Cuadro 3) y por zonas o colonias (Gráfica 1 y 2)

Cuadro 3. Características de terrenos y precios de ofertas inmobiliaria.

CUADRO 3. CARACTERÍSTICAS DE TERRENOS Y PRECIOS DE OFERTAS INMOBILIARIAS EN DIFERENTES DE LA URB. RESIDENCIAL BANCARIO EN LA CIUDAD DE TAMULIPPOS																	
Tamaño del lote	Área total	Área útil	Área de construcción	Área de terreno	%	Tamaño			Precio			Precio por m ² de construcción			Precio por m ² de terreno		
						m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Menor 50 m ²	3	7	18	20%	30	30	27 320 000	20 000	320 000	448 338	5 300	14 300	11 870	5 700	3 400	2 000	
De 50 a 70 m ²	8	12	38	47%	30	30	31 770 000	30 000	300 000	1 14 338	1 300	800	6 400	300	4 170	3 000	
De 70 a 100 m ²	1	2	7	14%	30	30	12 270 000	40 000	300 000	427 338	4 700	900	1 440	300	360	2 100	
De 100 a 250 m ²	6	1	3	14%	30	30	11 030 000	30 000	100 000	1 300 338	6 700	800	7 360	300	300	3 000	
Mayor 250 m ²	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	18	32	106	100%													

Elaboración propia (2015).

PROMEDIO DE PRECIOS DE SUELO PERIFÉRICO A URC



Gráfica 1. Haciendas del Rull en Tampico, Tamps.
Fuente: Elaboración de autor (2011).

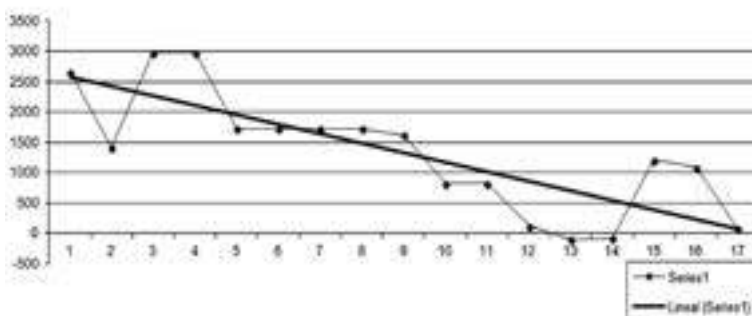
Gráfica 2. Residencial Bancario.
Fuente: Elaboración de autor (2010).

RESULTADOS

Se obtuvieron los promedios de los precios de las ofertas inmobiliarias, agrupando por cada sector radial en un intervalo de 200 m., hasta completar la superficie del estudio determinada en cada caso; como resultado se observa que las URC que se insertan en vecindad con zonas populares de precio bajo con anterioridad a las URC, definieron una tendencia a la alza del precio del suelo cuanto más aproximada se

localizaba la oferta a la URC, incluso se valorizaba hasta por encima de la misma. La valorización del precio del suelo en torno a la Haciendas del Rull, muestra un incremento del 68% a una distancia de 200 m. y 38% hasta alcanzar una distancia de 800 m.; en el caso del Residencial Bancario y Jardines del Valle & Club Residencial, se muestra un incremento del 71% a una distancia de 200 m., a los 400 m. se presenta un incremento del 67%, a los 600 m. un 51% y a los 800 m. se reduce el aumento al 42%; en los casos en que no se manifestó dicha alza del valor en las ofertas, fue particularmente en la URC Nuevo Campanario, localizada en el Centro Urbano de la ciudad de Altamira, debido a la existencia de múltiples focos de influencia en su entorno que equilibraron la oferta residencial (Gráficas 3).

TENDENCIA DEL VALORACIÓN DE SUELO EN EL ENTORNO DEBIDO A LA INSERCIÓN DE LA URC HACIENDAS DEL RULL



Gráfica 3. Estadística de oferta del suelo y tendencia de precios en el entorno periférico a partir de la URC Haciendas del Rull en Tampico, Tamps.

Fuente: Elaboración de autor (2011).

CONCLUSIONES

Actualmente, la zona metropolitana de Tampico, Madero y Altamira se compone de fragmentos que se relacionan e interactúan en las distintas formas de ocupación del suelo, sus resultados reflejan una diversidad de uso, valores, intereses, convenciones, preferencias e influencias, resultado de la multiplicidad de grupos sociales que coexisten en ella. Son los productores de la ciudad que la convierten y transforman en el espacio político, económico y social, cuyos actores se diferencian en dos grupos sustanciales: los actores generadores de lo público y los actores generadores de lo privado, induciendo, promoviendo e incitando con sus prácticas la especialización del espacio. Es así que la tendencia de las URC más reciente es declarada como favorecedora de la fragmentación-segregación urbana y provocadora de los grandes contrastes entre la sociedad.

A través del presente análisis y la reflexión sobre estos hechos, se observa cómo la valorización del precio del suelo en el entorno inmediato a partir de la ubicación de las URC en estudio, producen un aumento en sus plusvalías que fluctúan entre 28% y 30% más de su valor de mercado

anterior a la inserción de dichas urbanizaciones. Mostrando con esto los efectos de vecindad que dificultan y finalmente excluyen a la población que menos tiene del acceso a suelo urbanizado y bajo precio para localizar su vivienda, obligándolos a buscar territorios más alejados de la ciudad, sin servicios básicos y con mayores riesgos.

FUENTES DE CONSULTA

BIBLIOHEMEROGRAFÍA

1. Ábramo P. (2006), *Ciudad caleidoscópica. Una visión heterodoxa de la economía urbana*, Gesbiblo, España.
2. Arizaga, M. (2000), “Murallas y barrios cerrados. La morfología especial del ajuste en Buenos Aires” en *Revista Nueva Sociedad*, Vol. 166, Argentina.
3. Bayardo, R. (1997), *Notas introductorias a la globalización, la cultura y las identidades*, Ciccus, Buenos Aires.
4. Cabrales, B. (2002), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, UNESCO, Guadalajara, México.
5. Caldeira, T. (1996), “Building up wall: the new pattern of spatial segregation in São Paulo” in *International Social Science Journal*, Vol. 48, UK.
6. Enriquez A. (2006), *Ciudades de muros. Los fraccionamientos cerrados en la frontera noroeste de México*, Departamento de Sociología y Administración Pública, Universidad de Sonora, México.
7. López L & Rodríguez Ch. (2004), *Miedo y Consumo: El encerramiento habitacional en México y Madrid*, Departamento de Política y Cultura, Departamento de Geografía, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México. Universidad Autónoma de Madrid, España.
8. Mertins G. (1998), *La suburbanización poblacional de Santa Fe de Bogotá, Colombia, hacia la sabana de Bogotá*, Bogotá.
9. Méndez, E, & Rodríguez, I. (2003), *Identidad prefabricada. Comunidades cerradas en la frontera México-EEUU*, Francia.
10. Monclús, F.J. (1998), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*, Editorial Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, Barcelona, España.
11. Polése M. (1998), *Economía Urbana y Regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*, Cártago, LUR/BUAP/GIM, (Costa Rica).
12. Rubiera M & Viñuela J. (2012), *Espacio Metropolitano y difusión urbana, su influencia en el medio rural*, Consejo Económico y Social del Principado de Asturias, España.
13. Svampa, M. (2002), “Las dimensiones de las nuevas protestas sociales. El Rodaballo” en *Revista de Estudios Regionales y Mercado de Trabajo*, año VIII, Núm. 2, diciembre, Buenos Aires, Argentina.
14. Topalov, C. (1979), *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*, Edicol, México.

MESOGRAFÍA

1. Cabrales, L. F. & E. Canosa (2001), "Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara", Espiral, [En línea] <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=13802008>, consultado el 3 de julio 2014.
2. Iracheta C. (2000), "Planeación Regional en México", [En línea] <http://www.iglom.iteso.mx/HTML/encuentros/congresol/pm5/iracheta.html>, consultado el 2 de mayo 2014.
3. Janoschka, M. & Glasze, G. (2003), "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico", en *Ciudades*, Núm. 59 (julio-septiembre), RNIU, [En línea] [http://michael-janoschka.de/pdfs/Janoschka,%20Michael%](http://michael-janoschka.de/pdfs/Janoschka,%20Michael%20), consultado el 2 julio 2014.
4. Rodríguez, I. y Mollá M. (2003), "La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca" en *Scripta Nova*, Vol. 7, [En línea] <http://drsunol.com>, consultado el 3 de julio 2014.