

Programa de Doctorat en Gestió i Valoració Urbana

Uso y renta del suelo en el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México

José Antonio Rueda Gaona

Resumen

Partiendo de las premisas de la conocida como *teoría de la renta del suelo urbano* constituida por los estudios realizados por la (nueva) sociología urbana francesa y los geógrafos (radicales) anglosajones, el análisis intenta explicar la configuración de la estructura urbana de la Ciudad de México como espacio físico y socialmente diferenciado. En detrimento incluso de la calidad de vida y del incremento de su superficie ocupada.

Basándose en el supuesto de que el uso de los terrenos es quien condiciona su valor en la ciudad, y que esos valores diferencian la estructura urbana, el estudio examina lo que respalda tal jerarquización del espacio de acuerdo a las utilidades o beneficios que se generan. Una jerarquización suscrita por *la dimensión normativa del interés público en el desarrollo urbano*.

Tomando en cuenta el estadio de una economía caracterizada por su atraso desde una perspectiva capitalista y así de un mercado (espacial) no precisamente regulado por la libre competencia, la investigación advierte que la explicación de los usos del suelo tiene raíces en la estructura y funcionamiento de la economía urbana, así como en las fuerzas externas que la afectan. Y subraya la importancia de reflexionar en torno al desacuerdo entre dejar en manos de los mecanismos de mercado la distribución eficiente de las distintas actividades sobre el territorio, o regular dicha disposición administrativamente. En el motor (urbano) de una economía en consolidación dentro de un contexto globalizado.

Finalmente el documento revela el escenario globalizado de la competencia a la que se enfrentan las ciudades. Donde las necesidades internacionales y de la reducida esfera socio-económica local como en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, determinan la demanda de suelo productivo, quedando la oferta de ocupación sujeta a los usos requeridos. Mientras la estrategia urbana de la capital mexicana apuesta por la mercantilización del espacio con el objetivo de ampliar la oferta de emplazamientos en función de las necesidades de mercado. Mostrando por último una política urbana desafortunadamente cautiva de sus exigencias económicas. *Una planeación que deja en manos de la estrategia económica la organización del territorio y con ello renuncia a regular los desequilibrios causados por la propia economía.*