

La Valoración Masiva del Suelo Urbano: El Caso de la Ciudad de Tena



*Ing. Alvaro Dávila
Jefe del Departamento
de Cartografía Temática
Instituto Geográfico Militar*

El presente artículo trata de describir ciertos aspectos ligados al mercado del suelo urbano. Primeramente, se realiza una revisión muy sintética de las principales teorías sobre el valor de la tierra y, a continuación se intenta describir la manera cómo se han aplicado los argumentos de estas teorías y de los factores asociados a la conformación de los precios y de los aspectos relativos a la valoración del suelo urbano de Tena, contando para ello con ciertos datos del catastro del año 2007.

1. Características del mercado de suelo

El mercado del suelo es un mercado cuyas características lo hacen específico, distinto de otros mercados de bienes y servicios, tanto por el tipo de bien del que se trata, como

por las dinámicas mercantiles que se estructuran en torno a él.

En primer lugar, el suelo urbano es un bien único y no reproducible; dadas estas características, es escaso por naturaleza, por lo que es el monopolio sobre él lo que genera valores diferenciales a lo largo de la estructura urbana. El suelo no puede ser manufacturado o producido, sin embargo, es un factor de producción que se requiere directa o indirectamente en la producción de todos los otros bienes; no obstante, tampoco se trata de un bien natural. El suelo urbano, como un bien económico, adquiere sus cualidades en función de la inversión económica que realiza la población para hacerlo habitable y de atributos externos a él que califican su contexto.

En segundo lugar, el mercado de suelo es por naturaleza imperfecto, pues existen restricciones naturales y artificiales a su uso, no hay transparencia en las transacciones y son comunes las prácticas especulativas.

Estas situaciones hacen que en el análisis de la estructura de precios del suelo, deban ser considerados los diversos factores que se interrelacionan de manera compleja para determinarlo. A continuación se revisan brevemente las teorías que ayudan a comprender la configuración del valor del suelo y del proceso de valoración.

1.1. Teorías sobre el valor económico de los bienes

Las teorías que más se revisan para la comprensión del valor económico, datan desde Adam Smith (1723 – 1790), creador de la escuela clásica.

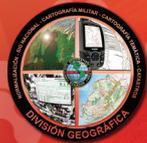
Smith tuvo algunos aportes a la comprensión del valor económico; en sus planteamientos iniciales separó los criterios de “valor de uso” y el “valor de cambio” señalando que la palabra “valor” tiene dos significados: unas veces expresa la utilidad de algún bien, y otras, el poder de compra, considerando el ejemplo del agua o aire y los diamantes, respectivamente. Respecto del valor de cambio, en un inicio, señala que se estima más frecuentemente por la cantidad de dinero que por la cantidad de trabajo o de cualquier otro bien que pueda obtenerse a cambio de él. Aquí es necesario acotar que Smith da demasiado peso al valor de cambio y además, no habla de las apreciaciones objetivas y subjetivas de los bienes respecto a la oferta y a la demanda por lo que sus criterios, encaminados hacia la búsqueda del “valor real” de los bienes, se traducía en una búsqueda imposible.

En el proceso de dicha búsqueda, plantea tres etapas para el estudio del valor económico:

- * Identificar la medida del valor real.
- * Aislar las partes componentes del valor.
- * Analizar factores de desviación entre precio de mercado y precio normal.

Estos planteamientos presentan pocas bases sólidas debido a que, en este caso, identifica al valor como una cualidad del bien, no considerando el valor objetivo y valor subjetivo del bien.

Posteriormente, hizo otros planteamientos en los que trata de definir al valor como una



DIVISIÓN GEOGRÁFICA

medida invariable; sin embargo, estas situaciones tampoco tienen aplicación real debido a que el valor no es una magnitud constante en el tiempo.

Luego, consideró el trabajo como medida del valor; así indicó que: "El trabajo es el único patrón definitivo y real por el cual puede ser estimado y comparado el valor de todos los bienes en todas las épocas y lugares"; no obstante, esta situación tampoco se apega a la realidad, pues existen bienes que alcanzan un mismo valor económico en el mercado y tienen distinta carga de trabajo.

Finalmente, Smith planteó otro desarrollo en el que el precio natural o valor estaba formado por tres ingredientes: Los salarios, las rentas (remuneración de los propietarios de la tierra) y los beneficios (remuneración de los propietarios del capital). Este planteamiento también tuvo poca aceptación debido a que estos ingredientes constituyen el proceso de los flujos del valor y no el de creación del valor.

Como forma de superar estas contradicciones, David Ricardo (1772-1823), clasificó los términos valor y precio, fundamentando sus criterios en que los bienes valían y se intercambiaban por unos precios que dependían de la cantidad de trabajo incorporado; de esta manera, los bienes tenían un valor intrínseco que era el costo de producción y era hacia él donde debían tender los precios en las transacciones; no obstante, estos criterios aplicados al suelo urbano no tienen una aplicación real debido a que, por ejemplo, el precio de los terrenos no es igual a su costo de urbanización que se realiza para hacer habitable el terreno.

Posteriormente, este autor elaboró la teoría del rendimiento decreciente y

del valor marginal, la que lo llevarían a definir la renta del suelo como la diferencia entre el capital más productivo y el menos productivo; es decir, en la medida en que existan tierras más productivas que otras, las primeras obtendrán una ganancia extraordinaria, excedente que sería la renta que se apropian los tenedores del recurso suelo en función de su derecho de propiedad sobre la tierra. De esta manera, Ricardo sentaba las bases para la comprensión del concepto de renta diferencial.

Otro de los autores relevantes pertenecientes a esta corriente, John Mill, hizo sustanciales aportes en la teoría del valor económico, que se pueden sintetizar mediante los siguientes planteamientos:

- * El trabajo es productivo solo cuando produce bienes materiales.
- * El comportamiento de la oferta y la demanda como medios de explicación de los cambios en las estimaciones del valor.
- * Consideración de que una medida invariable del valor era estéril tanto en el campo de análisis lógico como empírico.

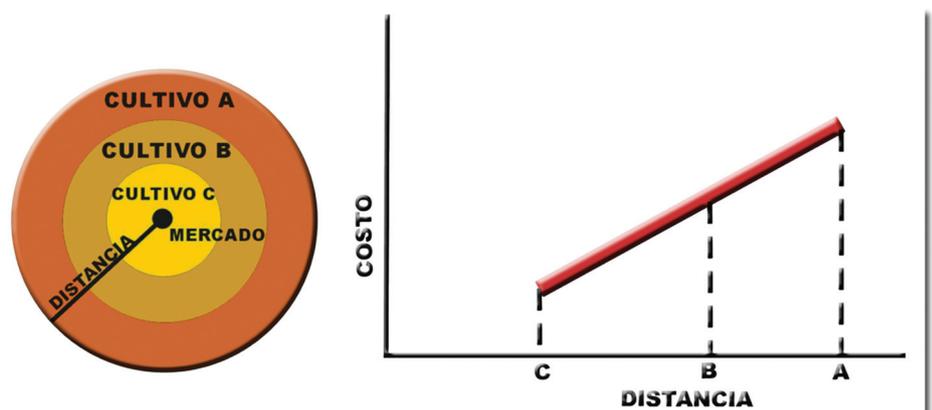
En cuanto a la doctrina marxista, el sostenimiento de que el valor dependía de trabajo incorporado y además la ausencia de los criterios de distribución de éste, en el esquema económico, hace que no exista un aporte adicional y significativo hacia

la explicación del valor.

Dentro de los modelos posteriores, se encuentran los denominados neoclásicos. Estos modelos dirigen su atención a estudiar el funcionamiento del sistema de mercado y su papel para asignar recursos; así, los elementos esenciales en los que se asientan los fundamentos del valor son la oferta y la demanda. Para la determinación de la oferta se recurre al costo de producción y para la demanda, la utilidad. De esta manera, el modelo neoclásico resuelve el problema de la asignación del valor a los bienes.

Por el lado fundamentado más en el aspecto geográfico, Von Thünen (1783-1850), desarrolla la teoría de la accesibilidad. Este economista alemán, elaboró un modelo abstracto aplicable al suelo agrícola, homogéneo en sus características geográficas y naturales (fertilidad), excepto en cuanto a la relación entre las áreas de producción y su distancia al centro de distribución, como se indica en el siguiente gráfico.

Su posterior aplicación al medio urbano, manteniéndose el concepto de "cercanía al trabajo" como factor determinante, permite plantear el modelo en el que, alrededor del centro principal (para ciudades monocéntricas), se ubicarían los usos residenciales en anillos consecutivos donde las clases altas



estarían más cerca del centro, luego los grupos medios y finalmente los grupos pobres; en un último anillo se ubicarían los usos industriales. En consecuencia, ésta teoría, permite interpretar la distribución espacial de los precios del suelo urbano a partir de la mayor o menor distancia al centro.

Posteriormente, otros autores, tratan de determinar la estructura de los precios en función de las preferencias de localización. De este modo, logran conjugar los precios de la tierra con otros factores de la estructura urbana.

Otros investigadores, interrelacionan el conjunto de condiciones físicas y económicas con el comportamiento, es decir, a la relación transporte/valor de localización, agregan los aspectos psicológicos, pues el valor del tiempo gastado en desplazamientos puede ser muy diferente entre los distintos habitantes de la ciudad. Así, tratan de explicar el comportamiento urbano mediante un modelo que incluye la ordenación espacial de centros de empleo, la naturaleza de la población laboral, el costo generalizado de desplazamiento y sistemas de transporte, entre las variables explicativas más importantes, obteniendo como resultado una ordenación espacial de valores y densidades.

Estos planteamientos son importantes debido a que a partir de este modelo, se han desarrollado otros que incluyen la distancia del terreno respecto del centro, el precio de la unidad de suelo, los costos de transporte que implica esa localización y el ingreso neto del individuo.

A partir de la década de los 70, se elaboran teorías basadas en las rentas sociales, partiendo de que el elemento básico que motiva la localización de los diferentes

usuarios urbanos no consiste simplemente en la optimización de sus apetencias individuales o colectivas de calidad física del barrio y de accesibilidad, sino que es producto de una auténtica dominación de la estructura urbana por los grupos sociales más acomodados.

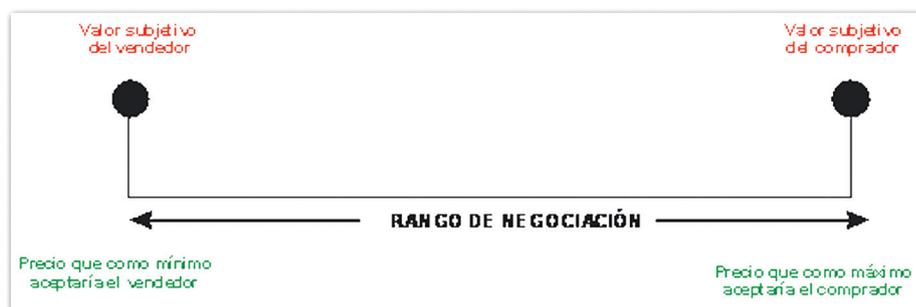
En síntesis, combinando los criterios de la economía y del urbanismo, se puede concluir que dentro de los factores principales que inciden en el precio del suelo, es posible mencionar la accesibilidad, el espacio (tamaño), la cualificación urbana y las características sociales o status. Todo esto, con la consideración de que el suelo es un bien único, no reproducible y sujeto a la ley económica de la oferta y la demanda.

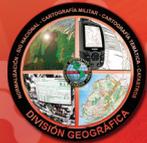
1.2. Valoración y aplicación del concepto de valor

Todos los planteamientos anteriores, muestran las distintas preocupaciones y soluciones que en torno al concepto de valor los pensadores han ido abordando a lo largo del tiempo; sin embargo, estos aportes técnicos no pueden quedarse únicamente en conceptos más o menos abstractos, sino traducirse en un proceso de valoración de bienes que implica hacer operativos estos criterios. En este sentido, varios autores señalan, como intento de concreción y operatividad, que el valor "debe caracterizar una

determinada relación sujeto-objeto". La delimitación de cada uno de estos elementos configurados del valor es el que dará lugar a una conceptualización diferente de la valoración en función del peso y representatividad asignado a cada uno de ellos. Se define entonces como valoración subjetiva aquella que se realiza a través de la consideración de la perspectiva de un sujeto particular con respecto al objeto, por ejemplo, las características urbanas pueden tener diferente valor para diferentes sujetos; de igual manera cuando el proceso de valoración prescindiera de las características particulares del sujeto de la valoración, será calificado como proceso de valoración objetiva, por ejemplo el área de un predio urbano tiene un solo valor para diferentes sujetos, que es el que se ha definido mediante una medida. Aquí cabe anotar que tratándose del suelo urbano la valoración es subjetiva, pues los criterios que caracterizan a cada uno de los predios urbanos son en su mayoría provenientes de una cualificación urbanística. Así, el valor, como expresión de la relación de un determinado sujeto con respecto al objeto (que puede ser un predio urbano), viene a representar la base para la decisión individual de las partes intervinientes en el proceso de valoración; es decir constituye normalmente las fronteras del precio de negociación, como se indica en el siguiente gráfico.

Cuando los intervinientes están dispuestos, en una negociación, a aceptar un precio, éste tendrá que





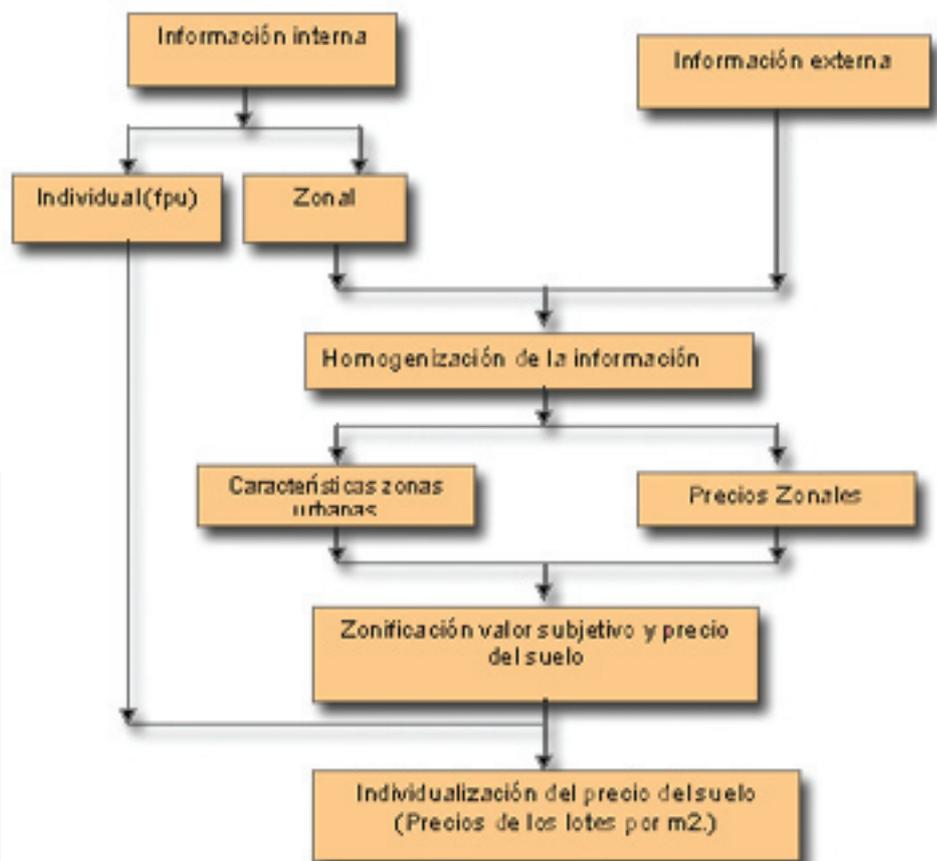
cumplir la condición de representar un importe que suponga una ganancia para ambos, así el comprador pagará un precio igual o inferior al valor subjetivo, mientras que el vendedor aceptará un precio igual o superior a su respectivo valor subjetivo; de esta forma los dos sujetos (comprador y vendedor), harían un “buen negocio”.

2. El proceso de valoración masiva urbana

El conjunto de actividades encaminadas hacia la realización de una valoración de bienes inmobiliarios no supone que nos vaya a conducir a la determinación del “Valor Real”, sino que simplemente garantiza que el proceso de valoración se ha desarrollado acorde con la consideración de los distintos aspectos valorativos que para la situación específica deben tenerse en cuenta. Lo que se obtiene son unos valores de referencia válidos, dentro del esquema que se indica en el gráfico anterior. De esta manera, para abordar el problema de la valoración masiva del suelo urbano de Tena, se ha considerado dos subrogados del valor: los precios de mercado que se pagan por los terrenos; y por otro, las características del espacio geográfico urbano que permiten justificar y respaldar el primer subrogado, para lo cual se realizaron las actividades que se indican en el siguiente gráfico.

Información interna zonal: Se refiere a las características del entorno urbano: disponibilidad de servicios básicos y complementarios, uso del suelo, nivel socioeconómico, topografía, etc.

Información interna individual: Son las características propias de cada lote y que constan en la ficha predial urbana (fpu): Área, forma y ubicación dentro de la manzana,



dimensión del frente, etc.

Información externa: Está constituida por los precios del mercado del suelo: compra y venta de terrenos.

Homogenización de la información: Es el proceso cartográfico y estadístico respectivo realizado para obtener las zonas homogéneas y la corrección (por localización, forma, topografía, etc.), de los precios de compra y venta de terrenos.

Características de las zonas urbanas: Es la zonificación de manzanas y lotes frentistas que tienen similares características en cuanto a la información interna zonal.

Precios zonales: Es el promedio de los precios homogenizados tomados en cada una de las zonas homogéneas.

Zonificación del valor subjetivo

y precio del suelo : Son las zonas que tienen similares características urbanas y un precio determinado.

Individualización de los precios de la tierra: Es el precio del terreno que le corresponde a cada uno de los predios urbanos.

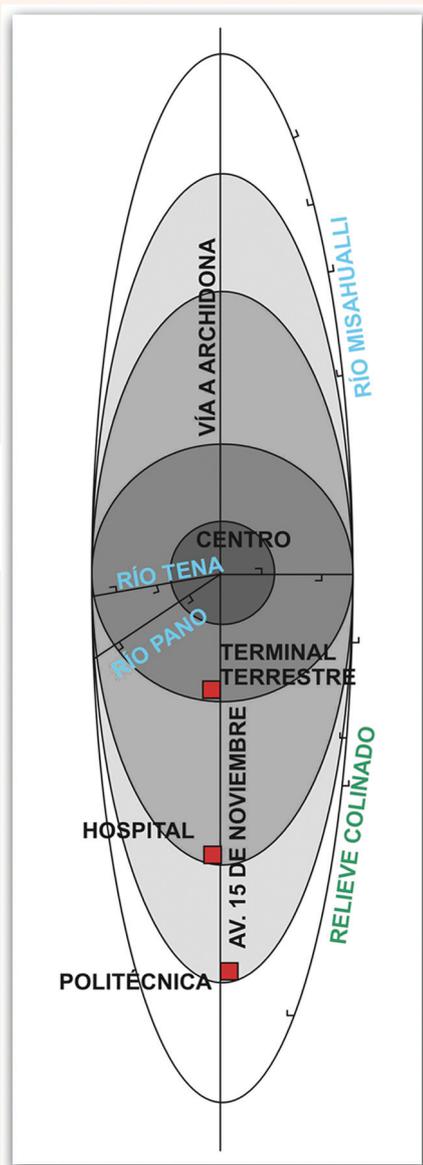
2.1 El desarrollo de la ciudad y la necesidad de suelo urbano

Planteado el esquema a seguir, primeramente es necesario realizar una lectura del medio geográfico urbano, el mismo que se describe a continuación.

La disposición geométrica y espacial de Tena tiene concordancia con las ciudades fundadas por los españoles: Plaza central, iglesia, comercios, servicios públicos y privados, amanzanamiento en forma de damero y alejados

del centro de acuerdo al nivel socioeconómico; a esto hay que añadir las restricciones propias del sitio; por ejemplo, la presencia de los ríos Tena, Pano y Misahuallí que se constituyen en una barrera obligada para la extensión de la ciudad y las fuertes pendientes en el lado Este que actualmente definen el límite urbano.

Este modelo clásico centro-periferia (ver siguiente ilustración), sufre una deformación ligada a las restricciones de origen hidrográfico, a la topografía y a la dinámica axial, correlativa a la expansión urbana. De ello resulta un alargamiento de las aureolas en dirección Norte-Sur; de allí la deformación elipsoidal del modelo.



La preponderancia de este eje (Vía a Archidona, Av. 15 de noviembre, centralidad parque Central-Terminal Terrestre), corresponde a la orientación dominante de la expansión urbana coincidente con la dirección principal del flujo de circulación regional (actualmente aliviado por La Perimetral). Es necesario destacar que, dentro de este modelo, el Hospital Regional Tena y la Politécnica Ecológica Amazónica crean microcentralidades en el sector Sur y adicionalmente, sitios naturales han dado lugar a la implantación de sitios turísticos: El Parque Amazónico, el Malecón y el Puente peatonal en el sector central de la ciudad que también constituyen microcentralidades de la ciudad.

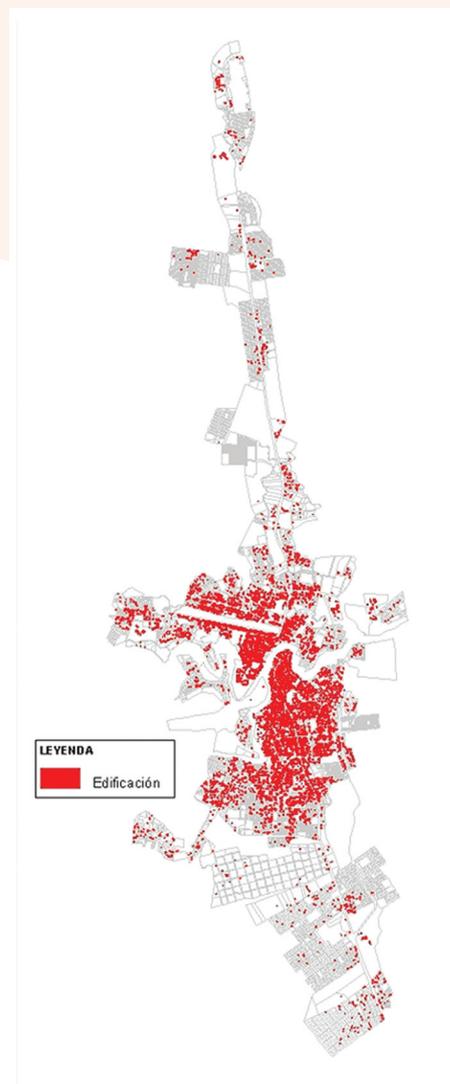
Dentro del contexto urbano-espacial, durante la última década, Tena ha experimentado significativas transformaciones. La ciudad compacta conformada alrededor del parque central, se vuelca desde dentro hacia fuera, provocando un proceso de periurbanización de carácter expansivo sobre todo hacia el sur, a partir de la Av. 15 de noviembre, manteniendo una densidad máxima de 170 hab./ha (6 a 7 familias por hectárea). Esta forma de crecimiento y desarrollo urbano ha creado una suerte de *ciudad dispersa* que progresivamente incorpora nuevos asentamientos y ocupación de áreas vacantes.

Paralelamente, en la ciudad compacta se han suscitado cambios en los usos del suelo y en la forma de organización y funcionamiento de las actividades urbanas sobre todo por la migración poblacional de otros lugares (Riobamba, Ambato, etc.), que han producido una expansión y densificación de actividades ligadas al comercio y servicios

principalmente alrededor del Terminal Terrestre; sin embargo, éstas aún no han generado nuevas zonas de atracción dentro de la ciudad por lo que todavía se observa una sobreposición del centro administrativo, el centro financiero y el centro de comercios alrededor del Parque Central que constituye la macrocentralidad urbana.

2.1.1 Crecimiento Demográfico

Según el INEC el área urbana de Tena, de acuerdo al censo de 1990 tenía 7.873 habitantes. En el año del último censo (2001), tiene una población total de 16.669 habitantes, de los cuales 8.248 son hombres y 8.421 son mujeres.





DIVISIÓN GEOGRÁFICA

Actualmente, de acuerdo a proyecciones realizadas por la misma institución, la ciudad tiene 23.442 habitantes, dando una densidad total de 11,72 hab./ha, muy cercano a valores de densidades rurales; si consideramos la tasa de crecimiento promedio anual del 7,05%, tenemos que Tena duplicará su población urbana en 10 años, con una densidad de 23,74 hab./ha y su límite urbano podrá seguir manteniéndose inclusive por 30 años más. En el siguiente gráfico se puede observar el área ocupada de la ciudad.

2.1.2 La oferta y demanda de terrenos

La información que se presenta en el siguiente gráfico, corresponde a 426 encuestas realizadas en los años 2005 y 2006.



Una lectura general de este mapa permite observar una alta demanda de terrenos, presencia de proyectos de urbanizaciones y lotizaciones y además una falta de estructuración en los precios de los terrenos en ciertos lugares de la ciudad: La alta frecuencia

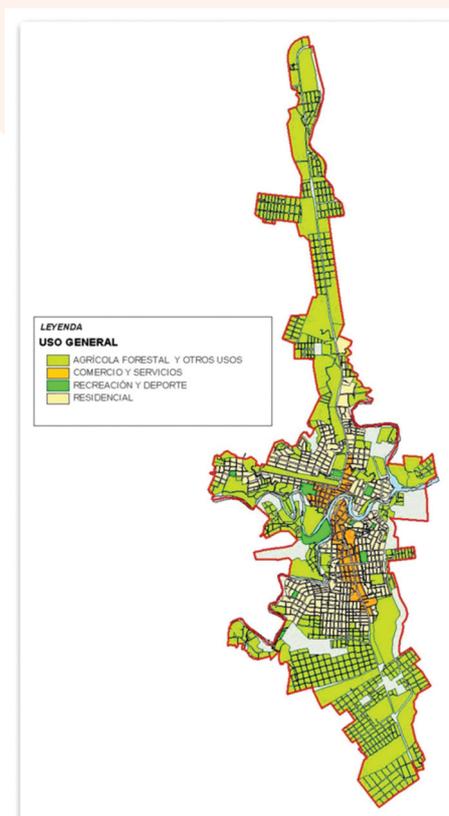
de personas y las actividades terciarias justifican el precio elevado en el área central y sobre la Av. 15 de noviembre; sin embargo, se puede observar que las áreas localizadas fuera de estas zonas no obedecen, de manera muy directa, a una secuencia relacionada con los atributos del terreno ni de localización de acuerdo con la estructura urbana, lo cual repercute en la demanda por estos terrenos.

El mapa muestra una clara tendencia a la ocupación de las áreas vacantes que se encuentran en el área consolidada y hacia el sur de la ciudad.

La mayor oferta de terrenos se ubica en los sectores de los barrios El Tereré, San Antonio y San Jorge.

En los extremos Norte y Sur de la ciudad las ofertas son escasas; no obstante, los sectores aledaños a la Politécnica Amazónica, se estima tienen un gran potencial.

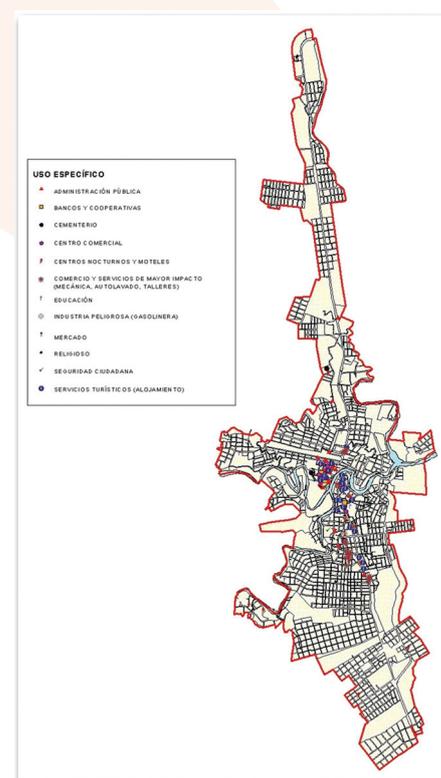
2.2 Factores que influyen en el precio de los terrenos



El uso y aprovechamiento antrópico del suelo urbano de Tena ha marcado la singularidad que se expresa en el desarrollo urbano actual de la ciudad, por lo que el establecer zonas con similares características de homogeneidad atraviesa el análisis y las relaciones de al menos cuatro factores:

2.2.1 El uso y cobertura del suelo

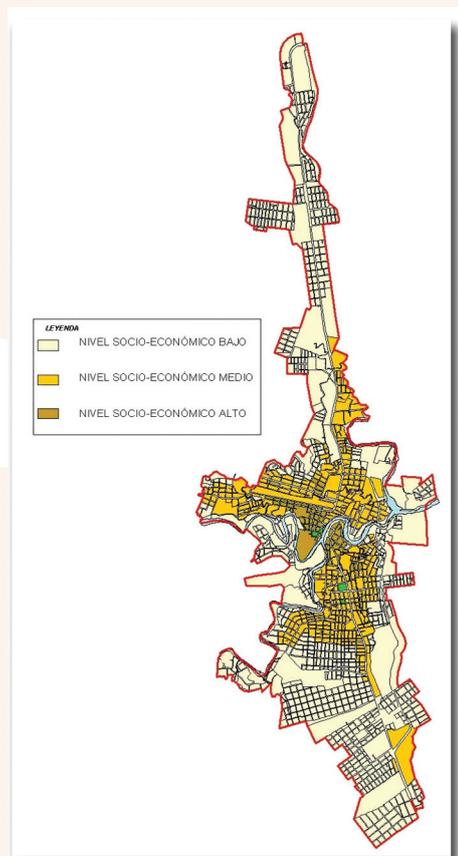
En Tena se pueden diferenciar usos comercial y servicios, residencial, turístico, a más de áreas con cobertura vegetal, que se pueden apreciar en las siguientes figuras. El área comercial, servicios y equipamiento urbano, ubicada en el centro y en los ejes viales de la ciudad abarcan un espacio relativamente considerable; en tanto que, el área con cobertura vegetal se ubica en casi todos los sectores ubicados en la periferia de la ciudad.



2.2.2 La diferenciación socioeconómica de la población

Es otro de los factores importantes, considerando el tamaño del área residencial. Existe una diferencia en los ingresos de los habitantes y su distribución, dentro de la ciudad como se indica en el siguiente gráfico.

La población asentada en Tena es el resultado de una migración continua por la constante llegada de colonos, atraídos por sus oportunidades y otras cualidades de su entorno geográfico, que ha encontrado como principal fuente de trabajo el comercio, los servicios, la artesanía, los transportes, las comunicaciones y la administración como ejes directrices del desarrollo en la zona urbana.



Los establecimientos financieros satisfacen las necesidades de la población, se trata de agencias bancarias (Pichincha, Del Austro y Banco de Fomento), y cooperativas de ahorro y crédito.

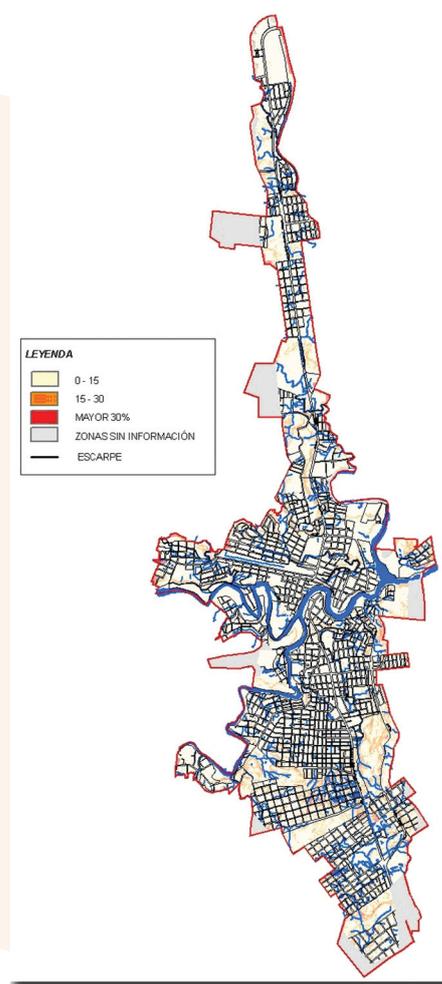
A esta situación hay que añadir que, dado su rol de capital provincial y centro administrativo del cantón, los ingresos económicos, en cierta parte, dependen del presupuesto general del Estado. Dentro de este marco, las categorías de la administración, comercio y servicios se vinculan directamente con la estructura social y, a su vez, con la ocupación de determinados espacios dentro de la ciudad; sin embargo, esta no tiene una diferenciación muy marcada, pues la distribución económica no es muy polarizada y sus niveles corresponden a la de Trabajadores, artesanos, comerciantes, empleados administrativos, chóferes y muy pocos profesionales respecto a la población total.

2.2.3 La Topografía e hidrografía

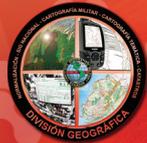
Este factor se ha constituido en un limitante para la expansión espacial de la ciudad y para la ocupación de ciertas áreas (ver siguiente gráfico). Físicamente la ciudad se halla emplazada en el valle del río Tena; en general, se caracteriza por un relieve plano en la zona consolidada de la ciudad, y áreas con fuertes pendientes que bordean a los ríos Tena y Misahuallí; el valor de la pendiente de toda la estructura geomorfológica de la ciudad es bajo, así pues, se constata que en la dirección Norte-Sur, el desnivel es de apenas 60 m. para una distancia horizontal de 10 Km., lo que facilita la implantación de todo tipo de emplazamientos urbanos y la escorrentía en el área construida de la ciudad; sin embargo, es común observar en el área lugares con un relieve accidentado que dificultan la implantación de las urbanizaciones y de los servicios básicos.

La hidrografía ha tejido una red dendrítica densa, la misma que es recogida principalmente por el

río Tena. Este río, atraviesa por el centro de la ciudad.

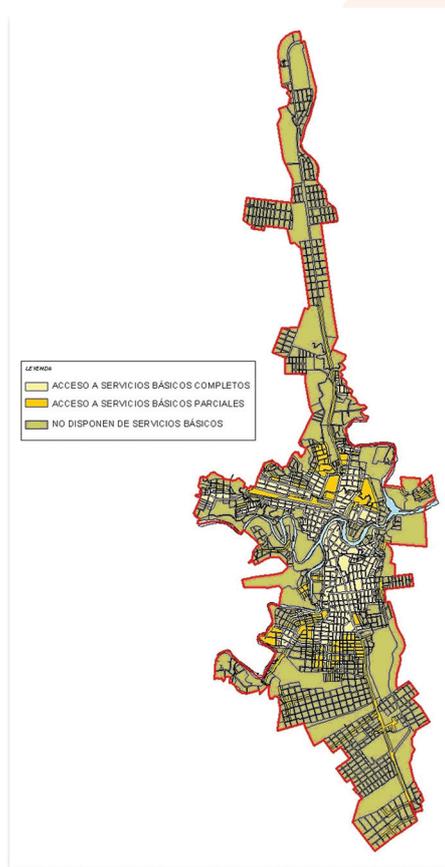


En cuanto a la presencia de eventos morfodinámicos dentro del perímetro urbano, se observa que no son comunes en el área, pues las vertientes con fuertes pendientes conservan su vegetación y no existen rasgos de intervención humana en forma masiva. Solamente en sitios específicos como los que se localizan en ciertos sitios de la Perimetral, sobre la Av. 15 de Noviembre y al Sur del Hospital, se observan desprendimientos de terrenos, así como también en las riberas de los ríos en donde se pueden apreciar procesos erosivos en las partes cóncavas de los meandros (por ejemplo en las calles Calicuchima y Colonso) y eventualmente inundaciones (por ejemplo hacia el sur de la calle Shuaras, en el sector de Tereré).



2.2.4 El acceso a los servicios y equipamientos urbanos

En cuanto a la disponibilidad de servicios básicos y complementarios (que se indican en las siguientes figuras), la cobertura es muy satisfactoria, pues solamente las áreas con muy baja densidad no disponen de alcantarillado y al servicio de agua potable acceden mediante mangueras de distribución; en lo referente a la energía eléctrica, la cobertura se puede considerar total.

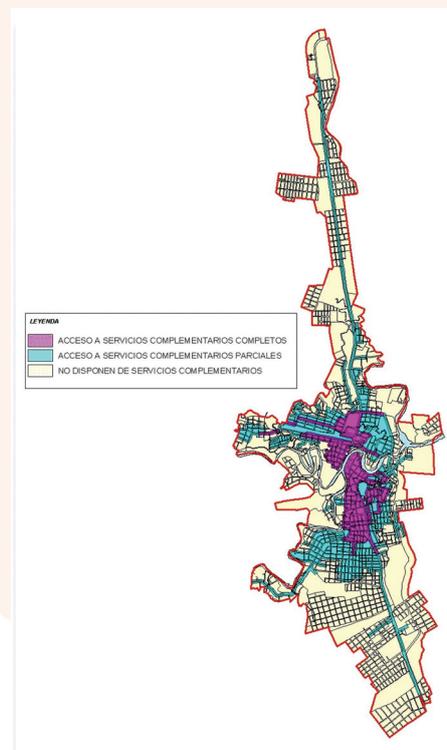


La calidad de la red vial, así como el acceso al transporte tiene una marcada diferencia entre los diferentes sectores, según su ubicación en la ciudad.

En el área consolidada, más del 90% de las vías disponen de aceras y bordillos, así como de capa de rodadura firme como hormigón,

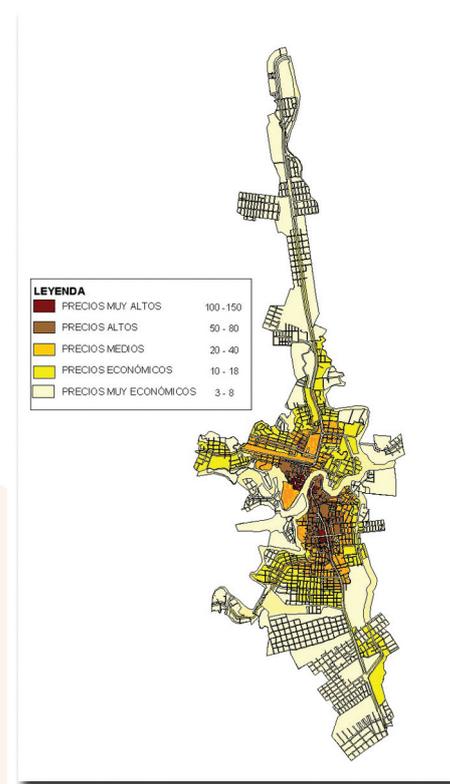
asfalto y adoquín. El ancho, en general es de 10 m., exceptuando ciertos pasajes que tienen menos y vías mayores a 14 m. como la calle Amazonas, la Av. 15 de Noviembre y la Av. Pano.

El transporte urbano dispone de 3 líneas que realizan sendos recorridos hacia el Norte y Sur y confluyen en el centro de la ciudad. El sector Norte de la ciudad es el que tiene menor influencia de este servicio.



2.3 El mapa del valor del suelo urbano de Tena

Toda la información temática indicada anteriormente, sirvió para caracterizar las diferentes zonas de la ciudad que constituye el primer subrogado del valor, el mismo que tiene correspondencia directa con el segundo subrogado que está identificado por el precio asignado a cada zona, como se indica en la siguiente ilustración.



En el caso de Tena, se ha considerado y clasificado en cinco rangos de precios: Los precios Muy Altos, se sitúan en el área principal de comercios, servicios y equipamiento urbano: La zona central, correspondiente a la macrocentralidad urbana se ha situado en el valor más alto. El eje comercial principal, dentro de la zona de mayor densidad de comercios y servicios que constituye la Av. 15 de Noviembre, se ha situado en USD \$ 120; y, las área colindante con el sector central y el Terminal Terrestre conjuntamente con el eje que tiene una densidad mediana de comercios y servicios, situado en una parte de la calle Simón Bolívar, en USD \$ 100.

Los precios Altos corresponden a áreas comerciales y residenciales de la ciudad que, en general, se sitúan a continuación del área anterior. Los mayores precios corresponden a áreas comerciales de baja densidad de establecimientos como la Av. Jumandy y la Av. 15 de Noviembre (sector del Hospital Regional)

que tienen un valor económico de USD \$ 80. Las zonas de USD \$ 70 corresponden a áreas que se extienden alrededor de áreas y ejes comerciales de las zonas centrales. Las zonas de USD \$ 60 y USD \$ 50, se ubican en la parte posterior de ejes comerciales y las zonas de USD \$ 45 y USD \$ 40, en áreas residenciales de clase económica media y alta.

Los precios Medios se encuentran en forma dispersa sobre la ciudad, corresponden a lotes cuyos frentes están vinculados a Avenidas principales y a áreas residenciales de clase económica media.

Los precios económicos, corresponden a áreas residenciales de nivel económico bajo; y,

Los precios muy económicos corresponden a áreas no consolidadas y proyectos de lotizaciones de la periferia de la ciudad.

Finalmente cabe concluir que se constata que la ciudad respeta los planteamientos teóricos analizados respecto del espacio urbano; así, Tena como ciudad monocéntrica tiene una disposición espacial que es representativa de la sucesión de las aureolas de crecimiento

urbano: centro inicial, barrios pericentrales, periferias populares contemporáneas, en donde la diferenciación funcional y social del tejido urbano tienen relación directa con los precios que se pagan por la tierra.

