



Análisis financiero en busca de rentabilidad privada en empresas constructoras. caso de análisis Altozano, Morelia, Michoacán, México

MA. Nora Janette Ramírez Herrejón

niramirez@umich.mx

<https://orcid.org/0000-0002-7498-8109>

MA. Indira Citlalli Ventura Ruiz

indira.citalli.ventura@umich.mx

<https://orcid.org/0000-0002-4219-0100>

DCTS. Elsa Anaid Aguilar Hernández

elsa.aguilar@umich.mx

<https://orcid.org/0000-0002-1227-424X>

Universidad Michoacana de San Nicolas de Hidalgo,
Morelia, México

RESUMEN

Esta investigación aborda el tema de la rentabilidad desde la disciplina de la economía, entendiéndola como una noción que se aplica a toda acción económica en la que se movilizan medios materiales, humanos y financieros con el fin de obtener ciertos resultados (De la Hoz Suarez et al., 2008). Cuando esta resulta positiva la empresa gana dinero (utilidad) y ha cumplido su objetivo, si este resultado es negativo, el producto en cuestión está dando pérdida, por lo que es necesario revisar las estrategias, y en caso de que no se pueda implementar ningún correctivo, el producto debe ser discontinuado. Se hace un análisis de la rentabilidad de las empresas constructoras que participaron en la edificación de vivienda en la zona comercial de Altozano Morelia. La muestra para el estudio corresponde a 10 empresas, de las que se obtuvo información financiera y de proyecto de construcción. Al mismo tiempo, se logra determinar hasta qué punto las empresas constructoras e inmobiliarias pueden ser rentables, esto se establece a partir de un cálculo financiero que determina la cantidad de viviendas que se deben vender para cubrir sus costos, y a su vez mejorar su ventaja competitiva en base a información financiera.

Palabras clave: rentabilidad; construcción; empresas; monopólicas; crecimiento.

Correspondencia: njramirez@umich.mx

Artículo recibido 11 octubre 2022 Aceptado para publicación: 11 noviembre 2022

Conflictos de Interés: Ninguna que declarar

Todo el contenido de **Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar**, publicados en este sitio están disponibles bajo

Licencia [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) 

Cómo citar: Ramírez Herrejón, N. J., Ventura Ruiz, I. C., & Aguilar Hernández, E. A. (2022). Análisis financiero en busca de rentabilidad privada en empresas constructoras. caso de análisis Altozano, Morelia, Michoacán, México. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 6(6), 2937-2953. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i6.3745

Financial analysis in search of private profitability in construction companies. case analysis Altozano, Morelia, Michoacan, Mexico

ABSTRACT

This research addresses the issue of profitability from the discipline of economics, understanding it as a notion that applies to any economic action in which material, human and financial means are mobilized in order to obtain certain results (De la Hoz Suarez *et. Al.*, 2008). When this is positive, the company earns money (profit) and has fulfilled its objective; if this result is negative, the product in question is making a loss, so it is necessary to review the strategies, and if no corrective action can be implemented, the product should be discontinued. An analysis is made of the profitability of the construction companies that participated in the construction of housing in the commercial zone of Altozano Morelia. The sample for the study corresponds to 10 companies, from which financial and construction project information was obtained. At the same time, it is possible to determine to what extent the construction and real estate companies can be profitable, this is established from a financial calculation that determines the amount of houses that must be sold to cover their costs, and at the same time improve their competitive advantage based on financial information.

Keywords: *profitability; construction; companies; monopolistic; growth.*

INTRODUCCIÓN

En Morelia, capital del estado de Michoacán de Ocampo, la industria de la construcción es un importante generador de crecimiento económico, además de contribuir considerablemente al producto interno bruto del país, es por ello que su perspectiva de crecimiento ha tomado gran relevancia desde un punto de vista empresarial; al mismo tiempo, se refleja la falta de herramientas técnicas y económicas que faciliten una adecuada gestión organizacional, por lo que se vuelve necesario la generación de estudios sectoriales y empresariales que tiendan un manejo eficiente de los recursos.

Se presume que los eventos principales que posibilitaron el desarrollo urbano y auge económico para la industria de la construcción en la zona sur del municipio de Morelia fueron: la modificación al artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos que reconoce la capacidad de ser propietarias de tierras a las sociedades mercantiles por acciones, permite la adquisición en propiedad de terrenos rústicos, también, faculta la participación de extranjeros en estas sociedades (Gómez, 2016).

El segundo de ellos se suscita tras el terremoto que tuvo lugar en el Distrito Federal, hoy ciudad de México, en el año de 1985, que generó una gran devastación, especialmente hacia el centro de la ciudad y que al mismo tiempo propició una fuerte sensación de inseguridad y miedo en los pobladores de la capital del país. Por lo anterior se suscitó la migración de un gran número de personas hacia el interior del país, siendo Morelia, uno de estos destinos. Algunos de los núcleos de vivienda generados por este proceso migratorio en la capital michoacana fueron, en el caso de generación de residencias para acaudalados hacia las lomas de Santa María, y en la parte alta en territorio cercano a la tenencia de Santa María de Guido los asentamientos irregulares de Trincheras y el Durazno.

Así mismo, en 2009 se modifica el decreto que resguardaba desde 1993 a la zona sureste de la Loma de Santa María como Área Natural Protegida, transformándola en Zona de Restauración y Protección Ambiental. Cabe señalar que además del cambio de categoría, se redujo el área protegida de 230 has., a 170 has. (Godoy Rangel, 2009). (Michoacán, 2009, págs. 1-8)

En esta investigación particularmente se tiene un interés en los cambios geográficos acontecidos en el sureste moreliano, justamente en el ejido de Jesús del Monte, área en la que actualmente conviven realidades territoriales diferentes: un medio rural

conurbado fuertemente presionado por la expansión de la ciudad de Morelia, en especial por grandes complejos habitacionales y de usos mixtos; sin mencionar su peculiar clima templado, el valor estético de sus bosques y su paisaje natural.

El tema cobra importancia en el contexto actual derivado del crecimiento urbano en México y específicamente, el suscitado en la ciudad de Morelia Michoacán en *sprawl*¹, en las periferias urbanas, producto de la migración de habitantes de las zonas rurales con destino a las grandes ciudades, y particularmente en los bordes urbanos de las metrópolis, resultado de la expansión de conjuntos o complejos tanto comerciales como habitacionales, turísticos e industriales, todo ello derivado de que las personas con un alto poder adquisitivo optan por alejarse de los centros de la ciudad, para buscar un lugar que denote estándares de calidad de vida con la intención de habitar en entornos más sanos, libres de la contaminación, que posean espacios generados para la convivencia familiar y el descanso, para ello, las empresas constructoras se han encargado de desarrollar viviendas de baja densidad en los bordes urbanos de la ciudad, es decir en territorio rururbano (García Yerena, María Luisa & Aguilar Hernández, 2021). Por otro lado, los pobladores de bajos recursos invaden terrenos periféricos; las grandes industrias prefieren terrenos más grandes y económicos en las afueras de las ciudades, entre otros (Aguilar, 2006).

El deterioro ambiental y los conflictos sociales

La problemática ambiental que tuvieron que enfrentar los ejidatarios de Jesús del Monte y sus vecinos de San Miguel del Monte, fue la deforestación en la parte alta de la cuenca de Cuitzeo y la cuenca del río Chiquito, aunado a las descargas de aguas residuales y de residuos sólidos urbanos en los ríos tras su paso por la ciudad. Las medidas precautorias tuvieron como consecuencia la tala clandestina (periodo de 1930-1960) siendo éste un factor importante para la degradación de los bosques maderables de Jesús del Monte y San Miguel del Monte (Vargas, 2008).

La deforestación y las problemáticas vinculadas al agua no fueron los únicos inconvenientes; (tras el acaparamiento de tierras) varios latifundistas ingeniaron estrategias para evitar perder sus tierras, como el subdividirlas y crear espacios más

¹ El *Sprawl* urbano es reconocido como el fenómeno derivado de la urbanización masiva y difusa que es generado por la inserción de nuevas tipologías residenciales. (Gómez Mendoza, 2008, pág. 31)

pequeños no sujetos a afectación, tráfico de influencias, represión y engaños a campesinos, intentos de persuasión al gobierno, así como de las instancias agrarias (Martínez, 2015).

Crecimiento urbano sobre tierras ejidales

Tras las modificaciones al artículo 27 de la CPEUM² y el crecimiento urbano sobre tierras ejidales puede explicarse por los problemas del agro en el país que motivaron el abandono del campo y la “expulsión” de campesinos hacia las ciudades o al extranjero derivado de la tecnificación de una parte del sector productivo primario, para aumentar rendimientos a través de la llamada revolución verde, lo que generó una disminución de la mano de obra, y consecuentemente la desaparición de las prácticas agrícolas tradicionales, no sólo por la conversión a un sistema intensivo de producción, sino por la baja rentabilidad del sistema, además de la incapacidad económica de muchos campesinos para adoptar nuevas tecnologías.

En el periodo de 1970-1990 se presenta un incremento de los establecimientos comerciales y un ingreso de capital extrarregional traducido en diversas tiendas de autoservicio de carácter nacional y transnacional. Así, para 1990, Morelia alcanzaría una población de aproximadamente 428,000 habitantes; de acuerdo a Guillermo Vargas (2008), el crecimiento inesperado de la urbe, generó impactos significativos en la configuración territorial, mismos que derivaron en nuevos asentamientos y un alto grado de especulación del suelo urbano, además de un elevado costo en rentas de casas habitación, lo que derivó en un déficit habitacional, afectando tanto a áreas agrícolas de riego así como a la economía, con el surgimiento de centros comerciales denominados “plazas comerciales” y la ampliación de la mancha urbana, cayendo en una pérdida general de horas-hombre a raíz de la congestión vial y con ello un crecimiento de la demanda de bienes de consumo y servicios.

La transformación territorial suscitada al sur-oriental de la ciudad, se explica en buena medida por la inversión que se genera por un lado Organización Ramírez, misma que fue fundada en 1971 por el bien nombrado empresario Enrique Ramírez Miguel. Actualmente la Organización Ramírez es dueña de la transnacional mexicana de salas de cine más

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

importante, y actúa como agente inmobiliario y comercial, siendo el mega proyecto urbano Ciudad Tres Marías el más importante.

La diversificación y el incremento en el sector terciario de la ciudad continuó y de forma imponente por la lógica que siguió como capital urbana del estado, siendo la sede política-administrativa del estado, dentro de la cual se contaba con centro comercial, diversidad de equipamiento urbano dirigido al sector estudiantil, así como proveedora de servicios de salud, profesionales, inmobiliarios y turísticos, lo que trajo consigo un total decremento en los sectores productivos de la industria y la agricultura (Ávila, 2007).

En el caso de la parte alta de la loma de Santa María, denota un exponencial desarrollo urbano a partir de la generación de desarrollos habitacionales y de usos mixtos conocidos bajo el slogan de Montaña Monarca que posteriormente se denominaría Altozano “la nueva Morelia”, mismo que fue detonado tras la construcción de la avenida Juan Pablo Segundo y la edificación del centro comercial Altozano, seguido de diversos cotos privados, el campo de golf Altozano, así como residencias de gran escala en territorio del club de golf. Lo anterior reconfiguró el territorio de la zona sureste del municipio de Morelia, especialmente el de la tenencia de Santa María de Guido que quedó como una zona de tránsito en territorio rururbanizado.

Siglo XXI: desarrollos habitacionales y de usos mixtos y la segregación residencial socioeconómica

En cierta medida, la oferta de calidad de vida que aparentemente ofrecía la ciudad de Morelia y su “tercerización” fomentó la creación de los complejos habitacionales cerrados (CHC). En los primeros años del siglo XXI, surgen así dos grandes proyectos Ciudad Tres Marías y Montaña Monarca ahora denominada como Altozano La Nueva Morelia, promovidos por las dos corporaciones empresariales de mayor relevancia en la ciudad: Grupo FAME y Organización Ramírez; estos dos desarrolladores de complejos habitacionales cerrados representan un fenómeno de segregación residencial sin precedentes en Michoacán. Ambos modelos inmobiliarios presentan características similares como: accesos restringidos, seguridad privada, desarrollos habitacionales, campo de golf, centros comerciales tipo “plaza”, centros educativos privados que ofertan todos los niveles de escolaridad, hoteles, servicios médicos, áreas verdes e infraestructura vial. En pocas palabras se trata de “ciudades privadas”.

Tabla 1 *Concentrado de trabajos que se aproximaron al tópico de interés para el caso de Morelia.*

Año	Autor	Tema
1941	Rafael Morales	Libro: Transformación urbana de mediados del siglo XX.
1980	Carroll Schwartz	Tesis: The Urban Geography of Morelia
1983	Luis Leñero y Estela Fernández	Estudio comparativo de tres ciudades medias mexicanas: Morelia, Querétaro y San Luis Potosí
1999	Fernando Aguilar	Tesis: Crecimiento urbano sobre terrenos ejidales.
1999	Erna López	tesis Cambio de uso del suelo y el crecimiento urbano en la ciudad de Morelia.
2001	Carmen Alicia Dávila Munguía y Enrique Cervantes	Coordinaron una obra colectiva en la que se aborda el desarrollo urbano moreliano desde su fundación hasta el inicio del siglo XXI.
2007	Cortés Máximo, Juan Carlos	Artículo: Ayuntamientos michoacanos: separación y sujeción de pueblos indios, 1820-1827
2008	Guillermo Vargas Salguero	Libro: Urbanización y configuración territorial en la región de Valladolid-Morelia 1541-1991
2009	Sánchez Sepúlveda, Héctor Ulises	Historia ambiental del Ejido de Jesús del Monte, Morelia, Michoacán: trabajo de archivo como metodología para la investigación integral
2015	Jorge Amós Martínez Ayala	Libro: Breve historia de Jesús del Monte

Fuente: elaboración propia con base en el análisis bibliográfico.

Método implementado

Como primer paso se determinaron y valoraron los costos de producción de la vivienda, y posterior a ello los beneficios asociados a la ejecución de la obra y comercialización del inmueble. Dentro de este análisis podemos mencionar que se estará trabajando con lo que los economistas llaman **mercado competitivo** que es aquel en el que cada productor considera que los precios se encuentran fuera de su control. En este caso se estudia el problema de la maximización del beneficio de una empresa, cuyos factores de producción y productos se venden en mercados competitivos.

El problema de maximización a que se enfrenta es:

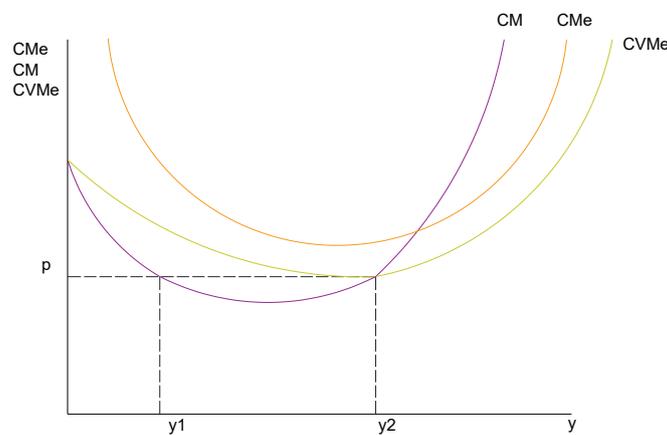
$$\max py - c(y)$$

En este problema la empresa competitiva desea maximizar sus beneficios, es decir, la diferencia entre su ingreso, py , y sus costes, $c(y)$.

$$\max 5023021.04py - 3885381.37c(y)$$

En el caso de la empresa competitiva, el ingreso marginal es simplemente el precio (incremento de los ingresos generados por la producción adicional es superior al aumento de los costes). Cuando el precio es menor que el coste marginal, se reduce la producción elevándose los beneficios. La curva de oferta de una empresa competitiva debe encontrarse a lo largo de la parte ascendente de la curva de coste marginal, lo que significa que siempre debe tener pendiente positiva.

Imagen 1 El coste marginal y la oferta



Fuente: (Varian Hal, 2010)

La igualdad del precio y el coste marginal es una condición necesaria para la maximización del beneficio, pero por regla general, no es suficiente. El punto de máximo beneficio, sabemos que el precio debe ser igual al coste marginal.

Comparando esta fórmula con la expresión de los beneficios, vemos que el excedente del productor es igual a los beneficios más los costes fijos. La oferta a largo plazo de la empresa mide la cantidad que produce óptimamente cuando puede ajustar el tamaño de la planta

$$p = CM_1(y) = CM(y, k(y)).$$

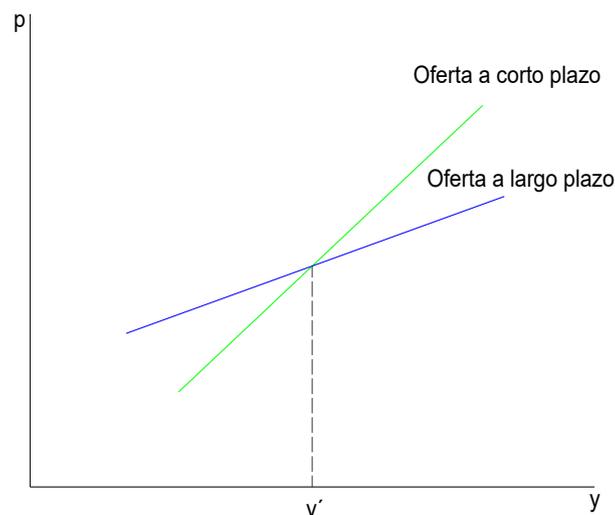
La curva de oferta a corto plazo hay que considerar la igualdad del precio y el coste marginal dado su nivel de k :

$$p = CM(y, k).$$

La curva de oferta a corto plazo depende del coste marginal de producción dado el nivel de k , mientras que la curva de oferta a largo plazo depende del coste marginal de producción correspondiente al nivel óptimo k . Los costes marginales a corto y a largo plazo coinciden en el nivel de producción y^* . Por lo tanto, las curvas de oferta a corto plazo y a largo plazo de la empresa coinciden en y^* .

Imagen 2

Las curvas de oferta a corto plazo y a largo plazo.



Fuente: (Varian Hal, 2010)

Cuando varía el precio del producto, la empresa tiene más posibilidades de realizar ajustes a largo plazo que a corto plazo, lo que indica que la curva de oferta a largo plazo es más sensible al precio más elástica que la curva de oferta a corto plazo.

RESULTADOS O HALLAZGOS

En el sector constructor del área de estudio, que en este caso es la zona de Altozano, se observa cómo el número de empresas que llevan funcionando hace más de 10 años representan más de la mitad de todas las empresas, siendo el 50%, por lo que se constata que son empresas consolidadas que operan en este sector (véase Tabla 2). Cabe señalar que las empresas constituidas hacen más de cinco años, representan un peso relativo del 40%, destacándose un afianzamiento de las que se desarrollan en la construcción, siendo escasas las empresas que tienen una antigüedad menor a 5 años en un 10%.

Tabla 2

Características generales de las empresas

No.	Empresa	Criterios de clasificación						
		Antigüedad			Personalidad Jurídica		Auditoria	
		más de 10 años	Entre 5 y 10 años	Entre 1 y 5 años	Sociedad Anónima	Soc. Limitadas	Auditadas	No Auditadas
1	Grupo Altozano	x			x		x	
2	Santander inmobiliaria		x			x	x	
3	IBIDEM Construcciones		x		x			x
4	IYASA (plaza Stella)	x			x		x	
5	IDESA S.A. DE C.V.	x			x		x	
6	ALTOZANO Queretaro (inmobiliaria)	x			x		x	
7	MIRA		x		x			x
8	Constructora y Asociados Guerrero S.A. de C.V.		x		x			x
9	PROMTER (inmobiliaria)	x				x	x	
10	IDEA Studio Arquitectura			x		x	x	

Fuente: Elaboración propia de la información proporcionada por las empresas.

Es importante señalar que se encontró que es común que las empresas constructoras sean de origen familiar, con lo que en la mayoría de los casos, la dimensión de estas unidades económicas no suele ser muy elevada; ello no debe confundirse con el hecho de que sean capaces de adentrarse en un mercado tan competitivo como el de la construcción, haciéndose imprescindibles por la vía de la especialización en actividades como la construcción de viviendas de nivel medio-alto, fraccionamientos tipo campestre y residencial. No, así como a través de la subcontratación, constatándose con el número de empresas cuya figura jurídica es la de sociedad limitada, concretamente, el 30% frente al 70% de empresas constituidas como sociedades anónimas. Al mismo tiempo son mayoritarias las empresas que precisan ser auditadas, pues la dimensión de sus negocios lo exige a diferencia de las empresas que se dedican a la construcción de Obras Públicas.

Análisis del equilibrio económico-financiero de las empresas de la construcción

Los aspectos económicos de las actividades productivas llevadas a cabo por las empresas constructoras objeto de estudio se traducen en la rentabilidad que estas unidades

económicas son capaces de generar, mientras que los aspectos financieros condicionan su solvencia; cabe señalar que estas dos magnitudes, rentabilidad y solvencia, serán analizadas a continuación. En el análisis para la medición de la rentabilidad de las empresas constructoras en la zona comercial Altozano se localizaron 10 empresas de las que 3 corresponden a la rama inmobiliaria y 7 poseen personalidad moral; los datos obtenidos de las mismas son el tipo de viviendas con carácter residencial y el volumen de la construcción definiéndose en 160M². En la investigación de campo se logró obtener tanto el proyecto arquitectónico, como el presupuesto base de análisis de precios unitarios, del que se obtuvieron los costos comerciales que contemplaron (costos totales de materiales, mano de obra, herramienta y equipo) como se muestra en la (Ver tabla 3).

Tabla 3

Costos Comerciales EN M.N. (Moneda Nacional)

No.	Empresa	Costo Total Materiales	Costo Total Mano de Obra	Costo Total Herramienta y Equipo
1	GA	1792000.00	512000.00	256000.00
2	SI	680750.00	194500.00	97250.00
3	IBIDEM	686761.98	264139.22	105655.69
4	IYASA	988233.85	329411.28	329411.28
5	IDESA	650038.67	185725.33	92862.67
6	ALTOZANO QRO.	364655.84	104187.38	52093.69
7	MIRA	355847.73	101670.78	50835.39
8	CyA Guerrero	373463.95	106703.99	53351.99
9	PROMTER	1701174.93	486049.98	243024.99
10	IDEA	1234451.97	352700.56	176350.28

Fuente: Elaboración propia de la información proporcionada por las empresas.

Una vez obtenidos los costos comerciales, se corrió el análisis de precios unitarios, con el propósito de obtener los factores internos de los costos de producción siendo estos costos indirectos, cargos por financiamiento y utilidad. Mismos que se presentan a continuación:

Tabla 4

Factores Internos en M.N.

No.	Empresa	Costos Indirectos	Financiamiento	Utilidad
1	GA	344827.59	129655.17	413793.10
2	SI	100000.00	52500.00	125000.00
3	IBIDEM	170779.67	53510.96	142316.39
4	IYASA	279162.10	97706.74	302425.61
5	IDESA	150996.21	52848.67	125830.17
6	ALTOZANO QRO.	113247.16	473121.45	150996.21
7	MIRA	150996.21	473121.45	125830.17
8	CyA Guerrero	125830.17	473121.45	125830.17
9	PROMTER	318763.10	119854.93	318763.10
10	IDEA	232652.09	97713.88	232652.09

Fuente: Elaboración propia de la información proporcionada por las empresas.

Una vez que se obtuvieron los costos comerciales y los factores internos, podemos realizar el cálculo de los costos totales de producción, mismos que nos dan un esquema general de la rentabilidad de las empresas de la zona de Altozano, cabe señalar que estos datos pueden cambiar atendiendo las necesidades y gustos del cliente al que se le presente el proyecto puesto que un cambio en el diseño, en los materiales de construcción y la calidad de éstos, pueden generar un ajuste en los costos de las viviendas aun contando con idéntica cantidad de M² construidos.

Tabla 5

Costos totales de Producción.

No.	Empresa	Costo Directo	Costo Total	IVA 16%	Costo por M2
1	GA	2560000.00	3448275.86	4000000.00	21551.72
2	SI	972500.00	1450000.00	1682000.00	9062.50
3	IBIDEM	1056556.89	1423163.91	1650870.14	8894.77
4	YASA	1647056.41	2326350.86	2698567.00	14539.69
5	IDESA	928626.67	1258301.72	1459630.00	7864.39
6	ALTOZANO QRO.	520936.91	1258301.72	1459630.00	7864.39
7	MIRA	508353.90	1258301.72	1459630.00	7864.39
8	CyA Guerrero	533519.93	1258301.72	1459630.00	7864.39
9	PROMTER	2430249.90	3187631.03	3697652.00	19922.69
10	IDEA	1763502.82	2326520.87	2698764.21	14540.76

Fuente: Elaboración propia de la información proporcionada por las empresas.

En el caso de IYASA y GA, se corrió el análisis de precios unitarios tomando en cuenta los metros cuadrados construidos y los materiales correspondientes, conforme al proyecto que se plantea por parte de la inmobiliaria.

CONCLUSIONES

A partir de su fundación y hasta la mitad del siglo XX, la ciudad de Valladolid de Michoacán, hoy Morelia, no sufre de grandes transformaciones territoriales en cortos periodos de tiempo. Durante el periodo reconocido como Revolución, había dado paso al reparto agrario y la ciudad y sus alrededores mantenían una vocación agrícola. La urbe continuaba abasteciéndose sólo de las aguas del río Chiquito provenientes de la hacienda El Rincón ubicada al sur-orientado de la ciudad y que llegaban hasta ella por medio del acueducto. No obstante, la demanda de agua crecía y la proveniente del acueducto se mantuvo como la única fuente hasta 1950, por lo que para la década de los cincuenta se empieza a extraer agua de la presa de Cointzio (y a finales de siglo de pozos y manantiales).

En la década de 1960 da lugar la mayor expansión territorial y los cambios geográficos más importantes se dan hacia el suroriente de la ciudad. En los próximos 30 años se impulsa el desarrollo comercial y empresarial en el valle de Morelia, principalmente en esta zona de la urbe, donde se genera una infraestructura acorde a la metrópolis de la última parte del siglo XX: centro político-administrativo y educativo del estado, así como comercial, empresarial y de servicios. Así, los sectores productivos de la industria y la agricultura se ven disminuidos.

En la actualidad, la ciudad de Morelia ha experimentado un crecimiento territorial que inició aproximadamente hace diez años, con importantes procesos de expansión hacia las periferias principalmente de fraccionamientos de interés social, asentamientos irregulares y el caso de los dos CHC³ (Altozano y Tres Marías) en los bordes urbanos de la metrópoli. Sin menospreciar la relevancia de los cambios geográficos detonados en los dos primeros tipos, se hace énfasis en el último por ocurrir de manera más evidente hacia el sur-orientado de Morelia, objeto de la presente investigación.

³ A partir de este momento, cada vez que se hace mención a CHC, se hace referencia a Complejos Habitacionales Cerrados.

El CHC como Altozano podría considerarse como parte de la consolidación de la ciudad de Morelia. Este intento de “ciudades cerradas” dirigidas a la población de altos ingresos local, nacional y con proyección internacional (levantamiento de grandes clúster empresariales, grandes eventos deportivos, entre otros); no sólo se han convertido en captadores del capital privado, sino que también, demandan servicios de infraestructura tales como comunicación vial, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, entre otros; lo que deriva en vulnerabilidad urbana, derivado de proceso de gentrificación, marginación, entre otros; al privilegiarse el interés de unos cuantos por medio del involucramiento de instancias gubernamentales con grandes inversiones de corporaciones nacionales y extranjeras (claro ejemplo de ello, fue la construcción del “mega túnel que conecta al valle de Morelia a la altura de uno de los centros comerciales de más reconocimiento de la ciudad, con el centro comercial de Altozano, en la parte alta de la Loma de Santa María.

De continuar este modelo de urbanización no sólo se promueve la polarización de la sociedad moreliana, sino que las repercusiones ecológicas pueden ser importantes y puede ejemplificarse con el caso del ejido de Jesús del Monte. En lo que fue su territorio, los procesos de urbanización ocurrieron sobre tierras de cultivo y no en sitios con vegetación forestal.

Con los datos obtenidos y el análisis que se realiza se puede concluir que estamos frente a un Monopolio, es decir la estructura de la industria en la que solo hay una empresa, esto por que como se hace mención con anterioridad, la mayoría de las constructoras de esta zona son de carácter familiar, además de que una sola de ellas representa al conjunto en general, lo que cambia es la razón social o la representación legal de estas, sin embargo, todas tienen el mismo propietario.

Tal como lo menciona Varian (2010). Cuando en un mercado hay solo una empresa, es muy improbable que esta considere dado el precio. Se dará cuenta de que puede influir en él y elegirá el nivel de precios y de producción que maximice sus beneficios globales. Con esto podemos suponer que las empresas constructoras de la zona de altozano eligen el precio y dejan que los consumidores decidan la cantidad que desean comprar a ese precio o que eligen la cantidad y dejan que los consumidores decidan el precio que pagaran por ella (Varian Hal, 2010).

REFERENCIAS

ARCHIVOS

AGA. Archivo General Agrario.

ARANM. Archivo del Registro Agrario Nacional Delegación Michoacán.

ARANM. La Cuadrilla y el Durazno, exp. 1745.

ARANM. Jesús del Monte, exp. 244.

ARANM. El Rincón u Ocolusen, exp. 1113.

BDUSIG-CIEco. Base de datos de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica del Centro de Investigaciones en Ecosistemas. UNAM, Morelia, México.

INEGI (1975). Carta topográfica, Morelia, E14-A23. Escala 1:50,000.

INEGI (2000) Ciudades capitales: una visión histórica urbana. Vol. 1. México (CD interactivo).

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, A. G. (2006). "Introducción", en: A. G. Aguilar (coord.), Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España, Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Geografía/ Miguel Ángel Porrúa/ Cámara de Diputados, México, pp. 5-18.

Aguilar, F. (1999). Morelia: urbanización en tierra ejidal, 1927-1994. Tesis de maestría en Historia, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, México.

Baker, A. (2003). Geography and History. Bridging the Divide, Cambridge, Cambridge University Press.

García Yerena, María Luisa & Aguilar Hernández, Elsa Anaid (2018), en Daniel González Romero et. Al., Ciudad siglo XXI. Un debate necesario, Tomo I, Universidad de Guadalajara

Gil, M. A. (2007). Crónica ambiental. Gestión pública de políticas ambientales en México, Fondo de Cultura Económica, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Instituto Nacional de Ecología, México.

Gobierno del Estado de Michoacán (2009). Decreto por el que se declara como Zona de Restauración y Protección Ambiental a la Loma de Santa María y Depresiones Aledañas, del Municipio de Morelia, Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial, Morelia, Michoacán, México

- Gobierno del Estado de Michoacán (2009). Decreto por el que se Declara Zona de Restauración y Protección Ambiental la Loma de Santa María y Depresiones Aledañas, del Municipio de Morelia, Morelia, Michoacán, México
- Gómez Mendoza, Josefina (2008), La mirada del geógrafo sobre el paisaje: del conocimiento a la gestión, en Maderuelo, Javier, Paisaje y Territorio, Abada Editores, S. L., Centro de arte y naturaleza, Madrid, España
- Herrejón, C. (1991). Los orígenes de Guayangareo-Valladolid, El Colegio de Michoacán, Zamora.
- Janoschka, M. (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", en Revista Eure., vol. XXVIII, no. 85, diciembre, Santiago de Chile, pp. 11-20.
- Leñero, L. y F. Estela. (1983). Formas de vida, actitudes y expectativas en ciudades medias del centro de México, IMESAC, México.
- López, E. (1999). Cambio de uso de suelo y el crecimiento urbano en la ciudad de Morelia, Michoacán. Tesis de maestría en Conservación y Manejo de Recursos Naturales, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo-Facultad de Biología, Morelia.
- López, E., Bocco, g., M. Mendoza, A. Velázquez (2006). "Peasant emigration and land-use change at watershed level: a GIS-based approach in Central Mexico", Agricultural Systems, (90): 62-67.
- Martínez, J. A. (2002). Apuntes y datos curiosos para formar la historia de Santa María y Jesús del Monte, CONACULTA-Unidad Regional de Culturas Populares/H. Ayuntamiento de Morelia, Morelia.
- Morelos, R. (1941). Monografía del desarrollo de la ciudad de Morelia, FIMAX Publicistas, Morelia.
- Moreno, J. J. ([1778] 2005). "Descripción del obispado de Michoacán, 1776-1778", C. Paredes (paleografía), Descripciones geográficas del obispado de Michoacán en el siglo XVIII, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social/ Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México, pp. 25-48.
- Paredes, C. (2005). Descripciones geográficas del obispado de Michoacán en el siglo XVIII, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social/ Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México.

Varian, Hal R. (2010). Un enfoque actual Microeconomía Intermedia 8ª Edición, Barcelona-España.

Vargas, G. (1991). "Diagnosis para el estudio de la urbanización en Michoacán", en G. López (coord.), Urbanización y desarrollo en Michoacán, El Colegio de Michoacán, Zamora, pp. 13-82.

Vargas, G. (1993). "Modelos de desarrollo y reestructuración territorial en una región del Centro-occidente de México", Ciencia Nicolaíta, (2): 12-34. --- (2008). Urbanización y configuración territorial en la región de Valladolid-Morelia, 1541-1991, Morevallado Editores/Secretaría de Cultura de Michoacán, Morelia.

https://ru.dgb.unam.mx/handle/DGB_UNAM/TES01000653588

www.ciudadtresmarias.com.mx (consulta: octubre 2010).

www.inegi.org.mx (consulta: agosto 2012).