

POLÍTICAS URBANAS. TENDENCIA DE TRANSFORMACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE GRANDES PROYECTOS

LEAL IGA, Carlos¹

FITCH OSUNA, Jesús Manuel²

Resumen

Este artículo analiza la tendencia de transformación en el área de influencia, en donde se circunscriben Grandes Proyectos Urbanos (GPU's), y la caracterización de los atributos urbanos de la zona. Esta caracterización se revisa en el análisis de la tendencia de los usos de suelo actual, así como en los permisos y licencias de construcción de las zonas aledañas a los proyectos, los valores inmobiliarios y las variables que fueron relevantes en la aplicación de un análisis de correlación. Como caso de estudio se presenta el área central de la ciudad, en donde se han realizado varias políticas relacionadas con GPU's, como; la Macro Plaza de Monterrey, efectuada en el año 1985 y el Paseo Santa Lucia, realizado en el año 2007, así como también el área decretada como patrimonio histórico de la ciudad en el año 1993, denominada Barrio Antiguo, entre otras. En esta área central, se evaluaron los atributos urbanos de diferentes variables, de las dimensiones jurídico-espaciales, la dimensión de accesibilidad urbana y la de jerarquía urbana. Estos proyectos urbanos generaron gran cantidad de espacios verdes y lugares de esparcimiento en el área central cuando fueron implementados, así como la protección del patrimonio histórico de un área específica del primer cuadro, dando lugar a una situación dual entre la determinación de Centro Histórico y Centro Urbano (Distrito de negocios) de esta área de la ciudad. Siendo los usos de suelo y su variabilidad los factores relevantes actualmente. Con el análisis de tendencia y caracterización de las zonas, se plantean posibles caminos que puede seguir el desarrollo urbano de esta área de la ciudad, ayudando al proceso de planificación de la zona.

Palabras Clave: transformaciones urbanas, políticas urbanas, grandes proyectos urbanos.

Abstract

Urban policies. Changing trends in the area of influence of major projects

This article analyzes the trend of transformation in the area of influence, where confined Large Urban Projects (LUP's), and the characterization of urban attributes of the area. This characterization is reviewed in the trend analysis of current land uses, as well as permits and construction licenses for the areas around the projects, real estate values and variables that were relevant in the application of analysis correlation. As a case study presents the central area of the city, where there have been several policies related to LUP's, like; the Macro Plaza Monterrey, held in 1985 and the Paseo Santa Lucia, accomplished in 2007 as well as the area's historical heritage decreed as the city in 1993, called Old Town, among

¹ **Dr. Carlos Leal Iga:** Profesor de la Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L. Ciudad Universitaria, Monterrey, México. carlos.lealig@uanl.edu.mx

² **Dr. Jesús Manuel Fitch Osuna:** Profesor e Investigador Titular del Centro de Investigación en Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L. jfitch@far.uanl.mx

others. In this central area, were evaluated urban attributes of different variables, legal dimensions of space, the dimension of urban accessibility and urban hierarchy. These projects generate large amount of urban green spaces and recreational areas in the central area when they were implemented, and the protection of the historical heritage of this area of the first frame, resulting in a dual situation between the determination of Historical Center and Center Urban (Business District) of this area of the city. As land uses and their variability currently relevant factors. With trend analysis and characterization of the areas, there are possible ways you can follow the urban development of this area of the city, helping the planning process in the area.

Key words: urban transformation, urban policies, large urban projects.

1. Introducción

1.1. Políticas públicas y políticas urbanas

Para empezar el tema de política urbana, habrá que establecer que estas se circunscriben dentro de la actuación de las políticas públicas. Según Brugué y Gomà (1998:187), las políticas públicas aparecen como espacios centrales de mediación, y resolución de conflictos entre colectivos con preferencias no coincidentes. En ese contexto, los problemas urbanos se encuadran también en un amplio proceso de mediación política y las políticas públicas se convierten también, en espacios de regulación y gestión del conflicto urbano. Una política es una compleja y flexible interconexión de procesos en la que los problemas y sus soluciones son constantemente redefinidos o re-inventados. Las políticas deben considerarse como propuestas de regulación pública de los múltiples problemas y contradicciones que afrontan las sociedades actuales.

La autora Lucía Nieves (Nieves; 2006 pp.1-4), hace una diferenciación entre los términos de política, programas y proyectos, aunque la definición de política varía según el enfoque del cual se observe, que puede ser desde un punto de vista político, antropológico, histórico o económico, la autora menciona que la política es un proceso y una actividad orientada ideológicamente de toma de decisión de un grupo, para la consecución de unos objetivos. También define que se entenderá por programa una jerarquía menor de política, necesaria para su concreción. Este es un conjunto organizado, coherente e integrado de actividades, servicios o procesos. Permite operacionalizar la política mediante la realización de acciones.

A su vez, proyecto se entenderá por un conjunto de actividades concretas, interrelacionadas y coordinadas entre sí, con el fin de producir determinados bienes y servicios para satisfacer necesidades o resolver problemas específicos. Los programas y los proyectos se concretan a través de un conjunto de actividades organizadas y articuladas entre sí. La diferencia radica en la jerarquía entre programa y proyectos, siendo el primero una serie de proyectos con un objetivo común, y el siguiente, un grupo de actividades enmarcadas en un periodo determinado. Como consecuencia de estas definiciones podemos decir; que la política enmarca la generación de programas, y estos a su vez se constituyen por una serie de proyectos.

Para Brugué y Gomà (Brugué y Gomá en Ferrer; 2007, pp.631-632) las políticas urbanas constituyen la dimensión espacial del Estado de bienestar, y como forma de regulación política de la división económica y social del espacio, las políticas urbanas, tienen el reto de diseñar y poner en práctica nuevos y potentes instrumentos de regulación

pública de la ciudad, si no se quiere que ésta sea el resultado estricto de la lógica del mercado.

En los países más desarrollados se tiene un diseño de aplicación de políticas del tipo inductivas, es decir, que se revisa hacia dónde se ha desarrollado la ciudad, en dónde se ha generado valor y después se invierte para dar un mejor apoyo a la zona y procurar mayor crecimiento, esperando que el resultado sea favorecedor.

En los países Latinoamericanos, en general las políticas se han implementado con metodologías deductivas, o sea, que primero se determina y promueve cómo debe ser el desarrollo urbano, y luego se espera a ver el resultado, como en el caso de la generación de infraestructuras de mega proyectos, en donde todavía no hay un gran desarrollo o donde ha sido escaso, que traducido a este tipo de esquema, debe dar una mayor posibilidad de crecimiento de las zonas impactadas, y un mayor valor urbano esperado por la acción gubernamental.

Tradicionalmente las diferentes políticas urbanas enfocadas al suelo, se caracterizan por lo que permiten y lo que no permiten hacer en determinado espacio, así como el costo de poseer y utilizar el espacio en cuestión. Esto da como consecuencia, que unas políticas son para recapturar o promover la contribución de impuestos o similares, de los poseedores del bien por el beneficio que están obteniendo, sobre todo en el caso de un nuevo proyecto gubernamental; y otras son políticas de redistribución o transferencia, en donde se busca promover el crecimiento de una zona aumentando su plusvalía, invirtiendo presupuesto o beneficios fiscales en zonas rezagadas o con potencial, pretendiendo que se logre equilibrar el beneficio a toda la comunidad, permitiendo un desarrollo planeado y sostenible, tratando de abatir las desigualdades en todas las zonas de una región, haciéndola más competitiva y sustentable.

1.2. Grandes proyectos urbanos y transformación urbana de las áreas centrales

El autor Mario Lungo (Lungo; 2005, p.52), escribe que la noción de proyecto urbano surge en Europa en los años 70's asociadas a las contradicciones existentes entre los proyectos arquitectónicos de gran dimensión y los planes urbanos. Posteriormente, el proyecto urbano pasa a ser entendido como una actuación pública sobre un segmento de la ciudad, pero articulada a una visión global de la misma y a los problemas económicos y sociales.

Con este cambio, la noción de proyecto urbano compete con la de plan urbano, al ser más atractiva para los inversionistas privados, al precisar las propuestas espaciales, e incluir además de aspectos económicos claves, objetivos sociales, culturales y ambientales, y exigir el acuerdo entre múltiples actores entre ellos los privados. En este texto se aprecia cómo los GPU's (también llamados proyectos de largo alcance, mega o macro proyectos) al ser enfocados a un sector de la ciudad, nacen como parte de una planificación estratégica, y que se definen operacionalmente como los que replantean la gestión urbana local de una ciudad, algunas veces con una visión global.

Cada GPU urbano genera una intervención que afecta el desarrollo urbano presente, y pretende modificar la estructura y función, que tenía el área afectada hasta ese momento, por el proyecto para un fin determinado, estas modificaciones pueden o no ser aceptadas por la población a las que van dirigidas. Ezquiaga (Ezquiaga en Lungo; 2005, pp.53-54), cita una clasificación, en donde la primera etapa de las generaciones de GPU's, es la de construir grandes obras de equipamiento y servicios a la ciudad preparando su crecimiento; la segunda busca el crecimiento adecuado de los límites de la ciudad, del centro a la

periferia; y la tercera, la integración de los centros con los nuevos límites de la ciudad, en un plan metropolitano.

Como se percibe, esta clasificación va conjuntamente con la evolución natural de todas las ciudades, en base al hecho urbano, es decir, a la manufactura de la ciudad. Desde finales de la década de los 80's se planteó que se estaba operando una transformación en la administración de las ciudades, pasándose de una modalidad de gerenciamiento a otra donde predominaba una visión empresarial (Harvey en Lungo; 2005, p.49). Los GPU's se han aplicado con fines diversos enfocados a la transformación que se pretende obtener, por ejemplo; proyectos emblemáticos, como atractivo para turistas e inversiones, tratando de dar ventajas competitivas a las ciudad, también de recuperación de cascos históricos, haciendo más compacta a la ciudad manteniendo su sostenibilidad, o construcción de ejes viales y sistemas de transporte, tratando de mejorar sus infraestructuras y la estructura de la ciudad, beneficiando a los habitantes en sus recorridos y en su funcionalidad.

Los ejemplos norteamericanos de San Francisco, los Ángeles y Detroit, citados por Borjas y Castells (Borjas y Castells; 1997, pp.148-157), son reveladores del nuevo rol de las ciudades en el cambio político y de política económica de un país durante la década de los ochentas. Con las especificaciones propias para América Latina, estos autores señalan condiciones favorables para la reactivación económica, la participación social y la cooperación público – privada, que se ha traducido, en ciudades como Santiago de Chile, Buenos Aires, Córdoba, etc. Estos ejemplos de exitosos planes estratégicos de desarrollo económico, social y urbano, basados en una amplia participación cívica, descentralización de gobiernos locales, puesta en marcha de grandes proyectos urbanos de iniciativa pública y/o privada y cooperación entre ambos sectores. El profesor Carlos de Mattos (De Mattos; 2008) hizo una crítica a la planeación tradicional centralista, y se enfoca a la adopción de una planeación más estratégica, opino en su conferencia magistral:

"A la planificación de 30 años atrás no vamos a volver, nos guste o no, aquella planificación centralizada, normativa, holística, de arriba hacia abajo, no funciona más, fracasó", aseguró Da Mattos. "Hay que cambiar la visión de planificar a gestionar los cambios que se presentan". "En algunas ciudades europeas funciona, como Helsinki, Amsterdam, pero el problema es cuando usted está diciendo por un lado: 'capitales extranjeros vengan a instalarse acá' y dentro de esos capitales vienen los inmobiliarios. Qué capacidad tiene usted para impedir que se instalen donde ganan plata y qué capacidad tiene usted para decirle, 'no, mis disposiciones regulatorias lo impiden, instálese en alguna otra parte'". "Yo creo que hoy en día los planes de desarrollo urbano regulan algunas cosas, pero están muy preocupados por crear grandes monumentos, les importa mucho la imagen de la Ciudad", dijo el experto.

(De Mattos en Robles y Charles, 2008, p.5)

Estas aseveraciones se enfocan a la visión del nuevo urbanismo, en donde la planificación es más estratégica, dando atención a las acciones del gobierno, pero también al mercado, que puede o no seguir las propuestas gubernamentales, y a la sociedad que es en última instancia la que recibe los costos y beneficios de los proyectos. Como se observa en estas citas, es importante investigar cómo ha sido el efecto de los GPU's, los cuales son parte de la planeación estratégica de una ciudad, y evaluar su impacto en la planificación y la apreciación de estos por la sociedad. Al generar proyectos estratégicos, y dar continuidad a la evolución de la ciudad, se ha perdido el equilibrio entre el centro y la periferia, ya que el mercado de vivienda se ha localizado en las zonas periféricas, al buscar tierra mas barata para generar proyectos de vivienda nueva, dando como consecuencia centros desolados y fragmentados.

Hablando sobre las áreas centrales, Salgado (2006) menciona que existe una distinción entre los usos de las áreas centrales de la ciudad, esta distinción se refiere a la utilización de ellas como Centros Históricos, o como Centros Urbano, y menciona:

“El Centro Histórico se identifica como una zona de concentración de actividades populares, lugar de tradición y de representación de la identidad local; el Centro Urbano moderno se presenta por su lado como encarnación del progreso y espacio de concentración de las actividades generadores de riqueza; es en síntesis, el Central Buisness District (CBD), el distrito general de negocios.”

(Salgado, 2006, p.160)

Salgado nos hace reflexionar en cómo están concebidas las áreas centrales de la ciudad, por una parte como un lugar histórico y de identidad, y por el otro como un centro estratégico de negocios y de servicios. Esta partición se vuelve relevante cuando se pretenden formular políticas que eviten que las ciudades pierdan su función como atractivo en el uso de vivienda de sus áreas centrales, y devolver la vitalidad a estas zonas. Por lo tanto en esta investigación se plantea el estudio del área central de Monterrey Nuevo León, como generación de un Centro Urbano, y su aporte como conservación de Centro Histórico, puesto que aquí se han desarrollado diversos proyectos que han intentado revitalizarlo, desde los años 80's hasta la fecha.

2. Planteamiento de la investigación

2.1.-Metodología

La metodología propuesta para esta investigación, es la de observar en el área de estudio las transformaciones en donde se han realizado los proyectos urbanos, y el desarrollo como Centro Histórico y como Centro Urbano del área central de la ciudad, para este fin se revisa espacialmente que proyectos se han efectuado, como se agrupan espacialmente los Monumentos del siglo XX del Centro Histórico en base al catálogo del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH, 1986) por medio de sistemas de información georeferenciada (SIG), el desarrollo del Centro Urbano dentro de la estructura de usos de oficinas del corredor de servicios hacia Valle Oriente, los usos de suelo del primer cuadro de la ciudad, el estudio de la transformación urbana en base al análisis de la información de los permisos y licencias de construcción de los años 2007 y 2008 de las delegaciones adyacentes al área de estudio, así como la corroboración de los datos con la inspección física de las unidades de estudio.

Los valores inmobiliarios del primer cuadro de la ciudad, se obtuvieron en base a la inspección física de algunas de las propiedades que están en renta y venta en la zona, y la base de datos de un estudio hecho en la zona en 2005 (Fitch; 2008, pp.8-10), donde se aprecia el comportamiento del patrón formado por los valores inmobiliarios. Y el resultado de la correlación con respecto a las variables más relevantes propuestas, con respecto a los valores inmobiliarios por Ageb's, para conocer la apreciación de la sociedad por medio de la demanda de la zona en el área de influencia y estas variables. Los datos socioeconómicos se basaron en el archivo SCINCE del INEGI de 2000, con la información oficial a la que se tuvo acceso, y la información de campo en la visita al sitio, con la idea de ver el efecto en el desarrollo urbano local en la actualidad.

En la tabla 1 se describen las variables que se utilizaron para el análisis de correlación de la zona de estudio.

Tabla 1. Descripción de variables para análisis de correlación

uso de suelo estacionamiento (e_estac)	Este dato se tomo de la cuantificación de las áreas del mismo uso de suelo (estacionamientos), por medio del programa arcview, de los AGEBS y la base catastral de usos de suelo
uso de suelo oficial (uso_ofi)	Uso predominante observado en el plan de desarrollo urbano ,se pondero como comercial -100%, con potencial para desarrollo 100%,servicios-90%, residencial de lujo 90%, mixto-80%, habitacional primera-80% , habitacional segunda 70%, apartamentos segunda 65% industria-60%
cantidad de equipamiento (c_equi)	Núm. Establecimientos diferentes a vivienda por giros. Cantidad de establecimientos diferentes giros. escala ordinal
uso de suelo servicios financieros (e_serf)	Este dato se tomo de la cuantificación de las áreas del mismo uso de suelo (servicios financieros casas de cambio-bancos- arrendadoras), por medio del programa arcview, de los AGEBS con archivos de la agencia de planeación urbana y catastro 2005
uso de suelo administrativo (e_admon)	Este dato se tomo de la cuantificación de las áreas para el mismo uso (asistencia social-administración publica-servicios públicos), por medio del programa arcview, de los AGEBS con archivos de la agencia de planeación urbana y catastro 2005
uso de suelo área verde (e_averde)	Este dato se tomo de la cuantificación de las áreas del mismo uso de suelo(jardín, plazas, parques, explanadas), por medio del programa arcview, tanto de los AGEBS con archivos de la agencia de planeación urbana y catastro 2005
índice entropía (i_entrop)	Se utiliza para medir el grado de concentración o dispersión de los fenómenos en el espacio. $H(x)=\sum xi \log 1/xi$. En donde xi es la participación de la región “i” en el producto interno bruto. Una disminución en el valor de H(x), mostraría una mayor tendencia a la concentración regional; el valor extremo del coeficiente se observa cuando la concentración es total (es decir, en una sola región) en cuyo caso toma un valor de cero. En nuestro caso se utilizó para medir en las unidades de estudio (ageb), el grado de variabilidad de los usos de suelo en comparación con los demás de la zona de estudio.
panorámica (pano)	Grado de bienestar que se supone tiene el usuario del espacio de acuerdo a las vistas predominantes a las unidades de estudio con respecto al proyecto. Se pondero como atractiva-100%, muy bien-90%, bien 70%, normal-55% y deficiente 10%.
número de lotes (n_lot)	Este dato se tomo de la cuantificación de las áreas, por medio del programa arcview, de los AGEBS con archivos de la agencia de planeación urbana y catastro 2005
uso suelo habitacional (e_habit)	Este dato se tomo de la cuantificación de las áreas del mismo uso de suelo (vivienda multifamiliar-vivienda unifamiliar-conjunto habitacional horizontal-conjunto habitacional vertical-habitación y comercio(mixto)-alojamiento), por medio del programa arcview, de los AGEBS con archivos de la agencia de planeación urbana y catastro 2005
población económicament e activa (p_eco_a)	Población de 12 años y más que trabajo en la semana de referencia. archivos SINCE 2000 Inegi, para agebs y colonias para Monterrey
población económicament e inactiva (p_eco_i)	Población de 12 años y más que no trabajo ni busco trabajo en la semana de referencia. archivos SINCE 2000 Inegi, para agebs y colonias para Monterrey
índice concentración (i_concen)	El índice de concentración relaciona al centro mayor con la población aglomerada distribuida en la totalidad de los restantes centros. Se valora con alta concentración al puntaje mayor que 1, media a los comprendidos entre 0,40 y 1, y baja para los comprendidos entre 0,08 y 0,39, y muy baja a los de 0,08. Se calcula con la resta de la población de esa zona a la total y se divide entre la población de la zona. En nuestro caso se utilizó para medir en las unidades de estudio (ageb), el grado de jerarquía de acuerdo a la ponderación de población de cada unidad de estudio contra el total de toda la población de la zona de estudio; es decir, cuanto es el peso relativo de la población de cada unidad en el total de la zona.
índice aglomeración (i_aglom)	El índice de aglomeración relaciona la población del centro mayor con la totalidad de la población del área. Se calcula al dividir el total de población de cada sector entre el total de las poblaciones. En nuestro caso se utilizó para medir en las unidades de estudio (ageb), el grado de jerarquía de acuerdo a la proporción de población de cada unidad de estudio, contra el total de toda la población de la zona de estudio; es decir, cual es la participación de cada unidad de estudio en el sistema de agrupación de la población.

índice de disimilitud (D_GMI/MA)	El índice de disimilitud es muy similar en su formulación al índice de segregación. La diferencia estriba en que ahora se comparan proporciones de dos grupos, y no de un grupo respecto al resto, como hemos hecho en IS. El índice de disimilitud se define como: $D=1/2 \sum_{i=1}^n x_i/X - y_i/Y $ $0 \leq D \leq 1$. En D, y_i es el número de individuos del grupo mayoritario en cada sección censal, e Y el total de población de este grupo en el municipio. Si este índice es igual a cero, el grupo minoritario está repartido de forma igual. El índice de disimilitud, como IS, también está acotado entre cero (mínima segregación) y uno (máxima segregación). Este índice de desigualdad también admiten una interpretación en forma de porcentaje del grupo analizado, que debe cambiar de unidad para alcanzar la igualdad en la distribución. Por ejemplo, si $D = 0,2765$, el 27,65% de los individuos del grupo ha de cambiar de residencia para llegar a la igualdad. En nuestro caso se utilizó para medir en las unidades de estudio (ageb), el grado de desigualdad económica del grupo minoritario, comparado con el grupo mayoritario, por lo que se aplicara al población que gana menos de 2 salarios mínimos como grupo minoritario, contra la población que gana de 2 a 5 salarios mínimos, como grupo mayoritario según estadísticas del INEGI en cada unidad de estudio.
índice de accesibilidad potencial (i_{accesi})	La accesibilidad potencial es una construcción de dos funciones, una función de la actividad en representación de las actividades o las oportunidades (oferta vs demanda) que deben alcanzarse, y la función de impedancia que representa el esfuerzo, tiempo, distancia o el coste necesario para llegar a ellos. La accesibilidad potencial para las dos funciones son multiplicadas en combinado, es decir, los pesos son el uno al otro y ambos son elementos necesarios de accesibilidad: $A_i = \sum_j W_j \exp(-\beta C_{ij})$ Donde A_i : es la accesibilidad de la zona i, W_j : es la actividad W que se había analizado en la zona j (oferta vs demanda, etc.) (Cuando es oferta vs demanda se simboliza como $W=S_j / O_{tot}$; donde S_j es oferta del bien y O_{tot} demanda de la población de ese bien). C_{ij} : generalización del costo de llegar a la zona j de la zona i (distancia, tiempo, dinero, etc.) Generalmente una función de impedancia exponencial negativa es utilizada en la que un gran parámetro β indica que son destinos cercanos dado mayor peso a más alejadas (como promedio de usuarios, promedio de viajes, promedio de consultas medicas, etc.) A_i es la total de las actividades accesibles a j ponderado por la facilidad de obtener de i para j. La interpretación es que cuanto mayor sea el número de destinos atractivos j en las zonas y las más accesibles j i de la zona, mayor es la accesibilidad de la zona i. De vez en cuando, pero no en este estudio, la atracción plazo W_j es ponderado por un exponente α mayor que uno para tener en cuenta los efectos de aglomeración. En nuestro caso se utilizó para medir en las unidades de estudio (ageb), el grado de accesibilidad al centro de la macroplaza como centro del área del primer cuadro, y la distancia de cada una de las unidades de estudio al centro del proyecto en cuestión como su costo de acceso y en base a la demanda de la infraestructura estudiada promediando las personas observadas en el espacio en una semana de muestreo
Distancia a hitos importantes (i_{acce})	Distancia en metros lineales a hitos principales para la población (construcciones relevantes por su historia, importancia funcional, etc.) dentro de la zona. Por medio de programa arcview
Distancia a gran proyecto urbano (D_gp)	Son los metros lineales de distancia entre el centro geométrico de la colonia y su distancia del centro teórico propuesto en este estudio, medido en línea recta. Calculados por medio del programa arcview

3.- Caso de estudio

3.1. Análisis de las tendencias de transformación y atributos urbanos relacionados con el área de influencia de los GPU's de la Zona Central de la Ciudad de Monterrey, N.L. México.

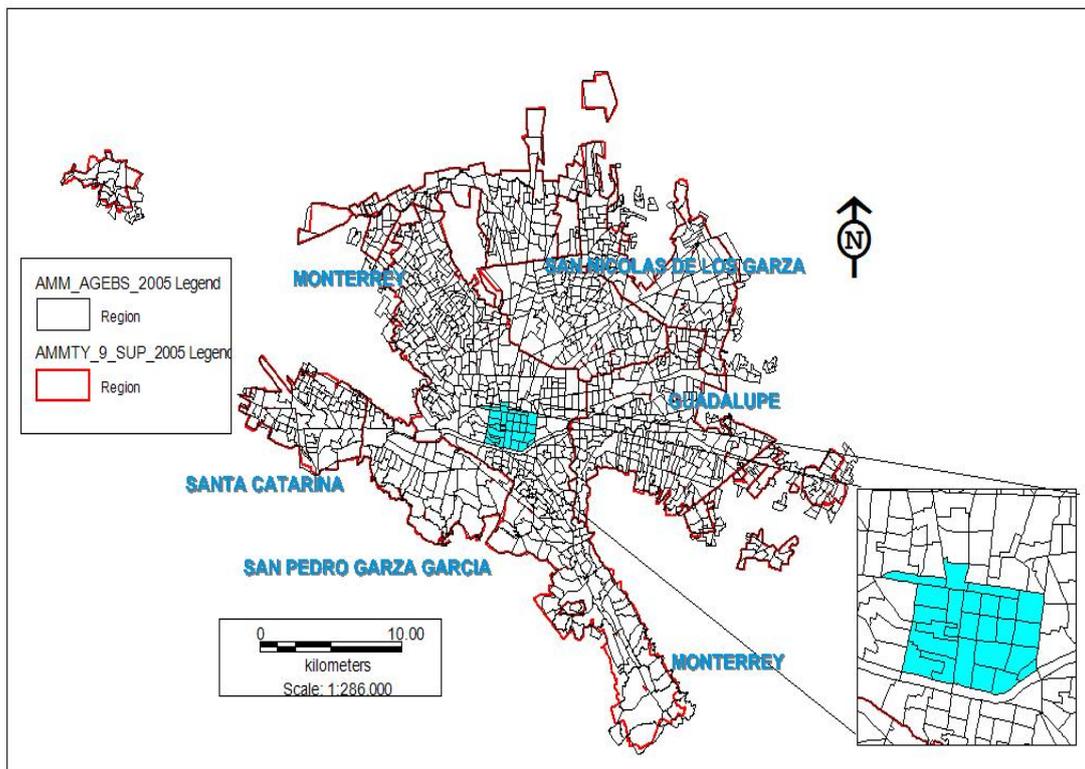
3.1.1. Antecedentes

Se estudió el área central de la ciudad, ya que en esta zona se han realizado varios proyectos urbanos, y cuyo resultado no ha sido claro hasta la actualidad. El primer gran proyecto de regeneración urbana en esta área es la Macro Plaza, proyecto terminado en el año de 1985, fue la primer obra en el centro de la ciudad de este tipo, como lo menciona Prieto (Prieto, 2011, p.171); “El Monterrey posmoderno es el de los grandes “macroproyectos” urbanos que, con más sentido estético que funcional, se han venido desarrollando desde principios de la década de 1980, concretamente a partir de la Macroplaza”. Está política pública aplicada en el centro de Monterrey, cuyo fin era detonar el mismo como un polo de crecimiento residencial, comercial y de esparcimiento del área metropolitana, trajo consigo la creación de espacios públicos y áreas verdes en el corazón de la ciudad, y algunos edificios nuevos de uso gubernamental.

El proyecto se generó como una política deductiva, ya que el centro de la ciudad estaba en esa época en un proceso de despoblamiento, y se pensó que con esta acción de

regeneración se podía revalorar el centro histórico de la ciudad. Está fue una de las primeras intervenciones urbanas a gran escala realizadas en la ciudad, y a la fecha se ha planeado realizar más acciones para lograr el objetivo planteado hace 25 años, recuperar el área central de la ciudad que sigue en deterioro, de aquí la relevancia para su estudio. La localización dentro del área metropolitana de Monterrey, N.L. se observa en la figura 1. La muestra de este estudio fue hecha por ageb's (Área Geo-Estadística Básica) en la zona delimitada en la figura 2 y las estadísticas socioeconómicas del Archivo SCINCE del INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) CENSO 2000.

Figura 1. Plano de ubicación de la zona de estudio (primer cuadro de la ciudad) en el área Metropolitana de Monterrey, N.L.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del plan de desarrollo urbano de Monterrey, 2002-2020.

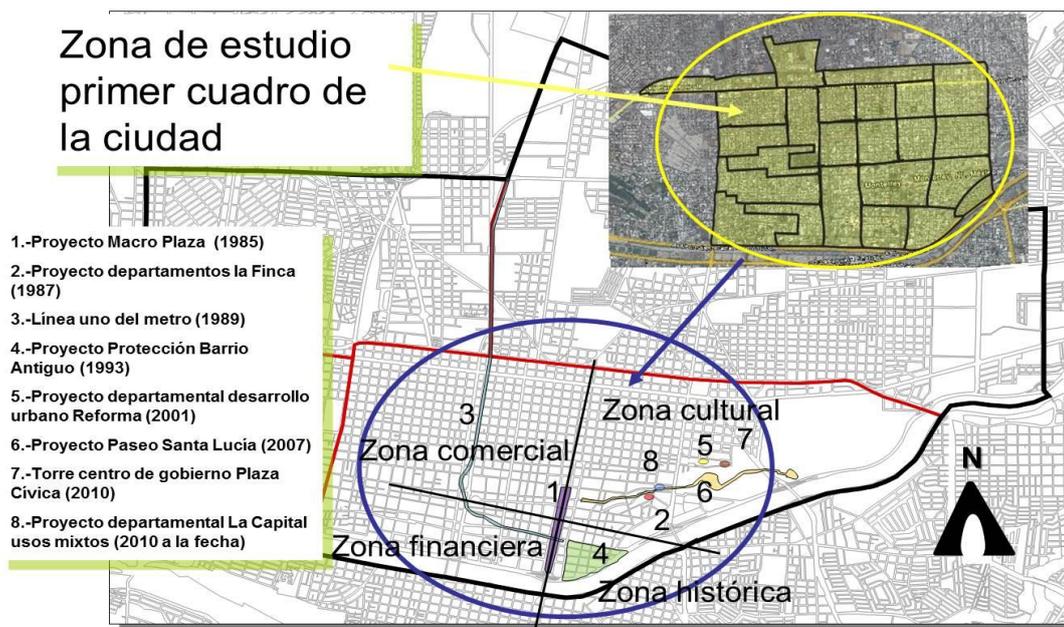
3.1.2 Proyectos urbanos del Centro Histórico y Urbano

La zona de estudio (Figura 2) se limitó a 24 ageb's según el INEGI, como unidades de estudio correspondientes al primer cuadro de la ciudad, suponiendo en forma sintética³ determinística un efecto radial por la concentración de los proyectos en el primer cuadro de la ciudad, con una superficie de 5,513,163.56 M2. Se tomó como centro de atracción de la zona, el proyecto de la Macro Plaza. En la figura 2 se presentan los GPU's más importantes realizados en esta zona (Macro Plaza, Línea uno del metro, protección del Barrio Antiguo, Paso Santa Lucía), además de proyectos de vivienda multifamiliares en pequeña escala como la Finca, que ocupa el predio en donde se erguía un monumento histórico ya desaparecido denominado Molino Hércules (Ovalle, 2007,p.62), así como el proyecto de vivienda departamental denominado desarrollo urbano Reforma, estos no han

³ Ángel Sosa indica que el método de delimitación del área de influencia urbana en forma sintética asume un modelo técnico de relación que aplican directamente al mundo real. El modelo de gravedad de Newton ha sido el más utilizado.

provocado que se fomente la vivienda en el sector, pero están alineados a la nueva política urbana con el proyecto Paseo Santa Lucía. Los más recientes edificios como la Torre de gobierno Plaza Cívica (para oficinas gubernamentales), y el edificio de usos mixtos actualmente en construcción denominado La Capital, también siguen esta tendencia de seguir al proyecto Paseo Santa Lucía, habrá que esperar a que entren totalmente en operación, para ver si existe un plus valor y motivan más cambios sobre todo hacia el uso habitacional. Como se observa (fig. 2) la mayoría de las acciones gubernamentales se han ejecutado en el área norponiente, tomando como eje del área central, el centro geométrico del proyecto Macro Plaza. Dividiendo el área en cuatro cuadrantes, se percibe 4 zonas que se han definido por su relevancia en usos predominantes, *la zona cultural*; en donde se ha tenido mas proyectos públicos culturales y de recreación, y en donde se tienen algunas acciones como la nueva torre gubernamental y el edificio de usos mixtos antes mencionado, *la zona comercial*; en donde existe comercio y oficinas de nivel medio y bajo, y en donde todavía existen más viviendas unifamiliares, *la zona financiera*; en donde se encuentra la zona hotelera y parte de los edificios de mas altura de la ciudad, muchos de ellos dedicados al negocio financiero y a la banca, y *la zona histórica*; protegida por decreto bajo el nombre de Barrio Antiguo.

Figura 2. Plano de ubicación de la zona de estudio y proyecto generados



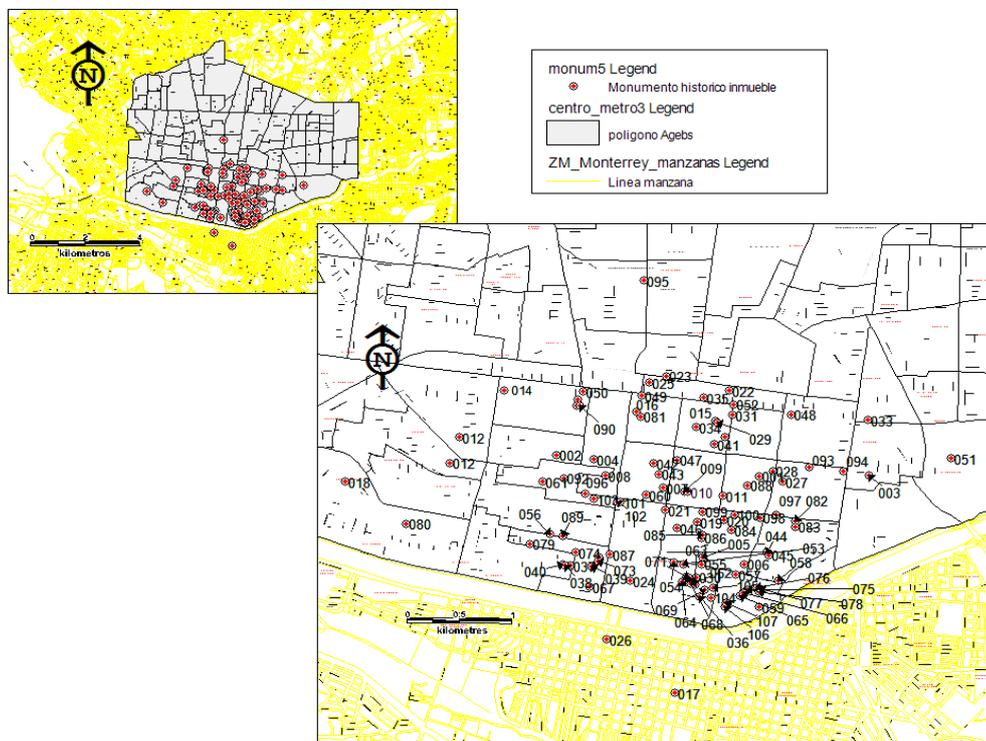
Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del plan de desarrollo urbano de Monterrey, 2002-2020 y programa Google Earth.

3.1.3. Área central como desarrollo de Centro Histórico

Para revisar el área central como uso de Centro Histórico, en comparación con la utilización como Centro Urbano, podemos ver en la revisión de la ubicación de los 107 monumentos históricos protegidos del siglo XX catalogados en el año 1986, de la figura 3. Aquí se aprecia que el 7% se ha demolido y el 17% se encuentra abandonado, según la visita de campo realizada en el año 2010, el mayor uso es el de oficinas con un 19% y el comercial con 15%, como uso habitacional solo el 4%, y de servicios como hoteles, bares, restaurant, y panteones un 11%, los de uso cultural como museos y centros culturales con 9%, y escuelas un 8%, templos e iglesias un 7% y por ultimo como esculturas y estatuas 3%.

La mas alta concentración se encuentra hacia los Ageb's que se localizan en el área protegida del Barrio Antiguo, lo que puede parecer un logro de esta política de conservación, sin embargo, al entrar ha confirmar su evolución, se encontró que la mayoría de ellos han tenido uso de bares y restaurantes, y otras funciones enfocadas a la vida nocturna, que no corresponden con el uso habitacional, usos de gran atractivo económico pero con poco atractivo para el uso habitacional, por lo que el sector se ha deteriorado para este uso, dejando sin habitantes que revitalicen el espacio y conserven el sector. Recientemente ha sido abandonado hasta para ese uso nocturno (bares y restaurantes), por la gran cantidad de inseguridad derivada de hechos violentos iniciados desde el año 2009. Por lo que la protección se ha dado con políticas incompletas de conservación como uso histórico, y memoria arquitectónica de la ciudad, ya que no se produjo un plan de gestión para el polígono delimitado, y a la par de la protección, buscar regresar la población al centro y lograr que se aprecie y revalore esta zona como patrimonio histórico local.

Figura 3. Ubicación de los 107 monumentos históricos inmuebles del siglo XX en el centro metropolitano por AGEB'S y en el primer cuadro de la ciudad de Monterrey, México



Fuente: elaboración propia en base a INAH. (1986). Catálogo nacional de monumentos históricos de inmuebles de Nuevo León (tomo 4). Monterrey, México: Programa cultural de la secretaria de educación de Nuevo León (SEP) y el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

3.1.4. Área central como desarrollo de Centro Urbano (Distrito de Negocios)

Prieto (2011) menciona el fracaso de la reactivación del centro de la ciudad, con la llegada de la Macro Plaza, y compara el deseo de que se crearan edificios de gran altura, como la llegada de pantalones largos en la nueva imagen del crecimiento de la ciudad:

Los “pantalones largos” debían llegar con la Macroplaza, que estaría bordeada de edificios altos de uso mixto capaces de configurar un centro de negocios, como en las ciudades estadounidenses. La crisis de 1982, sin embargo, dio al traste con estos planes. Fue a partir de entonces cuando se vislumbró el futuro desarrollo de Valle Oriente, cuyos terrenos, más baratos que los

de la plaza, ofrecieron mayor atractivo para la construcción de este tipo de inmuebles. (Prieto, 2011, p.174)

Como se lee en esta cita, el desarrollo inmobiliario del centro de negocios se encamina hacia otras áreas del área metropolitana. Áreas de fraccionamientos de alto valor comercial, y de la sociedad elite de la ciudad. En el área metropolitana de Monterrey se encuentra un corredor de servicios de oficinas que se ha integrado con inversión privada, y que se puede consolidar con infraestructura pública, es decir, hay oportunidad de generar plus valor, como se muestra en la figura 4.

Figura 4. Principales corredores de oficinas en monterrey y su área metropolitana



Fuente: The Navigator, mercado de oficinas y su área metropolitana, Jones Lang LaSalle, Mayo 2007.

El centro de la ciudad es la más rezagada para formar parte de este corredor de servicios, por lo que se tendrá que pensar en generara proyectos y programas que integren la zona, y motiven una mayor inversión privada. El centro tiene poca ocupación, oficinas Tipo B y precio de 12 a 4 dls /m² como se presenta en la grafica 1 en el círculo azul.

Grafica 1. Valores de renta de espacios de los principales corredores de oficinas en monterrey y su área metropolitana



Fuente: The Navigator, Mercado de oficinas en Monterrey y su área metropolitana, Jones Lang LaSalle . Mayo , 2007.

3.1.5. Usos de suelo del primer cuadro de la ciudad

Analizando los usos de suelo en 2005 en la tabla 2, se observa que el 32.80% es habitacional, seguido de comercio con 18.49%, y servicios comerciales con 11.74%. Dando un total de comercio y servicios de 30.23%, compitiendo en forma significativa con el uso habitacional.

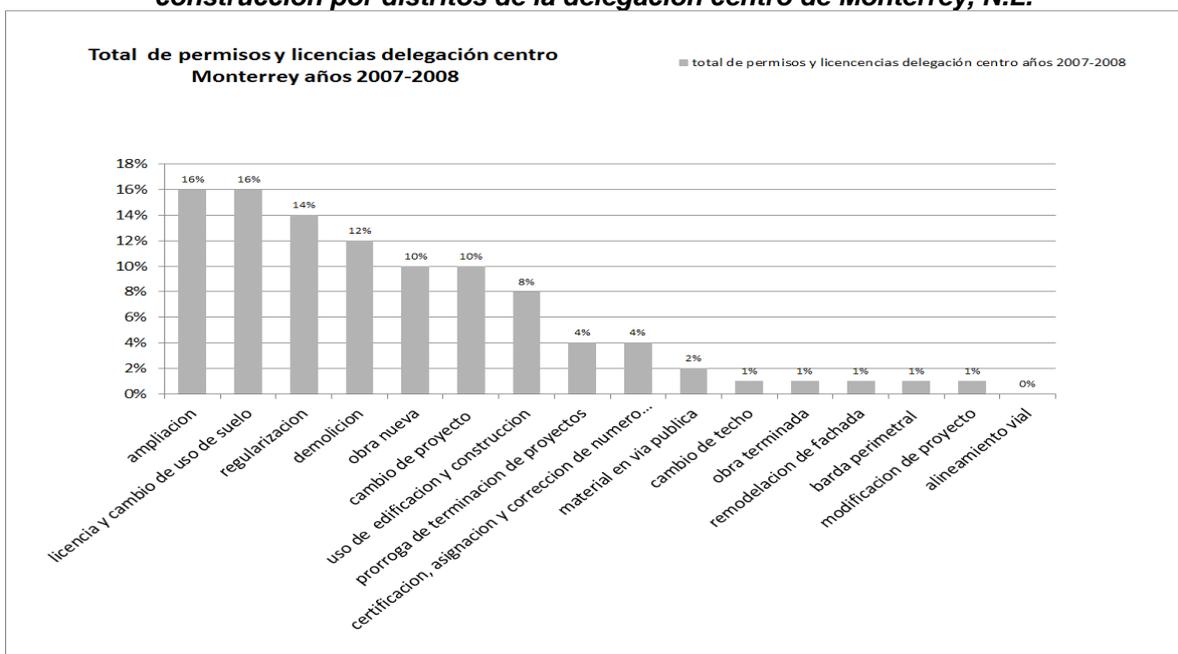
Tabla 2. Usos de suelo de la zona de estudio correspondiente a los 24 Ageb's

uso	total m2 de la zona	% del total
habitacional	1,808,064.87	32.80
comercio	1,019,565.29	18.49
servicios comerciales	647,196.36	11.74
en proceso y abandonadas	544,929.94	9.88
industria y bodegas	342,427.80	6.21
cultura y salud	305,398.76	5.54
servicio estacionamiento	300,058.48	5.44
administración pública	238,852.89	4.33
áreas verdes y plazas	159,209.10	2.89
servicios financieros	73,892.00	1.34
entretenimiento	73,568.07	1.33

Fuente: elaboración propia, en base a la registro de catastro de 2005.

Y ya que existen pocos lotes vacantes 9.88%, se tendría que reconvertir los espacios habitacionales, dando un mayor gasto a la inversión que se quiera generar, al tratar de rehabilitar construcciones antiguas, o demoler las construcciones existentes y reconstruir nuevamente. También se realiza el estudio de los permisos y licencias de construcción en los años 2007 y 2008 mostrado en la gráfica 2.

Gráficas 2. Estadísticas del total de permisos del departamento de licencias de construcción por distritos de la delegación centro de Monterrey, N.L.



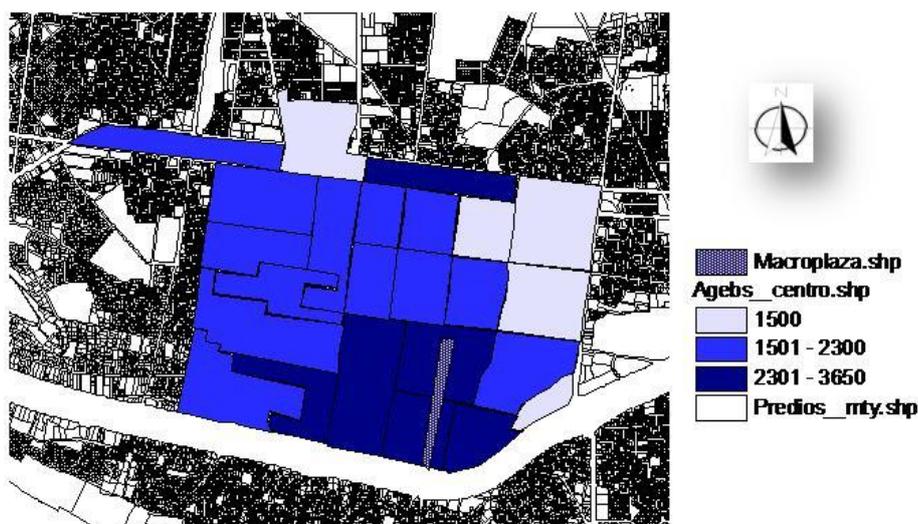
Fuente: elaboración propia, en base al departamento de permisos y licencias del municipio de Monterrey, N.L.

En las estadísticas de permisos y licencias de construcción, se puede ver como las licencias que predominan en el total de la delegación son las licencias de ampliación, cambio de uso de suelo, y regularización con un total de 46%. Donde se ve un cambio en la utilización y reutilización de las edificaciones y espacios existentes, para usos de pequeños comercios y oficinas, ya que no hay muchas licencias para construcción de obra nueva con solo un 10%.

3.1.6. Valores inmobiliarios del primer cuadro de la ciudad

Después se realizó un estudio de los valores inmobiliarios de las zonas (Fitch; 2008, pp.8-10) y sus características, y aunque el sector está en transformación, se obtuvo el siguiente patrón de valores inmobiliarios en M2 por ageb's, que se presenta en la figura 4. Como podemos ver el comportamiento de los valores inmobiliarios más altos, se concentran alrededor del GPU Macro Plaza (en el sector financiero e histórico) y se alinean hacia la avenida Constitución que bordea el Río Santa Catarina (eje oriente-poniente).

Figura 4. Valores inmobiliarios en pesos/M2 por ageb's en la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia en base a Fitch (2008).

3.1.7. Análisis de Correlación de variables urbanas de los AGEB's del primer cuadro

Se realizó el análisis de correlación en la tabla 3, para ver cuáles eran las variables independientes con mayor relación con respecto a la variable dependiente (valores inmobiliarios), sin hacer ninguna transformación a los datos. Posteriormente se analizaron las variables con correlaciones más fuertes, para observar su comportamiento y su relevancia teórica. La Distancia al centro del área de los grandes proyectos urbanos (D_gp) resulta con signo negativo y con coeficiente $r = -0.406$, indica que entre más cerca estén las propiedades más alto es el valor inmobiliario.

Tabla 3. Correlación de variables relevantes

<u>Variable jurídica-física urbana</u>	<u>coeficiente de correlación</u>
uso de suelo estacionamiento (e_estac)	0.674
uso suelo oficial (uso_ofi)	0.619
cantidad de equipamiento (c_equi)	0.587
Uso de suelo servicios financieros (e_serf)	0.523
uso suelo administrativo (e_admon)	0.500
uso de suelo área verde (e_averde)	0.456
índice entropía (i_entrop)	0.446
panorámica (pano)	0.361
número de lotes (n_lot)	-0.308
uso suelo habitacional (e_habit)	-0.54
<u>Variable jerarquía urbana</u>	<u>coeficiente de correlación</u>
población económicamente activa (p_eco_a)	0.381
población económicamente inactiva (p_eco_i)	-0.425
índice concentración (i_concen)	-0.497
índice aglomeración (i_aglom)	-0.510
índice disimilitud (D_GMI/MA)	-0.529
<u>Variable accesibilidad urbana</u>	<u>coeficiente de correlación</u>
índice de accesibilidad potencial (i_accesi)	0.512
Distancia a hitos importantes (i_acce)	-0.312
Distancia a gran proyecto urbano (D_gp)	-0.406

Fuente: elaboración propia.

3.1.8. Resultados

En la presentación del caso observamos que existen varios proyectos que se desarrollaron desde los años 80's hasta la actualidad, con la finalidad de revitalizar el área central. Definimos que por el uso más relevante en el área, se identifican cuatro sectores, y el sector cultural es donde han proliferado las acciones gubernamentales. En el análisis del Centro Histórico, el Barrio Antiguo marca la pauta de los valores inmobiliarios a nivel Ageb, sin embargo, el uso de suelo y la política adoptada para su conservación como memoria histórica, no han sido respetados como lo reglamenta el decreto de protección de 1993.

En el análisis del Centro Urbano como Centro de negocios, se observa que aunque en los usos de suelo predomina el habitacional, como se indica en el análisis hecho en 2005, el uso comercial y de servicios compiten fuertemente con el uso habitacional, se pudiera revalorar este hecho con acciones que en conjunto con los proyectos habitacionales del sector cultural, provocaran que se desarrolle vivienda que mejore la apreciación de la sociedad como sector con una mejor calidad de vida, puesto que si el centro sigue desolado por la noche, nunca será percibido como un área de plus valor y paulatinamente se seguirá deteriorando, si no existen barrios o población que se preocupe por conservar su espacio cuidado y habitable.

Los valores inmobiliarios altos se concentran en el área alrededor de la Macro Plaza y hacia la avenida principal que la circunda, habrá que definir como hacer que los valores se homogenicen hacia el interior del área y provocar su apreciación. Y el análisis de correlación, nos indica que los usos sobre todo de comercio, servicios, como; espacios de estacionamiento ($r = 0.57$) y de servicios financiero ($r = 0.52$), son los que están más relacionados con el aumento de valor, y que el uso habitacional es el que da menos valor al tener una correlación negativa ($r = -0.54$). Y como indicador, la variabilidad representado por el índice de entropía ($r = 0.44$) es relevante para el valor inmobiliario, lo cual nos da una idea de cómo la diversificación del centro de la ciudad, es el cambio más representativo de la zona, además si se compagina con las variables que resultaron con factores mayores en la correlación, los cuales son todos los usos de servicio, apoyan este resultado.

La aglomeración fue relevante pero negativamente ($r = -0.51$), en donde se observa que el hecho de que el uso que se está dando con más fuerza es para comercio y servicio, resulta en despoblamiento (menos aglomeración) del área central de la ciudad, sobre todo en los lugares con más alto valor inmobiliario. La accesibilidad potencial fue la más relevante ($r = 0.51$) con respecto al servicio de los proyectos urbanos en las zonas de estudio, es decir que entre más personas puedan utilizar la infraestructura creada, mayor valor inmobiliario se genera, con estas variables se podrá realizar en una ampliación de esta investigación, un modelo de regresión que trate de explicar mejor la estructura de los valores inmobiliarios de la zona.

4.-Conclusiones

Este trabajo de investigación estudia la tendencia de transformación en el área de influencia, en donde se circunscriben Grandes Proyectos Urbanos, con la intención de tratar de mejorar las políticas propuestas que equilibren estos efectos en la realización de futuras políticas y proyectos urbanos.

La tendencia que se aprecia es hacia el despoblamiento en los ageb's del área de estudio. Con el análisis empírico de esta investigación, también basado en el análisis del

caso y en los estudios de las tendencias de los usos de suelo y en los permisos y licencias de construcción, con la posibilidad de coadyuvar a generar políticas que fomenten las fuerzas centrípetas, que logren abatir estas tendencias y lograr un balance en el sistema centro-periferia, se pueden hacer políticas que fomenten la variabilidad del uso de suelo, con giros más adecuados al uso habitacional, con programas y proyectos, que susciten este hecho, buscando una mejor política de vivienda y tratar de hacerlo más atractivo para los agentes inmobiliarios. El análisis de correlación aplicado nos sirvió para ver que variables son las que afectan al desarrollo urbano alrededor de los proyectos urbanos, y en donde solo el uso de suelo y su variabilidad fueron relevantes por su repetición (usos de estacionamientos, financieros, etc.) y coeficientes.

En este marco analítico, y en base a las tendencias en los usos actuales y los permisos de los años 2007 y 2008 presentados en este trabajo, la actuación de las políticas urbanas adecuadas que podemos inferir de forma teórica, y los posibles caminos que pudieran seguirse, bajo un **criterio de actuación tradicional de planeación**, para que el proceso de repoblación del centro de la ciudad se dé que era la finalidad del proyecto urbano Macro Plaza, y densificar con el atractivo de los demás proyectos, habría que buscar que los usos del suelo fueran dados por comercios que no deterioran el uso habitacional que se pretende dar a la zona, y realmente lograr un rescate, puesto que las áreas verdes y los usos de servicios como educativos, y de recreación favorecen el plus valor de la zona, así como usos de servicios como oficinas y similares en partes en donde se tenga solo acceso por las avenidas principales, como ya se está dando en la actualidad (ejemplo; proyecto La Capital), dejando el interior de los ageb's para los proyectos habitacionales de altura, con aéreas peatonales que privilegien al peatón, en un espacio más cerrado y pensar en un plan de gestión para los inmuebles patrimoniales que todavía prevalecen en la zona.

Otra forma de sensibilizarse con respecto a la transformación de la zona, es generar políticas urbanas con un **criterio de actuación emergente en la planeación**, podríamos dejar de pensar en la repoblación del centro de la ciudad como primer meta, al no tratar de cambiar el uso del espacio por giros que fomenten el uso habitacional, y concebirlo como un centro perteneciente a todas las partes del área metropolitana, como un espacio de enlace o de traslado a los diferentes puntos de la periferia con obras que motiven la movilidad, como centrales de autobuses locales y foráneas, vías de acceso más amplias y mejor articuladas, estacionamientos a nivel y subterráneos que apoyen a este proyecto urbano como integrador de la zona metropolitana. Con estas acciones se podrá hacer que las políticas públicas se ajustaran más a las tendencias del mercado inmobiliario, al margen que se percibe en la zonificación y tratar de hacer que sean más sustentables al adaptarlas a las necesidades surgidas sobre todo en la intensificación y variedad del uso del espacio sin restricción en esta zona. Después de intensificar el uso, en una segunda etapa buscar repoblar el centro, con proyectos habitacionales para personas que deseen apropiarse del espacio y que sean residentes, y que disfruten de esta Macro Plaza y demás obras que generaron grandes áreas verdes y centros de recreación en la zona.

Se puede concluir, que en la actualidad el área central no tiene una definición clara en su uso como Centro Histórico o como Centro de Negocios, puesto que se observo que el área esta sectorizada, pero estos sectores no están consolidados como tales, por lo que no hay un carácter definido y no se han podido integrar con el uso de los proyectos efectuados para darle esta distinción o predominancia de un uso contra el otro, por lo tanto se deben seguir políticas que mejoren esta dualidad, que enfrenten a los inversionistas con los usuarios, y hacer proyectos atractivos para ambas partes, estas políticas deben ser incrementales, es decir, que es importante el seguimiento para su eficacia, sin importar el partido gobernante que este en el poder en los diferentes estadios de las políticas urbanas,

no deben de pasar 20 años o mas como ha sucedido, para que se realicen proyectos que integren las políticas planteadas.

Por último, al adoptar estas estrategias como políticas urbanas, se podría mejorar el desarrollo económico y socio espacial de las zonas, pensando en el margen que necesitan los inversionistas para lograr sus intereses, y que no afecten al desarrollo de la ciudad, sino que por el contrario lo fomenten, utilizando las infraestructuras creadas por estos proyectos que no han sido explotadas correctamente por la sociedad en la actualidad, logrando una mayor cohesión espacial, al tratar de balancear las fuerzas del mercado con las acciones de gobierno en el desarrollo urbano local.

Bibliografía

- Borjas, J. y Castells, M. *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Editorial: Grupo Santillana de Ediciones, Madrid, España.1997. 148-157 pp.
- Brugue, Quim y Goma, Ricard. *Gobiernos locales y políticas públicas*. Editorial: Ariel ciencia política, serie bienestar social, promoción económica y territorio. Barcelona, España. 1998.187 p.
- De Mattos, Carlos (2008). "*Globalización y Gobierno Urbano, Enfoques, Desafíos y Dilemas*". Conferencia Magistral presentada en: X SEMINARIO-TALLER INTERNACIONAL Replanteando la Metrópoli: Soluciones institucionales al fenómeno metropolitano. (10, 2008, Nuevo León, México). Editorial: Memorias de seminario, México.
- Ferrer, Mercedes y Quintero, Carolina. *Realizando lo Imaginado. La formación de una política urbana desde la investigación universitaria*. Revista Venezolana de Gerencia. Octubre- diciembre 2002. Vol.7, no.020. (consulta 5 abril 2010). Disponible en:
<<http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=29002007>>
- Fitch, Jesús Manuel (2008). *La transformación socio urbana en el territorio post-industrial del Centro Metropolitano de Monterrey*. Ponencia presentada en: X SEMINARIO-TALLER INTERNACIONAL Replanteando la Metrópoli: Soluciones institucionales al fenómeno metropolitano. (10, 2008, Nuevo León, México). Editorial: Memorias de seminario, México.pp.8-10.
- LaSalle Lang (2007). The Navigator, mercado de oficinas y su área metropolitana, en Monterrey, mayo 2007.
- Lungo, Mario (2005). *Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana*. Revista Urbano Universidad Bío Bío, Concepción Chile, Julio 2005. 49-54 pp. (Consulta 18 mayo 2007). Disponible en:
<<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/198/19801107.pdf>>
- Nieves, Lucia G. (2006). *Políticas, programas y proyectos: un vínculo indispensable para La construcción de estrategias integrales. El caso de Ecuador*. En: XI Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración

Pública, Ciudad de Guatemala, (10, 2006, Guatemala, Guatemala).
Editorial: Memorias del congreso, Guatemala, Guatemala, 1-4 pp.

Ovalle, Mónica (2007) El último vestigio del molino “El Hércules”, en Monterrey, Nuevo León

Editorial: Boletín de Monumentos históricos | Tercera época, Núm.10, mayo-agosto 2007. pp.56-70

Prieto, José Manuel (2011). La consolidación del Monterrey “imaginario” en el contexto de la globalización: “Macroyectos” urbanos

Editorial: Frontera Norte, Vol. 23, Núm. 45, enero -junio 2011, pp. 163-192

Robles, Osvaldo. y Charles, Ángel (2008). *Aseguran que planeación obedece al capital privado*. Nota periodística sobre el X SEMINARIO-TALLER INTERNACIONAL Replanteando la Metrópoli: Soluciones institucionales al fenómeno metropolitano. (10, 2008, Nuevo León, México).

Editorial: Periódico El Norte, México. Sección local, 5 p. (Consulta 10 junio 2011).

Disponible en:

<<http://busquedas.gruporeforma.com/elnorte/Documentos/DocumentoImpresa.aspx>>

Salgado, Antonio (2006), “El Barrio Antiguo de Monterrey: ¿Tradición a pesar de todo, o transformación a cualquier precio?”, en Camilo Contreras y Adolfo Benito Narváez, coord., La experiencia de la ciudad y el trabajo como espacios de vida, Tijuana, El Colegio de la Frontera Norte/Plaza y Valdés, pp. 157-197.

Sosa, Ángel (2003). *Grandes Proyectos Urbanos; El metro de Santo Domingo y su impacto en desarrollo urbano*.

Editorial: Universidad Autónoma de Santo Domingo. (Consulta 10 Mayo 2011).

Disponible en :

<<http://www.slideshare.net/Angelsosa/grandes-proyectos-urbanos-y-el-metro-de-santo-domingo-republica-dominicana>>