

El mercado de suelo y su regulación

Una aproximación a las políticas inmobiliarias en una ciudad turística de litoral; Puerto Vallarta, Jalisco. México.

Jorge Ignacio Chavoya GAMA¹; Humberto Muñoz MACÍAS²; Joel García GALVÁN³

¹Dr. En Ciudad Territorio y Sustentabilidad
Profesor Titular A. Universidad de Guadalajara
Centro Universitario de la Costa. Puerto Vallarta, Jalisco, México.
Líder del CA-UDG-303 e-mail jordinaqui@hotmail.com
Mtro. En Arquitectura

²Profesor Titular B. Universidad de Guadalajara
Centro Universitario de la Costa. Puerto Vallarta, Jalisco, México.
Miembro del CA-UDG-303 e-mail humbertom@yahoo.es
Mtro. En Desarrollo Sustentable y Turismo

³Profesor de Asignatura A. Universidad de Guadalajara
Centro Universitario de la Costa. Puerto Vallarta, Jalisco, México.
Colaborador del CA-UDG-303 e-mail joeconomic@hotmail.com

Palabras clave: Mercado de suelo, Regulación, Planeación, Ciudad, Ejidos.

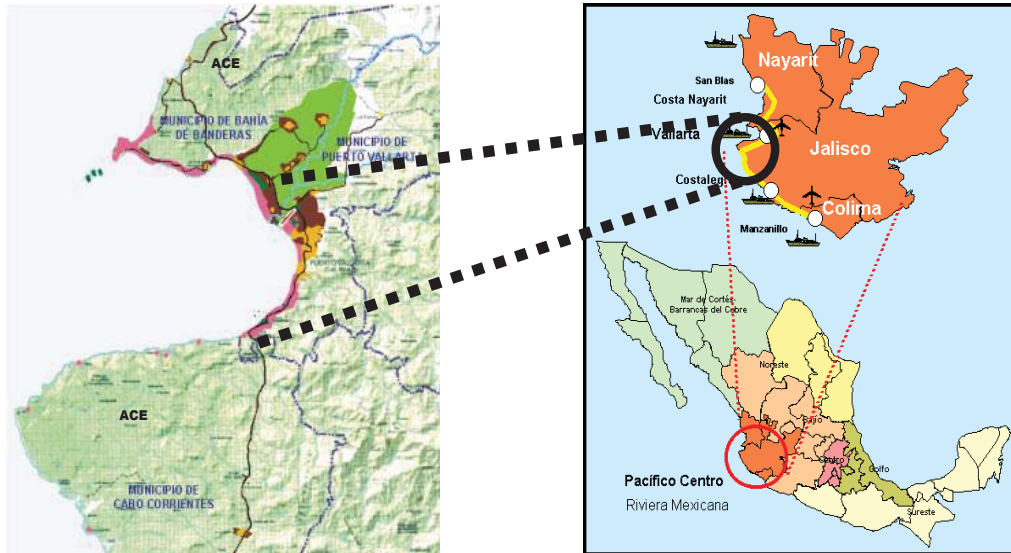
Resumen

Los mercados de suelo urbano son regulados por distintas fuerzas. Cuando el suelo urbano es tratado como una mercancía la fuerza más dominante es la del mercado privado. Cuando el suelo urbano es tratado como un derecho social, el gobierno juega un papel importante en la designación de categorías de uso a través de la zonificación y los planes locales. Cuando el suelo urbano es tratado como un recurso especial (renovable, histórico o irremplazable) el gobierno y el sector civil juegan un papel en la regulación. La necesidad de regular existe en todos los casos en tanto el gobierno sea el encargado de la provisión de mecanismos e instrumentos así como de infraestructuras (vialidades, agua, etc.) que vinculan a los consumidores del espacio urbano (residencial, comercial, industrial) con los productores del espacio (empresas privadas, empresas sociales y empresas públicas).

En el caso de las ciudades mexicanas, enfocándonos en las ciudades turísticas de litoral, específicamente en la ciudad de Puerto Vallarta, la regulación gubernamental juega un papel secundario frente a la dinámica del mercado debido a que ante las relaciones entre los actores y la sociedad civil opera con restricciones o con una visión gubernamental limitada y poco efectiva. Los problemas que surgen de este enfoque incluyen: a las soluciones precarias de localización entre las zonas de trabajo y las zonas habitacionales, al incremento de los niveles de contaminación y problemas de salud y a la dificultad en la provisión de sistemas adecuados de vialidad y transporte. Aún más, en ciudades medias de crecimiento acelerado (como lo es este caso), se ha propiciado el surgimiento de nuevas áreas de la ciudad

(grandes asentamientos irregulares) donde el gobierno juega un papel menor o nulo en la regulación del mercado y la provisión de servicios.

Localización de la ciudad de Puerto Vallarta



Fuente. FONATUR

En todos los casos los instrumentos de regulación tienen efectos sobre el mercado y son tan diversos como lo es la naturaleza variedad de los mismos. Unos marginan a actores y otros los privilegian, otros más redistribuyen rentas o las concentran. Las posibilidades de estudio son muy amplias, los ensayos teóricos son muchos, las evidencias empíricas que los sustentan son escasas, casuísticas y metodológicamente presentan algunas debilidades. En este campo, tanto la investigación académica como la de los propios actores todavía es incipiente.

Esta presentación explorará algunos de estos temas en ciudades mexicanas medias y enfocará el análisis en la ciudad de Puerto Vallarta, ubicada en la costa norte occidental de Jalisco y considerada el principal destino turístico de playa del pacifico mexicano, se apunta la necesidad de un mayor involucramiento y compromiso de la administración local que pueda responder a requerimientos sociales de suelo que ocurre en las áreas de rápido crecimiento urbano. Esta presentación también destacará los impactos de la inversión pública en infraestructuras sobre los mercados de tierra privada y vivienda y repasará las bases para la participación gubernamental en la regulación de usos del suelo y las políticas actuales centradas en la liberalización del mercado.