



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

Metodología para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social.

Tesis

Que para optar por el grado de
Maestro en urbanismo.

Presenta:

Olivia Chapa Miñana.

Director de tesis:

Mtro. Héctor Segura Carsi.
Facultad de Arquitectura.

Ciudad de México, abril de 2016.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



Metodología para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social.

Tesis que para obtener el grado de Maestro en Urbanismo presenta:

Olivia Chapa Miñana

Director de tesis: Maestro Héctor Segura Carsi.

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

2016



Tutor de tesis:

Mtro. Héctor Segura Carsi.

Sinodales:

Mtro. Francisco Morales Segura.

Mtro. Jaime Colliers Urrutia.

Dr. Marcos Rodolfo Bonilla González.

Dr. Raúl Salas Espíndola.

“La tarea es evaluar la importancia de diversas funcionalidades humanas y la capacidad que tienen las personas para acceder a ellas libremente.”

*Amartya Sen en *Development as capability expansion*.*

Dedico este trabajo con respeto y cariño a:

A mi padre que fue ejemplo de tenacidad y profesionalismo.

A mi madre que con gran amor me enseñó los principios rectores de mi vida.

A Juan Carlos quien dedicó su tiempo y conocimiento.

A Cristina y Daniel por ser motor e impulso de crecimiento.

A Héctor Segura por su auténtico interés en esta investigación.

A Francisco Morales por su admirable labor y colaboración.

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	1
Capítulo 1. Estudio de potencialidades como criterio para la elección del uso de predios de alto impacto social.....	10
1.1 Características actuales de la identificación de potencialidades de predios de alto impacto social.....	11
1.2 Criterios metodológicos de investigación utilizados.....	18
1.2.1 Métodos de investigación cualitativa.....	21
1.2.2 Métodos de investigación cuantitativa.....	29
1.3 Alcances y limitaciones de la metodología aplicada actualmente para identificar potencialidades en predios de alto impacto social.....	30
1.3.1 Teoría del nivel de vida.....	35
1.3.2 Teoría del desarrollo de capacidades.....	39
1.3.3 Acceso a los recursos de la ciudad.....	42
1.3.4 Desarrollo económico local.....	43
1.3.5 Inexistencia de elementos y procesos de decisión.....	44
Capítulo 2. Metodología para la elección objetiva del uso futuro de predios urbanos de alto impacto.....	46
2.1 Elementos para identificar las potencialidades de un predio de alto impacto social.....	54
2.2 Alcances y contenido del Método para Identificar Potencialidades en Predios de Alto Impacto.....	58
2.3 Aplicabilidad del Método para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social.....	75
Conclusiones.....	78
Anexos.....	85
Bibliografía.....	91

INTRODUCCIÓN.

Determinar el uso futuro de un predio de alto impacto social mediante una metodología que le de objetividad al estudio, no es un procedimiento habitual para establecer las potencialidades de un predio desde un punto de vista social. Debido al alto riesgo que representan las inversiones inmobiliarias por su elevado costo y el largo tiempo que conlleva su retorno, en el medio inmobiliario se ha optado por métodos de análisis que permitan determinar la viabilidad de dicha inversión para reducir la incertidumbre, quizá esta es la razón por la cual los estudios que hoy se realizan para determinar el mejor uso de un predio están enfocados sólo en cuestiones utilitarias: lo físicamente posible, legalmente permisible, financieramente factible y que resulte en la mayor rentabilidad. Todos estos aspectos son importantes a la hora de hacer una gran inversión, sin embargo, cuando se habla de predios de alto impacto social, por su ubicación, dimensiones y contexto social, no se puede aislar del análisis a la sociedad sobre la que repercutirán las consecuencias de un desarrollo de gran magnitud. Por otro lado, aquellas soluciones que contemplan la réplica de casos análogos tomados de otros países con enfoques sociales, tampoco resuelven la problemática, ya que el contexto no es el mismo, además, como se presenta en esta investigación, no necesariamente representan una mejora en el nivel de vida. Algunos han optado por desarrollar parques metropolitanos, otros, proyectos inmobiliarios que mejoran la zona pero no la calidad de vida de sus habitantes.

Así mismo, se han observado los efectos de implementar exclusivamente parques metropolitanos en grandes predios de la Ciudad de México, y lo que se descubrió es que no han beneficiado a la población cercana a éstos como se pretendía, pues al no contar con recursos económicos para su mantenimiento no han dado el servicio a la comunidad que se esperaba¹, ya que se encuentran en estado de abandono siendo focos de contaminación y delincuencia.

También, cuando se revisaron aquellos desarrollos inmobiliarios calificados como exitosos, tales como el de Santa Fe al poniente de la ciudad de México, o los construidos en las colonias limítrofes a Polanco, como en la colonia Granada con el cambio en el uso de suelo; se ha advertido que tampoco han beneficiado a la población que ocupaba estos predios o

¹ Ver anexo 1.

los vecinos a ellos. En realidad, en cuanto las zonas han mejorado su entorno con el desarrollo inmobiliario de primer nivel, la población original se ha tenido que desplazar a otras zonas menos costosas para ellos.

Por eso se establece que el tratamiento que se debe dar a un estudio de factibilidad de usos potenciales en un terreno de alto impacto social debe ser definitivamente científico, un análisis que conlleve una investigación con una metodología que provea de posibilidades reales de desarrollo social, de mejora en el nivel de vida de su población circunvecina y no sólo de la mejora del predio. Pero que además, se prevean los recursos para su sostenibilidad.

Si bien es cierto que los desarrolladores deben cumplir con las regulaciones gubernamentales, que básicamente se refieren a la zonificación del uso e intensidad del suelo que emana de un Plan de Desarrollo; y en el caso de predios de alto impacto, también a cuestiones de movilidad, factibilidad de servicios, políticas medioambientales e incluso, el desarrollo económico; no se han integrado al método cuestiones de índole social que contribuyan a la reducción de los índices de desigualdad y marginación de una ciudad, y que finalmente representen una mejora en su nivel de vida.

Se considera que una metodología adecuada para determinar el uso futuro de predios de alto impacto debe incluir la mejora en el nivel de vida en términos de funcionalidades y posibilidades² de la población próxima al predio en estudio, con lo que se podría obtener a priori los criterios de selección para los requerimientos de un proyecto centrado en la sociedad, aquellos que cumplan mejor con los objetivos de un desarrollo inmobiliario, y que provean al método de objetividad en el análisis de posibilidades. De acuerdo con el análisis de las características del nivel de vida, para proporcionar una mejora en el mismo es necesario conocer de dónde se parte, es decir, descubrir cuáles son los objetos de valor para el nivel de vida de la comunidad estudiada, y esto sólo se puede hacer mediante métodos cualitativos de investigación que permitan no sólo conocer qué describe y evalúa el nivel de vida, sino jerarquizar dichos objetos de valor.

² Concepto retomado de Amartya Sen en El nivel de vida (2001: 27), que se explica en la metodología propuesta en el capítulo 2.

Se considera de suma importancia establecer una metodología objetiva para determinar los usos futuros de un predio de alto impacto social cuyo eje fundamental sea mejorar el nivel de vida de la sociedad, pero que también provea un análisis financiero que garantice los recursos para su buen funcionamiento.

El uso futuro de un predio de alto impacto social sin duda deberá ser mixto; por sus dimensiones, ubicación y contexto, pero... ¿Qué usos? ¿Con qué intensidad cada uno de ellos? ¿Deberían ser exclusivamente públicos? La problemática que se vislumbra al tratar de responder a estas preguntas es de diversa índole:

Primero, se cree que un proyecto con falta de planeación financiera tanto para su desarrollo como para su existencia futura, puede fracasar. Esto se fundamenta en las experiencias de parques metropolitanos que por falta de recursos para su mantenimiento están en estado de abandono.

Segundo, la especulación que este tipo de predios propicia en niveles tanto gubernamentales como particulares, puede desencadenar una lucha que los dejará finalmente sin el uso apropiado para dar identidad y desarrollo a la población que influye.

Tercero, de acuerdo con el enfoque de Amartya Sen sobre el nivel de vida, y el desarrollo de competencias de Martha Nussbaum, es equivocado suponer que un desarrollo que genere grandes utilidades, dará como resultado una mejora en la calidad de vida de los habitantes de esa comunidad.

Un ejemplo claro de estas premisas es lo sucedido en torno al predio que hoy ocupa el aeropuerto internacional de la Ciudad de México, que a partir del 1º de septiembre de 2014, cuando el Presidente Enrique Peña comunicó en su segundo informe de gobierno acerca de la construcción del nuevo aeropuerto para la Ciudad de México³, las especulaciones sobre el uso futuro de este predio no se han dejado esperar, por ejemplo, el periódico La Jornada del 5 de septiembre de 2014 en su sección Política, publicó:

³ Ver anexo 2.

“... el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) va a ser cerrado... que convertirá en terrenos urbanizables lo que hoy es el principal puerto aéreo del país... el eventual cierre del aeropuerto Benito Juárez hace surgir preguntas sobre el destino de las inversiones en estas instalaciones... Fernando Aportela (subsecretario de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público), y Carlos Almada (subsecretario de Transporte de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte), sostuvieron este jueves (4 de septiembre de 2014)⁴ una conferencia telefónica con analistas financieros sobre el proyecto del nuevo aeropuerto, anunciado esta semana... ya que los terrenos en los que se encuentra situado son valiosos, esta terminal aérea podría convertirse en un centro comunitario... dijo Accival.”⁵

En el mismo mes la revista de arquitectura Arquine ya estaba convocando en su concurso no. 17⁶, a participar en un proyecto destinado a determinar el uso futuro de dicho predio. Como resultado se publican el 19 de marzo de 2015, los proyectos ganadores; la propuesta del primer lugar a groso modo, es un parque con zonas para recolección de agua de lluvia y un área para departamentos de interés social en el oriente del predio. Cada uno de los proyectos atiende un concepto social y de sustentabilidad ambiental. Sin embargo, el análisis de factibilidad técnica, financiera o social con respecto de lo que ahí se debe o puede desarrollar se desconoce, salvo por las premisas expuestas en la convocatoria que se fundamentan en ideas generales sobre lo que se supone necesario.

Por otro lado, en la publicación *Nuevo Aeropuerto para la Ciudad de México, Valoración comparativa de opciones de localización*, del Consejo Coordinador Empresarial en 2001, el Dr. Gabriel Ricardo Quadri De la Torre⁷, dice que si la ubicación del nuevo aeropuerto fuese en Texcoco, *“...el predio de más de 750 hectáreas se presenta como una oportunidad de desarrollo en el oriente de la Ciudad de México, en el que se podría construir un desarrollo inmobiliario similar al de Santa Fe.”*

De ser así... ¿El éxito inmobiliario sería el mismo que el de Santa Fe? Porque no es lo mismo estar junto a Las Lomas de Chapultepec y Polanco, que del lado oriente de la ciudad. Sin embargo, lo que preocupa no es el éxito inmobiliario, sino que se conciba la idea de que esto es un beneficio para la población, porque es bien sabido que en un proceso de transformación urbana de renovación la población que es originaria y de escasos recursos

⁴ Nota del Autor.

⁵ Fuente: La Jornada (5 de septiembre de 2015) Política. Extraído el 25 de agosto de 2015 de: <http://www.jornada.unam.mx/2014/09/05/politica/003n1pol>

⁶ Ver anexo 3.

⁷ Quadri, G. (2001) Nuevo aeropuerto para la Ciudad de México. Valoración comparativa de opciones de localización. Consejo coordinador empresarial. México.

es desplazada progresivamente por otra con mayor poder adquisitivo. Y lo que se debería buscar no es que el lugar mejore sino su población.

También se han hecho propuestas eminentemente sociales, la primera que se expone es la del Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal, del 24 de agosto de 2015, en la que comentó:

*“...recuperar ese terreno para beneficio de los capitalinos, pues se podría crear un nuevo polo de desarrollo económico contra la pobreza, desigualdad y marginación en el oriente de la ciudad... ese terreno, por su tamaño, ubicación y características sociales, representa una oportunidad para redefinir los patrones de planeación, desarrollo y cohesión de toda la ciudad...para la discusión sustantiva sobre la utilización del terreno, así como para el proceso de toma de decisiones, existen tres grandes principios:
...la participación ciudadana y deliberación pública; la transparencia e información rigurosa; y, pensar en el oriente de la ciudad, en los ciudadanos más pobres que la habitan”.*⁸

La segunda, expresada por el Secretario de Comunicaciones y Transportes, Gerardo Ruíz Esparza, el miércoles 3 de septiembre de 2014:

*“...el espacio que alberga a la terminal actual será "recuperado" para... beneficio de la Ciudad de México. Se convertirá en un espacio que incrementará de manera significativa las áreas verdes de la capital de la República, que eleve la calidad de vida y abra nuevas oportunidades de educación y empleo para los jóvenes...se planean...el desarrollo del Bosque Metropolitano, con un área de 670 hectáreas, y el acondicionamiento de nuevos humedales y depósitos de basura que generen biogás.”*⁹

De aquí se desprende, que los diferentes actores políticos defienden posturas tanto utilitarias como sociales, pero no ambas a la vez. Las ideas van desde parques temáticos, ciclistas y lagunas de captación de agua pluvial hasta centros comerciales y desarrollos habitacionales pasando por usos culturales y educativos, tales como museos e incluso una universidad. También el Gobierno del Distrito Federal se pronunció a favor de reunir a expertos de diversas partes del mundo y algunos sectores públicos del país, para compartir sus experiencias en predios de alto impacto social, convocando al foro internacional *La gran*

⁸ Fuente: Notimex (24 de agosto de 2015) Extraído el 26 de agosto de 2015 de: <http://www.notimex.com.mx/acciones/verNota.php?clv=330329>

⁹ Fuente: CNN México (4 de septiembre de 2014) Extraído el 26 de agosto de 2015 de: <http://mexico.cnn.com/nacional/2014/09/04/9-puntos-clave-sobre-el-nuevo-aeropuerto-de-la-ciudad-de-mexico>

transformación urbana aeropuerto y ciudad, las propuestas se centraron en su mayoría en casos análogos.¹⁰

No sólo se habló de antiguos aeropuertos, sino de diversas tipologías de desarrollos donde el enfoque fue siempre la utilidad. Al igual que las propuestas mencionadas en párrafos anteriores, se habla de desarrollos habitacionales, comerciales, culturales y parques. Se considera que utilizar casos análogos no permite identificar la particularidad de las necesidades de la población que sería beneficiaria del futuro uso de un predio de esta índole.

Todas estas son buenas ideas, sin embargo, se piensa que el tratamiento que se ha dado no está fundamentado en la investigación científica como aquí se propone, si bien deberá estar basado en las necesidades reales de la población circunvecina, esto debe hacerse a través del conocimiento y no de la percepción o sentimientos de algunos, máxime al tratarse de un predio de alto impacto social por sus dimensiones y ubicación en la zona de menor desarrollo económico de la capital mexicana, es decir, al oriente de la ciudad, lo cual efectivamente representa una oportunidad para la población de esta región.

Se considera que cuando se trata de predios de alto impacto social como el que ocupa el actual aeropuerto de la Ciudad de México, existe la necesidad de una metodología que de manera objetiva, identifique el mejor uso para este tipo de predios y que esté enfocado en mejorar la calidad de vida de la población. Esto no es exclusivo del predio que ocupa actualmente al aeropuerto, en general no existe una metodología para determinar las potencialidades de un predio con el enfoque del nivel de vida.

Por otro lado, si bien es cierta la necesidad de un estudio que responda a las necesidades de la población sobre lo que influye un predio debido a su ubicación y tamaño, también debe considerarse la factibilidad económica, técnica y legal para su sustento.¹¹

¹⁰ Se ahondar en la exposición de casos análogos en el primer capítulo de esta investigación para establecer las metodologías utilizadas actualmente, sin embargo, se adelanta que dichas propuestas tienen la particularidad de defender posturas básicamente técnicas, financieras y de sustentabilidad ambiental, pero aunque mencionan los beneficios sociales, el enfoque de nivel de vida está ausente.

¹¹ Ver anexo 4 para que explica la necesidad de que el desarrollo inmobiliario cuente con los recursos para su sustentabilidad y no se convierta en un problema social por falta de recursos para su mantenimiento.

Según Lefevbre, “...la reflexión crítica tiende a sustituir la construcción de modelos por la orientación, que abre caminos y descubre un horizonte.”¹² Esto es lo que se propone: abrir un camino para llegar al método. Es necesaria la crítica radical para aplicar un modelo aún no utilizado, romper el paradigma desde el que se evalúan las potencialidades de un predio de alto impacto social, reconocer que el procedimiento actual no proporciona una mejora en el nivel de vida de las personas.

Entonces, se establece que los métodos actuales para la identificación de potencialidades de un predio de alto impacto social no integran la viabilidad física y técnica, la factibilidad económica y el nivel de vida de la población con el enfoque correcto. Lo que se propone es elaborar una metodología para la elección del uso futuro de terrenos urbanos de alto impacto social. Que atienda aspectos sociales, que implique el menor costo de adaptación, y que tenga la capacidad de generar recursos para mantener el uso que se pretenda.

Con éste método se busca identificar los objetos de valor que permitirán incrementar el nivel de vida de la población a través del desarrollo inmobiliario. Las metodologías actuales no son suficientes si se parte del enfoque del nivel de vida de Amartya Sen, ya que en éste se establece que la evaluación actual sobre el nivel de vida de las personas generalmente es a partir de la utilidad, ya sea como medio para evaluar los objetos de valor del nivel de vida, o bien, como un objeto de valor per sé, sin embargo, aunque la utilidad y el nivel de vida están relacionados, son consideraciones lejanas entre sí. Tomar una decisión con respecto al planteamiento del futuro uso de predios de alto impacto social deberá estar ligada al nivel de vida de las personas y no a la utilidad que genera.

Esta investigación inscrita en el campo del urbanismo, tiene el propósito de constituir un método de análisis objetivo para determinar el mejor uso para predios de alto impacto social, que impacte positivamente en el nivel de vida de los usuarios basado en el enfoque de Amartya Sen.¹³ Al mismo tiempo que esta metodología sólo podrá ser aplicada cuando se busque mejorar el nivel de vida de los usuarios y no sólo incrementar la renta o utilidad como producto del desarrollo inmobiliario.

¹² Lefevbre, H. (1972) *La revolución urbana*. Alianza Editorial. Madrid. (Primera edición en español). Pp. 74.

¹³ Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense, S.A. Pp. 6-20.

Dicha propuesta está integrada por la introducción, en la que se han expuesto los objetivos de la investigación, su pertinencia y alcances; para justificar la necesidad de contar con una metodología que le de objetividad a la elección del uso futuro de un predio de alto impacto social. También se plantea el término *predio de alto impacto social* para delimitar la propuesta.

En el primer capítulo se establece la conveniencia de determinar las potencialidades de un predio como criterio para la selección de su uso futuro, y cómo dichas potencialidades son analizadas desde los métodos aplicados actualmente.

Además, se presenta en ese capítulo, la importancia de utilizar un enfoque metodológico mixto, tanto cualitativo como cuantitativo, para determinar el uso futuro de predios de alto impacto social. Para este fin, no sólo se explican los dos enfoques metodológicos analizando sus contribuciones al estudio de las potencialidades de un predio, sino que también se aborda el enfoque sobre el nivel de vida de Amartya Sen, para apoyar la propuesta del uso de métodos cualitativos, que permita acercarse a resultados que sean viables técnica y financieramente, pero también representen una oportunidad real de desarrollo para la población vecina al predio debido a su impacto social.

Se cierra el capítulo con el tema del establecimiento a priori de los criterios de selección de la mejor opción de uso para predios de alto impacto social, para evitar prejuicios en la toma de decisiones, la cual emanará del establecimiento de las características del nivel de vida, obtenidas en la investigación cualitativa.

En el segundo capítulo se expone el método para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social, que resulta del análisis anterior. En donde se presentan los elementos que lo componen, sus alcances y aplicabilidad. Se trata de una metodología cualicuantitativa que determina las potencialidades de un predio. Los cuales se traducen en bienes, cuyas características materiales son las actividades que en ellos se realizan, y a su vez éstas se obtienen al identificar el conjunto de posibilidades que una persona puede utilizar para funcionar y así elevar su nivel de vida.

El método lleva a la par la investigación cualitativa que caracteriza los objetos de valor para el nivel de vida, y el estudio cuantitativo para determinar la magnitud y cantidad de los bienes. En consecuencia se analizan su factibilidad financiera y técnica.

Esta investigación nos permitirá establecer criterios de análisis que den como resultado usos viables física, financiera y legalmente; y que, además, permitan proporcionar oportunidades reales de acceso a los satisfactores propios de una ciudad metropolitana. (Teoría de la justicia de Martha Nussbaum)¹⁴.

Para delimitar el concepto de predios de alto impacto social, se retoma el concepto de la Asociación Internacional de Evaluación del Impacto (IAIA¹⁵ por sus siglas en ingles), que dice:

“La evaluación del impacto social comprende los procesos de análisis, seguimiento y gestión de las consecuencias sociales voluntarias e involuntarias, tanto positivas como negativas, de las intervenciones planeadas (políticas, programas, planes, proyectos), así como cualquier proceso de cambio social invocado por dichas intervenciones. Su objetivo primario es producir un entorno biofísico y humano más sostenible y equitativo.”¹⁶

De lo que se desprende, primero que el impacto se concibe a partir de la evaluación de los efectos que causa determinada acción; los efectos pueden ser positivos o negativos, de intervenciones planeadas; el objetivo de la evaluación es obtener una mejora en el entorno. Para esta investigación los terrenos que causan efectos importantes en la sociedad, es decir, de *alto impacto social*, son aquellos que la determinan, por ejemplo; todos los predios que han servido para hacer ciudad de manera informal o formal, todos aquellos que modifican el entorno y la vocación del suelo del entorno, como los ejemplos ya mencionados de la Colonia Granada y Santa Fe. Dicho impacto puede ser benéfico o perjudicial para la población, pero derivan de acciones planeadas que han cambiado el rumbo de la comunidad original.

¹⁴ Nussbaum, M. (2007) *Las fronteras de la justicia*. Paidós ibérica. España.

¹⁵ <http://www.iaia.org/about/>

¹⁶ Impact Assessment and Project Appraisal, volume 21, number 1, March 2003, pag. 6, Beech Tree Publishing, 10 Watford Close, Guildford, Surrey GU1 2EP, UK Extraído el 17 de noviembre de 2015 de: <http://www.iaia.org/publicdocuments/sections/sia/IAIA-SIA-International-Principles.pdf>

Capítulo 1. Estudio de potencialidades como criterio para la elección del uso de predios de alto impacto social.

Actualmente existen métodos que evalúan la potencialidad de predios urbanos cuyo enfoque reside en analizar los aspectos físicos, legales y financieros, es decir, que determinan su mejor uso a partir cuestiones de utilidad, este enfoque no es suficiente cuando se trata de predios urbanos de alto impacto social porque no contempla los aspectos del nivel de vida de la población.

Por otro lado, será importante retomarlos porque estos métodos si bien no son completos si atienden a las necesidades de sustentabilidad del proyecto, y este es un aspecto que particularmente interesa a esta metodología para evitar que se conviertan en desarrollos abandonados por falta de recursos económicos.¹⁷

Además, las potencialidades también proveen de un marco normativo al revisar las posibilidades previstas en los planes de desarrollo y reglamentos relacionados; también analiza la viabilidad técnica en función de la estructura del suelo; estudia los riesgos ambientales y la contaminación; las propuestas están enfocadas en aprovechar los recursos naturales, históricos y culturales, lo que representa una oportunidad para mejorar el hábitat y aprovecharlo como recurso económico, evidentemente esto beneficia a la gente, sin embargo, paradójicamente esto queda fuera de los planteamientos actuales cuyo principal objetivo es el social.

El reto consiste en equilibrar las necesidades de la población, mejorando su nivel de vida para tener acceso real al desarrollo; con las oportunidades naturales propias del lugar, al mismo tiempo que se provea de los recursos para la sustentabilidad.

Determinar las potencialidades del predio desde:

- El nivel de vida.
- El entorno cultural, histórico y natural
- Factibilidades físicas y técnicas
- Viabilidad económica, legal y financiera.

¹⁷ Ver anexo 1.

1.1 Características actuales de la identificación de potencialidades de predios de alto impacto social.

Como se ha dicho, actualmente no existe una metodología para identificar las potencialidades de un predio considerando su alto impacto social que impliquen elevar el nivel de vida de los usuarios del futuro desarrollo inmobiliario.

Lo que se considera en la metodología actual es la renta que se obtendrá del desarrollo como negocio y debido a que los gobiernos exigen estudios de impacto urbano, se hacen análisis del impacto en las vialidades, en el medio ambiente y en el desarrollo económico.¹⁸ Mientras que en el enfoque que se expondrá se busca elevar el nivel de vida de los usuarios del futuro desarrollo inmobiliario.

Los métodos existentes para determinar el potencial de predios son utilizados por desarrolladores, constructores, inversionistas, gobiernos locales, vendedores y compradores, entre otros interesados en la mayor rentabilidad del suelo. Estos enfoques consisten en hacer un análisis cuantitativo de los aspectos legales, financieros y técnicos del predio en cuestión, en otras ocasiones lo que se busca es la mejor ubicación para un desarrollo en particular.

Este método tiene variaciones de acuerdo al tipo de edificio o vocación del uso del suelo, en el caso de un predio de alto impacto urbano, la metodología deberá ser más amplia debido en primer lugar, a que las dimensiones de la superficie requerirán de un uso mixto; y segundo a que por su ubicación y extensión, los aspectos a considerar no sólo tendrán que ser los antes mencionados, habrá que incluir el análisis social y político ya que los intereses serán mixtos también.

Por un lado se tiene a los inversionistas y desarrolladores, que buscarán una aceptable tasa de interna de retorno (TIR), y por otro lado a los gobiernos locales y beneficiarios quienes buscarán un beneficio social. Esto representa un cambio sustancial en la forma de investigar y analizar la factibilidad, entendiéndose por factibilidad la demostración formal de qué propuesta para un desarrollo inmobiliario es viable.¹⁹

¹⁸ Schmitz, A. & Brett, D. (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pág.12

¹⁹ Ídem. pág. 9.

Típicamente un estudio de factibilidad analiza a la población no cómo el fin último sino como medio para hacerse de recursos, además es utilizada al manipular sus preferencias mediante la creación de necesidades secundarias, y el lugar donde estos productos se comercializan es la ciudad, sin embargo, la ciudad puede poseer diferentes potencialidades de venta dependiendo del equipamiento, infraestructura y desarrollo tecnológico con el que cuenta.

Como dice Lefevbre ²⁰, la ciudad pasa de ser sólo un lugar de consumo a ser un producto de consumo, mantiene e incrementa su valor de uso en función de los espacios ofrecidos a actividades específicas; comercio, esparcimiento, cultura, finanzas. Los estudios demográficos se refieren a la demanda de bienes y servicios de la población estudiada y su capacidad de compra.

Mediante una combinación de población, estilo de vida, poder adquisitivo, lugar y otros aspectos psicológicos, identifican nuevos nichos de mercado. Este enfoque nos deja claro que el interés es unilateral, lo que buscan los estudios es aprovechar las necesidades reales o ficticias de una población cautiva del mercado de bienes y servicios que se les provee, buscando siempre que más venderles.

Ahora bien, si un predio de alto impacto social debe buscar el beneficio social de acuerdo a las necesidades de desarrollo de los habitantes, también deberá buscar el beneficio económico que le permita subsistir como desarrollo urbano e inmobiliario. Porque los efectos de dar sólo uso social a predios de alto impacto en la Ciudad de México, como por ejemplo parques o bosques en la ciudad, son el abandono, la falta de mantenimiento y el deterioro de estos espacios públicos urbanos, perdiendo su verdadera función, es decir, el uso para el cual fueron construidos. Toda construcción que no se utilice al 100% se tomará como ineficiente, y se medirá el éxito del desarrollo en función de su eficiencia.

Se hace referencia al texto de Schmitz & Brett²¹ (2001:15-34), para establecer el método básico del análisis de mercado inmobiliario:

²⁰ Lefevbre, H. (1978) *El Derecho a la Ciudad*. (4ª Ed) Ediciones Península, Barcelona. pág. 28.

²¹ A. Schmitz & D. Brett (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pp 15-34

- 1) Función de los aspectos físicos y urbanos
 - a. Ubicación geográfica y características generales del predio.
 - b. Topografía y mecánica de suelo del predio.
 - c. Análisis de la Normatividad
 - d. Análisis del Entorno Urbano
 - e. Delimitación del área de influencia.
 - f. Zonas comerciales primarias y secundarias.
 - g. Vocación competitiva de la zona.
- 2) Análisis de la demanda.
 - a. Indicadores económicos.
 - b. Actividades económicas.
 - c. Perfil de consumidores/usuarios potenciales y tendencias del turismo.
 - i. Aspectos demográficos.
 - ii. Perfil socioeconómico.
 - iii. Procedencia.
 - d. Investigación cuantitativa y cualitativa de la demanda.
- 3) Análisis de la oferta.
 - a. Definición y descripción del mercado inmobiliario local y regional.
 - i. Ocupación de la oferta/saturación.
 - ii. Ventajas competitivas que ofertan
 - iii. Precios de la oferta.
 - b. Localización geográfica de la oferta. •
 - c. Desarrollos que pueden influir en la factibilidad del sitio estudiado.
- 4) Análisis mercadológico.
 - a. Ventajas y desventajas competitivas del sitio.
 - b. Comparación del sitio con su competencia.
 - c. Análisis de la visita al sitio.
- 5) Factibilidad financiera.
 - a. Velocidad y tamaño de la absorción del desarrollo potencial.
 - b. Análisis de la absorción del mercado del desarrollo potencial.
 - c. Cálculo de rentabilidad y retorno del capital.
 - i. Inversión Inicial Total.
 - ii. Programa de Obra
 - iii. Programa de inversiones.

- iv. Gastos y Costos del Proyecto.
- v. Depreciaciones y Amortizaciones
- vi. Ingresos del Proyecto
- vii. Estado de Resultados
- viii. Flujo de Efectivo del Capital
- ix. Análisis del crédito (en su caso).

Adicionalmente al método básico de análisis del mercado inmobiliario, se tienen consideraciones especiales para los diferentes tipos de desarrollos potenciales, residenciales, industriales, comerciales, hoteleros y mixtos.

Un desarrollo mixto es considerado desde tres usos o más, un proyecto de uso mixto generalmente implica grandes dimensiones e impacto en la zona. Un análisis para un uso mixto involucra dos problemáticas, el análisis de mercado potencial y el de los desarrolladores. Al interpretar el estudio, esto tendrá que ser no como la suma de las partes, sino como el todo, entendiendo las sinergias que se generan entre los diferentes usos. Sin embargo, un uso mixto puede ser socialmente deseable, y en cambio un riesgo financiero, porque el éxito de uno puede ser el fracaso del otro. Por eso la adecuada combinación de los usos es crucial para el éxito del proyecto²², se debe tener un conocimiento y asertividad para decidir no sólo las tipologías, sino su magnitud y ubicación dentro del desarrollo.

El análisis financiero para el uso mixto tiene como objetivo demostrar que la diversidad de usos permitirá mejorar la viabilidad económica del proyecto. Porque cada uso será comercializado y absorbido simultáneamente.²³ Aquí la población es estudiada como el consumidor, para efectos de proyectar los beneficios financieros. En cambio en la metodología que se propone los usuarios, independientemente de que estos consuman algún bien o servicio dentro del desarrollo, serán considerados como parte del estudio demográfico, aunque por razones diferentes, es decir, serán no sólo un objeto de estudio sino un fin. La metodología que se expondrá parte del análisis de las necesidades de la

²² Schmitz, A. & Brett, D. (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pág. 205.

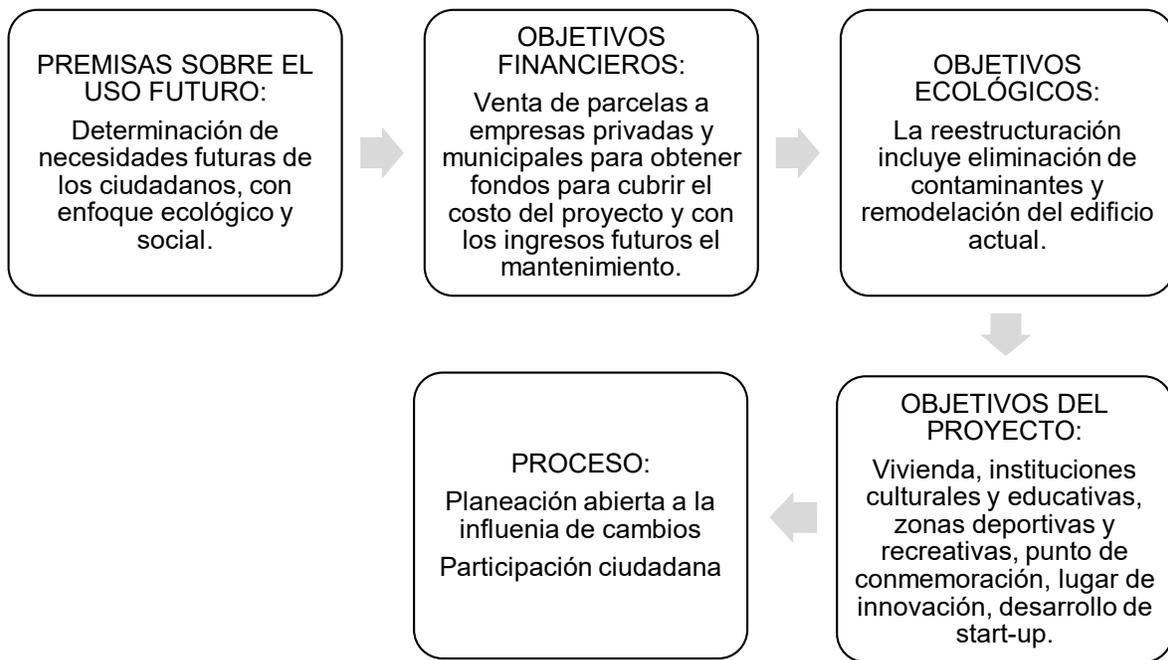
²³ Ídem. Pág. 206.

población para identificar los espacios requeridos para cubrir la demanda de las actividades específicas.

Por otro lado, se presentan los métodos utilizados actualmente para determinar usos en predios de alto impacto social, como el caso del predio que ocupa el actual aeropuerto de la Ciudad de México, cuyo procedimiento general consiste en identificar casos análogos, estudiarlos comparativamente, proponer opciones, someterlas a discusión con los diferentes grupos de interés y decidir.

En cuanto al análisis de los casos análogos, resulta de particular interés identificar el procedimiento de algunos de ellos:²⁴

Caso aeropuerto Tempelhof en Berlín.



En este proceso la participación ciudadana tuvo repercusiones negativas, pues al final de la votación y a pesar de haberse tratado de propuestas totalmente de los ciudadanos, se votó en contra de cualquier modificación al uso actual. Hoy es un predio abierto al uso público pero sin planeación ni desarrollo.

²⁴ Foro La gran transformación urbana. Ponencias. Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, extraído el 16 de noviembre de 2015 de: <http://grantransformacionurbana.sedecodf.gob.mx/micrositio/ponencias.html>

La Coordinadora General de la Autoridad del Espacio Público de la Ciudad de México, Mtra. Edhyana Quintanar Solares expuso las reflexiones sobre el aeropuerto de Tempelhof en cuatro premisas:

1. Análisis de vocación económica de la zona.
2. Conectividad de la zona.
3. Política equitativa e innovadora de vivienda.
4. Responsabilidad ambiental y gestión del agua.

El caso antiguo aeropuerto de Quito, Ecuador hoy Parque del Renacimiento.

En este caso los objetivos se resumen en 4 aspectos:

1. Centralidad, accesibilidad y movilidad.
2. Usos y actividades propuestos. (Vivienda, comercio, servicios públicos, en diferentes zonas).
3. Equipamiento propuesto.
4. Recuperar la biodiversidad y generar extensas áreas verdes.

Cabe mencionar que el proyecto se desarrolló sin la participación ciudadana.

El caso del exaeropuerto Mueller en la Ciudad de Austin, Texas.

Se consideraron usos mixtos interactivos para la comunidad (comercio, vivienda, parque público), basados en:

1. Responsabilidad fiscal.
2. Desarrollo económico.
3. Revitalización al este de Austin.
4. Compatibilidad con los vecinos.
5. Diversidad y accesibilidad.
6. Sostenibilidad.

Considera participación pública y privada, balance entre objetivos de la comunidad (empleo y vivienda), retorno fiscal, ingresos para los desarrolladores.

Como se concluye el beneficio social se mide en términos de utilidad financiera.

La secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México, Tanya Müller García, establece como punto de partida la **resiliencia urbana**,²⁵ cuya estrategia consta de seis áreas focales:

1. Resiliencia hídrica para la cuenca del Valle de México y restauración ecológica.
2. Economía. Financiamiento para proyectos de uso mixto, habitacional, desarrollo tecnológico, universidades y hospitales.
3. Futuro para la megalópolis. Estudio del impacto en la región.
4. Integrar el proyecto como un tema urbano y ambiental en el Programa General de Desarrollo Urbano.
5. Equipamiento urbano.
6. Movilidad sustentable.

Lo que esta propuesta expone es la necesidad de proyectar en función de incrementar la resiliencia en la ciudad.

El caso Seul.

Debido al acelerado crecimiento que experimentó ésta ciudad en las últimas décadas, enfrentaron un problema de déficit de vivienda que enfrentaron desde dos perspectivas, pública y privada:

Desarrollo residencial por el sector público

- Adquisición de tierra
- Infraestructura y equipamiento
- Construcción de departamentos
- Ventas y renta de vivienda social
- Se beneficio a la clase media y baja, y se mejoró la infraestructura de la ciudad

Desarrollo liderado por la iniciativa privada

- Asociación de propietarios de tierra, bancos y compañías constructoras.
- El rol del sector público es de organo regulador, vigilante del beneficio a la población circunvecina y proveedor de infraestructura.
- Beneficios: donación del 15% de la tierra para vivienda social y su construcción.

Al igual que los otros estudios para desarrollo, el análisis sobre las necesidades sociales se fundamenta en la utilidad, aspectos físicos y demográficos.

²⁵ Capacidad de las personas, comunidades, empresas y sistemas que se encuentran dentro de una ciudad para sobrevivir, adaptarse y crecer independientemente de los tipos de tensiones crónicas o impactos agudos que se experimenten.

1.2 Criterios metodológicos de investigación utilizados.

La metodología es el conjunto de métodos, técnicas y procedimientos que determinan una investigación de tipo científico o marcan el rumbo de una exposición doctrinal. El metodólogo no se dedica a analizar ni a verificar conocimiento ya obtenido y aceptado por la ciencia: su tarea es rastrear y adoptar estrategias válidas para incrementar dicho conocimiento.²⁶

La metodología es una pieza esencial de toda investigación (método científico) que sigue a la propedéutica ya que permite sistematizar los procedimientos y técnicas que se requieren para concretar el desafío. Es el “cómo” del proceso que persigue un fin específico.²⁷ La metodología es una dimensión esencial para realizar trabajos con calidad científica.²⁸

En el caso de la Metodología que se plantea para la elección del mejor uso de un predio urbano de alto impacto social, se pretende definir la guía para el trabajo de investigación y análisis que permita determinar el mejor uso para un predio urbano de alto impacto social. Para lo cual se determinan los métodos, técnicas y procedimientos para dicho fin. Ahora bien, dentro del proceso metodológico para la investigación existen dos enfoques a saber, el cualitativo y el cuantitativo, en términos generales, ambos utilizan cinco fases similares y relacionadas entre sí (Grinnell, 1997, citado en: Hernández Sampieri: 2003)²⁹:

- a. Llevan a cabo observación y evaluación de fenómenos.
- b. Establecen suposiciones o ideas como consecuencia de la observación y evaluación realizadas.
- c. Prueban y demuestran el grado en que las suposiciones o ideas tienen fundamento.
- d. Revisan tales suposiciones o ideas sobre la base de las pruebas o del análisis.
- e. Proponen nuevas observaciones y evaluaciones para esclarecer, modificar, cimentar y/o fundamentar las suposiciones e ideas; o incluso para generar otras.

²⁶ Qué es, Significado y Concepto <http://definicion.de/metodologia/#ixzz3lwsIpKOP>

²⁷ Villalobos Pérez Cortés, Elvia M. (2002), *Didáctica integrativa y el proceso de aprendizaje*. México. Trillas. p 168

²⁸ Pérez Serrano, G. (2001) (Coord.) *Modelos de investigación cualitativa en educación social y animación sociocultural*. (2ª Ed) Madrid. Narcea, S. A. de ediciones. P.11.

²⁹ Hernández Sampieri, Roberto; Collado Fernández, Carlos y Lucio Baptista, Pilar. (2010) *Metodología de la Investigación*. (5ª Ed) McGraw-Hill Interamericana. México, D. F., 2003

En la siguiente tabla construida a partir de datos extraídos de la Metodología de la investigación de Hernández Sampieri,³⁰ se pueden observar los aspectos de cada enfoque que se retoman en la metodología para el uso futuro de predios de alto impacto social.

	Enfoque cuantitativo	Enfoque cualitativo
Características	<ul style="list-style-type: none"> •Mide fenómenos •Utiliza estadística •Prueba hipótesis •Hace análisis de causa-efecto 	<ul style="list-style-type: none"> •Explora los fenómenos en profundidad. •Se conduce básicamente en ambientes naturales •Los significados se extraen de los datos •No se fundamenta en la estadística.
Proceso	<ul style="list-style-type: none"> •Secuencial •Deductivo •Probatorio •Analiza la realidad objetiva 	<ul style="list-style-type: none"> •Intuitivo •Recurrente •Analiza múltiples realidades subjetivas •No tiene secuencia lineal
Bondades	<ul style="list-style-type: none"> •Generalización de resultados •Control sobre fenómenos •Precisión •Réplica •Predicción 	<ul style="list-style-type: none"> •Profundidad de significados •Amplitud •Riqueza interpretativa •Contextualiza el fenómeno

Fuente: Hernández Sampieri, Roberto et al. (2010) *Metodología de la investigación*.

¿Qué enfoque se debería elegir para la elaboración de una metodología que permita conocer objetivamente el mejor uso de un predio urbano de alto impacto social?

La investigación cuantitativa ofrece la posibilidad de generalizar los resultados, por lo tanto, de replicarlos a otros casos, ya que facilita la comparación entre estudios similares. Por su parte, la investigación cualitativa proporciona profundidad de los datos, dispersión, riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. El método cuantitativo ha sido utilizado para determinar el uso futuro de predios, el cual se ampliará aquí introduciendo una investigación cualitativa previa, para determinar las características de los objetos de valor del nivel de vida de la población relacionada con el predio, y para determinar los parámetros de la evaluación final para decidir el mejor uso en función del análisis del nivel de vida.

³⁰ Ídem. pp. 12-14

Se considera que el análisis que se presenta debe abarcar ambos enfoques para poder establecer la pertinencia de un uso futuro que impactará el desarrollo de la población, sus oportunidades reales de acceso a los recursos tecnológicos, económicos y urbanos de la ciudad, que le permitan mejorar su nivel de vida. Para lo cual se establece el enfoque de nivel de vida en el apartado 1.3.1 Así mismo, esta premisa se sustenta en el punto 1.3.2 al abordar la pertinencia del estudio de Nussbaum sobre el desarrollo de capacidades.

Desde el punto de vista cuantitativo la metodología propuesta seguirá un proceso deductivo y de análisis de la realidad, para establecer relaciones entre las variables con la finalidad de arribar a proposiciones precisas fundamentadas en la viabilidad física, técnica y que resulten en el mayor valor sobre el uso futuro de predios urbanos de alto impacto social.

Desde el enfoque cualitativo se profundizará en el análisis de las características de los objetos de valor para el nivel de vida de la población estudiada, para determinar los aspectos que les proveerán de una mejora en su calidad de vida, a través de satisfacer sus necesidades por medio del desarrollo de capacidades.

¿Cuál es el mejor uso para un terreno urbano de alto impacto social?

Aquel que le permita a la población tener un desarrollo sustancial y tener acceso real a los beneficios de la ciudad de manera equitativa.

Quizás el objeto de estudio se torne en el instrumento de solución a un problema que subyace en la población y no en el espacio urbano.

Se propone utilizar una metodología mixta que permita por un lado, determinar el mejor uso para un predio de alto impacto social, considerando las características físicas, demográficas, técnicas, ambientales y económicas. Y desde el punto de vista cualitativo, dar paso a una solución incluyente que reduzca la desigualdad, a través del desarrollo de capacidades desde la teoría de Martha Neussbaun, que de orientación en la implementación de una metodología para integrar tanto el beneficio económico como el social.

1.2.1 Métodos de investigación cualitativa.

En este punto es importante aclarar que se busca definir un método de investigación cualitativa para determinar los objetos de valor de las características del nivel de vida. Después de analizar seis de los más relevantes se concluye cual o cuales son pertinentes para el propósito de este estudio. La investigación cualitativa parte de tres actividades básicas: Experimentar, preguntar y examinar. Las razones por las cuales han surgido una gran cantidad de metodologías de investigación cualitativa son muy variadas entre ellas destaca el hecho de que cada investigador tiene sus concepciones y necesidades en relación con la disciplina que desempeña. En base al tipo de investigación y la fuente de la información se tienen seis métodos de investigación cualitativa: Fenomenología, Etnografía, Teoría fundamentada, Etnometodología, Investigación-acción y Biografía. Las cuales se presentan brevemente a continuación.³¹

Los métodos de investigación cualitativa permiten describir, conocer y predecir los sucesos tanto de la naturaleza como del comportamiento del ser humano en sociedad. La elección del método de investigación depende de las necesidades de la sociedad, del contexto del problema, las herramientas con las que se cuenta, el tiempo del que se dispone, y de las tendencias ideológicas del investigador. Pero siempre se recurre a las disciplinas sociales que conllevan conocimientos interpretativos de la realidad subjetiva que dependen del criterio del investigador.

Fenomenología.

Este método se basa en lo individual y en la experiencia subjetiva, siendo su carácter puramente contemplativo. Es la investigación no categorizada de lo cotidiano, cuando ésta se hace consciente explicando los fenómenos dados, cuestionando su verdadera naturaleza universal, haciendo una descripción de estos en el contexto cotidiano sin considerar su frecuencia o predominio.³² La investigación fenomenológica se considera ciencia por ser sistemática, y busca conocer el significado de los fenómenos a través de otras personas, tratando de comprender, describir e interpretar sus puntos de vista.

³¹ Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe. Pp. 39-59.

³² Ídem.

Para lograrlo el método fenomenológico se desarrolla en seis fases, en la primera se hace una descripción lo más rica y libre posible. Posteriormente se obtienen todas las perspectivas posibles, aún contradictorias. En la tercera fase se establecen las estructuras y las relaciones entre ella. En la siguiente fase el investigador explica cómo se forman dichas estructuras. La quinta fase consiste en la familiarización del investigador con el fenómeno, suspendiendo los juicios durante la recolección de información a través de conversaciones o anécdotas. En la última fase se busca el significado oculto de los fenómenos mediante la descripción, la interpretación o ambas, de los fenómenos.³³

El método fenomenológico, no intenta ser un agente de cambio activo, aunque la investigación en sí es una denuncia del acontecimiento social, el investigador no se involucra en la solución del problema, sólo lo plantea y lo interpreta, además no cuestiona la influencia que ejerce el investigador como observador pasivo, quien de manera inconsciente irrumpe en un grupo modificando el suceso social que se investiga.

Esta metodología, aunque efectiva presenta el inconveniente para el propósito de este estudio, el ser un método básicamente descriptivo del fenómeno, hace una denuncia del acontecimiento y lo interpreta pero no contempla el punto de vista de los sujetos que investiga, como se ha planteado se pretende adherirse a las libertades que garanticen el desarrollo de la población involucrada en base a la teoría de Amartya Sen, quien establece que las consideraciones aparentes sobre el bienestar social vinculadas a la economía no bastan para determinar el grado de desarrollo de una sociedad, así que hay que ir más a fondo, dejando de lado los prejuicios sobre las necesidades de los individuos, esto sólo puede lograrse con el testimonio directo, la educación del sentido crítico y la libertad de las elecciones. No obstante, ya que esta forma de investigación sobre el fenómeno de la población de la ciudad de México ha sido documentada por varios autores en diversas investigaciones, ya hay una producción de información importante.

En otras palabras, en la mayoría de los casos tratándose de predios urbanos de alto impacto social, ya se cuenta con información útil que procede de éste tipo de investigación, la cual

³³ *Ibíd.*

podrá utilizarse como complemento del análisis pero no cómo la base de la evaluación de características de objetos de valor.

Etnografía.

Esta investigación es un análisis profundo y holístico de las interacciones en las sociedades. Es un retrato del modo de vida que persigue describir o interpretar la estructura social de un grupo o una situación social determinada.

La etnografía se caracteriza por explorar el fenómeno social desde su origen, investigando a profundidad un número reducido de casos, analizando los datos que no han sido codificados, mediante la interpretación del acto humano en sociedad.³⁴

Los requisitos para la investigación etnográfica son: la observación directa, donde se desarrolla la acción; tiempo suficiente en el escenario, para lograr una investigación seria; gran volumen de datos registrados, mediante la utilización de la tecnología disponible; carácter evolutivo, modificando el marco de referencia según el avance de la investigación; utilización de instrumentos como el registro de entrevistas y observaciones que permitan al investigador descubrir lo importante y significativo; la cuantificación para reforzar las hipótesis; el objeto de estudio, descubrir el conocimiento cultural de las personas, como lo emplean y sus consecuencias; un holismo ideal deseable y una contextualización en el tiempo.³⁵

El criterio de la investigación etnográfica determina que las hipótesis y los instrumentos deben ser generados en el lugar de la observación, la cual debe ser contextualizada, prolongada y repetitiva, a partir de estas observaciones se hacen inferencias sobre la realidad de los actores, evitando las traducciones, también se deben descubrir los conocimientos implícitos que son ocultos para algunos participantes. Se deben considerar las perspectivas comparativas; durante las entrevistas y promover el despliegue natural del conocimiento, evitando influir en el participante; y reconocerse el papel del etnógrafo en la interacción personal con el participante.³⁶

³⁴ Atkinson y Hammersley. (1994). Citados en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

³⁵ Spindler y Spindler, (1992). Citados en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

³⁶ Ídem.

Al igual que la fenomenología, los investigadores no se involucran en el proceso de cambio, aunque en este método si se hace énfasis en la intervención del agente externo como una influencia que puede distorsionar la interpretación del hecho investigado. Este método requiere de tiempos de investigación muy prolongados, los cuales permiten una disminución importante en el margen de error en los resultados, pero al mismo tiempo pasar a la etapa de evaluación puede tomar mucho tiempo, por lo que impide la rápida respuesta al problema. Esta forma de investigación es útil, sin embargo, por el tiempo que requiere para su conclusión y dado que el tipo de estudio que se pretende realizar requiere llegar a las opciones posibles antes de que estas sean obsoletas, no se considera un método viable, aunque no se descarta la posibilidad de que un estudio previo sobre la población se pueda utilizar como apoyo.

Teoría fundamentada.

En este método el investigador parte directamente de los datos obtenidos mediante entrevistas, observaciones de campo, diarios, cartas, periódicos, etc., para construir la visión que tienen los participantes de su realidad social, asumiendo la responsabilidad de la interpretación que hace de lo que observa. La teoría fundamentada se divide en la investigación de un área concreta, teoría sustantiva; y en la investigación de un área conceptual, teoría formal. Además utiliza dos métodos, el de la comparación constante, que codifica y analiza datos mediante su integración en categorías, después delimita y redacta la teoría; y el método del muestreo teórico, que redefine o refina teorías ya existentes.³⁷

Con este método se busca obtener un gran número de muestras de casos que sean útiles para mejorar la comprensión de las teorías ya existentes o nuevas, pero de igual forma no involucra en el proceso al investigador, quien debe realizar una interpretación correcta de la realidad con el único fin de teorizar. Es un tipo de investigación básicamente objetiva, intenta integrar información sobre los comportamientos, problemas, carencias o características de una cierta comunidad, y como ya se ha mencionado, dado que se cuenta con diversas investigaciones sobre la dinámica de la población de las ciudades, se puede tener acceso a información que permita un entendimiento de lo que es pertinente atender como necesidades de dicha comunidad.

³⁷ Glaser y Strauss. (1967). Citados en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

Así que se considera este método como una opción para la metodología de investigación que se propone, ya que es posible integrar estándares relativos de características de objetos de valor para la población de estudio.

Etnometodología

Estudia los fenómenos sociales a través del análisis que hace el investigador sobre como construyen las personas sus actividades cotidianas, buscando la explicación de las conductas humanas. Este tipo de investigación utiliza el estudio de las costumbres y tradiciones y el análisis conversacional, en este análisis se busca descifrar la estructura de la conversación y las propiedades del lenguaje utilizado por los participantes.³⁸ Los estudios etnometodológicos... “ayudan a comprender los mecanismos cotidianos y ordinarios a través de los cuales se forma y produce localmente la selección social.”³⁹

Este tipo de investigación recurre a la codificación del lenguaje popular dentro de un grupo, lo cual es necesario a la hora de comprender e interpretar las conductas humanas. El investigador se introduce en el mundo de una comunidad a través de su lenguaje, pero sólo podrá hacerlo bien si vive con ellos las costumbres cotidianas, entiende sus necesidades y sus placeres. Esto tiene una implicación de compromiso con el grupo, que en la medida que lo lleve a la acción simultánea con la investigación, logrará su verdadero objetivo social, ayudar en la mejora de la comunidad.

Este método es eminentemente subjetivo, ya que implica el involucramiento del investigador, se apega a las necesidades de la metodología que se propone, en tanto que estudia los fenómenos a través de las actividades cotidianas de los individuos y la interpretación que de estas hace, lo que permitirá establecer las características de los objetos de valor del estudio. Sin embargo, la propuesta inicial defiende un paradigma objetivo del análisis del uso futuro de predios de alto impacto social, aunque no es posible abstraerse de la subjetividad del investigador, un resultado acertado dependerá del buen manejo de la hermenéutica por parte del investigador, entonces esta podría ser una alternativa viable.

³⁸ Coulon. (1998). Citado en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

³⁹Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe. Pp. 39-59.

Investigación-acción.

Esta metodología busca integrar la teoría con la práctica, utilizando de manera sistemática un método flexible, ecológico y orientado a valores, cuya finalidad es la de transformar el medio social a través de la creación de comunidades autocríticas. Dependiendo a quien le sirve esta investigación se clasifica en tres modalidades, la investigación-acción del investigador que le sirve al individuo, la participativa que le sirve a la comunidad, y la cooperativa que le sirve al grupo.⁴⁰

La investigación-acción analiza acciones humanas problemáticas, contingentes o que requieren respuesta, mediante la exploración que hace el investigador para profundizar en la comprensión de un problema, explicando e interpretando, con bases teóricas, lo que sucede desde el punto de vista de quienes interactúan, por lo que utiliza su mismo lenguaje y permite que la información fluya libremente.⁴¹

En la investigación-acción cooperativa un grupo de personas se unen para resolver problemas utilizando procesos de investigación e innovación conjuntamente con el desarrollo y formación profesional.⁴²

Según Ward y Tikunoff,⁴³ dicho grupo debe ser formado por al menos un protagonista del fenómeno estudiado, un investigador y un técnico, que al mismo tiempo que investigan producen conocimiento y lo utilizan. Los problemas les conciernen a todos y las soluciones son el resultado del trabajo cooperativo.

Los problemas en la investigación-acción deben estar definidos por el grupo, los resultados de la investigación serán usados en la solución de problemas, y el proceso conlleva un aprendizaje de todos los participantes.⁴⁴ La metodología de la investigación participativa permite conocer colectivamente una determinada realidad social. Este tipo de investigación busca mejorar las condiciones de vida de las personas de la comunidad en donde se origina

⁴⁰ Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe. pág. 51.

⁴¹ Elliot. (1986). Citado en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

⁴² Bartolomé. (1994). Citado en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

⁴³ Citados en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

⁴⁴ Oja y Pine. (1981). Citados en: Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe.

el problema, mediante la toma de conciencia de sus fortalezas individuales y como grupo, principalmente en grupos oprimidos, en donde el investigador es parte activa del grupo, como especialista o como integrante de la comunidad ⁴⁵ La investigación acción compromete al investigador puesto que él forma parte activa del proceso y de la comunidad. Busca soluciones que beneficien no sólo al grupo sino al medio en el que se desenvuelve, porque está basada en valores. Las soluciones se aplican durante la investigación, lo cual las hace actuales y con un vínculo hacia el futuro. La implementación de este método puede resolver problemas en el proceso mismo de la investigación y por ende, prevenir situaciones similares en el futuro.

En este punto es posible definir la investigación-acción como el método que se descubre a sí mismo en términos muy personales al incluir al investigador como sujeto de estudio.

A pesar de los beneficios evidentes de este método, no es adecuado para la investigación de este estudio, por el manejo inapropiado que los actores de la investigación pueden hacer del poder que les enviste ser protagonistas y beneficiarios del producto del estudio, en más de una ocasión se ha visto como estas situaciones rápidamente se politizan, y los involucrados en la toma de decisiones buscan beneficios personales o para sus grupos de poder.

Biografía.

El método biográfico muestra un testimonio subjetivo sobre una historia de vida, que cuenta con el relato de la persona que lo ha vivido y con cualquier documento que sustente la información.⁴⁶ En algunas ocasiones estos relatos son sólo un punto de partida comparativo para otro tema. Un ejemplo en la docencia son los diarios de clase de los profesores, estos documentos demuestran la realidad educativa.

Este método permite conocer la historia de un pueblo a través de un personaje significativo dentro del mismo. Lo cual resulta interesante y enriquecedor, si se parte de la idea de que la historia se repite. Al igual que el método etnográfico, éste puede resultar útil para la metodología expuesta en esta investigación, cuando ya se cuente con algún estudio documental, entonces se podrá complementar la información obtenida en campo utilizando los resultados de la biografía para enriquecer el método de la teoría fundamentada.

⁴⁵ (Hall y Kassam, 1988. Citados en Rodríguez, 1999.)

⁴⁶ (Pujadas, 1992. Citado en Rodríguez, 1999.)

Finalmente, los diferentes métodos de investigación cualitativa serán útiles para identificar las potencialidades de un predio de alto impacto social, toda vez que se busca resolver las necesidades que garanticen a la población comprendida en el estudio, el desarrollo de capacidades que le garanticen el ejercicio de sus libertades para acceder a un nivel de vida mejor. Cómo se ha establecido este análisis no debe prolongarse por mucho tiempo, por este motivo la etnografía y la biografía serán utilizadas sólo cuando ya existan investigaciones previas y confiables acerca de la población en estudio. En cuanto a la fenomenología no es considerada una metodología adecuada dados los objetivos fundamentales de esta investigación, ya que será necesaria no sólo la descripción del problema, sino que ésta deberá provenir de los integrantes de la población de estudio.

Encontrando que la investigación de la teoría fundamentada es la más apropiada para metodología que se expone en esta investigación, ya que parte de la construcción del conocimiento, el tiempo de desarrollo es menor que otros métodos, y tiene un tratamiento más objetivo. Se sabe que cada vez que un investigador emprende una tarea, penetra en un mundo que quizá no le es tan ajeno, pero que finalmente encierra aspectos desconocidos que lo sorprenderán e incluso que sean contrarios a sus opiniones y valores, y probablemente intente ignorarlos o disminuirlos, por eso la honestidad y la humildad deberán prevalecer en el juicio del investigador. Al mismo tiempo que se pretende guiar las conclusiones estableciendo los parámetros de satisfacción previos al inicio de la investigación, mediante la estructura de las teorías de la igualdad que se busca.

En la problemática cotidiana de los grupos sociales no es posible separarse de la influencia que cada individuo ejerce en ella, y de la fuerte influencia que ésta ejerce en cada uno, si esto no fuera así no existirían métodos de investigación que trataran de entender el significado del actuar de los demás. ¿Por qué es interesante resolver las problemáticas sociales? Porque nos competen, nos afectan y somos parte de ellos. Así que no es posible sustraernos a la idea de permear la teoría con la práctica, la investigación con la acción, el investigador con el investigado. Nadie mejor que el protagonista de los sucesos para comprenderlos e interpretarlos. Y considerando que la hermenéutica es una postura difícil de adoptar por el grado de conocimiento y conciencia que se requieren para lograr ver a través de los ojos de los demás en la tarea de interpretar lo que otros viven, se tendrá que

reconocer que es el único camino real para desarrollar un juicio crítico como fundamento de las acciones de solidaridad necesarias para la igualdad y justicia social.

No se debe ignorar que la investigación estará inmersa en el juicio crítico y el descubrimiento que enriquecerán al investigador y al investigado, a través del aprendizaje que deja tal experiencia de introspección. Por eso, en el camino de la investigación ya se está dando inicio a la solución al establecer con claridad las necesidades de los individuos, dando forma a su primera libertad, la de la elección.

Cuando intersectas dos disciplinas tienes valor agregado, incrementas el panorama y la posibilidad de éxito. Por eso, se dice que la investigación cualitativa antes descrita se verá enriquecida por los elementos de la investigación cuantitativa.

1.2.2 Métodos de investigación cuantitativa.

El enfoque metodológico cuantitativo en base al alcance de la investigación puede ser:

1. Exploratoria.
 - a. Investigan problemas poco estudiados.
 - b. Indagan desde una perspectiva innovadora.
 - c. Ayudan a identificar conceptos promisorios.
 - d. Preparan el terreno para nuevos estudios.
2. Descriptiva.
 - a. Consideran al fenómeno estudiado y sus componentes.
 - b. Miden conceptos
 - c. Definen variables.
3. Correlacional.
 - a. Ofrecen predicciones
 - b. Explican la relación entre variables.
 - c. Cuantifican relaciones entre variables.
4. Explicativa.
 - a. Determinan las causas de los fenómenos.
 - b. Generan un sentido de entendimiento.
 - c. Son sumamente estructurados.⁴⁷

⁴⁷ Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. p.77

El enfoque utilizado actualmente es cuantitativo correlacional, ya que cuantifica y explica relaciones entre las variables y es predictivo. En el siguiente capítulo se abordará este método para desarrollos mixtos, mismo que se adaptará a la metodología propuesta una vez que se hayan identificado las funcionalidades de los objetos de valor que caracterizan el nivel de vida de la población de estudio. Aunque este método no es el único que determina las potencialidades de un predio urbano, las premisas básicas no son muy diferentes entre cada uno, esto básicamente depende del contexto de cada predio, las diferencias las marca el investigador.

1.3 Alcances y limitaciones de la metodología aplicada actualmente para identificar potencialidades en predios de alto impacto social.

Los métodos actuales que se utilizan para identificar el potencial de un predio, no se enfocan precisamente en el impacto social que ocasionarán, en realidad la población no es protagonista en el análisis, no es el fin sino el medio para determinar el mejor uso de un predio, en el mejor de los casos, se le estudia como aquel que permitirá el éxito del desarrollo inmobiliario y no como el beneficiario de lo que se decida realizar en el predio.

Y probablemente, ni siquiera se le considere en este aspecto, porque el usuario del desarrollo puede o no habitar el entorno del proyecto en el momento que este inicia.

Significa que lo que se busca es que el desarrollo inmobiliario resulte en el mejor negocio posible aunque esto represente el desplazamiento de la población, como el caso ya mencionado en este estudio de la zona de Santa Fe al poniente de la Ciudad de México, en donde se construyeron costosos desarrollos inmobiliarios que provocaron el desplazamiento de la gente que habitaba esa zona antes de convertirse en un polo de desarrollo al que ahora sólo pueden aspirar personas de altos ingresos.

¿Es esto lo que permitirá que la población influenciada por un predio de alto impacto social mejore su nivel de vida?

Como se ha dicho, la finalidad del desarrollo inmobiliario será la de permitir una mejora en el nivel de vida de la población, de acuerdo a las teorías sobre el desarrollo de capacidades de las personas, para que éstas a su vez, puedan tener las posibilidades reales para funcionar efectivamente en una sociedad, para producir utilidades que beneficien a su sociedad, por lo tanto, el enfoque de análisis no puede sustentarse sólo en la rentabilidad del negocio, este no reflejará un beneficio en la calidad de vida de los habitantes, ni siquiera de manera directa en la calidad de vida de los inversionistas, excepto por las ganancias materiales que obtendrán, lo cual no significa una mejora en su nivel de vida, entendido desde la perspectiva aquí expuesta.

Ahora bien, el método utilizado actualmente para la elección del mejor uso de un predio, independientemente de su importancia social dentro del contexto rural o urbano en el que se localiza, es un método cuantitativo de tipo *correlacional*, ya que ofrece predicciones, correlaciona variables y cuantifica estas relaciones. En este método se obtiene información normativa, física, técnica, financiera, mercadológica y demográfica, ésta se organiza, analiza e interpreta para obtener conclusiones que permitan identificar las opciones, llamadas escenarios de inversión, entre las cuales se elige la que representa las mayores ventajas económicas y facilidades.

Las relaciones entre las variables consisten en determinar qué datos demográficos, mercadológicos y técnicos intervienen en el análisis financiero. Así, al relacionar las variables conocidas sobre la población que se establece como usuaria futura del desarrollo en estudio; los datos técnicos de la construcción, tiempo y costo; los datos supuestos sobre el tamaño, características y velocidad de las ventas, se obtienen inferencias sobre la renta que es factible obtener al desarrollar el predio con el uso propuesto, o bien, se establece el valor residual del predio, suponiendo las ganancias que este le representarán al inversionista que lo posea. La cuestión normativa se utiliza para delimitar los usos mediante la condición de lo que es permitido desarrollar. Así se conforma un análisis de factibilidad en predios urbanos o rurales de cualquier índole, con metodología puramente cuantitativa y pragmática.

Cómo se observa, en esta forma de análisis las posibilidades de desarrollo de capacidades de las personas a través de las características del desarrollo inmobiliario; y el entorno físico, social y político, como fundamento para mejorar y posibilitar sus funcionalidades, no figuran en absoluto.

Es un análisis ampliamente difundido en el medio financiero, que permite predecir el mejor uso de un predio, sin embargo, esto es sólo desde el punto de vista empresarial, ya que su principal objetivo es la ganancia económica. Lo cual no es negativo, pero tampoco es suficiente. Un ejemplo de que aumentar las ganancias económicas de ciertos sectores de la población, digamos el sector empresarial, no necesariamente representan beneficios para la población de una región o país, es el observado cuando se intenta expresar el éxito económico de un país a través del Producto Interno Bruto (PIB) cuando éste no necesariamente corresponde al bienestar de su población.⁴⁸

Con la metodología actual se pueden identificar con gran poder predictivo las potencialidades de un predio que le darán la máxima rentabilidad. No obstante, esto no se traduce en un incremento en el nivel de vida de las personas, sólo asegura que dejará grandes dividendos a los inversionistas.

Como afirma Nussbaum (2012:68)⁴⁹, el PIB ha sido un indicador del grado de desarrollo de un país por su facilidad de cálculo y por la transparencia de la información, ya que es difícil que un país modifique los resultados de este indicador. Además, la llamada teoría del efecto de goteo (trickle-down theory) que sugiere que los beneficios del crecimiento económico de un país acaban por mejorar la situación de los pobres, aunque no se tome ninguna medida social para este propósito, fue una idea muy arraigada entre los expertos del desarrollo económico y social. Sin embargo, en los estudios realizados por Jean Drèze y Amartya Sen en la India, se demuestra que el crecimiento económico no mejora automáticamente la calidad de vida de sus habitantes. Otro dato importante es el Índice de Desarrollo Humano (IDH), en el que se toman factores como la longevidad y la educación, y curiosamente países con alto crecimiento económico presentan estándares más bajos en el IDH, tal es el caso de Estados Unidos de Norteamérica, que ocupa el primer lugar mundial en PIB pero el número 12 en el IDH.⁵⁰

⁴⁸ Según el Consejo Mexicano de asuntos Internacionales (COMEXI) La economía mexicana ocupa el 14o lugar, formando parte de las 20 economías más grandes del mundo (G-20), en base al PIB. Extraído el 3 de octubre de 2015 de: <http://www.consejomexicano.org/es/mexico-en-el-mundo>. Y por otro lado, según el Banco Mundial, la tasa de incidencia de la pobreza es del 52.3% de la población total con datos del 2012. Extraído el 3 de octubre de 2015 de: http://datos.bancomundial.org/pais/mexico#cp_gep.

⁴⁹ Nussbaum, M. (2012) *Crear capacidades*. España. Espasa Libros S. L. U.

⁵⁰ Ídem. P 68.

Así como el indicador del PIB, sólo reporta cierta información cuantitativa y no los datos cualitativos necesarios para un diagnóstico y consecuentemente inferencias sobre la verdadera situación de la población de un país, el análisis cuantitativo que se realiza para determinar el mejor uso de un predio no es suficiente en cuanto no aporta beneficios para la población en la que influye.

¿Y por qué es necesario o por lo menos importante considerar en el análisis del uso futuro de un predio de alto impacto social los beneficios a la población?

Porque el proyecto que se desarrolle en éste lugar deberá impactar positivamente en el nivel de vida de la población, por otro lado, como ya se ha expuesto hasta aquí, elevar el nivel de vida de las personas no está vinculado a la obtención de ganancias económicas, lo que se pretende en la metodología es establecer el procedimiento a seguir para determinar las características de los objetos de valor para el nivel de vida de la población.

Así mismo, si se parte del enfoque de Henry Lefebvre en *El derecho a la ciudad*⁵¹, quien ya en la década de los sesentas del siglo pasado pronosticaba los peligros del efecto causado por la privatización excesiva del territorio urbano, y que hoy se ve cumplir cabalmente en las ciudades a través de la proliferación de desarrollos inmobiliarios de alto nivel socioeconómico para los diversos usos de la ciudad, habitacional, laboral, comercial, financiero, educativo y de recreación, sin embargo, sólo para un sector de la población, aquel que dispone de los recursos para acceder a estos sitios y que al mismo tiempo se autoaisla de los otros grupos sociales para preservar las ventajas de su posición económica y/o social, mientras que la población de los sectores con menos recursos tiene acceso a ese mundo sólo para “servir a los privilegiados”, generando así la enorme brecha de desigualdad.

La propuesta de Lefebvre establece el derecho a la ciudad como un derecho fundamental del ser humano, en el que la igualdad se lograría al restaurar el sentido de ciudad en el que el protagonista es el individuo habitante de la misma, y la urbe el escenario de la vida colectiva. Una apropiación del espacio urbano por parte de cada ciudadano.

⁵¹ Lefebvre, H. (1968) *El derecho a la ciudad*.

Las teorías de la justicia de Nussbaum y Sen sobre la igualdad, proponen proporcionar las posibilidades de elección libre fundamentada en el desarrollo de capacidades que les permitan decidir lo que más les conviene o lo que realmente desean para sus vidas, sin que esto necesariamente sea igual para todos, porque en esto estriban el respeto y la dignidad humana. Es en este punto en el que la pertinencia de un estudio cualitativo sobre las características del nivel de vida de la población objeto de estudio se hace evidente, y en cambio no el uso de casos análogos como receta de solución.

Al mismo tiempo, en este punto se presentan dos dificultades:

- Analizar el grado de satisfacción de las diversas necesidades humanas en una población en la que la opinión de cada uno puede ser tan compleja como variada, esto sería una tarea infinita de realizar;
- y lo segundo, dado que se hubiese resuelto la primera dificultad, ¿Cómo se asegura que los resultados de la investigación sobre el mejor uso para un predio de alto impacto social, analizado desde el punto de vista pragmático de la rentabilidad y desde el punto de vista social y ambiental, resulten en una realidad tangible, en algo que realmente se lleve a cabo?

Para el primer conflicto se ha propuesto el tipo de investigación cualitativa de *teoría fundamentada*, y en cuya aplicación al método se abundará en el capítulo 2; y para el segundo cuestionamiento se propone que la metodología, además, de contar con el análisis y evaluación de los resultados para la toma de decisión, cuente con la elaboración de políticas y reglamentos necesarios para la correcta implementación, que a su vez garanticen el uso y funcionamiento para su permanencia en el tiempo. Es decir, que si el resultado del análisis arroja la construcción de un parque público, éste cuente con los recursos suficientes para mantenerse en óptimas condiciones, representando un beneficio real para la población del oriente de la ciudad y no un foco de contaminación, inseguridad o delincuencia como lo son los parques metropolitanos hoy en día en la Ciudad de México.⁵²

⁵² En investigación realizada para este estudio se documenta esta afirmación en el anexo 1 y anexo 2.

1.3.1 Teoría del nivel de vida.

Dado que la premisa principal este estudio radica en la función del uso futuro como aquel que mejorará el nivel de vida de la población, y se ha establecido que para determinar qué objetos de valor proporcionarán esta finalidad, será utilizado un método de investigación cualitativa que permita tener un acercamiento con los individuos involucrados en el estudio de factibilidad del uso futuro de un predio de alto impacto. Por lo tanto, resulta inminente aclarar el concepto de nivel de vida y esto se hará desde el enfoque de Amartya Sen. Así mismo, será necesario expresar los conceptos de valor, valor de uso y valor de cambio, toda vez que el nivel de vida se entiende como los objetos de valor que lo determinan.

Lo que se observa en cada una de las propuestas de estudio sobre el uso futuro de un predio, es que el beneficio social se mide en términos cuantitativos, es decir, que el concepto de nivel de vida se aborda desde el punto de vista utilitario. De acuerdo con la teoría de Amartya Sen, el incremento en los ingresos no necesariamente representa un mejor nivel de vida para los habitantes, sin embargo, es posible establecer las características de *los objetos de valor* de la población, con la finalidad de construir los *estándares de nivel de vida* a los que aspiran. Es decir, que lo primero que se establece es que el nivel de vida depende de los objetos de valor de que se disponga, y para determinar cuáles son los objetos de valor primero se debe entender cuáles no lo son.

La economía normalmente basa su evaluación sobre la importancia relativa de los objetos de valor en términos de utilidad, desde dos puntos de vista:

- La primera es la utilidad como un objeto de valor;
- La segunda considera la utilidad como un recurso para evaluar otros objetos de valor.

La diferencia entre ambas consiste en si la utilidad es el objeto de valor en sí mismo o sólo se usa para evaluar otros objetos de valor.⁵³ Un ejemplo claro de este enfoque es cuando evaluamos algo mediante la utilidad obtenida, es decir, la utilidad sirve para medir el valor del objeto; o bien, cuando la razón de una actividad es acumular capital el objeto de valor es la utilidad. Medir en estos términos el nivel de vida es suponer que la utilidad es un objeto de valor para mejorar el nivel de vida.

⁵³ Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense, S.A. pág.

Es posible considerar otras tres formas de definir la utilidad en cuanto al nivel de vida se refiere: Placer, satisfacción del deseo y elección. Y si cada uno de estos se midiesen en términos de utilidad como se ha mencionado, la utilidad como objeto de valoración o como método de valoración, se tendrán al menos 6 variables que analizar.

Se refiere a que si el placer, satisfacer un deseo o tener la capacidad de elegir, pueden medir o expresar el nivel de vida, entonces serían parte de sus objetos de valor, sin embargo, Sen concluye que ninguno de estos es relevante para la evaluación del nivel de vida, no obstante que son valiosos, ya que no tienen legitimidad exclusiva, es decir, que el logro de cualquiera de estos objetos de valor están determinados por las circunstancias del individuo. Por ejemplo, una persona marginada, que ha trabajado mucho y que se enferma, pero por medio del condicionamiento social se ha logrado que se sienta satisfecha de su suerte e incluso feliz; no puede ser considerada como alguien que tiene calidad de vida. El nivel de vida no puede separarse de la naturaleza de vida que lleva la persona.⁵⁴

En cuanto a la satisfacción del deseo, Amartia Sen dice que los derrotados y oprimidos tienden a desear menos cosas que los que han sido favorecidos en la vida, debido a que se han conformado. No sólo se trata de las cantidades diferenciales de dinero que puede ofrecer una persona y otra por el objeto que desean, sino que tienden a desear cosas diferentes también,⁵⁵ debido a la ausencia de deseo por las cosas que están más allá de su alcance. Por lo tanto no sería tampoco el deseo la base para la valoración. No por la imposibilidad de establecer los diferenciales del deseo para cada persona, sino por la distorsión que impide aplicarlo para la evaluación objetiva del nivel de vida.

Por último, la elección también es un objeto de valor que no puede definir el nivel de vida ni evaluarlo, ya que el libre albedrío no tiene que ver exclusivamente con lo que le dará calidad a la vida de las personas, sino con lo que se considera éticamente correcto, o un deber, etc.

Ahora bien, el bienestar puede ser considerado un estándar del nivel de vida siempre y cuando se circunscriba a aquel bienestar que no procede de la obligación, la solidaridad, las antipatías, y cualquier otra influencia sobre nuestro bienestar ajenas a nuestra vida.

⁵⁴ Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense, S.A. pág. 12.

⁵⁵ Ídem. pág. 15.

Y así se puede continuar enumerando variables que suelen ser consideradas como factores que influyen en el nivel de vida, y deberán ser evaluados como los anteriores para determinar si son objetos de valor para el nivel de vida o no. Siempre evaluando su injerencia real y absoluta en la calidad de vida.

La identificación de objetos de valor equivale a afirmar que estos objetos tienen pesos positivos sin especificar cuáles son exactamente⁵⁶. Y para determinar los objetos de valor para el nivel de vida, estos deben cumplir una de dos premisas:

1. Son objetos de valor para el nivel de vida, si se puede definir el nivel de vida a través de ellos.
2. Son objetos de valor para el nivel de vida, si se puede evaluar el nivel de vida a través de ellos.

Es importante aclarar el término de valor, retomaremos algunos autores para analizarlo. Valor es algo que es digno de ser apreciado, algo que vale la pena y algo que es conveniente. Un valor siempre está en un bien.⁵⁷

Para Ana Teresa López de Llergo:

*“...valor es toda perfección real o posible que procede de la naturaleza y que se apoya tanto en el ser como en la razón de ser de cada ente. Esta perfección merece nuestra estima, reconocimiento y agrado”.*⁵⁸

Las cosas tienen un valor para el fin específico para el que fueron creadas, o para el uso presente que se les da. Visto así un valor depende de lo que es verdadero, independientemente de la persona que lo percibe, un valor se impone y no se cuestiona. Desde el punto de vista del sujeto que posee los valores, estos pueden ser de la naturaleza inanimada o de la naturaleza animada. La naturaleza inanimada es inmanente se reconoce su valor sólo cuando trasciende.⁵⁹ La naturaleza animada a su vez puede ser inmanente o trascendente, la primera cuando está descubriendo y desarrollando su potencial, el cual sólo le pertenece a sí misma. Y trasciende cuando le es útil a alguien más.

⁵⁶ *Ibíd.* pág. 45

⁵⁷ Cfr. Olivera Luna Rubén, *Curso de filosofía moral*, pág. 97

⁵⁸ López de Llergo Ana Teresa. *Valores, valoraciones y virtudes*, pág. 34.

⁵⁹ Cfr. López de Llergo Ana Teresa. *Op. Cit.*, págs. 37-44.

Valores son los fenómenos tanto de carácter material como espiritual, capaces de satisfacer cualesquiera necesidades de un hombre, de una clase o de la sociedad, de servir a sus intereses y fines. El valor existe porque el ser humano le confiere un valor a las cosas, al aparecer en la vida práctica de las personas los valores adquieren carácter social. Los valores necesarios para la vida del hombre se pueden clasificar en valores naturales, económicos, político-sociales, éticos, estéticos, científicos.⁶⁰

Ahora bien, desde la economía política, se tienen el valor de uso y el valor de cambio, se explica de manera sucinta estos conceptos a continuación, con el objeto de comprender el concepto de objetos de valor para el nivel de vida.

De acuerdo con Marx⁶¹,

“La utilidad de un objeto lo convierte en valor de uso... Es algo que está condicionado por las cualidades materiales de la mercancía. Lo que constituye un valor de uso o un bien es la materialidad de la mercancía misma... El valor de uso sólo toma cuerpo en el uso o consumo de los objetos... son, además, el soporte material del valor de cambio.”

Para explicar el concepto de valor de cambio, establece que para comparar el valor de dos objetos con diferente valor de uso, ejemplo: el trigo y el hierro, es necesario reducirlos a su forma más simple, tal que, quitando aquellas características que los determinan, sólo quedasen las características que tienen en común, lo cual es la cantidad de trabajo que se empleó para apropiarse de ellos, o bien, para materializarlos. Así, el valor de cambio para Marx queda representado por *“...la cantidad de trabajo socialmente necesario, o sea el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción.”*

Ahora bien, como la capacidad productiva del trabajo depende de la capacidad del obrero, la tecnología empleada, la organización del proceso de producción y las condiciones naturales, el valor depende directamente de la cantidad pero es inversamente proporcional a la capacidad productiva del trabajo que en ella se invierte. Por último, un valor de uso no siempre tiene valor de cambio, ocurre cuando la utilidad del objeto no se debe al trabajo, como por ejemplo el aire.⁶²

⁶⁰ I. Blauberg, Diccionario Marxista de Filosofía, p.314.

⁶¹ Marx (1873) El Capital. pp. 23-30 Extraído el 1 de abril de 2016 de: <http://aristobulo.psuv.org.ve/wp-content/uploads/2008/10/marx-karl-el-capital-tomo-i1.pdf>

⁶² Ídem. Pp. 32.

Cabe agregar que el trabajo no produce cosas sino utilidades, es decir, los objetos materiales, o bien, la materia prima ya existe sobre la Tierra, lo que hace el trabajo es transformarlos para que le sean útiles al ser humano, como dice John Stuart Mills sobre *La producción*, “Lo que producimos o deseamos producir es siempre una utilidad, como designa M. Say con gran exactitud.”⁶³ En este punto cabe mencionar que existe trabajo, o actividad física o mental, que no produce objetos, para Mills, este se denomina trabajo improductivo, pero aclara que no significa que no tenga valor, sólo que no resulta en un producto material. Así lo objetos de valor para determinado bien deseado, como lo sería el nivel de vida, no necesariamente son objetos materiales.

1.3.2 Teoría del desarrollo de capacidades.

Esta teoría se aborda desde el estudio que hace Martha Nussbaum recogido en su libro *Crear Capacidades*⁶⁴, por considerar el establecimiento de diez capacidades fundamentales para garantizar la libertad y dignidad humana que le permitan al individuo la libre elección de su destino. Esto permite identificar con menor dificultad el método a seguir desde la investigación cualitativa, y generalizar un procedimiento para determinar las potencialidades de un predio de alto impacto social. Lo que Nussbaum (2012)⁶⁵ establece en su teoría es que la falta de acceso a oportunidades de educación, esparcimiento, cultura, alimentación y/o participación ciudadana, impide a los habitantes de una sociedad estar en igualdad de circunstancias a la hora de decidir qué hacer con sus vidas. Sus opciones laborales se reducen debido a la falta de calidad de educación que han recibido, ya que no ha sido suficiente el grado de alfabetización funcional, lo que los pone en desventaja competitiva al mismo tiempo que, y aunado a sus posibilidades económicas, les reduce la posibilidad de tener acceso al disfrute de la cultura, como la poesía, la literatura o las obras de arte, por mencionar algunos aspectos. En cuanto a las condiciones de nutrición y sanidad pública deficientes, éstas reducen su calidad y tiempo de vida. A partir de una investigación biográfica ella puede determinar qué aspectos son los que se deben considerar para plantearse una teoría que se acerque a la realidad de los grupos social y económicamente vulnerables.

⁶³ Mills, J. (1848) Principios de economía política. (trad. Del inglés por Teodoro Ortiz), México. Fondo de Cultura Económica, 1978, capítulo III pp. 64-70.

⁶⁴ Nussbaum, M. (2012) *Crear capacidades*. España. Espasa Libros S. L. U.

⁶⁵ Ídem

Nussbaum (2012) asegura que para desarrollar políticas que sean de verdad pertinentes para un amplio abanico de situaciones humanas se deben atender los factores que afectan su calidad de vida, por lo que es obligado preguntarse qué son capaces de ser y de hacer las personas, en el colectivo y en lo particular.⁶⁶

Es lógico que se piense que las capacidades no sólo dependen de las posibilidades que un gobierno otorga a sus ciudadanos, ya que cada individuo per se tiene facultades que trae consigo al mundo, sin embargo, estas podrían verse frustradas en su desarrollo si se carece de oportunidades para descubrirlas y hacerlas florecer. Como escribió Adam Smith (citado por Nussbaum 2012:43), “la privación de la educación hace que una persona esté *mutilada y deformada en un aparte del carácter de la naturaleza humana incluso más esencial*”.

Nussbaum nombra a las capacidades innatas las capacidades básicas, y establece que el funcionamiento de estas capacidades básicas, es la realización activa de las mismas, sin embargo este funcionamiento no sería completo sin considerar la libertad de elección, ya que no se trata de medir el valor de un conjunto de opciones en función del mejor uso que se puede hacer de ellas, sino que las opciones son libertades y la libertad tiene un valor intrínseco. Así Nussbaum introduce el término de capacidades combinadas que se refiere a la suma de capacidades internas y las condiciones sociales, políticas y económicas en las que se puede elegir realmente el funcionamiento de las básicas.⁶⁷ A continuación se hace un listado de las diez capacidades centrales de la propuesta teórica de Nussbaum:

- 1 **Vida.** Poder vivir hasta el término de una vida humana de duración normal.
- 2 **Salud física.** Poder mantener una buena salud, incluida la reproductiva; recibir alimentación adecuada, tener un lugar apropiado para vivir.
- 3 **Integridad física.** Poder desplazarse libremente de un lugar a otro; estar protegidos de los ataques violentos; disponer de oportunidades para la satisfacción sexual y para la elección en cuestiones reproductivas.
- 4 **Sentidos, imaginación y pensamiento.** Utilizar éstos con un verdadero sentido humano, un modo formado y cultivado por una educación adecuada, un uso en libertad de acción y producción.

⁶⁶ *Ibidem.* pág. 33

⁶⁷ *Ibidem.* 43- 45

- 5 **Emociones.** *Poder sentir apego por cosas o personas y a nosotros mismos, sin temor ni ansiedad. Tener un desarrollo emocional que no se limite a los prejuicios y creencias de otros.*
- 6 **Razón práctica.** *Poder formarse una concepción del bien y reflexionar críticamente acerca de la planificación de la propia vida.*
- 7 **Afiliación.** *Poder vivir con y para los demás, poder demostrar interés por otros seres humanos, participar en formas diversas de interacción social. Tener empatía. Tener las bases sociales para no sentir humillación, que se nos trate como seres de igual valía que los demás.*
- 8 **Otras especies.** *Poder vivir una relación próxima y respetuosa con los animales, las plantas y el mundo natural.*
- 9 **Juego.** *Poder reír, jugar y disfrutar de actividades recreativas.*
- 10 **Control sobre el propio entorno.** *Poder participar en las decisiones políticas que gobiernan nuestra vida. Poder poseer propiedades y ostentar derechos de propiedad en igualdad de condiciones que los demás; tener derecho a buscar trabajo en un plano de igualdad con los demás; ser capaces de trabajar como seres humanos, ejerciendo la razón práctica y manteniendo relaciones valiosas y positivas de reconocimiento mutuo con otros trabajadores y trabajadoras.⁶⁸*

Ciertas capacidades requieren de varias acciones para cumplirse, pero sólo se retoman aquí los aspectos que competen al desarrollo urbano para centrar y delimitar el estudio al uso de suelo de predios de alto impacto social.

Lo que se hace en esta metodología es establecer el tipo de análisis que permita determinar cómo el desarrollo urbano está resolviendo la posibilidad de mejorar el nivel de vida en el entorno de un predio de alto impacto social, y qué medidas serán pertinentes para completar el equipamiento que otorgue las posibilidades a la población de ejercer sus libertades a través del desarrollo de sus capacidades.

⁶⁸ *Ibidem.* PP. 53-55

1.3.3 Acceso a los recursos de la ciudad.

Es pertinente establecer los recursos de la ciudad a los que se pretende acceder a través del uso del suelo urbano, por lo que retomando la teoría de Lefebvre⁶⁹, en el *derecho a la ciudad*, donde explica cómo las necesidades sociales tienen un fundamento antropológico, la reconocida diversidad de personas en una ciudad no las exime de necesidades comunes, tales como...

“La necesidad de seguridad y la de apertura, la de certidumbre y aventura, la de organización del trabajo y la de juego, las necesidades de previsibilidad y de imprevisto, de unidad y de diferencia, de aislamiento y de encuentro, de cambios y de inversiones, de independencia y de comunicación, de inmediatez y de perspectiva a largo plazo.”

El ser humano tiene la necesidad de reunir lo que percibe en un “mundo”. Tiene la necesidad de desarrollar su creatividad, de estar informado, tiene necesidades de simbolismo, imaginación y actividades lúdicas. Al mismo tiempo Lefebvre sugiere que ni arquitectos ni sociólogos tienen la capacidad de establecer relaciones o dar forma a estas, lo más que harán será ayudar a las tendencias a tomar forma. Lo único que guiará al entendimiento de las relaciones sociales es la propia experiencia, nutrida de ciencia.⁷⁰ Y en este punto establece el procedimiento para tal efecto:

La transducción. Que puede realizarse metódicamente consiste en la elaboración de un objeto teórico posible, que se comprueba continuamente con las observaciones empíricas mientras se construye, el cual introduce un rigor en la investigación y conocimiento en la utopía.⁷¹

Nuevamente la investigación cualitativa de la teoría fundamentada nos provee la posibilidad de acercarnos a esta observación empírica de los objetos de valor para el nivel de vida un grupo determinado de la sociedad.

⁶⁹ Lefebvre, H. (1978) *El Derecho a la Ciudad*. (4ª Ed) Ediciones Península, Barcelona. pág. 123.

⁷⁰ Ídem. Pág. 128.

⁷¹ Ibídem. Pág. 128.

1.3.4 Desarrollo económico local.

Amartya Sen dice en *El desarrollo como libertad* (2009)⁷², que las oportunidades económicas, libertades políticas, poderes sociales, condiciones adecuadas para buena salud y educación básica y el fomento y desarrollo de iniciativas; constituyen las libertades que conducen a las sociedades al desarrollo, por lo que la finalidad de éste es la libertad.

La libertad para intercambiar palabras, bienes u obsequios no necesita justificación defensiva en términos de sus efectos distantes pero favorables; son parte de la forma en que los seres humanos viven e interactúan en la sociedad. El crecimiento económico es producto del mecanismo del mercado, pero éste deberá ser el resultado indirecto de la libertad de decidir sobre el intercambio de palabras, bienes, etc.

Los retos cruciales del desarrollo en muchos países subdesarrollados incluyen hoy la necesidad de librarse de la servidumbre explícita o implícita que niega el acceso al mercado laboral abierto.⁷³ Un predio de alto impacto social deberá servir para el desarrollo económico de la región sobre la cual tiene influencia, es decir, elevar el nivel de vida sus habitantes.

Y si se establecen los principios de igualdad y desarrollo expuestos por Sen, se entiende que lo que se deberá buscar es proporcionar las libertades que la población necesita para tomar sus propias decisiones de intercambio.

Debemos proporcionar los medios para reducir e incluso eliminar, la persistencia de privaciones entre segmentos de la comunidad que permanecen excluidos de los beneficios de la sociedad orientada al mercado, y los juicios generales, incluyendo críticas, que la gente pueda tener respeto a estilos de vida y valores asociados con la cultura del mercado. Al completar el desarrollo como libertad, hay que considerar y evaluar apropiadamente ambos argumentos. Es difícil pensar que cualquier proceso sustancial de desarrollo pueda darse sin un muy extenso uso de mercados, pero eso no excluye el papel del apoyo social, de la regulación pública o la política cuando pueden enriquecer, en lugar de empobrecer, vidas humanas.⁷⁴

⁷² Sen, A. (2009) *El desarrollo como libertad*. México: D-Instituto nacional de Ecología. ProQuest ebrary. Web. 29 de octubre de 2015. Pág. 16.

⁷³ Ídem pág. 17.

⁷⁴ Íbidem. pág. 18

Sen relata un suceso de su niñez en el que un hombre pierde la vida al ir a trabajar a un lugar peligroso debido a la guerra desatada entre hindúes y musulmanes, al ser pobre no tenía otra opción, es decir, carecía de libertad económica; y esto hace recordar nuestra propia situación violenta, las personas que por necesidad deben trasladarse al otro lado de la ciudad para trabajar, dejan varias horas de su día en el transporte, al cabo de sus vidas resultan en miles de horas que coartan su libertad de descanso, por ende la libertad al derecho a la salud, su libertad de sano esparcimiento, su libertad de convivencia con sus seres queridos, su libertad para el desarrollo de sus capacidades porque no disponen de tiempo para hacerlo. En fin, su libertad de disponer de su tiempo como mejor considere.

Sen estudia cinco tipos de libertades:

1. Libertades políticas
2. Facilidades económicas
3. Oportunidades sociales
4. Garantías de transparencia
5. Redes de seguridad

Estos ayudan a mejorar las capacidades de las personas.⁷⁵ Un estudio sobre el potencial del uso futuro de un predio de alto impacto social deberá estar encaminado a reducir estas distancias y tiempo, debería proporcionar empleo, educación, esparcimiento y recreación a los habitantes del área de influencia del predio. Siendo el primer paso identificar el área de influencia. En esta metodología el área de influencia estará determinada por los tiempos y distancias de recorridos máximos para cada actividad.

1.3.5 Inexistencia de elementos y procesos de decisión.

Los métodos actuales para evaluar las potencialidades de un predio utilizan como proceso de decisión los factores de rentabilidad, mediante una proyección de los ingresos futuros y los costos y gastos de edificación, se establece la tasa interna de retorno que explica el valor relativo de las ganancias con respecto a la inversión. Este valor es el parámetro principal para determinar el mejor uso del predio. Seguido de las necesidades del inversionista con respecto a su inversión, es decir, en ocasiones se pretende recuperar la

⁷⁵ Ídem pág. 19.

inversión, mientras que otras veces la intención es obtener una renta de los inmuebles. Así que, los elementos de decisión son los factores de utilidad y las necesidades financieras del inversionista. Es importante destacar que las opciones que se evalúan resultan de factibilidades técnicas y legales, así como del análisis demográfico, ambiental y económico de la región, por lo tanto, también son elementos del proceso de decisión estos datos, sin embargo, la finalidad del estudio no es la mejora en el nivel de vida de las personas, sino el beneficio económico del predio.

Nussbaum dice que vivimos en una era dominada por el afán de lucro. Si bien es cierto que el crecimiento económico es un elemento de una política pública sana, los beneficios económicos constituyen solamente medios instrumentales para las vidas humanas que son el verdadero fin. El verdadero enfoque debería estar en “...*hacer posible que las personas vivan vidas plenas y creativas, desarrollen su potencial y formen una existencia significativa acordes con la igualdad y dignidad humana.*”⁷⁶

Inferimos que no existen elementos suficientes en los procesos de decisión actuales que atiendan a la necesidad de determinar el uso futuro de un predio urbano de alto impacto social, toda vez que este uso debe abarcar no sólo la utilidad vista en términos financieros, sino que, en un sentido más amplio de utilidad, se requiere de una propuesta que, además, de dar viabilidad técnica, legal y financiera sea posible la mejora en la calidad de vida de la sociedad.

Si bien estamos de acuerdo que los procesos actuales de selección son adecuados para determinar la mejor opción de entre varias propuestas basados en la factibilidad económica, debido a que también se considera la importancia de contar con los recursos materiales para la sustentabilidad del desarrollo inmobiliario que resulte, también es cierto que en esta propuesta las personas son un fin no un medio, por eso se propone que las bases para determinar las potencialidades emanen de un análisis cualitativo de las necesidades para satisfacer la mejora del nivel de vida de la población sobre la que influirá el desarrollo inmobiliario.

⁷⁶ Nussbaum, M. (2012) *Crear Capacidades*. España: Espasa Libros S. L. U.

Capítulo 2. Metodología para la elección objetiva del uso futuro de predios urbanos de alto impacto.

Generalidades de la metodología:

La metodología propuesta se divide en dos partes fundamentales:

1. La primera parte cualitativa, con planteamiento abierto, expansivo, fundamentado en la experiencia y el entendimiento del fenómeno en todas sus dimensiones, internas y externas, pasadas y presentes, enfocado en aprender de los participantes para generar una teoría fundamentada. El objetivo es identificar las características de los objetos de valor para desarrollar los estándares del nivel de vida de los participantes, en base al enfoque de Amartya Sen. En consecuencia se podrán identificar las competencias que posibiliten la mejora en su calidad de vida, y cómo el proyecto inmobiliario posibilita su desarrollo.
2. La segunda parte de la metodología tiene que ver con el análisis cuantitativo tradicional sobre la evaluación del potencial de predios urbanos, con la finalidad de hacer operativo el proyecto inmobiliario, desde el punto de vista físico, técnico, financiero y ambiental.

Para la primera etapa eminentemente cualitativa se contempla lo siguiente:

- a. Método de investigación: Teoría fundamentada.
- b. Técnicas de investigación. Entrevistas, observación de campo, cuestionarios, diarios, cartas, periódicos, y cualquier material que permita obtener información sobre la vida cotidiana de la población objeto del estudio.
- c. Instrumentos de investigación. Guías para las entrevistas, guías de observación; sin embargo, en este tipo de investigación el investigador también será un instrumento, lo cual se explica más adelante.
- d. Fiabilidad y Validez. Este aspecto para la investigación cualitativa es fundamental. Ya que de ello depende la pertinencia y justificación de la misma. Es necesario garantizar que el estudio se puede replicar, y cada vez se obtendrán resultados iguales en circunstancias básicamente iguales.

El planteamiento del problema de investigación debe considerar:

- Objetivos
- Preguntas de investigación
- Justificación y viabilidad

- Exploración de las deficiencias en el conocimiento del problema
- Definición inicial de ambiente o contexto

Cabe mencionar algunas consideraciones previas a la metodología:

1. El tamaño y la diversidad de los usos del proyecto implicarán que el desarrollo tenga un nuevo significado urbano. El cambio que esto generará en la población dependerá del enfoque que se le dé, se ha visto que cuando se desarrolla una zona originalmente marginada social y económicamente, con inmuebles comerciales, habitacionales y de oficinas de alto nivel, la población empieza a desplazarse a otras zonas dejando paso a la voracidad de los inversionistas, que tienen grandes ganancias sobre un suelo barato que se torna en desarrollos caros. Lo que se pretende es evitar este fenómeno.
2. No se está en contra de desarrollar la ciudad, y de que el nivel de vida de sus habitantes se desarrolle con éste. Lo que se busca es que la población oriunda se beneficie directamente, y pueda acceder a estos beneficios. Sin embargo, los métodos existentes atienden sólo aspectos de utilidad económica, tanto para usuarios como para inversionistas, y estos beneficios no representan un incremento en el nivel de vida de las personas.
3. La integración física de los espacios tendrá que ver con: la topografía del predio; las interconexiones entre los diferentes usos; y los medios para éstas, verticales u horizontales, andadores peatonales, ciclo pistas, vías para vehículos motorizados (eléctricos o de combustión interna), etc. Considerar los tiempos de desplazamiento dentro del desarrollo permitirá establecer el tipo de movilidad requerida. Este análisis es crucial para que el desarrollo funcione como un todo y no de manera desarticulada, tener usos públicos y privados no significa que se deba cortar el paso a la circulación a los diferentes usuarios, sino que ésta deberá contemplar todos los usos.
4. Se debe analizar la posición en la que quedarán parques, avenidas, estaciones de transporte público, estacionamientos. Para un estudio de alto impacto urbano, deberán considerarse los planes y programas de desarrollo, considerar las tendencias en cuanto a densidad habitacional y constructiva, así como las tendencias en cuanto a movilidad, desarrollo económico y social.

5. En la parte ambiental, el estudio debe hacerse para conocer la flora y fauna endémica, así como aquellos que requieran de menor costo de mantenimiento; esto no sólo dará certificaciones apreciadas por los inversionistas como la acreditación LEED⁷⁷, sino que serán más factibles de implementar.

El método se fundamenta en tres principios básicos:

1. El desarrollo de un predio de alto impacto social es una posibilidad para la población involucrada de mejorar su nivel de vida.
2. El uso futuro será mixto y comprenderá la combinación de usos públicos y privados que permitan, primero, alcanzar una mejora en el nivel de vida de los participantes, y segundo, obtener los recursos económicos para su sustentabilidad.
3. La metodología será cualicuantitativa, cualitativa para determinar los estándares del nivel de vida buscado, y cuantitativa para proveer del marco operativo al proyecto inmobiliario.

La identificación del radio de influencia varía de acuerdo a estándares de movilidad para cada uso: educativo, abasto, recreación, deportivo, comercial, laboral, financiero, etc. Al plantear una investigación cualitativa es necesario reconocer la carga evaluativa que el estudio conlleva. Como dice Pérez Juste (citado en Pérez Serrano et. al. 2001:168)⁷⁸, “...*la esencia de la evaluación es la valoración de la realidad evaluada.*”

Que se obtiene a partir de la recogida sistemática de información y de enjuiciamiento del mérito o valor de un objeto de estudio, que permitirá conocer a fondo su realidad.

Este enjuiciamiento debe facilitar la obtención de algo más que una descripción, lo que se busca son alternativas teóricas o prácticas, valiéndonos de algún patrón explícito o implícito. Para esto se deben establecer los objetivos específicos de la investigación, en este caso particular son:

⁷⁷ LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) es un programa de certificación de edificios sostenibles, que reconoce las mejores estrategias y prácticas en la construcción. Mediante la incorporación en el proyecto de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales. La certificación, de uso voluntario, tiene como objetivo avanzar en la utilización de estrategias que permitan una mejora global en el impacto medioambiental de la industria de la construcción. Extraído el 15 de octubre de 2015 de: <http://www.usgbc.org/leed>

⁷⁸ Pérez Serrano, G. (coord.) (2001) *Modelos de investigación cualitativa. En educación social y animación sociocultural. Modelos prácticos.* (2ª ed.) Madrid. Narcea SA. de ediciones. Pág. 168.

- Determinar los estándares del nivel de vida para la población que habita dentro del área de influencia.
- Determinar las competencias que se deben desarrollar en esa población.
- Lograr la integración de la población que se encuentra dentro del área de influencia en el proceso de su desarrollo a través del proyecto inmobiliario.

De acuerdo con el enfoque de Amartya Sen, es posible establecer las características de *los objetos de valor* de la población, con la finalidad de construir los *estándares de nivel de vida* a los que aspiran.

Recordando del apartado 1.3.1 para determinar los objetos de valor para el nivel de vida, estos deben cumplir una de dos premisas:

1. Son objetos de valor para el nivel de vida, si se puede definir el nivel de vida a través de ellos.
2. Son objetos de valor para el nivel de vida, si se puede evaluar el nivel de vida a través de ellos.

También que el bienestar puede ser considerado un estándar del nivel de vida siempre y cuando no proceda de la obligación, la solidaridad, las antipatías y cualquier otra influencia ajena a nuestra vida. La identificación de objetos de valor equivale a afirmar que estos objetos tienen pesos positivos sin especificar cuáles son exactamente.⁷⁹

Como dice Sen en *El nivel de vida*, será importante establecer intervalos bastante amplios entre cada objeto de valor para poder intercalar futuros rasgos de otros objetos de valor que se identifiquen después de una lista inicial, con el objeto de no complicar la lista con un grupo exacto de pesos numéricos. Se tienen dos enfoques con respecto a la evaluación de las jerarquías de los objetos de valor, aquella de la persona cuyo nivel de vida se está calculando, *evaluación propia*; y la función de evaluación general que refleje los estándares, *evaluación estándar*.⁸⁰

Para esta investigación se utilizará la *evaluación estándar*, ya que es útil para hacer comparaciones, por ejemplo con niveles contemporáneos del nivel de vida, o de los

⁷⁹ *Ibidem*. pág. 45

⁸⁰ *Ibidem*. pág. 46

diferentes niveles de vida de diferentes grupos sociales. Sin embargo, esto no significa que la *evaluación propia* no pueda arrojar datos interesantes, en el sentido que las particularidades pueden identificar problemas que se pierden en la generalización.

La característica principal de un enfoque general es su dependencia de una uniformidad de juicios, si existe, relativos a la importancia respectiva de los diferentes objetos de valor. Pero también, después de un análisis la gente podría estar influenciada a adoptar evaluaciones estándares en su nivel de vida personal. La identificación de los niveles de vida personales y estándares, será relevante para el estudio dependiendo de lo que se quiere conocer.

Entonces, el objetivo es determinar los estándares para el nivel de vida mediante el método cualitativo de investigación y consistirá en:

1. Recolección de datos, muestreo y análisis de datos, de manera simultánea, mediante la organización de datos, transcripción del material y documentación del proceso mediante una bitácora de análisis.
2. El análisis del material, a través de la codificación. Se comparan unidades para crear categorías, y éstas se comparan para dar lugar a la interpretación de los datos, desarrollo de patrones, generación de hipótesis, explicaciones y teorías.

En un proceso cualitativo la secuencia no es lineal, las etapas son iterativas y se yuxtaponen buscando responder a la pregunta de investigación, ajustando la muestra si es necesario. La recolección de datos ocurre en los ambientes naturales y cotidianos de los participantes (o unidades de análisis).⁸¹

En cuanto al instrumento de la investigación se dice que en la investigación cualitativa es el mismo investigador, ya que es el medio a través del cual se conoce la información obtenida del lenguaje escrito, verbal y no verbal, conductas observables e imágenes. El investigador recoge los datos, observa, entrevista, revisa documentos y conduce sesiones. Él es una fuente de datos que utiliza una o varias herramientas para recoger la información y

⁸¹Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: www.FreeLibros.com pág. 408

su principal reto consiste en introducirse en el ambiente para lograr capturar lo que las unidades o casos expresan y llevan a la comprensión del fenómeno estudiado.⁸²

De acuerdo con Hernández Sampieri⁸³ las unidades de análisis son:

Significados. Son los referentes lingüísticos utilizados por los individuos para referirse a la vida social como definiciones, ideologías o estereotipos. Se interpretan y justifican generando reglas y normas (ver Amartya Sen, donde dice que las repeticiones son reglas)

Prácticas. Son conductas de un sistema social y constituyen unidades de análisis.

Episodios. Estos son sucesos sobresalientes, no rutinarios, cuyo impacto es analizado en estudios cualitativos.

Encuentros. Dinámicas de encuentros entre dos o más personas, de los que se obtiene información complementaria.

Roles. Son unidades conscientemente articuladas que definen en lo social a las personas.

Relaciones. Son díadas que forman una vinculación social por su interacción en el tiempo o su interacción.

Grupos. Son grupos de personas relacionadas por un largo periodo de tiempo, con metas comunes y que se consideran a sí mismos una entidad.

Organizaciones. Son unidades formadas con un objetivo común, se analiza su origen, control, jerarquías y valores.

Comunidades. Estas son asentamientos humanos en un territorio definido socialmente, en las que surgen todas las relaciones anteriores.

Subculturas. Son grupos grandes e ilimitados que surgen por la identificación de ideas, estilos de vida o preferencias de varias personas, que incluso pueden rebasar fronteras.

Estilos de vida. Adaptaciones que realiza un grupo de personas en situaciones similares.

Para la investigación las unidades de análisis constituyen la fuente de la información que determinará los estándares del nivel de vida de la comunidad como unidad de análisis en el estudio. Cabe mencionar que la actitud del investigador debe ser de respeto ante los participantes, debe ser sensible y abierto. Mientras que su rol puede ser de supervisor, líder o amigo, y evitar influir en la dinámica de la unidad de análisis.

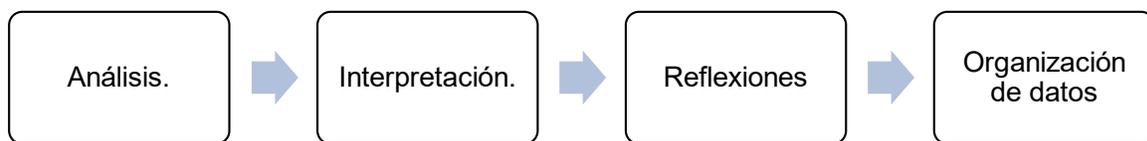
⁸² Ídem. Pág. 409

⁸³ Ibídem. Pág. 410.

Las herramientas para la recolección de datos podrán ser alguna o varias de las siguientes: la observación, la entrevista, grupos de enfoque o sesiones en profundidad, anotaciones y bitácoras de campo, documentos, registros, materiales y artefactos, biografías e historias de vida. Es importante recalcar las características de la investigación cualitativa:

1. La investigación cualitativa es inductiva.
2. El investigador ve el escenario y a las personas desde una perspectiva holística.
3. Los investigadores interactúan con sus informantes de manera natural, siendo sensibles a los efectos que ellos mismos producen sobre las personas que son el objeto de estudio.
4. Los investigadores tratan de comprender a las personas dentro de su propio marco de referencia procurando experimentar su realidad tal y como la viven.
5. El investigador debe dejar de lado sus creencias, perspectivas y predisposiciones, para ver las cosas como si ocurrieran por primera vez.
6. Para el investigador cualitativo todas las perspectivas son valiosas.
7. Los métodos cualitativos son humanistas, permiten conocer a las personas y entenderlas.
8. En la investigación cualitativa la validez cobra vital importancia. Se ha de asegurar el estrecho ajuste entre los datos y lo que la gente realmente dice y hace.
9. Para el investigador cualitativo todos los escenarios y personas son dignos de estudio.
10. Si bien el investigador cualitativo es un artífice que debe crear su propio método y no hay una línea estandarizada, no debe suponerse que no existe una guía predeterminada, por el contrario, el rigor y la validez son aspectos esenciales que siempre tiene presentes.⁸⁴

El proceso consiste en:



⁸⁴ Pérez Serrano (1998) *Investigación cualitativa. Retos e interrogantes*. Madrid. Editorial Muralla. Pág.47. En Pérez Serrano, G. (coord.)(2001) *Modelos de investigación cualitativa. En educación social y animación sociocultural. Modelos prácticos*. (2ª ed.) Madrid. Narcea SA. de ediciones. Pág. 170.

Al tratarse de un predio de alto impacto por su ubicación y dimensiones, se supone que el uso sea mixto, ya que requiere de diversos espacios urbanos y arquitectónicos para que los ciudadanos desarrollen sus funciones, como menciona Jhon Muellbauer resumiendo la exposición de Sen:

...el nivel de vida debería tratar sobre todo del conjunto de posibilidades que una persona puede utilizar para funcionar.⁸⁵

Además, Muellbauer, explica con una analogía como los bienes se pueden transformar en utilidades funcionales a través de la influencia que los primeros tienen sobre las personas; las características de los alimentos, proteínas, calorías, etc., influyen en la capacidad de las personas para funcionar, teniendo una buena alimentación, o mayor esperanza de vida. Estas posibilidades se traducen en logros reales de las personas, es decir, las funcionalidades.

Aplicando este concepto al desarrollo inmobiliario, los bienes son los activos fijos como parques, escuelas, oficinas, etc., cuyas características materiales (esparcimiento, educación, producción, etc.), se traducen en posibilidades para funcionar de la población que a través de esto logra una mejora en su nivel de vida.

También hay que agregar que el entorno influye en las cantidades de características materiales que se pueden conseguir; éstas, aunadas a las características personales influyen, en las posibilidades de una persona para funcionar; éstas junto con el estado síquico de una persona, determinan el nivel de logro en los diferentes tipos de funcionamiento.⁸⁶

Las posibilidades o capacidades de las personas, serán las que se buscarán determinar con la aplicación de esta metodología para determinar el uso futuro de predios de alto impacto.

⁸⁵ Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense, S.A. pp. 60-61.

⁸⁶ Ídem.

2.1 Elementos para identificar las potencialidades de un predio de alto impacto social.

Como se ha establecido, el principal interés radica en la obtención de una metodología para identificar objetivamente el uso futuro de un predio de alto impacto social, y partiendo de este hecho es que se han abordado las teorías de Sen y Nussbaum, en el sentido de proporcionar a la sociedad una mejora en su nivel de vida basados en el desarrollo de capacidades.

La investigación sobre las características de los objetos de valor para la población sobre la que el predio tiene influencia, se hará por métodos de investigación cualitativa de teoría fundamentada, por supuesto que esto lleva a pensar en la diversidad de características y la complejidad para evaluarlas con la finalidad de tomar decisiones.

Además, cabe mencionar como lo dice Hernández Sampieri⁸⁷, que cada investigación cualitativa es diferente a otra, su estructura depende de las circunstancias particulares que envuelven los objetivos de investigación, y aunque en este método se ha tratado de unificar dichos objetivos, toda vez que el fin último es buscar una mejora en el nivel de vida de los individuos objeto de la investigación, es necesario estar conscientes de que dicha mejora significará diferentes cosas para diferentes comunidades, ya que se parte del punto desde dónde están en el momento de la investigación, tratar de homologar el estándar de nivel de vida sería pensar en fórmulas iguales para todos, sería pensar que los casos análogos son la solución al tratamiento de predios urbanos de alto impacto social, y evidentemente no lo son. Ya se ha hablado de cómo las soluciones y tratamiento que se les ha dado a estos predios en otros países son fórmulas que aquí no han funcionado, porque se parte de realidades diferentes, y lo que este método persigue es ubicarnos primero en esa realidad, para poder establecer los criterios particulares de mejora en el nivel de vida de esa comunidad en particular, con una metodología que pretende ser una directriz para formular investigaciones particulares. Con esta metodología se busca caracterizar los objetos de valor que definen y/o evalúan el nivel de vida para la comunidad en cuestión.

Retomando la teoría de Amartya Sen sobre el nivel de vida, en donde se menciona que la identificación de ciertas *actividades y estados del ser* como objetos de valor sería el inicio

⁸⁷ Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: www.FreeLibros.com pág. 498.

de una evaluación, para establecer un *ordenamiento parcial del predominio*⁸⁸, admitiendo una mejora en algún logro cuando no se ve disminución en otro.

Los aspectos que se deben tomar en cuenta serán:

- Se está frente a un enfoque que puede parecer muy subjetivo, ya que su componente básico es la opinión de la sociedad, sin embargo las opiniones sostenidas por varios individuos son primordialmente hechos. Al mismo tiempo debemos profundizar y contestar porqué se tienen estas valoraciones para entender cuál es el objeto de valor fundamental.
- La evaluación propia no debe confundirse con la *utilidad* de la persona.
- Rechazo del principio de Pareto.
- Habrá posiciones intermedias entre un ordenamiento *completo* de todas las alternativas y el ordenamiento parcial del predominio, que puede ser muy incompleto, de las funcionalidades y de las posibilidades valoradas.
- El ordenamiento del nivel de vida es sólo una manera de ver la valoración. La visión primaria del nivel de vida, se hace en términos de funcionalidades y posibilidades (capacidades), siendo el ordenamiento la visión secundaria, que servirá para conocer la variedad de actividades, aunque se desconozca la totalidad de estas.⁸⁹

Diseño sistemático de la Teoría Fundamentada.

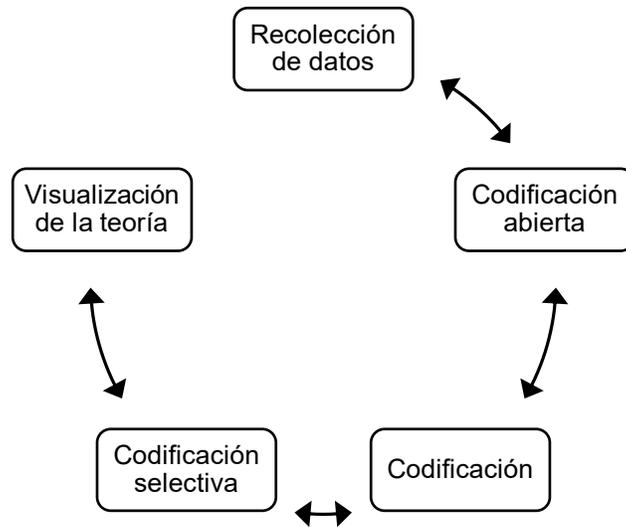
Debido a que el estudio para determinar el uso futuro de un predio consiste en una investigación en la que se relacionan una situación y un contexto particular. El método de Teoría fundamentada es el adecuado ya que sus explicaciones se circunscriben a un ámbito específico, que al mismo tiempo poseen riqueza interpretativa y aportan nuevas visiones de un fenómeno.⁹⁰ En esta metodología es a partir de los datos obtenidos en la investigación que se crean las proposiciones teóricas que a su vez, generan el entendimiento del fenómeno estudiado, más que los estudios previos. Por eso es que se utiliza cuando la información disponible no alcanza a interpretar el fenómeno, o bien, éste no abarca a todos los participantes.

⁸⁸ Concepto que se refiere a la identificación de los objetos de valor, en donde se establece que si A es un grupo de objetos de valor, y posee más cantidad de algún objeto que el grupo B, y ninguno de los objetos de valor de B tiene más cantidad que A, entonces A es preferible a B. En: Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense S. A. pág. 44.

⁸⁹ Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense S. A. pág. 45.

⁹⁰ Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: www.FreeLibros.com pág. 490.

Este diseño resalta el empleo de ciertos pasos en el análisis de los datos y está basado en el procedimiento de Corbin y Strauss (2007).



Fuente: Elaboración propia de: Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: www.FreeLibros.com

En el diseño sistemático el proceso es de ida y vuelta, tantas veces como sea necesario hasta obtener la teorización del objeto estudiado.

Codificación abierta.

- El investigador revisa todos los segmentos del material, analizando mediante comparaciones constantes para generar categorías iniciales de significado.
- Elimina la redundancia y desarrolla evidencia para las categorías, que se basan en los datos recolectados.
- Las subcategorías se codifican y proveen de detalles a las categorías, ya que representan sus propiedades.

Codificación axial

Se selecciona la categoría central o fenómeno clave, que es la categoría codificada de manera abierta, más importante. Ésta se relaciona con otras categorías cuyas funciones en el proceso pueden ser:

- Condiciones causales (categorías que influyen y afectan a la categoría central).

- Acciones e interacciones (categorías que resultan de la categoría central y las condiciones contextuales e intervinientes, así como de las estrategias).
- Consecuencias (categorías resultantes de las acciones e interacciones y del empleo de las estrategias).
- Estrategias (categorías de implementación de acciones que influyen en la categoría central y las acciones, interacciones y consecuencias).
- Condiciones contextuales (categorías que forman parte del ambiente o situación y que enmarcan a la categoría central, que pueden influir en cualquier categoría incluyendo a la principal).
- Condiciones intervinientes (categorías que también influyen a otras y que mediatizan la relación entre las condiciones causales, las estrategias, la categoría central, las acciones e interacciones y las consecuencias).

Desde luego, no en todas las investigaciones basadas en la teoría fundamentada se derivan todos los roles de las categorías. La codificación axial concluye con el esbozo de un diagrama o modelo llamado “paradigma codificado” que muestra las relaciones entre todos los elementos (condiciones causales, categoría clave, condiciones intervinientes, etcétera).

La categoría central:

- Es el centro que impulsa el proceso o explica el fenómeno. En el caso de esta investigación la categoría central es el Nivel de vida.
- Todas las demás categorías se vinculan con ella, ya sea que la evalúan o la explican.
- Aparece frecuentemente en los datos.
- Su saturación es regularmente más rápida.
- Su relación con las demás categorías debe ser lógica y consistente, no forzada.
- El nombre que la identifique debe ser abstracto.
- Con forme se refina la categoría central, la teoría robustece su poder explicativo y profundidad.
- Cuando las condiciones varían, la explicación se mantiene, aunque la forma de explicar el fenómeno o proceso puede visualizarse un poco diferente.⁹¹

⁹¹ Strauss y Corbin; y Creswell citados por Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: [wwwFreeLibros.com](http://www.FreeLibros.com)

2.2 Alcances y contenido del Método para Identificar Potencialidades en Predios de Alto Impacto.

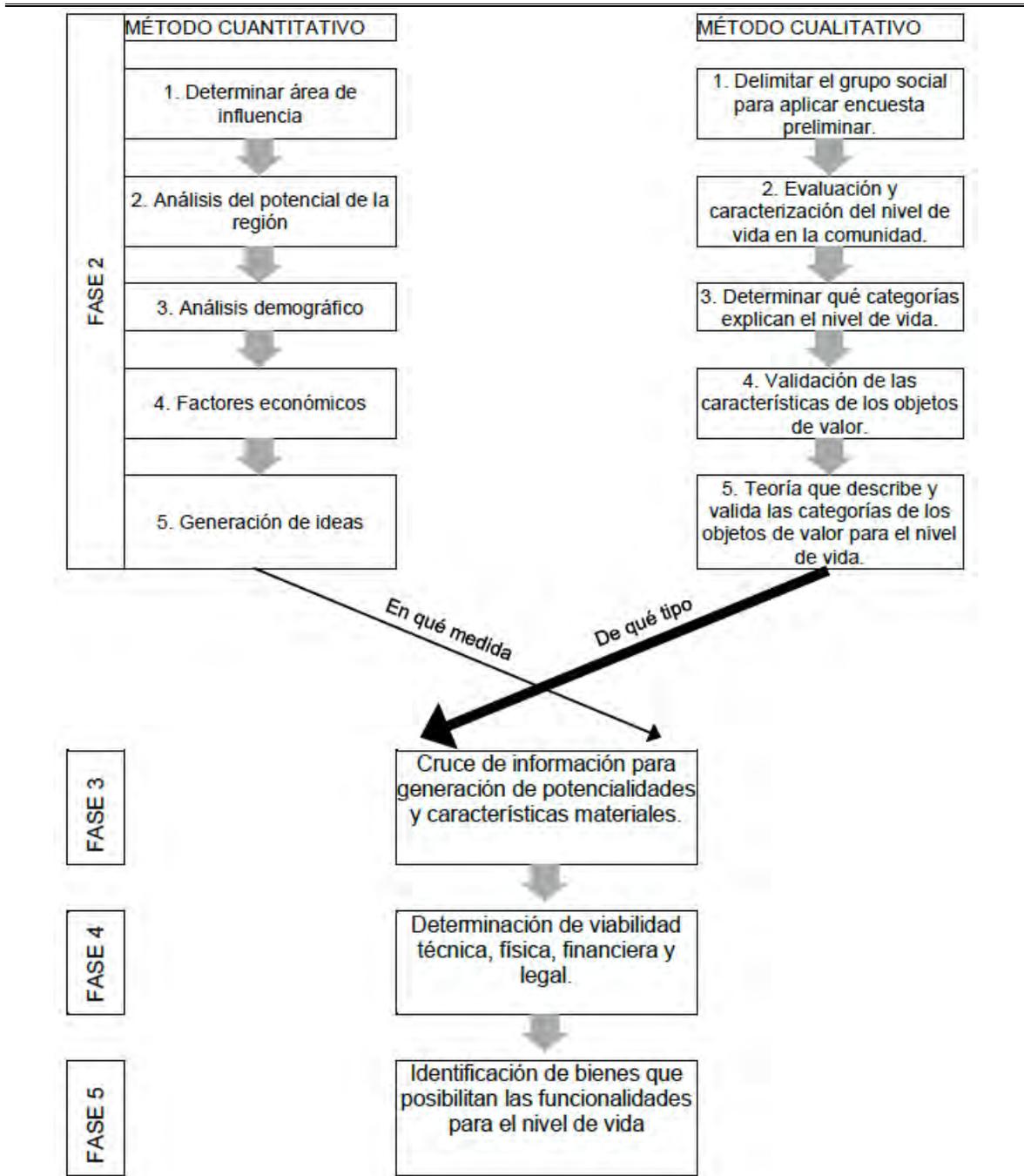
El método que describiremos a continuación, se fundamenta en la investigación cualitativa para determinar el uso futuro de predios de impacto social, que conformarán el conjunto de posibilidades para que la población pueda funcionar mejorando así su nivel de vida. A la par se realizará parte de la investigación cuantitativa, en la que se retoma el procedimiento tradicional para la identificación de potencialidades de predios con usos mixtos.

FASE 1.

Un equipo transdisciplinario⁹² de investigadores inicia el estudio dividido en dos grupos fundamentales; el de la investigación cuantitativa del método tradicional de análisis de sitio y demográfico, sobre éste profundizaremos más adelante; y el grupo de investigación cualitativa de teoría fundamentada. El primero es un grupo de exploración básicamente de gabinete, ya que el estudio se realiza con información estadística existente, y muchas veces ya analizada por instituciones confiables. En algunos casos, la información puede ser de campo cuando ésta no exista o sea insuficiente. En cambio, el estudio del método de teoría fundamentada es eminentemente empírico, iniciando con un reconocimiento de la zona de influencia para determinar los grupos de interés, aquellos que proveerán de la información pertinente para la investigación. Llevar la investigación por dos caminos al mismo tiempo tiene dos objetivos, avanzar en el estudio optimizando recursos y tiempo; y llevar a cabo un cruzamiento de información para encontrar al término de ambos análisis, los bienes cuyas características materiales provean de posibilidades reales para la mejora en el nivel de vida de la población.

La integración de ambas investigaciones mediante el cruzamiento de la información se muestra en el siguiente esquema:

⁹² El término transdisciplinariedad... (se refiere) a las formas de investigación integradoras... Esta acepción contrasta con la comprensión de la transdisciplinariedad como un principio de unidad del conocimiento más allá de las disciplinas... comprende una familia de métodos para relacionar el conocimiento científico, la experiencia extra-científica y la práctica de la resolución de problemas. En esta comprensión la investigación transdisciplinar se orienta hacia los aspectos del mundo real, más que a aquellos que tienen origen y relevancia sólo en el debate científico. Fuente: Dr. Ramón E, Azocar extraído el 2 de diciembre de 2015 de: <http://ramonazocargestiondetalentohumano.blogspot.mx/2013/05/distincion-entre-interdisciplinario.html>



El resultado de la investigación cualitativa proveerá de la tipología de proyectos a desarrollar en el predio, mientras que la investigación cuantitativa expresará la magnitud o tamaño en que dichos usos se implementarán en el proyecto de desarrollo inmobiliario. La jerarquía de decisiones pone de relieve la importancia de la investigación cualitativa sobre la cuantitativa en esta etapa de la investigación, no debemos perder de vista el objetivo

fundamental: Mejorar en nivel de vida de la comunidad con el uso futuro del predio. El nivel de vida se refiere al conjunto de capacidades que tendrán los usuarios para funcionar.

FASE 2.

Una vez establecido el panorama general de la investigación, describiremos los dos caminos a seguir, iniciaremos con el método de identificación de potencialidades cuantitativo. Hacemos referencia al texto de Schmitz & Brett⁹³ (2001:15-34), para establecer el método básico del análisis de mercado inmobiliario:

Método Cuantitativo.

1. Delimitación del área de influencia. Algunos estudios preliminares básicos se hacen mediante anillos de influencia con radios desde 5 kilómetros hasta 15 kilómetros, pero estos no consideran accesos naturales a la zona, o límites de colonias o barrios. Un área de influencia más precisa no tiene forma ni tamaño definidos, ya que la influencia no es igual en todas direcciones. Es importante visitar el área, pero un acercamiento más científico se hace a través del Sistema de Información Geográfica (GIS), que es un programa de cómputo que combina datos y análisis geográficos, que a su vez permiten la creación de mapas y análisis sofisticados.
2. Análisis del potencial de la región, es decir, función de los aspectos físicos y urbanos. Lo primero que se debe revisar son las ventajas inherentes al sitio debidas a:
 - a. Ubicación geográfica (regional y local), características generales del predio. (orientación, dimensiones y colindancias)
 - b. Topografía y mecánica de suelo del predio.
 - c. Clima, vientos dominantes, contaminación del aire, el suelo y sonido.
 - d. Flora y fauna endémica.
 - e. Análisis del Entorno Urbano. Imagen urbana, características principales de los edificios y desarrollos del entorno inmediato.
 - f. Infraestructura y equipamiento.

⁹³ A. Schmitz & D. Brett (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pp 15-34

-
- g. Vocación competitiva de la zona. La evaluación de las ventajas competitivas⁹⁴, idealmente se busca que los beneficios sociales sean equilibrados para cada uno de los usos, es decir, lo que el grupo de inversionistas busca es rentabilidad, pero ésta no debe ir en detrimento de las ventajas sociales y ambientales. Considerando que a medida que se resuelven los problemas sociales y ambientales, su complejidad aumenta y por lo tanto su costo, no existe un equilibrio tal que beneficie simultáneamente al 100% a ambos intereses, por lo que se busca un punto de competitividad posible. La evaluación se hace a partir de:
- i. La vocación de la región, ya sea, turística, financiera, comercial, educativa, patrimonio cultural e histórico, o cualquier otro que sea relevante como ventaja competitiva frente a otras ubicaciones.
 - ii. Si es una zona que se esté desarrollando o reestructurando debido a planes maestros específicos o a un fenómeno económico o social.
- h. Vialidades de acceso y sistemas de transporte público. (Considerando también el acceso de vehículos verdes).
- i. Área de influencia considerando tiempos de recorridos, impacto social, económico y político.

3. Análisis demográfico.

- a. Número de viviendas y número de ocupantes promedio y moda.
- b. Características de la vivienda, si en propia o rentada⁹⁵, tamaño, calidad, infraestructura, qué tipología de acuerdo con Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública, AMAI.⁹⁶
- c. Ingreso medio por hogar y su distribución. (En qué se gasta).

⁹⁴ Una industria puede ser juzgada razonablemente competitiva cuando, después de examinar a fondo las características estructurales de su mercado y las fuerzas dinámicas que le dieron forma a estas, se observa claramente que no existen políticas públicas que garanticen que al promover algún cambio, éste se traduzca en más ganancias que pérdidas sociales. En: An Alternative Approach to the Concept of Workable Competition

Jesse W. Markham. *The American Economic Review* Vol. 40, No. 3 (Jun., 1950), pp. 349-361 Published by: American Economic Association. Stable URL: <http://www.jstor.org/stable/1802207>. Extraído el 21 de octubre de 2015 de: https://en.wikipedia.org/wiki/Effective_competition

⁹⁵ Este aspecto cobra relevancia cuando se trata de mejorar el nivel de vida de las personas que viven en esta zona, ya que los propietarios pueden verse beneficiados al incrementar el valor del suelo, pero quienes rentan tendrán que desplazarse a zonas con menores costos de renta.

⁹⁶ Ver anexo 5.

- d. Pirámide de edades de la población actual y proyectada a mediano y largo plazo, estos índices de crecimiento se encuentran en INEGI⁹⁷, o bien en estudios de universidades dedicadas a la investigación.
 - e. Determinar grupos de edad predominantes, niveles escolares, perfil del jefe de familia (tipo de ocupación, grado escolar e ingreso), número de personas de la tercera edad, estado de salud física y mental, sus ingresos y ocupación.
 - f. Comparar con la ciudad, estado y/o país al que pertenece la comunidad, para determinar el grado de desarrollo relativo.
4. Factores económicos: La importancia de este análisis es que arrojará información en relación a qué tan autosustentable es la población en cuanto a fuerza laboral. Por ejemplo, una economía con poca diversificación tiene más riesgo de caer en recesión al igual que aquella cuyos empleos se encuentran fuera de la comunidad, o que las empresas que generan la mayoría de empleos son externas. Un indicador importante es la relación del porcentaje de empleos de empresas locales entre el porcentaje de empleos de empresas nacionales o extranjeras, si es mayor a 1 la economía es fuerte ya que es dirigida por la propia comunidad.⁹⁸

$$1 > \frac{\% \text{ empleos en industrias locales}}{\% \text{ de empleos en industrias nacionales o extranjeras}}$$

Es necesario que la gente tenga trabajo para garantizar el principio de las libertades y capacidades, expuesto en el enfoque sobre el nivel de vida, y para determinar éste y otros factores lo que se investiga es:

- a. Estadísticas del empleo.
 - i. Diversificación del trabajo: tipos de empleo, clasificación de la industria y cómo han cambiado en el tiempo, desde 5 años atrás o más dependiendo de la información con que se cuente para identificar la tendencia.

⁹⁷ Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México. <http://www.inegi.org.mx/>

⁹⁸ Schmitz, A. & Brett, D. (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pág. 18.

- ii. Cualificación de la mano de obra utilizada en cada industria. Porcentajes de empleos y categoría de los mismos en cuanto a grado de especialización.
 - iii. Determinar las 10 ó 20 empresas más grandes de la zona, esto retrata su base económica, el número depende del radio de influencia. Estas generalmente son hospitales, escuelas, supermercados, empresas privadas muy fuertes en su ramo, oficinas de gobierno.
- b. Perfil de la fuerza laboral.
- i. Población económicamente activa, sus habilidades y competencias, grado máximo de estudios por grupos de edad. Distribución de tipos de profesión y especialidades. Qué actividades laborales son las más representativas de la zona.
 - ii. Porcentaje de desempleo.
 - iii. Nivel de ingresos.
- c. Perfil de los visitantes. Estos son una fuente significativa de ingresos, la información se obtiene en hoteles, museos, restaurantes, estadios, etc.
- i. A qué acuden a la zona.
 - ii. Qué nivel socioeconómico tienen, a qué se dedican.
 - iii. Edades y composición de los grupos que visitan la región.
5. Generación de ideas. A la luz del análisis, los investigadores irán conformando el conocimiento de la región estudiada construyendo una imagen de los usos futuros, en este punto cabe mencionar que, de acuerdo a la jerarquía propuesta en esta metodología, el papel de esta parte de la investigación es secundario, después del análisis de los objetos de valor para el nivel de vida de la población. Pero esta información proveerá al método de la factibilidad física, así como del dimensionamiento y relaciones dentro del proyecto inmobiliario.

En este punto hemos de mencionar las siguientes consideraciones, propias de un predio de alto impacto social:

Un desarrollo inmobiliario como el que resultará del análisis consistirá de tres o más usos, lo cual representa un proyecto de usos mixtos de gran escala e impacto.

Deben analizarse cada una de las tipologías por separado en cuanto a costo y tiempo de realización, y en conjunto, para determinar el impacto que producen entre sí, considerando las diferentes fases que comprenderán en el proyecto, ya que podría haber tiempos diferentes de desarrollo para cada una; y a su vez, en qué orden deberán desarrollarse cada una de estas fases. El proyecto podría comenzar su ejecución con la fase o las fases que representen las ganancias más seguras, para que parte de éstas se canalicen al desarrollo de las siguientes fases.

El método cualitativo. Teoría fundamentada.

Como se ha mencionado, esta etapa de la investigación se realiza a la par de la investigación cuantitativa descrita en este apartado. El primer punto está estrechamente relacionado con el análogo del método cuantitativo, por lo que los investigadores de ambos métodos deberán compartir información para finalmente decidir la delimitación del área de estudio, sin que esto signifique que cada cual no realice su análisis previo de manera independiente.

1. Delimitar el grupo social para aplicar encuesta preliminar. Esta delimitación puede estar vinculada al radio de influencia determinado por la investigación cuantitativa únicamente contrastado, esto dependerá del criterio del investigador.

Los aspectos más relevantes para la delimitación serán:

- a. Trayectorias de los usuarios en los diferentes medios de transporte.
- b. Trayectorias de los usuarios por grupos de edad.
- c. Vías de acceso al predio.
- d. Límites de colonias a las que se dará servicio.

2. Evaluación y caracterización del nivel de vida en la comunidad.

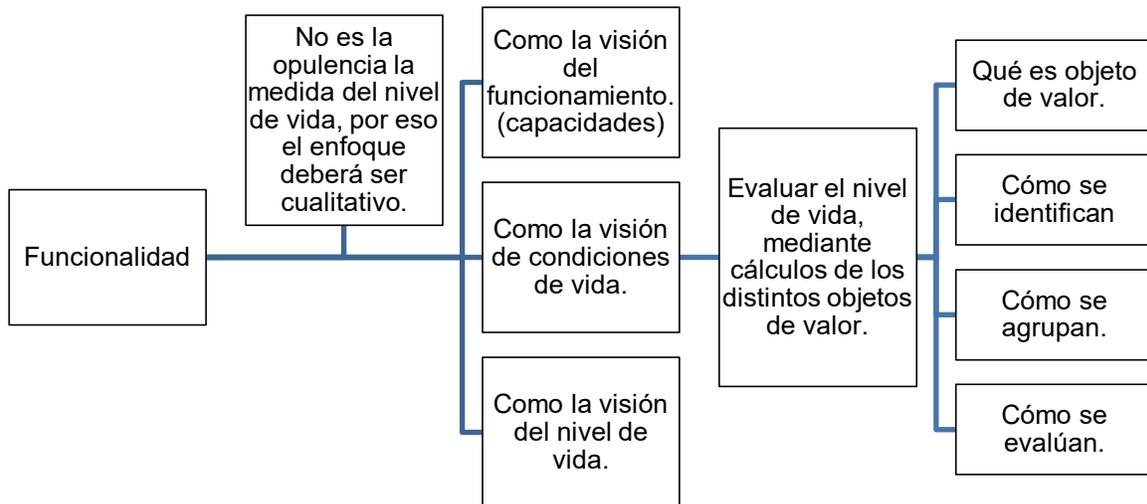
La teoría fundamentada es sensible a las expresiones de los individuos y puede representar toda su complejidad, siendo concreta y práctica, por lo que tiene un sentido de comprensión sólido. (Glaser y Strauss, 1967; Creswell, 2009, citado por Hernández Sampieri, 2005:495).

Existen dos diseños básicos, el sistemático y el constructivista⁹⁹, como aquí se pretende determinar una metodología objetiva y específica el diseño que se utilizará será el sistemático.

Evaluación de los resultados del estudio.

Para tomar decisiones objetivas es necesario establecer desde el principio cuáles serán las características de valor que se consideran objetos de valor para el nivel de vida. Como ya se ha mencionado en párrafos anteriores, el nivel de vida está determinado por aquello que lo define o lo evalúa, en el esquema siguiente exponemos los criterios de evaluación que se aplicarán a las categorías centrales de la investigación:

Conjunto de posibilidades que posee un apersona para funcionar:



Fuente: Adaptación propia de Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense S. A.

La premisa es: Las posibilidades de una persona para funcionar determinan su nivel de vida. Por lo tanto:

- Los objetos de valor para el nivel de vida son las características de funcionalidad como: descanso, conocimiento, libertad de elección, estabilidad económica, etc.
- Los objetos de valor dan funcionalidad a las personas.

⁹⁹ Ver anexo 6.

- Se tiene un buen nivel de vida si tienes autonomía para elegir como pasar tu tiempo libre, si puedes descansar, si puedes tomar decisiones con discernimiento crítico, etc.
- Las posibilidades de los objetos de valor son muy variadas, a lo que deben responder si estos te dan la posibilidad de funcionar en la vida con libertad.

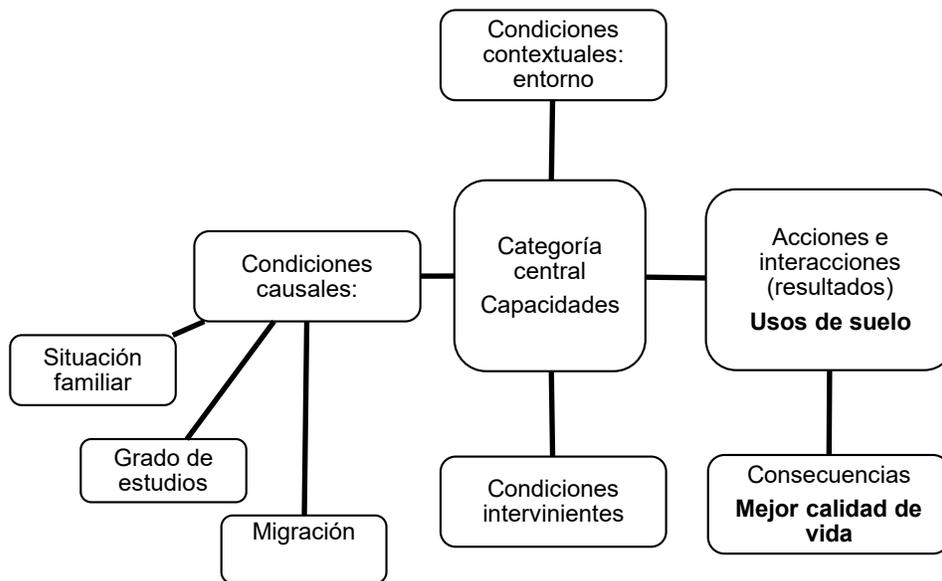
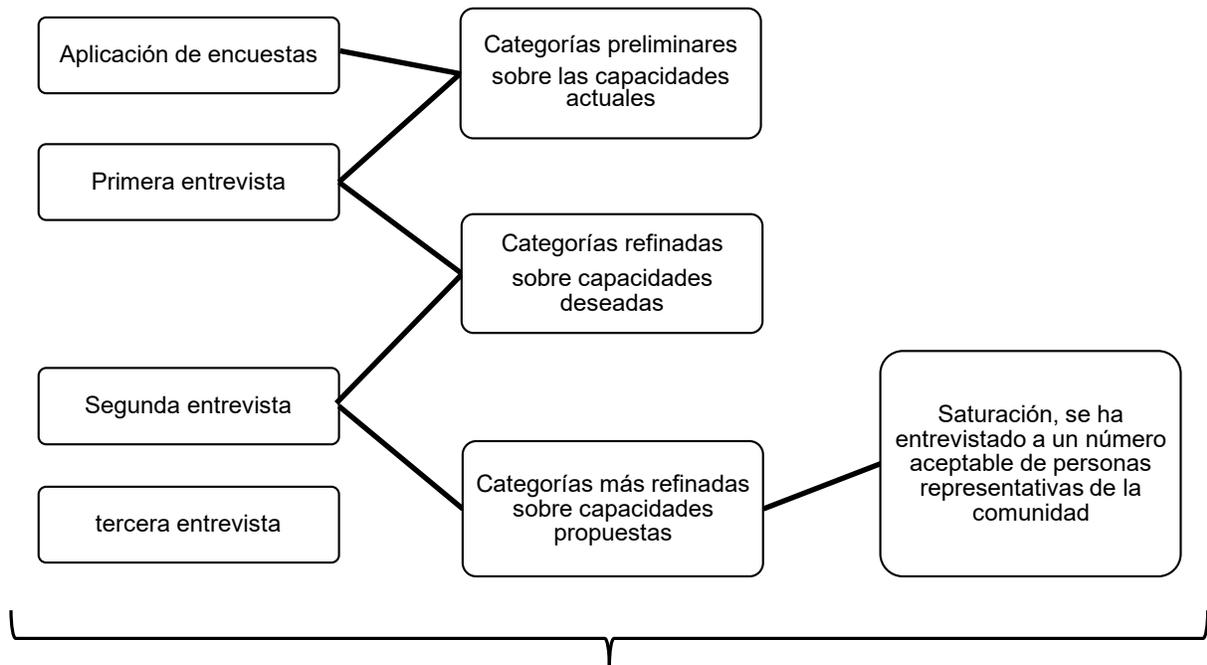
3. Determinar qué categorías explican el nivel de vida.

El primer paso son las encuestas preliminares para determinar el nivel de vida de la población de estudio a partir de cuatro aspectos, basados en las diez capacidades centrales de la propuesta teórica de Nussbaum:

Capacidades teoría de Martha Nussbaum	Categoría central de la investigación	Descripción operativa.
<i>Vida.</i>	Capacidades corporales	Deporte, salud, esparcimiento físico. (Caminatas, observar paisajes). Vivienda digna. Sana alimentación. Seguridad e integridad física. Intimidad.
<i>Salud física.</i>		
<i>Integridad física.</i>		
<i>Sentidos, imaginación y pensamiento.</i>	Capacidades mentales.	Educación, cultura, arte, desarrollo de la creatividad, toma de decisiones de la propia vida, ejercer razonamiento práctico y libre. Participar en el mejoramiento de la comunidad.
<i>Control sobre el propio entorno.</i>		
<i>Emociones.</i>	Capacidades emocionales positivas	Recreación, encuentros afectivos, descanso, convivencia respetuosa, generosidad.
<i>Afiliación.</i>		
<i>Juego.</i>		
<i>Razón práctica.</i>	Capacidades espirituales:	Esparcimiento, introspección, convivencia próxima y respetuosa con la naturaleza, generosidad.
<i>Otras especies.</i>		

Fuente: Elaboración propia en base a Nussbaum, M. (2012) *Crear Capacidades*. España: Espasa Libros S. L. U.

El proceso y resultado se representaría así:



Fuente: Elaboración propia de: Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: www.FreeLibros.com

La categoría central:

- Es el centro que impulsa el proceso o explica el fenómeno. En el caso particular que nos ocupa la categoría central son las capacidades.
- Aparece frecuentemente en los datos.
- Su saturación es regularmente más rápida.
- Su relación con las demás categorías debe ser lógica y consistente, no forzada.
- El nombre que la identifique debe ser abstracto.
- Con forme se refina la categoría central, la teoría robustece su poder explicativo y profundidad.
- Todas las demás categorías se vinculan con ella, ya sea que la evalúan o la explican.
- Cuando las condiciones varían, la explicación se mantiene, aunque la forma de explicar el fenómeno o proceso puede visualizarse un poco diferente.¹⁰⁰

Las condiciones intervinientes son las que mitigan o alteran el impacto de las condiciones causales, en el caso de estudio estas pueden provenir de la propia conciencia de necesidad de mejora producido por las entrevistas.

Las condiciones contextuales son condiciones específicas que convergen en un espacio y tiempo que provocan respuestas en los individuos de acción/interacción.

Las condiciones causales influyen en las dos anteriores, y representan conjuntos de acontecimientos que influyen sobre los fenómenos.¹⁰¹

La pregunta central de esta investigación es:

¿Qué representa una mejora en el nivel de vida de esta comunidad?

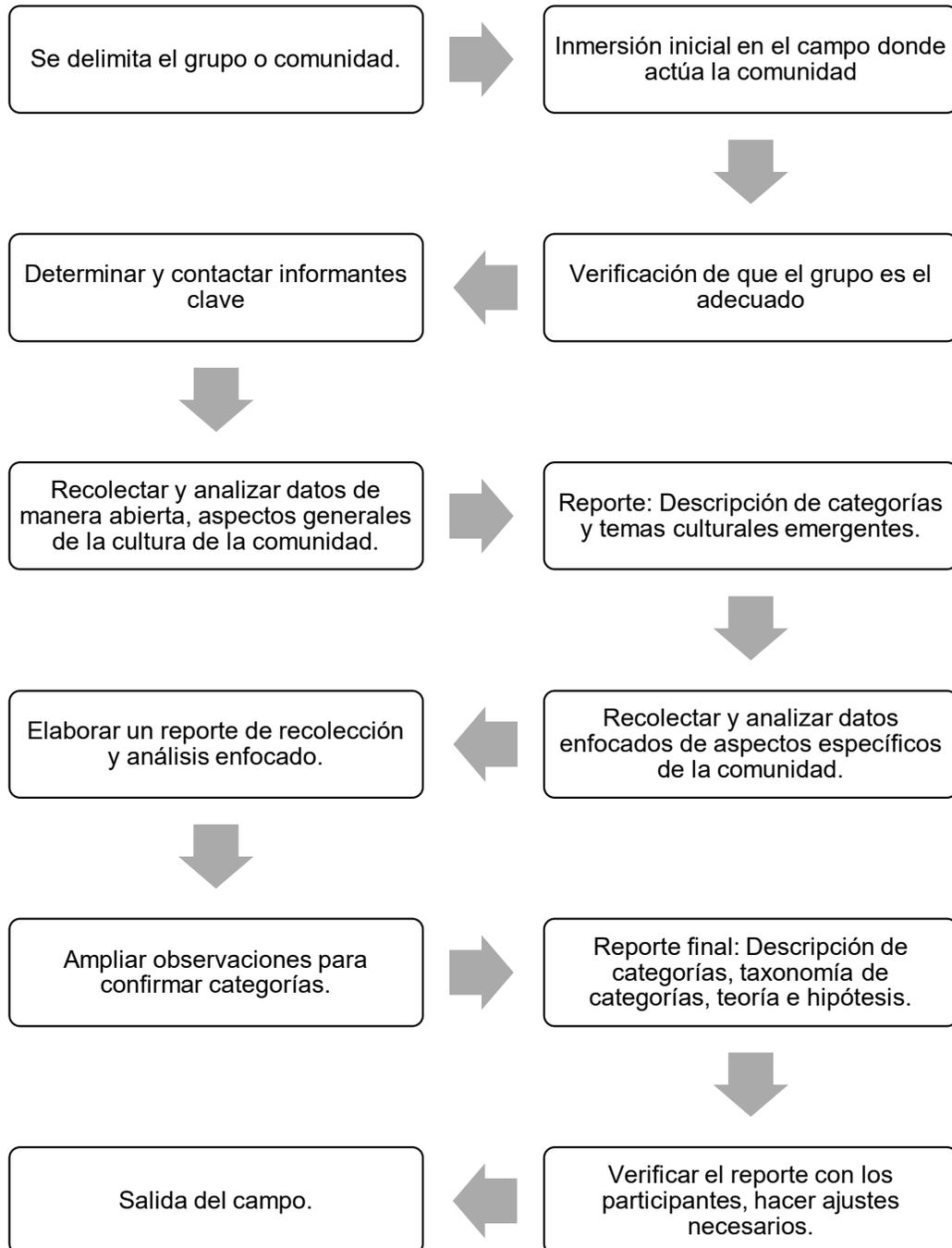
Las entrevistas giran en torno a dos tópicos que son el centro de la investigación cualitativa de teoría fundamentada:

¹⁰⁰ Strauss y Corbin; y Creswell citados por Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: www.FreeLibros.com

¹⁰¹ Strauss, A. & Corbin, J (2002) *Bases de la investigación cualitativa: técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Universidad de Antioquía. 341 pp. Extraído de: <https://books.google.com.mx/books?id=TmgvTb4tiR8C&pg=PA144&lpg=PA144&dq=condiciones+intervinientes&source=bl&ots=5se271sGrG&sig=wQhs-mBSS5W1PwafaUOXkzQNCzs&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjIivWi-sTJAhVCPiYKHdyKCHUQ6AEIGjAA#v=onepage&q=condiciones%20intervinientes&f=false> el 2 de diciembre de 2015.

- A. ¿Cuáles son los objetos de valor que caracterizan el nivel de vida de esta comunidad?
- B. ¿Cuáles son los objetos de valor que sirven para evaluar el nivel de vida de esta comunidad?

Mediante las entrevistas se construyen las características de los objetos de valor para describir el nivel de vida de la población, o bien para evaluarlo, discriminando entre estos se forman dos grupos de objetos de valor.



4. Validación de las características de los objetos de valor. La fiabilidad se refiere a la medida en la que se puede replicar un estudio. En la investigación cualitativa puede resultar muy difícil. Para garantizarla los pasos a seguir son:
 - a. Recogida de material de adecuación referencial. Es necesario utilizar distintos instrumentos para la obtención de información. En este caso se utilizarán: Entrevistas, cuestionarios, artículos de prensa, con su respectivo análisis de contenido, e historias de vida.
 - b. Permanecer en el contexto de la investigación todo el tiempo que esta dure. La convivencia con los participantes brinda la oportunidad de efectuar análisis y comparaciones continuas entre estos y ajustar las categorías científicas a la realidad de los participantes.
 - c. Observación persistente. Observación sistemática, científica, realizada en el escenario natural a fin de reflejar la realidad de las experiencias vitales de los participantes.
 - d. Las entrevistas de los informantes. Transcritas palabra por palabra, constituyen la principal evidencia para estimar la validez de la investigación.
 - e. Juicios interjueces. Los instrumentos, especialmente el cuestionario, han sido revisados y discutidos por varios expertos, constituyendo un asesoramiento que confiere validez a la recogida de datos.
 - f. Triangulación. Sirve para corroborar y ajustar la investigación, permite profundizar de manera holística en el análisis que se realiza en función del foco de estudio, de datos procedentes de diversos sujetos que versan sobre las mismas cuestiones.¹⁰²

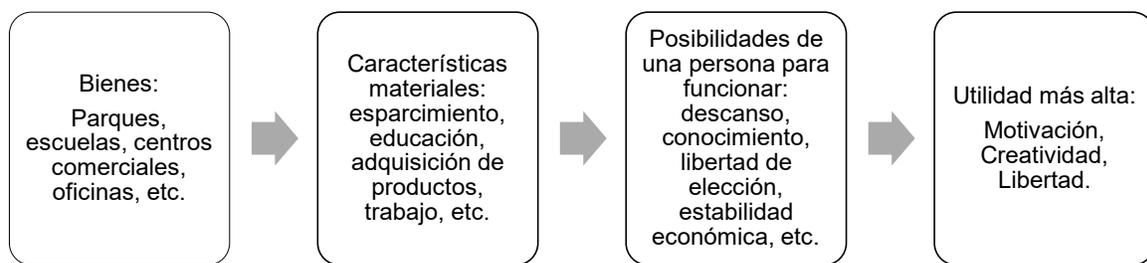
5. Teoría que describe y valida las categorías de los objetos de valor para el nivel de vida.

Finalmente se concluye con la teoría sobre las capacidades desarrolladas en la comunidad, las que se son deseadas y las que se concluye son deseables como los objetos de valor que representarán una mejora en el nivel de vida de la comunidad estudiada. Estos objetos de valor se contrastan con las funcionalidades y con las características materiales y los bienes. A partir de los objetos de valor y las funcionalidades, se proponen las características materiales y los bienes para cada uno. Algunos bienes podrán cumplir con uno o varios objetos de valor.

¹⁰² Ídem. Pág. 172

FASE 3. Cruce de información para generación de potencialidades y características materiales.

Esta tercera fase del estudio consistirá en la identificación de necesidades de la población contenida dentro del área de influencia del predio, en dos sentidos, la existencia, cantidad y calidad del equipamiento; y el tamaño y características de la demanda de la población, para así determinar el déficit. Se debe establecer la importancia de la zona en la región, su influencia, características positivas y peligros potenciales. El siguiente esquema extraído del enfoque del nivel de vida de Amartya Sen servirá de guía:



Fuente: Adaptación propia de Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense S. A.

Estas necesidades se abordarán en términos de satisfacer aquellas establecidas por Martha Nussbaum y Amartya Sen para el desarrollo de capacidades. No se debe perder de vista que el interés se centra en el efecto que causará el uso futuro del desarrollo inmobiliario en los usuarios en términos de su nivel de vida, por lo tanto, los elementos y procesos de decisión se centran en aquellas opciones que evidencien desarrollo de las capacidades. Por otro lado, insistimos en la premisa de que las características que hacen un nivel de vida inadecuado son distintas en especie de las que lo mejoran, es decir, quizá sea demasiado simple el ejemplo pero la idea es que si bien estar mal alimentado disminuye el nivel de vida, el comer en exceso no mejorará el nivel de vida de las personas.

En general, ningún satisfactor higiénico se requiere más de lo que significa suficiente para cada individuo, pero no tenerlo en éstos términos si reduce su calidad de vida. En cambio más allá del punto de equilibrio, lo que genera una mejora real del nivel de vida son aquellas características que permiten la libertad de las personas para elegir y mantener su integridad. Estas se posibilitan con la educación, el esparcimiento, la salud y la seguridad.

En esta etapa de la investigación ya se tienen las características materiales y bienes que proveerán del desarrollo de capacidades a la población para acceder a las funcionalidades que caracterizan el nivel de vida. Estos bienes, ya sean vivienda, escuelas, hospitales, centros de abasto, medios de transporte público eficiente o cualquier otro que hubiese arrojado la investigación, ahora serán contrastados con el estudio cuantitativo para determinar en qué cantidad y dimensiones se precisan. En esta etapa se afina el método cualitativo en cuanto que ya se tienen los bienes que se requieren, sólo falta determinar su ubicación y tamaño dentro del predio.

FASE 4. Determinación de viabilidad técnica y financiera.

Cabe mencionar que el aspecto legal que comúnmente se analiza en estudios de potencialidades de un predio, en esta metodología no será determinante para las potencialidades del predio, porque lo que aquí se sugiere es que el uso actual sea modificado de acuerdo con la investigación.

Una vez establecido el análisis preliminar, se deberá proceder a realizar un estudio de viabilidad técnica y financiera. Los datos obtenidos durante la FASE 2 de la investigación cuantitativa sirven al análisis del contexto físico y económico necesarios en esta etapa. Lo primero será organizar la información para cada tipología definida en la FASE 3, incluyendo lo siguiente:

- 1) Análisis de la demanda.
 - a. El establecimiento del mercado potencial, identificando su perfil y su tamaño, el que no sólo se referirá a los usuarios que representarán una derrama económica para el desarrollo, sino en el sentido más amplio del complejo de usos mixtos, a todo aquel individuo que se beneficiará del futuro uso del predio desarrollado.
 - b. Indicadores económicos.
 - c. Actividades económicas.
 - d. Perfil de consumidores/usuarios potenciales y tendencias del turismo.
 - i. Aspectos demográficos.
 - ii. Perfil socioeconómico.
 - iii. Procedencia.
 - e. Investigación cuantitativa y cualitativa de la demanda.

- 2) Análisis de la oferta.
 - a. Definición y descripción del mercado inmobiliario local y regional.
 - i. Ocupación de la oferta/saturación.
 - ii. Ventajas competitivas que ofertan
 - iii. Precios de la oferta.
 - b. Localización geográfica de la oferta. •
 - c. Desarrollos que pueden influir en la factibilidad del sitio estudiado.
- 3) Análisis mercadológico.
 - a. Ventajas y desventajas competitivas del sitio.
 - b. Comparación del sitio con su competencia.
 - c. Análisis de las visitas al sitio.
- 4) Factibilidad financiera.
 - a. Velocidad y tamaño de la absorción del desarrollo potencial.
 - b. Análisis de la absorción del mercado del desarrollo potencial.
 - c. Cálculo de rentabilidad y retorno del capital.
 - i. Inversión Inicial Total.
 - ii. Programa de Obra
 - iii. Programa de inversiones.
 - iv. Gastos y Costos del Proyecto.
 - v. Depreciaciones y Amortizaciones
 - vi. Ingresos del Proyecto
 - vii. Estado de Resultados
 - viii. Flujo de Efectivo del Capital
 - ix. Análisis del crédito (en su caso).

Como ya se dijo, este análisis se hará de forma separada para cada uno de los diferentes usos supuestos, posteriormente se refinará mediante el cruce de interdependencias entre éstos, debido al aumento de ganancias o beneficios, obtenidos como resultado de la sinergia que surge de la cercanía con otro uso.

Por otro lado, debe estudiarse la interacción de los diferentes usos para permitir su accesibilidad y viabilidad; aprovechar las ventajas visuales o de confort de ciertas áreas comunes a varios usos; así como evitar irrupciones no deseadas entre usos, tales como ruido, contaminación visual, contaminación ambiental, entre otros.

También en esta etapa se debe organizar la secuencia del desarrollo para determinar el flujo de la inversión, egresos e ingresos, financiamientos, instituciones involucradas, tipo y cantidad de sus aportaciones. Un ejemplo de una tabla de correlación de usos es la siguiente:

USOS BÁSICOS QUE COMPONEN EL DESARROLLO	Salud	Parque	Actividades deportivas y recreativas.	Espectáculos.	Actividades culturales.	Restaurantes, bares y cafeterías.	Zona comercial: alimentos.	Zona comercial: Vestido y mobiliario.	Zona Comercial: tiendas especializadas	Hotel	Oficinas	Residencial
Residencial.	<input type="checkbox"/>	●					●				●	
Oficinas.	<input type="checkbox"/>	●				●				●		●
Hotel	●	●	●	●	●	●		●			●	
Zona comercial: alimentos.			<input type="checkbox"/>			●				●	●	
Zona comercial: Vestido y mobiliario.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>									●
Zona Comercial: tiendas especializadas												
Restaurantes, bares y cafeterías.		●	●	●	●					●	●	
Actividades culturales.		●				●				●		
Espectáculos.	<input type="checkbox"/>					●				●		
Actividades deportivas.		●								●		●
Parque	●		●		●	●				●	●	●
Salud		●		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			●	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Adaptado de: Schmitz, A. & Brett, D. (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pág. 208.

NOTAS:



En la tabla representa correlación directa o fuerte.



En la tabla representa correlación indirecta o débil.

La ausencia de símbolo indica correlación inexistente o no deseada.

En dicha tabla se identifican los usos más comunes y sus interrelaciones, sin embargo, cada desarrollo es único, por lo que esto sólo se tomará como una guía pero no como la norma a seguir, ya que las oportunidades del desarrollo mixto están en la potenciación de unos usos debido a la cercanía con otros que se complementan o se subsidian.

Desde luego las necesidades y preferencias de los usuarios pueden ser muy variadas, sin embargo, podemos hacer algunas generalizaciones acerca del beneficio de estar en una zona residencial cercana a las fuentes de trabajo y de abasto, al mismo tiempo, es sabido que las escuelas estarán a una distancia directamente proporcional al grado de estudios, entre menor sea el grado escolar menor la distancia a la zona habitacional y viceversa.

2.3 Aplicabilidad del Método para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social.

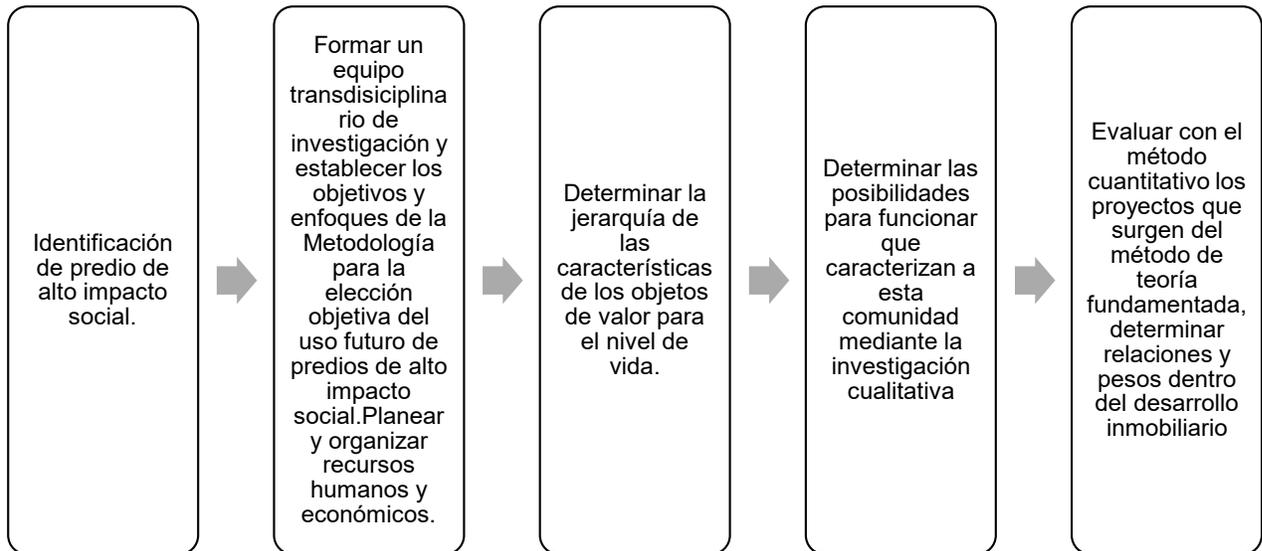
La aplicabilidad del método dependerá los criterios centrales siguientes:

1. El predio debe ser de Alto Impacto Social.
2. El objetivo principal del uso futuro sea elevar el nivel de vida de la población.
3. El objetivo secundario sea obtener utilidad para garantizar el funcionamiento del uso futuro en óptimas condiciones.
4. Deberá existir la posibilidad real de que el uso de suelo del predio sea modificado.

Como criterios causales tenemos:

1. Se cuenta con un equipo de investigadores que posee las habilidades y competencias para cada fase de la metodología.
2. El equipo de investigación tiene una visión clara del enfoque de la metodología.
3. El tiempo del que se dispone para la realización del estudio es suficiente.
4. Existen recursos disponibles para la investigación.
5. Se tiene un plan de acción y organización del estudio.

Aplicación del método:



Más allá de los criterios de aplicabilidad de la metodología para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social, estableceremos la pertinencia de su aplicación en todos aquellos predios que tengan dentro de sus características principales: su ubicación, dimensiones, contexto cultural o histórico, aspectos que dan identidad a una sociedad o la transforman, o que de alguna forma denoten un alto impacto social.

Por extensión, todo predio que sea una oportunidad para:

- Fortalecer la eficiencia vial.
- Cambiar y mejorar el uso de suelo.
- Hacer la ciudad más competitiva, eficiente y habitable.
- Mejorar la imagen urbana.
- Preservar la identidad y sentido cultural e histórico.
- Generar fuentes de trabajo de calidad.
- Desarrollar capacidades mediante la educación, el arte y la cultura.

En definitiva, una oportunidad para mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

Por dar algunos ejemplos, podemos ver lo que en los últimos meses ha ocurrido en la Ciudad de México. Como se ha mencionado; el predio que hoy ocupa el aeropuerto

internacional de la Ciudad de México; el corredor Chapultepec¹⁰³, cuya propuesta de transformación generó grandes polémicas; los no tan célebres pero muy conocidos por todos, terrenos ejidales o comunales transformados en propiedad privada; los grandes desarrollos habitacionales de cientos o miles de unidades, tanto de vivienda de interés social como vivienda media o residencial; los centros comerciales de gran escala; estos son algunos ejemplos de predios urbanos.

Esta metodología provee de objetividad al estudio para determinar las potencialidades de un predio con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes de la ciudad, apoyándose en la postura del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, asumimos nuestra responsabilidad profesional con el urbanismo y desarrollamos un método que pretende:

La metodología para la elección objetiva del uso futuro de predios de alto impacto social dará estructura a los usos de suelo, considerando las funciones

“...elevar la calidad de vida de los habitantes con soluciones urbanas sensibles e inteligentes que permitan coadyuvar una visión de ordenamiento territorial de alta eficiencia a través del uso óptimo de los espacios públicos y privados...La ciudad requiere diseñar y administrar de manera idónea el suelo urbano e integrar la estructura de usos del suelo, con la estructura de vialidad y transporte, la estructura de espacios abiertos, la vivienda, la estructura de comercios y servicios y la estructura formal de las diferentes edificaciones y de la imagen urbana, en un plan de desarrollo urbano y planes parciales que permitan que la ciudadanía pueda tener una imagen objetivo deseable...La ciudad de México está considerada como una de las grandes ciudades del mundo, con un patrimonio que le ha dado identidad y significado, ha sido construida a lo largo de los siglos con un trazo original, que inspiraba un orden.

¹⁰³ La posición en relación a la avenida Chapultepec del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México: “...manifiestan su gran preocupación por la forma de proceder en un tema tan trascendente...el futuro está basado en elevar la calidad de vida de los habitantes con soluciones urbanas sensibles e inteligentes que permitan coadyuvar una visión de ordenamiento territorial de alta eficiencia a través del uso óptimo de los espacios públicos y privados...La ciudad requiere diseñar y administrar de manera idónea el suelo urbano e integrar la estructura de usos del suelo, con la estructura de vialidad y transporte, la estructura de espacios abiertos, la vivienda, la estructura de comercios y servicios y la estructura formal de las diferentes edificaciones y de la imagen urbana, en un plan de desarrollo urbano y planes parciales que permitan que la ciudadanía pueda tener una imagen objetivo deseable...La ciudad de México está considerada como una de las grandes ciudades del mundo, con un patrimonio que le ha dado identidad y significado, ha sido construida a lo largo de los siglos con un trazo original, que inspiraba un orden: es importante recuperarlo para definir su futuro. ciudad de México, 4 de diciembre 2015. Extraído el 9 de diciembre de 2015 de: <http://cam-sam.org/sitio/images/boletines/PosicionAvChapultepec.html>

Conclusiones.

La metodología aquí expuesta tiene como propósito determinar el uso futuro de predios de alto impacto social, a través de identificar sus potencialidades partiendo no sólo de sus factibilidades físicas, técnicas y legales; sino más importante aún, identificando el conjunto de posibilidades que los individuos relacionados con el predio requieren desarrollar para mejorar su nivel de vida.

Se ha demostrado que un enfoque de desarrollo fundamentado únicamente en la utilidad no provee de una mejora en el nivel de vida de las personas, es decir, aunque el desarrollo inmobiliario sea económicamente exitoso no va de la mano del desarrollo social.

Un predio de alto impacto social es aquel que, habiéndose planeado su estrategia de desarrollo, ésta influye en la vida de sus usuarios e incluso en los usos de suelo de otros predios. Si bien es cierto que el impacto puede ser también negativo, la finalidad de este estudio es replantear el proceso de toma de decisiones en los usos futuros para orientarlos a impactos benéficos. Que proveyendo a la población circunvecina de las capacidades para acceder a los beneficios de la ciudad a través del desarrollo inmobiliario les permita mejorar su nivel de vida.

Es necesario un método cualicuantitativo para lograr que este enfoque retome ambos aspectos del análisis, es decir, tanto el tradicional estudio del mejor destino para un predio de acuerdo a la utilidad que se obtendrá del mismo; como al análisis cualitativo de las características de valor que se traducirán en actividades que den acceso a funciones humanas para el desarrollo social.

Cuantitativo para abordar de forma objetiva los aspectos que darán sustento financiero, económico y legal al uso futuro; y cualitativo para conocer los objetos de valor que caracterizan el nivel de vida de los habitantes relacionados con el predio, no obstante de tratarse de un modelo cualitativo éste no carece de objetividad toda vez que se basa en un método de investigación, el de la teoría fundamentada, que adquiere su sistematización a través del análisis, interpretación, reflexiones y organización de datos.

El análisis cuantitativo al ser un método inductivo posibilita la comparación con estudios similares, al mismo tiempo que permite la réplica. En cambio, la investigación cualitativa dará mayor conocimiento de los detalles del contexto, lo que establecerá el eje particular que guiará cada propuesta cualicuantitativa.

Cabe mencionar que si bien la fiabilidad y validez de un estudio depende de la posibilidad de réplica, y en cuanto a la investigación cualitativa se puede afirmar que ningún estudio es igual a otro, no sólo porque las circunstancias cambian de una comunidad a otra, sino porque no es posible estandarizar las necesidades de desarrollo de potencialidades de las personas, bajo este esquema se pretende establecer lo que es necesario para lograr una mejora en el nivel de vida de las personas que dependerá de su situación actual y de lo que para estos individuos representan las características de los objetos de valor. Para conseguir la objetividad del método cualitativo se establece a priori la meta de la investigación, es decir, reconocer los objetos de valor para el desarrollo de capacidades con el enfoque establecido por Martha Nussbaum.

Esta abstracción del concepto de valor en términos simples y llanos significa que la materialización de las características de valor debe resultar en un conjunto de posibilidades que una persona puede utilizar para funcionar y acceder a un mejor nivel de vida, como el conocimiento del arte, la ciencia y la técnica para un mejor disfrute de lo que la ciudad ofrece; el sano esparcimiento para mejorar el estado de ánimo y tener emociones positivas; la posibilidad de introspección para desarrollar y alimentar el espíritu; el ejercicio en un lugar menos contaminado y abierto para mejorar la salud física. Estos son valores que se buscan obtener del desarrollo inmobiliario más allá de los beneficios económicos que proporcionarán los medios materiales para mantener su buen funcionamiento y dar ganancias a las entidades aportadoras del capital. Estos objetos de valor deberán cumplir una de dos premisas; definir el nivel de vida para la comunidad de estudio, o bien, evaluarlo.

Así, toda característica para los objetos de valor estará cumpliendo dicha función para garantizar que su desarrollo mejorará el nivel de vida de los habitantes influidos por el proyecto inmobiliario. Lo que es importante establecer es que la utilidad será un medio y no un fin, y que el éxito se medirá en términos de las posibilidades de desarrollo de capacidades corporales, mentales, emocionales positivas y espirituales de los usuarios.

Si bien se ha establecido ampliamente que la utilidad no garantiza el desarrollo de capacidades, ni por lo tanto, la mejora en el nivel de vida de la sociedad, es importante establecer que de acuerdo al análisis sobre el desarrollo económico local desde el enfoque de Sen, sí se puede afirmar lo contrario, que la mejora en el nivel de vida podrá representar desarrollo económico y por tanto optimizar la utilidad.

El enfoque de la teoría fundamentada proporciona a la metodología tres aspectos fundamentales; la construcción de conocimiento nuevo desde la perspectiva de los habitantes de la comunidad, un sistema que provee de objetividad al análisis y un periodo de tiempo razonable para su desarrollo. Además, permitirá construir los objetos de valor, que se irán redefiniendo y refinando con las observaciones empíricas que forman parte de su método.

Los objetivos específicos de la investigación cualitativa que nos ocupa están en función de la población estudiada, y son, determinar tanto los estándares del nivel de vida como las competencias que deberán desarrollar e involucrarla en su desarrollo mediante el proyecto inmobiliario.

La metodología queda conformada por cinco fases realizadas con por un grupo transdisciplinario de investigadores, en la primera fase se elige el grupo el cual a su vez se divide en dos subgrupos uno para la investigación cuantitativa y otro para la investigación cualitativa. Es importante que se planteen los objetivos de la investigación y estos sean comprendidos y aceptados por todos los integrantes, ya que el avance programado dependerá de la alineación con la meta.

La investigación cuantitativa en su segunda fase realiza la delimitación del área de influencia con ayuda de sistemas de geolocalización. Entre tanto, los investigadores del método de teoría fundamentada, identifican los grupos más representativos de la zona influida por el predio en cuestión. Entre ambos enfoques se establece el alcance físico del estudio.

Posteriormente se identifican las características físicas como clima, topografía, flora y fauna, imagen urbana, infraestructura y equipamiento, básicamente.

Los investigadores del método cualitativo, una vez que han determinado el grupo social al que se aplicará la encuesta preliminar, determinan y evalúan las características de funcionalidad, como la libertad de elección, la estabilidad económica, el descanso, entre otras, que le permiten al individuo tomar decisiones sobre su vida, hacer juicios críticos sobre su entorno, en fin, funcionar para mejorar su nivel de vida.

En esta segunda fase la investigación cuantitativa obtiene también, datos demográficos y factores económicos, concluyendo con la generación de ideas en torno al proyecto inmobiliario. Al mismo tiempo que la investigación cualitativa avanza en la determinación y validación de las características de los objetos de valor que explican o evalúan el nivel de vida del grupo social investigado. Este proceso conlleva una saturación de información extraída de todas las encuestas realizadas en torno a las capacidades que conforman la categoría central, y que a su vez está influida por el entorno y las condiciones individuales del entrevistado.

Además, se debe validar la información con las técnicas propuestas por el método, es decir, deberán utilizarse diferentes instrumentos de recolección de información que sean consistentes con los resultados, el tratamiento debe ser científico en la observación y rigurosidad del análisis e interpretación de los datos, hasta la generación de la teoría que describe el fenómeno estudiado del que resulta el conocimiento del nivel de vida, en suma, el conjunto de posibilidades que las personas utilizarán para funcionar. Y con claridad las características materiales de los espacios para desarrollar esas capacidades.

En este punto concluye la segunda fase de la metodología, y se da paso a la tercera que consiste en realizar un cruzamiento de información donde la teoría fundamentada aporta las características de valor, mientras que la investigación cuantitativa determina sus dimensiones preliminares. Se proponen los bienes materiales en el espacio físico, vinculándolos con sus características, posibilidades y utilidad más alta. Esto le da objetividad al estudio toda vez que los parámetros de la utilidad deberán caer dentro de la teoría del desarrollo de capacidades de los enfoques de Martha Nussbaum y Amartya Sen.

La fase cuatro es eminentemente cuantitativa, aquí se da fundamento a la viabilidad del proyecto desde el punto de vista técnico, financiero y legal. Para el cual, por su magnitud de alto impacto social, se supone un uso mixto, por lo tanto deberá hacerse este análisis por separado para cada uno de los bienes propuestos en la etapa anterior. Por último se

afinan los resultados para identificar en la fase cinco y final, los bienes que posibilitan las funcionalidades para mejorar el nivel de vida de la comunidad investigada.

Cabe destacar que esta metodología es aplicable sólo a predios de alto impacto social en donde se pretenda realizar un proyecto inmobiliario cuya finalidad sea la de mejorar el nivel de vida de los habitantes sobre los que tiene influencia directa, sin pasar por alto el análisis técnico, financiero y legal que den viabilidad al proyecto. Y que esta metodología conlleva la necesidad de contar con un equipo transdisciplinario de expertos en diferentes áreas del conocimiento relacionadas con la investigación, bien organizados, con recursos y tiempo para la realización del estudio. Es evidente que la aplicación de esta metodología representa una oportunidad de la mejora en el nivel de vida de los habitantes de la ciudad.

Las formas de hacer ciudad en México, son dos fundamentalmente; los desarrollos habitacionales planeados y los asentamientos irregulares. Los primeros han generado un incremento sustancial en el valor del suelo, siendo catalogados como proyectos exitosos, pero este resultado no representó una mejora en el nivel de vida de los habitantes originales ni de los usuarios actuales, al incrementar el costo de vida, el flujo vial, la demanda de servicios y la contaminación. En cuanto al segundo tipo de asentamientos, se podría asumir que el nivel de vida de las personas que lograron tener donde vivir ha mejorado en comparación con no tener vivienda. Pero este nivel de vida es menor en relación al estándar de los habitantes de colonias con mejores servicios y equipamiento.

Lo que estos ejemplos no dicen son dos cosas: la primera que los desarrollos inmobiliarios planeados o no, no han respondido a mejorar el nivel de vida; y segundo, que mejorar el nivel de vida es relativo, ya que las posibilidades de las personas para funcionar están determinadas por los bienes, los factores del entorno y las características personales. La influencia que puede tener el desarrollo inmobiliario para implementar mejoras en éstas, es su forma de contribuir a la calidad de vida de las personas.

Por eso el tratamiento que se debe dar a la evaluación de potencialidades de predios de alto impacto social debe tener como finalidad la vida de las personas. Un estudio cualitativo del nivel de vida nos acerca a la realidad desde la que se parte para poder participar de la mejora en la calidad de vida proporcionada por el proyecto inmobiliario, y ésta debe formar parte de un proceso en el que las aspiraciones de los usuarios escalen posiciones en el

nivel de vida a medida que van adquiriendo capacidades. Esta metodología centra el objetivo en la gente y no en el producto, es una metodología predictiva sobre lo que desarrollará las capacidades de la población para posibilitar su libertad de elección.

Amartya Sen explora la incertidumbre que representa tomar decisiones, la cual juega un papel importante en el nivel de vida de las personas, porque éste también depende de su libertad de elección, y si sucediera que sus decisiones libres los llevaran al fracaso en sus intenciones por mejorar su nivel de vida, es probable que estas personas estuviesen de acuerdo en que se les relevase de su libertad de elección para que eligiésemos por ellos y así se les restituya lo que perdieron, eliminando su posibilidad de libre elección, lo que reduciría sus niveles de vida. Pero advierte Sen, es por eso que la libertad está unida al desarrollo de capacidades. Aun así, no existe el conocimiento perfecto que te permite eliminar la incertidumbre: *Conocer el sentir del hombre del mañana*.

Por el momento prefiero no complicar mi argumento con problemas subyacentes en aras de establecer una metodología base, que se vaya refinando con el conocimiento empírico sobre el nivel de vida, ya que los estudios que se realicen con la metodología para determinar el uso futuro de predios de alto impacto social aquí expuesta, vendrán a ser un parteaguas sobre los estudios anteriores por su énfasis en el desarrollo de capacidades para mejorar el nivel de vida. Sen expone en sus estudios el enfoque sobre la educación, la salud y la igualdad de género, sin duda referentes de su cultura que se identifican claramente con la nuestra, y la de muchos países; sin embargo, Nussbaum integra a su teoría la diversidad cultural y religiosa, argumentando que lo que se considera como valor universal podría ir en contra de los juicios particulares de ciertos grupos. Así que, un estudio que descubre el nivel de vida para un conjunto de individuos de una sociedad, puede desvelar criterios, ideas y juicios, muy distintos de los que esperamos. Y aunque esto parece demostrar nuestra ignorancia en el tema, es justamente el argumento principal de esta tesis. No podemos saber a priori las respuestas, debemos indagar con una metodología cualitativa para acercarnos a ellas.

En la medida en la que el análisis se sustente en una metodología de investigación objetiva, éste tendrá mayores oportunidades de éxito, la que se expone es una metodología para desarrollos de alto impacto social y tendrá un impacto positivo en el nivel de vida de la población sobre la que influye. Así mismo, se infiere que de existir la posibilidad de aplicar

este método al predio que hoy ocupa el actual aeropuerto de la ciudad de México, o al corredor de la avenida Chapultepec, los índices de marginación y desigualdad disminuirán sensiblemente ya que, los resultados del estudio nos permitirían aumentar el nivel de vida mediante el desarrollo inmobiliario, al atender las necesidades reales de los habitantes de la ciudad y no la voracidad de los desarrolladores inmobiliarios.

Esta propuesta metodológica es un acercamiento a una necesidad que existe en el desarrollo inmobiliario, centrar la importancia de los usos futuros en el desarrollo humano. El planteamiento propuesto que se fundamenta en los enfoques sobre el nivel de vida y el desarrollo de capacidades ha sido un acierto para una problemática recurrente en la definición de las ciudades del futuro, en donde el ciudadano tiene cada vez más participación. Y aunque aún necesita refinamiento e investigación, así como pruebas de validez que se obtienen al aplicar la metodología a un caso real, ésta resulta una herramienta valiosa para determinar propuestas cuyo principio rector sea mejorar la calidad de vida de la sociedad, por lo que su principal utilidad será incidir en la determinación de los usos de suelo de los planes de desarrollo, mismos que actualmente sí persiguen el crecimiento económico pero a través de vías que comprometen ciertas obligaciones que los gobiernos tienen con la población.

Es incorrecto pensar que la utilidad define a la calidad de vida, esta idea equivocada preexiste porque si bien los satisfactores higiénicos se adquieren mediante el intercambio, también es cierto que sólo se requiere de una cierta cantidad de ellos, de hecho, la mayoría de las veces tener más de estos satisfactores va en detrimento de la calidad de vida, en cambio aquellos satisfactores que se pueden obtener en demasía y que al acumularlos sí aumenta la calidad de vida, no son de intercambio porque son infinitos, como el conocimiento, la creatividad y la generosidad, a estos se puede acceder cuando te apropias de un entorno rico en posibilidades para la educación, el trabajo, la salud física y mental, el esparcimiento, la contemplación y el ejercicio.

Esta es una contribución urbanística centrada en el desarrollo de capacidades de las personas que posibilitan su libertad de elegir con conocimiento y sentido crítico, que propician la creatividad, la igualdad de oportunidades y por ende la calidad de vida.

Anexos.

Anexo 1.

Parques públicos en la delegaciones Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza



Bosque de Aragón



El Bosque de San Juan de Aragón, 162 ha, se ubica dentro en la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal; limitado por las siguientes vialidades: al norte por las Av. 412 y Av. 510, al poniente por las Av. José Loreto Fabela y Av. 508, al sur-oriente por la Av. 608.



Con problemas de delincuencia y falta de vigilancia, el Bosque de San Juan de Aragón... requiere (de) acciones inmediatas que (atiendan) la reforestación, un mantenimiento constante y sobre todo, seguridad.
<http://www.misionpolitica.com/antiores/columnas/urbana/20346-el-bosque-de-san-juan-de-aragon-abandonado-por-el-gobierno-del-df>

Alameda oriente



Alameda Oriente (2015) Google maps



Alameda Oriente (2014) Venustiano Cerranza

Comentarios recogidos en Foursquere¹ de diciembre de 2011 a marzo de 2015:

Falta vigilancia y mantenimiento.

Es un lugar de recreación.

Hay contaminación ambiental y visual.

Foursquere es una aplicación que permite a los usuarios que visitan un sitio comentar, evaluar y opinar, por lo que es el público quien construye la base de datos. (Tiene 10,000,000 de usuarios, México ocupa el 3er lugar en el mundo con 7.7%.

(Fuente: <http://ornitorrincodigital.com/2014/07/08/las-plataformas-de-medios-sociales-mas-usadas-en-mexico/>)

Bosque de Chapultepec



El deterioro evidente en el Bosque de Chapultepec ha detonado la creación de un fideicomiso para su recuperación por parte de la sociedad civil.



Camino destruido por las lluvias, cerca del Centro Hípico de la tercera sección del Bosque de ChapultepecFoto Francisco Olvera. Fuente: <http://www.jornada.unam.mx/2014/10/29/capital/037n1cap>

Anexo 2.

“México, 2 Sep. (2014¹⁰⁴) (Notimex).- El presidente Enrique Peña Nieto confirmó la construcción del nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, el cual se edificará en la zona contigua del actual, contará con seis pistas y atenderá a 120 millones de pasajeros al año, cuatro veces más que las instalaciones actuales.”¹⁰⁵

Anexo 3.

“...Luego de que se anunciara la construcción de un nuevo aeropuerto internacional para esta ciudad en la zona de Texcoco. Este Concurso (Arquine), busca la generación de diferentes propuestas para la [futura] zona urbana con mayor potencial del país, un total de 746 hectáreas que podrían convertirse en el catalizador del desarrollo y crecimiento de la zona oriental de una de las ciudades más complejas y pobladas del mundo... se presenta como la oportunidad de indagar por medio de un concurso público y abierto las posibilidades de generar un pulmón verde... una zona ... que promueva la inversión y el flujo constante de capital ... un proyecto de densificación inteligente, que contemple un área destinada a viviendas y sus respectivos servicios... optimizar la conectividad con el periférico y las principales vías de comunicación de la ciudad, el centro histórico y el nuevo aeropuerto que estará ubicado en la zona adyacente de Texcoco.”¹⁰⁶

Anexo 4

En entrevista a la diputada Claudia Elena Águila Torres por Héctor Rivera Trujillo el martes 10 de enero de 2012 en el Sol de México, la diputada afirmó:

“...el Bosque de San Juan de Aragón... requiere (de) acciones inmediatas que (atiendan) la reforestación, un mantenimiento constante y sobre todo, seguridad...(el bosque) además de un lugar recreativo, de esparcimiento y de convivencia para las familias... es sin lugar a dudas una reserva ecológica que le da identidad a la zona... a pesar de que (se) ha insistido

¹⁰⁴ NA

¹⁰⁵ Fuente: Notimex (2014-09-02 - 13:53:01) Negocios. Extraído el 25 de agosto de 2015 de: <http://www.notimex.com.mx/acciones/verNota.php?clv=170024>

¹⁰⁶ Fuente: Revista digital Arquine. Extraído el 25 de agosto de 2015 de: <http://www.arquine.com/concurso/concurso-arquine-no-17-pulmon-metropolitano-de-orientel>

(en) que se le otorgue presupuesto a este centro recreativo... la respuesta es: no hay recursos para el bosque...(se) propone buscar la conformación de un fideicomiso, igual que en el Bosque de Chapultepec, con el apoyo de empresas privadas que pudieran canalizar recursos económicos o en especie... suficientes para darle atención a este gran pulmón de la capital, que recibe cada año tres y medio millones de visitantes... (además) la ley ambiental del DF, en el artículo quinto define al Programa de Manejo, como un instrumento rector de planeación y regulación, el cual establece las actividades, acciones y lineamientos básicos para el manejo, criterio y en su caso, actividades específicas... pero un área de valor ambiental como el Bosque de San Juan de Aragón declarado mediante el decreto publicado en la Gaceta Oficial del DF, el día 12 de diciembre de 2008 bajo la categoría de Bosque Urbano, carece de tal instrumento a pesar de la existencia del Plan Maestro.

Estas áreas deben contar con tal instrumento, con el objeto de establecer un régimen tendiente a la conservación, restauración, protección de los recursos naturales y su infraestructura, así como fomentar el uso público organizado y regulado, la rehabilitación de los recursos naturales que proporcionan servicios ambientales al área metropolitana de la Ciudad de México y cumplir con lo dispuesto en la Ley Ambiental del DF... En ese sentido... la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental, adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del DF, tiene entre otras atribuciones la de establecer los criterios y lineamientos para conservar, administrar y regular el uso, aprovechamiento, explotación y restauración de los recursos naturales, e infraestructura de las áreas de valor ambiental y de formular y aplicar el Programa de Manejo, bajo criterio de sustentabilidad y fomentar la participación de los sectores público, social y privado para su mantenimiento y conservación... Estas propuestas... contribuirán en gran medida a la sustentabilidad financiera y preservación ecológica del bosque..."¹⁰⁷

Anexo 5.

Desde 1994, el índice de Nivel Socioeconómico de la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI) se ha convertido en el criterio estándar de clasificación de la industria de la investigación de mercados en México. El índice ha evolucionado desde 1994, mejorando su capacidad de discriminación y predicción. El índice de nivel socioeconómico actual, conocido como Regla 13x6, clasifica a los hogares en seis niveles a partir de un árbol de asignaciones considerando 13 variables:

¹⁰⁷ <http://www.misionpolitica.com/antiores/columnas/urbana/20346-el-bosque-de-san-juan-de-aragon-abandonado-por-el-gobierno-del-df>

1. Escolaridad del jefe del hogar.
2. Número de habitaciones
3. Número de baños con regadera.
4. Tipo de piso.
5. Número de focos.
6. Auto.
7. Boiler o calentador.
8. Lavadora de ropa automática.
9. Videocasetera.
10. Tostador de pan.
11. Aspiradora.
12. Horno de microondas.
13. Computadora personal.

La AMAI establece que “El nivel socioeconómico representa la capacidad para acceder a un conjunto de bienes y estilo de vida.” Extraído el 2 de diciembre de 2015 de: <http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa4/20/HeribertoLopez.pdf>

Anexo 6.

Teoría fundamentada constructivista¹⁰⁸, se fundamenta en:

- Múltiples realidades.
- Construcción de datos en la interacción.
- El investigador construye las categorías.
- Considera la representación de datos problemática, relativa, parcial y situada.
- Los valores, prioridades, posiciones y acciones del investigador afecta las miradas.

Objetivos:

- Considera generalizaciones como parciales, condicionadas y situadas en un tiempo, espacio, posiciones, acciones e interacciones.
- Comprensión interpretativa de datos situados históricamente.
- Especifica el rango de la variación.
- Crear teoría que es creíble, original, con resonancia y utilidad.

Implicaciones para el análisis de datos.

- Reconoce las subjetividades en todo el análisis de datos.
- Reconoce que la construcción da forma al análisis.
- Se implica en la reflexibilidad.
- Busca y representa los puntos de vista y voces de los participantes como esenciales al análisis.

¹⁰⁸ Charmaz (2009)

Bases epistemológicas de la Teoría fundamentada.

- Positivismo
 - Presupone el método científico
 - Presupone una realidad externa
 - Presupone un observador sin sesgo
 - Presupone el descubrimiento de generalidades abstractas.
- Pragmatismo
 - Toma un enfoque de solución de problemas
 - Considera la realidad fluida y de alguna manera indeterminada.
 - Presupone un productor de conocimiento situado y encarnado.¹⁰⁹

En consecuencia, en lugar de dar por descontada la transparencia de la información recogida, posiblemente fuera más pertinente, siguiendo los postulados de la obra de Charmaz, asumir que los significados que las personas atribuyen a la realidad son determinantes del modo cómo se relacionan con la misma.¹¹⁰

¹⁰⁹ <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/18607#vpreview>

¹¹⁰ <http://www.raco.cat/index.php/papers/article/viewFile/81402/105890>

Bibliografía.

- Blauberg, I. (Coord.) (1977) *Diccionario Marxista de Filosofía*. Ediciones de cultura popular, México.
- Hernández Sampieri, R., Collado, C. & Lucio, P. (2003) *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. (5ª ed.) México, D. F. versión en línea de: [wwwFreeLibros.com](http://www.FreeLibros.com)
- Lefebvre, H. (1978) *El Derecho a la Ciudad*. (4ª Ed) Ediciones Península, Barcelona. (Primera edición en español, 1969)
- Lefebvre, H. (1972) *La revolución urbana*. Alianza Editorial. Madrid. (Primera edición en español).
- López de Llergo Ana Teresa, *Valores, valoraciones y virtudes*, CECSA, México, 2002.
- Nussbaum, M. (2012) *Crear Capacidades*. España: Espasa Libros S. L. U.
- Nussbaum, M. (2007) *Las fronteras de la justicia*. Paidós ibérica. España.
- Nussbaum, M. Y Sen, A. (compiladores) (2001) *La Calidad de vida*. Traducción de Roberto Ramón Reyes Mazzone. "Un estudio preparado por el World Institute for Development Economics Research (WIDER) de la United Nations University" (Clasificación HN25 Q8318/ISBN 968-16-4898-6)
- Olivera Luna Rubén, *Curso de filosofía moral*, México, 2000.
- Pérez Serrano, G. (coord.) (2001) *Modelos de investigación cualitativa. En educación social y animación sociocultural. Modelos prácticos*. (2ª ed.) Madrid. Narcea S.A., de ediciones.
- Rodríguez, G. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. (2ª ed.) España: Aljibe. Pp. 39-59.
- Schmitz, A. & Brett, D. (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C.
- Sen, Amartya. *El desarrollo como libertad*. Gaceta Ecológica [en línea] 2000, (): [Fecha de consulta: 29 de octubre de 2015] Disponible en: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=53905501>> ISSN 1405-2849 Schmitz, A. & Brett, D. (2001) *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington, D.C. pp 15-34
- Sen, A. et al. (2001) *El nivel de vida*. Madrid. Editorial Complutense, S.A.
- Villalobos Pérez Cortés, E. (2002), *Didáctica integrativa y el proceso de aprendizaje*. México. Editorial Trillas.

Bibliografía consultada.

- Asuad Sanén, Normand Eduardo (2007), *Un ensayo teórico y metodológico sobre el proceso de concentración económica y espacial y su evidencia empírica en la Región Económica Megalopolitana 1976-2003 y sus antecedentes*. Tesis Doctoral, Facultad de Economía, UNAM.
- Boltvinik, J., et. al., (1982) *Necesidades Esenciales y Estructura Productiva en México. Lineamientos de Programación para el Proyecto Nacional, COPLAMAR*, México. (125 pp.). COLMEX
- Capello Roberta (2007), *Regional economics*, Routledge, Great Britain.
- Davis, M. (2006) *Planet of slums*. Verso. New York.
- Florida, Richard (2009) *Las ciudades creativas*, ed. Paidós, 368 pp.
- Graizbord, Boris y Héctor Salazar (1986), "Expansión física de la ciudad de México", en Gustavo Garza (coord.), *Atlas de la ciudad de México*, México, Departamento del Distrito Federal / El Colegio de México, pp. 120-125.

- Haq, Mahbub UI (1990) *A Survey of sustainable development* [recurso electrónico]: social and economic dimensions / edited by Jonathan M. Harris [et al.]
- Haq, Mahbub UI (1978) *La cortina de la pobreza: opciones para el tercer mundo*. México. FCE.
- Lefebvre, H. (1978) *De lo rural a lo urbano*. (4ª Ed) Ediciones Península, Barcelona. (Primera edición en español, 1971)
- Lefebvre, H. (1980) *La vida cotidiana en el mundo moderno*. (2ª Ed) Alianza Editorial. Madrid. (Primera edición en español, 1972)
- Marx (1873) El Capital. pp. 23-30 Extraído el 1 de abril de 2016 de: <http://aristobulo.psuv.org.ve/wp-content/uploads/2008/10/marx-karl-el-capital-tomo-i1.pdf>
- Mills, J. (1848) Principios de economía política. (trad. Del inglés por Teodoro Ortiz), México. Fondo de Cultura Económica, 1978, capítulo III.
- Montesino Jerez, L. (2002) « Martha C. Nusbaum y Amartya Sen (compiladores), *La Calidad de Vida*, Fondo de Cultura Económica, México D.F., 1998, 588 p. », Polis [En línea], 2 | 2002, Puesto en línea el 21 enero 2013, consultado el 17 mayo 2014. URL: <http://polis.revues.org/8073> Editor: Centro de Investigación Sociedad y Políticas Públicas (CISPO) <http://polis.revues.org> <http://www.revues.org>. Documento accesible en línea desde la siguiente dirección: <http://polis.revues.org/8073>
- Negrete, Ma. Eugenia y Héctor Salazar (1986), “*Zonas metropolitanas en México, 1980*”, Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 1, núm. 1, pp. 97-124
- Polese Mario (1998) *Economía urbana y regional*, Libro Universitario Regional, Costa Rica.
- Richardson, H.W. (1986) *Economía regional y urbana*, Alianza Editorial, Madrid.
- Sen, Amartya Kumar (1999) *Nuevo examen de la desigualdad*. Versión de Ana María Bravo. España. Alianza. 221 PP.
- Sen, Amartya Kumar () *Elección colectiva y bienestar social*. Versión española de Francisco Elías Castillo. Colección-serie. Alianza universal. 266 PP. (Clasificación HB99.3 S45 /ISBN 84-206-2154-4)

Cibergrafía.

- Huerta, M. D. C. M., García, M. D. A., & Silva, G. G. (2009). *Distribución territorial de los índices de marginación en la zona metropolitana de Guadalajara*. Sincronía, (3), 6.
- Entrevista a Amartya Sen, premio nobel de economía 1998. En el marco de la conferencia anual: *Desarrollo Humano: Vulnerabilidad, Inclusión y Calidad de Vida (HDCA) 2013*. Extraído el 2 de junio de: <http://www.youtube.com/watch?v=i9hiB1Tveo>
- <http://cam-sam.org/sitio/images/boletines/PosicionAvChapultepec.html>
- <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/18607#vpreview>
- <http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa4/20/HeribertoLopez.pdf>
- <http://www.raco.cat/index.php/papers/article/viewFile/81402/105890>
- <http://www.misionpolitica.com/antiores/columnas/urbana/20346-el-bosque-de-san-juan-de-aragon-abandonado-por-el-gobierno-del-df>
- Lee todo en: Definición de metodología - Qué es, Significado y Concepto <http://definicion.de/metodologia/#ixzz3lwsIpKOP>
- Lee todo en: Definición de metodología - Qué es, Significado y Concepto <http://definicion.de/metodologia/#ixzz3lwsJZBF>