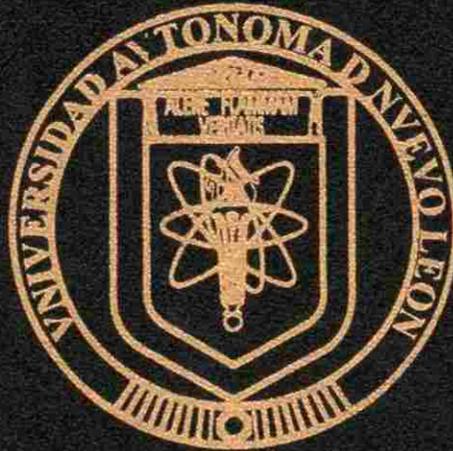


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO



**INTEGRACIÓN DEL USO DEL SUELO A LAS ZONAS
ADYACENTES AL CENTRO POBLACIONAL**

TESIS QUE PRESENTA:
ELÍAS EFRAÍN CASTILLO QUINTANA

**PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN EL ÁREA
ESPECÍFICA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

CD. JUÁREZ, CHIH. ABRIL DEL 2005

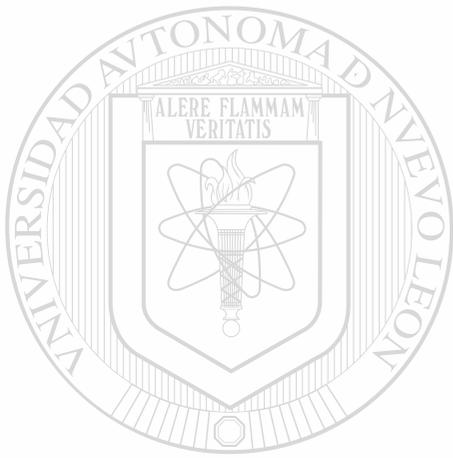
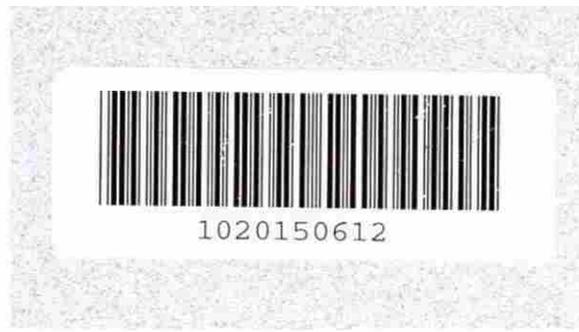
TM

Z5941

FARQ

2005

.C3



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Universidad Autónoma de Nuevo León

Facultad de Arquitectura

División de estudios de posgrado



Integración del uso de suelo a las zonas adyacentes al centro poblacional

U A N L
T E S I S
que presenta:

Elías Efraín Castillo Quintana

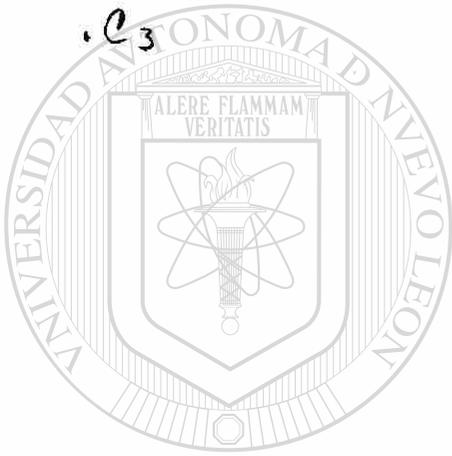
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS
Para obtener el grado de Maestro en el Área Específica en Valuación Inmobiliaria

Cd. Juárez, Chih., Abril del 2005

9894 d

TH
7594
FAR2
2005
.C3



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



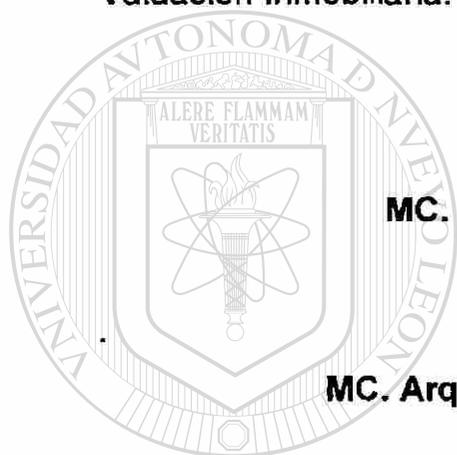
FONDO
TESIS

Universidad Autónoma de Nuevo León

Facultad de Arquitectura

División de estudios de posgrado

Los miembros del comité de Tesis recomendamos que la Tesis; Integración del uso de suelo a las zonas adyacentes al centro poblacional, realizada por el Ing. Elias Efraín Castillo Quintana, sea aceptada para obtener el grado de Maestro en Área Especifica de la Valuación Inmobiliaria.



El comité de Tesis:

MC. Eduardo Sousa González

Asesor

MC. Arq. Gerardo Veloquio González

Coasesor

MC. Arq. Juana Ma. Lozano

Coasesor

MC. Arq. Gerardo Veloquio González

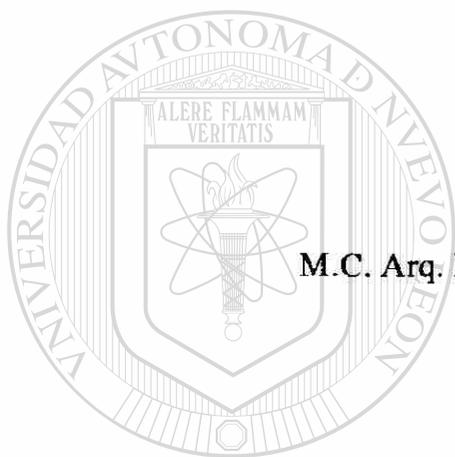
Subdirector de Estudios de Posgrado

Cd. Universitaria, San Nicolás de los Garza, N. L., México

Abril del 2005

Integración del uso de suelo a las zonas adyacentes al centro poblacional

Aprobación de la tesis:



M.C. Arq. EDUARDO SOUSA GONZALEZ
Asesor de la Tesis

UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

M.C. Arq. GERARDO VELOQUIO GONZALEZ
Subdirector de Estudios de Posgrado

Resumen

Fecha de obtención de grado: **Abril del 2005**

Universidad Autónoma de Nuevo León

Facultad de Arquitectura.

Título de Estudio: **Integración del uso de suelo a las zonas adyacentes al centro poblacional**

Numero de páginas: **62**

Área de Estudio: **El Crecimiento Urbano y su valor económico**

Propósito del Estudio: Identificar a los actores que influyen en la asignación del uso del suelo en una ciudad creciente, la intervención que tienen las autoridades en este contexto y como influye en el valor económico de ese suelo.

Contribución y Conclusiones: La pretensión es hacerle ver al valuator que al momento de emitir su opinión acerca de un valor en el área de estudio de esta investigación, debe considerar que puede haber proyectos los cuales ya generaron un cambio en el valor de mercado y tiende a ser equivocada su postura.

Asesor de Tesis:

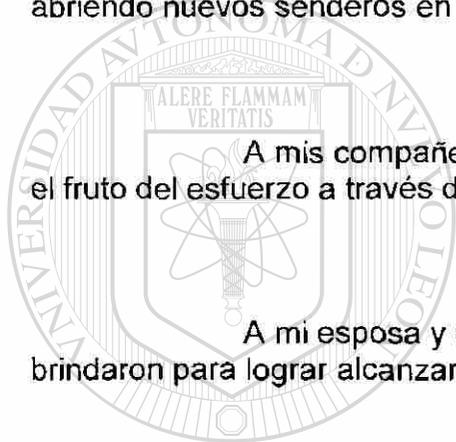
M.C, Eduardo Sousa González.

AGRADECIMIENTOS

A mis maestros que me llenaron de un mundo de enseñanzas, abriendo nuevos senderos en mi vida profesional.

A mis compañeros que compartieron conmigo la experiencia de ver el fruto del esfuerzo a través del tiempo en que culminó esta maestría.

A mi esposa y mis hijos por la comprensión y el apoyo que me brindaron para lograr alcanzar la meta en este episodio de mi vida.



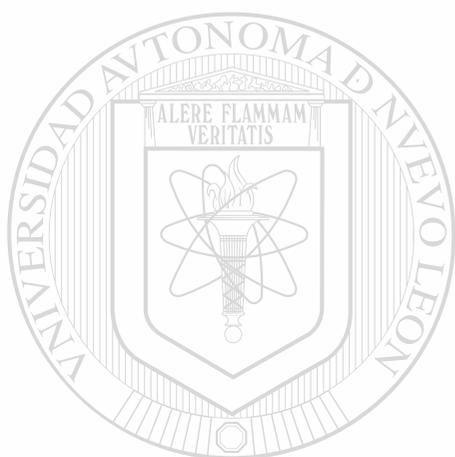
UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

DEDICATORIA



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

A mis padres, esposa e hijos.

ÍNDICE

RESUMEN	i
AGRADECIMIENTOS	ii
DEDICATORIA	iii

CAPÍTULO 1

1 Introducción

1.1 Origen del tema	3
1.2 Antecedentes	6
1.3 Justificación	7
1.4 Objetivos	8
1.5 Alcances y limitaciones	9
1.6 Marco metodológico de referencia	10

CAPÍTULO 2

2 Marco teórico

2.1 La zona fronteriza y el suelo urbano	11
2.2 Teorías de localización	16
2.3 Suelo urbano	17
2.4 Desarrollo y uso del suelo	17
2.5 Mercado inmobiliario	20
2.5.1 Teoría de la renta	21
2.5.2 El mercado inmobiliario y la teoría de la renta del suelo urbano	21

CAPÍTULO 3

3 Expansión urbana

3.1 Crecimiento y desarrollo de las ciudades	25
3.2 Ciudad Juárez	25
3.2.1 Características físicas	27
3.2.2 Crecimiento de la ciudad	27
3.2.3 Planificación del crecimiento	31

CAPÍTULO 4

4 Zonas adyacentes	34
4.1 Descripción física (localización)	34
4.1.1 Flujo migratorio	36
4.2 La creación del valor	37
4.2.1 Transformación del uso del suelo	38
4.3 Valor Económico actual	39

CAPÍTULO 5

Conclusiones	44
Bibliografía	47
Glosario	51
Listado de siglas	52
Anexos	53

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

INTRODUCCIÓN

1.1 Origen del tema

El crecimiento poblacional constituye uno de los más desafiantes retos de y para la organización social en este momento. La estructura urbana, los cambios en la imagen y su aspecto estético están relacionados con cambios en el modo de vida y la experiencia social. Diferentes formas de vida, conflictos sociales y nuevos estilos de vida aparecen vinculadas a los procesos de estructuración de la trama urbana. Esto explica la relevancia y significación que representan los cambios que ésta sufre, política, económica y socialmente. Hay que subrayar la importancia de la estrecha y mutua implicación entre el hecho físico de la ciudad, la estructura social que se cobija en ella y las dinámicas personales y biográficas de cada uno de los individuos que la habitan. La ciudad se encuentra pues, en un estado cambiante, el cual es finalmente la causa de variaciones en el valor del suelo y que se van adquiriendo con el crecimiento del centro poblacional.

El proceso de industrialización por el que han pasado las grandes ciudades, ha generado la concentración de actividades económicas y el enfrentamiento a nuevos problemas políticos, económicos, sociales y culturales (Ojeda, 1982). Uno de estos problemas es el crecimiento urbano, considerado como el principal, la dotación de suelo urbano con usos definidos, así como la de servicios públicos necesarios para los nuevos asentamientos urbanos.

En algunos casos, el crecimiento desordenado de las ciudades se percibe moldeado por los intereses de los actores públicos y privados que influyen en la determinación y planeación del crecimiento de la ciudad. Asimismo, estos actores influyen en la asignación y en los cambios en los usos de suelo necesarios para el abastecimiento del suelo urbano (Branch, 1983.)

En Ciudad Juárez el proceso de industrialización, y por consecuencia el crecimiento poblacional, se han acelerado durante las últimas tres décadas, aunque el

establecimiento de la industria maquiladora se inicia desde los años 80's, cuando se aprecia un incremento considerable tanto en el tamaño del área urbana como en la población. Desde el censo de 1980 (INEGI, 1981) hasta el conteo de 1995 (INEGI, 1996), se observa un incremento poblacional neto de 444,421 habitantes, es decir, un incremento cercano al 50% en 15 años. En este lapso, la población creció de 567,365 habitantes en 1980 a 1, 011,786 habitantes en 1995.

La población total del Estado, según el INEGI, como resultado del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, al 14 de febrero de ese año, fue de 3, 052,907 habitantes y la estimada, para junio de 2003, es de 3, 218,684 habitantes, en donde el 82.5 por ciento se encuentra concentrada en áreas urbanas y el resto en zonas rurales con localidades con menos de 2,500 habitantes, por lo que la densidad de población estatal es de 12.8 habitantes por km².

El Estado de Chihuahua, según el INEGI para el 14 de febrero del 2000, ocupaba el 12o. lugar de población en el contexto nacional, y está dividido en 67 municipios, de los cuales, los principales son:

MUNICIPIOS	POBLACIÓN
Juárez	1,285,000
Chihuahua	708,269
Hidalgo del Parral	106,296
Delicias	122,748
Cuauhtémoc	131,132
Nuevo Casas Grandes	57,343
Camargo	48,342
Ojinaga	25,627
Resto del Estado	733,927

Anexo 1: Principales Municipios del Estado de Chihuahua y su población ¹

¹ <http://www.chihuahua.gob.mx> Diciembre del 2003.

Dado el crecimiento poblacional que ha sufrido Ciudad Juárez, y específicamente las demandas urbanas que esto origina, han merecido la atención de investigadores en las áreas urbanas en crecimiento. De igual manera, ha despertado en mí el interés por estudiar el proceso de cambios de usos de suelo, enfocados principalmente a la zona sur de Ciudad Juárez, en la que se ha generado una transformación en el destino del suelo con el paso del tiempo y su situación actual hacia finales de siglo en los aspectos social, político y económico principalmente, con la finalidad de poder analizar el fenómeno del cambio en los valores de la tierra causados por la necesidad de un espacio para vivienda y la regulación de los mismos. En consecuencia las zonas de nueva creación que se integran a la trama urbana de la ciudad permiten la especulación y sufren un efecto de plusvalía², y así modifican el valor de la tierra con posibilidades de ser urbanizada.

El conflicto tiene su origen en el enorme flujo migratorio registrado en este municipio, que permanentemente ha generado una fuerte presión social por vivienda y servicios públicos. La intensa migración ha provocado el interés del sector privado y del propio gobierno, teniendo la necesidad de solucionar la demanda de vivienda en esta ciudad fronteriza, motivo por el cual la zona sur se transforma y se integra al centro poblacional, con lo que se provocan movimientos de oferta y demanda de la tierra, y surge la especulación en el valor del suelo.

Si vemos pues, la asignación de uso de suelo de las zonas adyacentes al centro poblacional esta directamente ligada a la transformación del valor de la tierra, y dentro de este proceso intervienen los aspectos social, político y económico. La finalidad de este documento es conocer los actores que intervienen en este cambio, ya que de algún modo son los responsables en la fluctuación desmedida en dicho valor.

² Plusvalía.1. f. Acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella. <http://www.rae.es/> Sábado, 21 de agosto de 2004

1.2 Antecedentes

El crecimiento y desarrollo de Ciudad Juárez, al igual que el de otras ciudades fronterizas del norte del país, ha tratado de ser impulsado por el gobierno federal, a través de programas cuya intención es integrarla a la economía nacional. Lo anterior se ha caracterizado por la instauración de ciertos planes y programas de desarrollo, tales como: el Programa del Establecimiento de Zonas y Perímetros Libres en 1933; en 1942 el Programa Bracero; de 1961 a 1965 el Programa Nacional Fronterizo (ProNaF); en el año de 1965 el Programa de Industrialización Fronteriza; y en 1972 el Programa de Fomento a la Franja Fronteriza Norte (Stoddard, 1987; Ibarra, 1990; South, 1990).

Paralelamente a la institucionalización de estos programas por parte del gobierno federal, Ciudad Juárez ha tenido un alto crecimiento sostenido. A diferencia del estado, que de 1950 a 1960 alcanzó su mayor aumento de población (49.68%), Ciudad Juárez ha tenido incrementos poblacionales de casi un 140% de 1940 a 1950, y alrededor del 110% de 1950 a 1960. En los últimos años de la década de 1990, la población de la ciudad ha crecido más de un 25%. Además, en 1995 Ciudad Juárez contribuyó con más del 60% en el incremento de habitantes en el estado de Chihuahua, es decir, con 213,287 de los 351,664 habitantes que aumentó la población. Esto sugiere que Ciudad Juárez mostró un incremento superior al del estado en el año 2000. (Guadalupe Santiago, 2002)

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Ciudad Juárez no es la excepción en cuanto a la necesidad de tierra para desarrollar la continuidad de su centro poblacional, razón por la cual podemos observar que en los procesos transitorios de transformación existen problemas tanto del ámbito político, como social y económico. Las fluctuaciones en el valor del suelo por causa de estos cambios llaman la atención y son motivo para el análisis de este fenómeno.

Existen estudios relacionados con el uso de suelo y su clasificación enfocados al

desarrollo del medio ambiente.³ de igual manera otros trabajos de investigación productos de maestría ofrecida por la universidad de Barcelona, enfocados a estudios avanzados en la ordenación jurídico-administrativa del territorio y el mercado inmobiliario.⁴

Por otra parte, existe otro estudio llevado a cabo por Maria Elena Ducci, en el que "hace una reflexión sobre lo que está sucediendo en el país y específicamente en Santiago [Chile] entre las distintas fuerzas que se conjugan para dar forma a la ciudad, [...] y se muestran ejemplos concretos que ilustran claramente la forma cómo se está dando este juego de fuerzas siempre cambiante".⁵

Por lo que en este momento resulta oportuno mencionar a Molotch (1976), quien sostiene que:

el suelo es el elemento básico del lugar y, al mismo tiempo, es un bien transable en el mercado que permite obtener riqueza y poder. Por lo mismo, algunas personas "muy importantes" tienen un gran interés en el suelo urbano. Por otra parte, el crecimiento es la esencia política y económica de cualquier ciudad o localidad, por lo que pasa a ser un tema clave para los miembros de las elites locales, en torno al cual necesitan llegar a acuerdos. La forma como se produce este crecimiento, que implica poner en marcha una cadena de fenómenos, es un tema fundamental para las personas que se preocupan por su localidad y que tienen los medios para transformar su preocupación en una fuerza política.⁶

1.3 Justificación

El proceso de industrialización que ha caracterizado el desarrollo de las ciudades modernas influye de manera determinante en su dinámica urbana, principalmente en el uso del suelo. Este proceso motiva la actividad circunstancial de ciertos grupos y agentes que intervienen directa o indirectamente en el diseño de las políticas

³ Calderón, Julio A., "Acceso por los pobres al suelo urbano y mercado inmobiliario en Lima metropolitana" en www.lincolinst.edu. Marzo del 2002

⁴ Universidad de Bogota, www.upf.es, Noviembre del 2003

⁵ María Elena Ducci, "Las batallas urbanas de principios del tercer milenio" en <http://www.urbaed.ungs.edu.ar/textos/BATALLAS.doc>. 28 de octubre del 2004.

⁶ Harvey Molotch citado por María Elena Ducci, en *op.cit.*

públicas, de manera particular cuando los objetivos de esas políticas se orientan como consecuencia de la planeación urbana. Los cambios en el uso de suelo provocan una actividad territorial muy específica y generan variaciones importantes en los valores del suelo.

Esta dinámica permite que los grupos de poder y otros agentes con influencias similares modifiquen, o intenten afectar, la planificación del desarrollo urbano. Más específicamente; estas influencias se desarrollan a través de las reglamentaciones que formulan la utilización, o incorporación al mercado urbano, del suelo disponible para el crecimiento físico de las ciudades.

Explicar este proceso de regulaciones, injerencias, modificaciones y efectos secundarios, requiere de un enfoque académico que pondere la participación de los agentes involucrados. Implica además, el analizar el impacto que sus acciones tienen sobre los cambios en el uso del suelo adyacente a las áreas urbanas. De igual forma, es útil suponer que el estudio de estos procesos, desde una óptica imparcial, intenta contribuir con más elementos de apoyo en el diseño de la formación de la trama urbana, predeterminadamente orientada a beneficiar a sectores más amplios y diversos.

Con base en estas consideraciones, surge la inquietud por estudiar el proceso del cambio de usos del suelo y quien interviene en estos, como se menciona más adelante. El estudio se basa en el análisis del desarrollo que presenta la zona sur de Juárez en la última década. Específicamente, la fracción de esta zona que se ha seleccionado como objeto de estudio, son las áreas con un progreso lento de acuerdo a la estructura de su creación original, su transformación y adaptación al uso de suelo y el cambio económico que exige en la actualidad.

1.4 Objetivos

Hay factores y características que influyen y determinan los cambios de uso de suelo en las ciudades, entre estos se encuentran los intereses privados que intervienen en

la asignación y designación de los usos de suelo.

Al determinarse la clasificación del suelo existe una relación entre los factores, los intereses y los actores causando modificaciones económicas en la zona de estudio.

El desarrollo de esta investigación intenta como objetivo general:

Identificar a los actores que intervienen en la designación y cambios de uso de suelo en la ciudad y el efecto económico del mismo.

Los objetivos particulares serán:

a) Analizar el cambio del valor de la tierra por el efecto causado por el crecimiento del centro poblacional y la integración del uso de suelo en zonas adyacentes a éste.

b) Analizar las características y/o factores que determinan la asignación de usos del suelo en las zonas de crecimiento aisladas del centro poblacional.

1.6 Alcances y limitaciones

La investigación se realizará enmarcada en Ciudad Juárez, específicamente en la zona sur de la ciudad, dado que ésta es una zona propicia para la investigación, pues es la dirección del crecimiento del centro poblacional, motivo por el cual genera intereses tanto sociales, políticos como económicos, es por esto que la idea principal de este estudio es el por qué y cuáles son las causas del cambio del valor de la tierra cuando se da la asignación de usos de suelo a zonas adyacentes al ya mencionado centro poblacional.

Dado que en Plan Director de Desarrollo Urbano se delimita al centro poblacional como el espacio territorial en el que las autoridades del Municipio, Estado y Federación ejercerán, se establecerá el parámetro de estudio del centro poblacional y se definirá en este análisis como "centro poblacional" al área urbana, en la cual se incluyen todas las zonas construidas y equipadas y todas aquellas zonas

construibles, o susceptibles a desarrollarse de forma inmediata. (Plan Director de Desarrollo Urbano, Actualización 1995, pp. 89, 90 y 91)

1.7 Marco metodológico de referencia

Para iniciar el desarrollo de esta investigación en uno de sus puntos principales definiremos los usos del suelo en la zona fronteriza, teorías de localización, el desarrollo y usos de suelo, la introducción del mercado inmobiliario y las teorías de la renta del suelo urbano. Otro apartado de este estudio se refiere a la expansión urbana, su crecimiento y desarrollo, sus características físicas así como la planificación de la misma. En la tercera etapa de la investigación se definirá el área de estudio, su descripción física, los flujos migratorios causantes de estos cambios, su ubicación relativa y su valor económico actual. Para finalizar se analizará la transformación del uso de suelo de la zona en cuestión, el crecimiento de la ciudad, así como la planificación del mismo.

Se hace además, una exploración a los planes de desarrollo urbano de Ciudad Juárez para presentar un panorama general de la planeación de la ciudad. Esto se refuerza con la utilización de notas periodísticas, consultadas en la base de datos hemerográfica de la UACJ para describir la evolución de dicha zona (CIPUACJ, 1999).

Esta investigación expone una explicación descriptiva de los factores que influyen en las transformaciones que provoca el crecimiento urbano sobre el espacio geográfico adyacente al centro poblacional, de los usos del suelo y su integración al Plan Director y un análisis de casos reales en los que se han modificado los valores de la tierra de una manera importante.

CAPÍTULO 2

Marco teórico

El tema del suelo urbano en el contexto latinoamericano, a pesar de su importancia para explicar el desarrollo de las ciudades, no ha sido ampliamente abordado en la literatura latinoamericana. Esta carencia destaca aún más cuando se enfoca en los usos de suelo urbano. Por lo tanto, se hace necesaria a utilización de términos recurrentes en estudios sobre la planificación, la urbanización, y el mercado inmobiliario.

Las teorías de localización más conocidas y que han servido de pauta para los estudios subsiguientes, son las de Von Thünen (1826), Burgess (1925), Christaller (1933), Lósch (1954), así como las teorías de la renta (Harvey, 1990), incluyendo la renta del suelo urbano (Topalov, 1979), que se utilizan para explicar el mercado inmobiliario.

2.1 La zona fronteriza y el suelo urbano

El desarrollo de la región fronteriza en el norte de México se ha conformado principalmente por la influencia de los cambios estructurales que se han manifestado tanto en el ámbito nacional como en el entorno mundial. Se ha considerado que la franja fronteriza del norte de México es un área que tiene una problemática socioeconómica distinta a la del resto del país (Ojeda, 1982). En particular, ciertas circunstancias como la migración, la distancia al centro de la república —donde se encuentra el poder federal— la colindancia con Estados Unidos de América (en adelante: Estados Unidos), y algunas otras particularidades, han influido en el desarrollo de la región. Quizá lo más impactante para las ciudades mexicanas de esta región fronteriza es que comparten una característica de localización sustancial que las distingue del resto de las ciudades nacionales (Alegria, 1992). Su adyacencia con Estados Unidos les ha impuesto una dinámica de desarrollo muy peculiar.

En este contexto, las acciones emprendidas por el gobierno federal mexicano para impulsar a la frontera norteña e integrarla a la economía nacional, han sido diversas. Una muestra de ello es el establecimiento oficial de las zonas o perímetros libres en 1933, o la institucionalización de programas como el Programa Nacional Fronterizo (ProNaF) establecido de 1961 a 1965 (Ibarra, 1990; South, 1990), los cuales han pretendido apoyar dicha integración.

Estas acciones han tenido como objetivo principal el favorecer un área del país escasamente poblada hasta principios de los años 70, y alejada de las principales actividades nacionales. Adicionalmente, estos programas trataron de proteger al país de la penetración extranjera e intentaron evitar la crisis de subempleo que dejó la finalización unilateral del Programa Bracero (Ibarra, 1990, South, 1990). A partir de estas acciones, el gobierno federal mexicano ha pretendido reorientar y estimular el desarrollo de la región fronteriza del norte del país. Principalmente porque en esta región fronteriza los efectos de las tendencias económicas mundiales se perciben con mayor impacto (Ibarra, 1990).

Por otra parte, debido a la globalización, la frontera norteña se encuentra ante una alternativa que le proporciona nuevas características de desarrollo. Es notorio, como menciona Ibarra (1990), que la apertura comercial, la reconversión y modernización industrial, así como la redefinición del papel del Estado, convierten a la región norte del país en un eje fundamental de la integración internacional. Así, el Estado mexicano promueve tanto el modelo de desarrollo económico del país como el del ámbito mundial. Aún más, esta integración internacional se refuerza e impulsa oficialmente al firmarse el Tratado de Libre Comercio (Ibarra, 1990). Virtualmente se está firmando un compromiso con el desarrollo internacional de la industrialización.

Sin embargo, este desarrollo generalizado de la región fronteriza ha implicado también un rápido crecimiento de las ciudades, del cual la mayor inquietud no es su elevado crecimiento, sino el ritmo de dicho crecimiento, que es mayor que el de otras ciudades en el resto del país (Alegría, 1992). Evidentemente, ninguna de las

ciudades fronterizas ha demostrado capacidad oficial suficiente para responder a la demanda generalizada de servicios urbanos que el acelerado crecimiento provoca.

Esta dinámica de desarrollo en el norte de México a ocasionado graves problemas económicos, políticos, sociales y culturales, como son los rezagos en infraestructura para la dotación de servicios públicos, la oferta de vivienda o la escasez del suelo urbano necesario para responder a las demandas planteadas por el crecimiento.

Una de las ciudades fronterizas mexicanas en las que estas características de desarrollo y de confrontación a los problemas donde se manifiestan con mayor impacto social, ubicándola en el grupo de ciudades con crecimiento acelerado, es Ciudad Juárez. Esta ciudad ha crecido a un ritmo acelerado en las dos últimas décadas y por lo tanto, no ha escapado a la presencia de estos problemas. En la década de los 60, el arribo de la industria maquiladora a la ciudad y la subsiguiente demanda de mano de obra, inició otra gran ola migratoria y un rápido crecimiento tanto físico como poblacional.

Afortunadamente, una de las herramientas con que cuenta el gobierno municipal para enfrentar este crecimiento, son los planes de desarrollo urbano, en los cuales se establecen los límites y las reservas territoriales para el crecimiento de la ciudad, así como la especificación en los usos permitidos del suelo.

Debido a estos aspectos, que caracterizan el proceso de cambio en el uso del suelo, se genera el interés por entender la influencia que existe entre las necesidades de crecimiento de la ciudad —el aumento de la población y la expansión urbana— y los motivos de ciertos agentes en los cambios de uso de suelo para incorporar nuevas extensiones de tierra a la urbanización.

En el caso de este estudio, trabajaremos en la zona sur de Ciudad Juárez, se analizara el proceso del cambio en el uso del suelo como producto de la participación de algunos agentes identificados como promotores en la transformación de esas áreas urbanas y a su vez el impacto en el valor de suelo de las mismas. Se

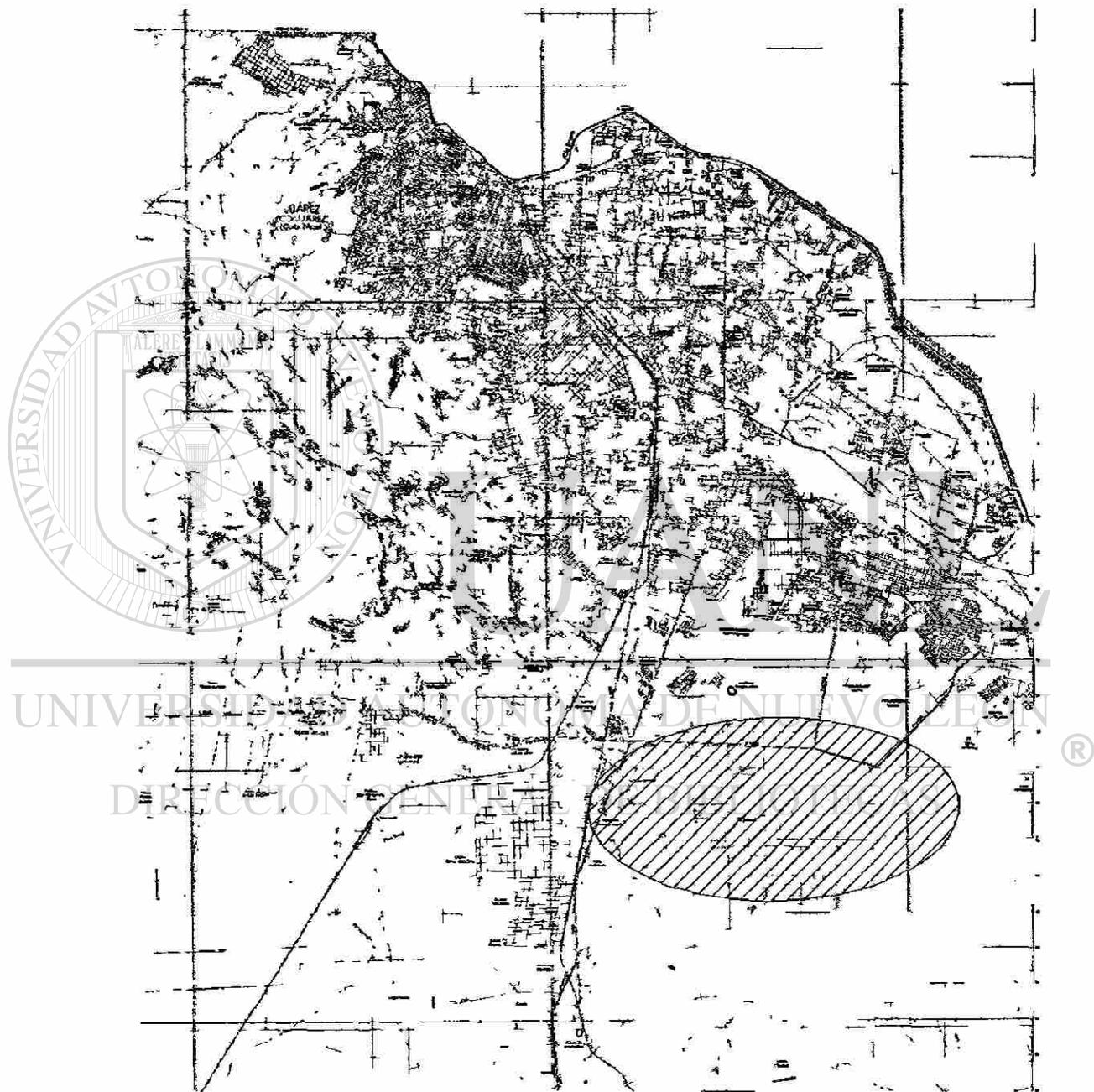
seleccionó esta parte de la ciudad principalmente por la complejidad de los usos del suelo y por la necesidad de los cambios que en ella coexisten, ya que estas características la diferencian de otras zonas de la ciudad; como por ejemplo el poniente en la que destacan los servicios y la industria, además de la vivienda, todas ellas ubicadas de forma dispersa. Para fines de los años 70, esta parte de la ciudad era considerada oficialmente, según el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez de 1979, como una zona de reserva; la cual no sería utilizada para el desarrollo urbano (PDUCJ, 1979). Sin embargo, en la planificación de 1995 la superficie de esta zona se presenta disminuida considerablemente (PDUCJ, 1995). Además, esta zona alberga una gran diversidad de usos de suelo cuya dinámica le ha caracterizado en el transcurso de los seis años anteriores a 1999. Igualmente razonable para este estudio: el periodo que comprende de 1989 a 1998 incluye el lapso de tiempo en el cual se manifiesta el mayor incremento en la población de la ciudad.

Otro motivo para la selección de estas fechas, radica en los cambios políticos que toman auge durante este periodo. En este lapso de tiempo se presentan los cambios en la filiación política de las administraciones públicas en el ámbito local. Se incluyen así, las administraciones locales más recientes; que preludian la alternancia bipartidista de este final de siglo. Esta alternancia, que se ha prolongado ya por casi cinco administraciones, permite un análisis comparativo más sustancioso.

Las administraciones de gobierno municipal que se incluyen en este trabajo son:

- a) La que dirigió el C.P. Jesús Macías Delgado, la cual concluyó el Dr. Carlos Ponce Torres (PRI 1989-1992):
- b) La que inició y finalizó, el Lic. Francisco Villarreal Torres (PAN 1992-1995),
- c) La que dirigió el C.P. Ramón Galindo Noriega y finalizó el Ing. Enrique Almeida (PAN 1995-1998): y por último
- d) la que dirigió el Ing. Gustavo Elizondo (PAN 1998-2001), y por último la actualmente dirigida en un principio por el Lic. José Reyes Ferriz (PRI) y posteriormente a cargo del Lic. J. Alfredo Delgado (PAN).

En resumen, el presente estudio analiza el proceso de transformación de suelo rural a suelo urbano, el impacto de los cambios sociales, físicos y económicos, los usos de suelo y su efecto económico en el valor de la tierra, específicamente en lo que refiere a la zona sur de esta ciudad, delimitada en la siguiente figura.



Anexo 2: Plano de localización de la Zona de Estudio, (Zona Sur).⁷

⁷ INEGI, Carta Topográfica de Ciudad Juárez

2.2. Teorías de localización

Dentro de los análisis del desarrollo de una región, los primeros trabajos intentaron explicar este desarrollo a partir de bases económicas, tomando como variables la localización y los costos de transporte, en todos los sectores tradicionales de la economía presentes en la región.

Enfocándose en el sector *primario*, Von Thünen (1826) realizó su estudio basándose en la medición del costo del transporte de mercancías (Dowell, 1978). Por su parte, Lósch (1954) realiza su estudio en el sector *secundario* y busca explicar la localización de los centros económicos y sus áreas de influencia (Kunz, 1995). Sin embargo, el trabajo que tiene una gran influencia en los estudios del desarrollo es el realizado por Walter Christaller con la teoría del Lugar Central, el cual se basa en el sector *terciario*.

La Teoría del Lugar Central se encuentra asociada con las formas de dominación y de sucesión territorial, considerando que el estado nacional representa la cúspide de la unión entre varias regiones cuya población comparte un territorio y una herencia étnica. Además, esta teoría parte del supuesto de que la función básica de una ciudad es representar el *lugar central* en la prestación de servicios (García A., 1984).

Otra teoría que analiza el desarrollo de una región, es el Sistema de Redes. Este sistema de *redes urbanas* explica el origen del sistema de ciudades a partir de la integración de grupos de población y de la coordinación entre comunidades. Indica, además, que la *centralización* resulta de la formación de una organización con componentes diversos.

Algunos autores indican que los procesos de urbanización dependen de diversos factores, como son los cambios tecnológicos, los patrones de inversión, y el crecimiento de la población; lo que a su vez origina que nuevas áreas geográficas de la ciudad sean ocupadas. Este incremento en la demanda de tierras ha causado también un aumento en su precio (Goodall, 1977). Finalmente, en el ámbito

estadounidense Branco (1983) indica que la planeación es el producto de dos grupos de fuerzas: públicas y privadas. Aclara además, que en una ciudad la planeación puede ser influenciada por las fuerzas más dominantes de la comunidad, las cuales actúan directamente en ella (Branch, 1983).

2.3. Suelo urbano

De inicio, en estudios sobre el suelo urbano debe aclararse “que el suelo puede ser clasificado, a partir de las posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento de un terreno o superficie, en urbano, reserva territorial o rural.”⁸ Partiendo de esta clasificación se define al suelo urbano como “un recurso natural, no renovable, escaso, de localización fija, y necesario para la realización de cualquier actividad urbana” (García, 1986, pág. 44), el cual es producto social derivado de la asignación de usos determinados asignados por la instancia gubernamental correspondiente. Los usos del suelo urbano se clasifican principalmente como baldíos, industrial, habitacional, comercial y de equipamiento.

2.4. Desarrollo y uso del suelo

Los programas de desarrollo urbano vigentes y sus normativas han probado su ineficiencia como instrumentos de planeación urbana, pues a través de ellos se ha buscado regular la incesante expansión de las ciudades hacia sus periferias, a través de controles e intensidad de usos del suelo, otorgando similar criterio normativo tanto a zonas consolidadas como a aquellas en proceso de conversión rural a urbano, así como al medio ambiente inalterado⁹.

Para explicar el desarrollo de las ciudades algunos autores como Goodall (1977) y Dowell (1978), entre otros, utilizan como punto de referencia cuatro teorías o aproximaciones a partir de las cuales se han realizado los estudios sobre las regiones o ciudades. Estas teorías se conocen como: Teoría de las Zonas

⁸ Desarrollo Urbano de la A a la Z. Glosario Básico de términos. Departamento del Distrito Federal, México, 1990 pág. 21

⁹ Jan Bazant, “Lineamientos para el ordenamiento territorial de las periferias urbanas de la ciudad de México” en <http://papelesdepoblacion.uaemex.mx>. Noviembre del 2003.

Concéntricas, Teoría Axial, Teoría Sectorial y Teoría de los Núcleos Múltiples (Goodall, 1977; Dowell, 1978), las cuales se explican brevemente como sigue:

- a) La Teoría de las Zonas Concéntricas fue desarrollada por E. W. Burgess (1925), y se refiere a zonas especializadas en aprovechamiento concreto, situadas en torno al distrito comercial o "centro de la ciudad", como se le conoce coloquialmente en el contexto latinoamericano.
- b) La Teoría Axial parte de la misma base de la concéntrica, pero su diferencia con ésta, es la superposición de los ejes de transporte, dando lugar a un modelo en forma de estrella. Clark (1947)
- c) La Teoría Sectorial, desarrollada por M. Hoyt (1939), sugiere que la especialización del uso del suelo se produce en función de la dirección más que de la distancia.
- d) La Teoría de los Núcleos Múltiples indica, según Harris y Ullman (1945), que las zonas urbanas pueden tener más de un punto focal, de lo cual resulta un patrón irregular en la utilización del suelo.

Otras aproximaciones explican que el desarrollo de algunas ciudades muestra un crecimiento que se ha denominado como *ribbon development* (Goodall, 1977). Esto es, un crecimiento urbano originado a orillas de las vías de comunicación, este tipo de desarrollo ha resultado en un crecimiento disperso, provocando una urbanización discontinua en los suburbios, que en determinado momento se vuelve más costosa y menos eficiente. Lo cual se produce cuando la existencia de terrenos sin alguna utilización urbana detiene la introducción de infraestructura y servicios públicos (Goodall, 1977).

Por otra parte según algunos autores un desarrollo como el *ribbon development* amenaza la existencia de la agricultura en la periferia de la ciudad, sobre todo por la expansión del centro poblacional y la utilización que se hace del suelo agrícola como suelo urbano (Vázquez, 1990; Goodall, 1977). En algunas ciudades, como es el caso de Ciudad Juárez, este suelo también se ha utilizado para la instalación de plantas maquiladoras (Argomedo, 1991).

Otra característica que influye en el desarrollo del suelo urbano es la accesibilidad a los espacios importantes para el funcionamiento urbano, es decir, la red de comunicación vial. Esta red vial influye particularmente en los usos habitacionales, comerciales e industriales (Goodall, 1977; Levy, 1994), con lo cual se puede entender la importancia que representa para el sector privado, la inversión pública en estos aspectos. En resumen, se puede deducir que el desarrollo del suelo urbano se ve influido por los factores económicos de la ciudad, interpretados como la base económica de la zona urbana o las inversiones de capital privado motivadas por la inversión pública (Goodall, 1977; Levy, 1994).

El definir el suelo urbano como el espacio en el que se realizan las actividades urbanas implica que su clasificación se vuelve necesaria para que las autoridades puedan incidir adecuadamente sobre los usos y destinos del mismo (Levy, 1994; García A., 1986). Por lo cual una de las formas de control sobre los usos y destinos del suelo urbano, que pueden utilizar las autoridades, es la zonificación (Levy, 1994; García, 1986). Esta reglamentación permite incurrir sobre la autorización de edificaciones en determinadas áreas de la ciudad. En las ciudades norteamericanas la zonificación especifica ciertos puntos como: "los requerimientos de configuración de sitios, las características para la estructura, los usos de estructuras que pueden construirse y los procedimientos principales"¹⁰ (Levy, 1994, p.45), por lo tanto, la zonificación se encuentra limitada por fuerzas económicas y legales (Levy, 1994).

Sin embargo, la zonificación no ha podido controlar la presión sobre los espacios agrícolas circundantes a las ciudades, ya que la principal fuente para proporcionar suelo urbano a la ciudad es el área adyacente, agrícola o no, que rodea al centro poblacional. Este espacio es utilizado tanto para usos habitacionales como para desarrollos industriales, lo cual aumenta la presión sobre estos predios para acelerar su cambio a un uso urbano (Goodall, 1997; Levy, 1994; Fuentes, 1990; Vázquez, 1990). En los cambios de uso de suelo o la producción de suelo urbano, la participación de los actores, tanto públicos como privados, es determinante porque en la mayoría de los casos sus acciones son orientadas por intereses particulares

¹⁰ Traducción propia.

(Mele. 1989; Vázquez, 1990; Levy, 1994).

En el ámbito mexicano, en un estudio sobre la ciudad de Puebla, Patricia Mele (1990) indica que la producción de espacios urbanos se caracteriza por la participación de actores privados y públicos, es decir por fraccionadores o inmobiliarias, y por las autoridades de todos los niveles (gobierno federal, estatal y municipal). Mele relaciona la formación de fraccionamientos y colonias en los alrededores de la ciudad con la intervención de alguna instancia de gobierno, pero sobre todo, resalta en este análisis, basado en el modelo de Burgués (1925), que de esta forma de producción de espacios urbanos pueda resultar la mayormente utilizada en todo el país.

Similarmente, en la Ciudad de Guadalajara ha existido una transformación de suelo ejidal a suelo urbano, indica Daniel Vázquez, ya que las tierras agrícolas se han utilizado como una posible respuesta a la demanda de suelo urbano (Vázquez, 1990), sobre todo aquellas que se encuentran localizadas contiguas a la periferia de la ciudad. Vázquez coincide con Mele que en estos cambios han participado no sólo los fraccionadores sino también las diversas instancias gubernamentales.

Específicamente en el caso de Ciudad Juárez, César Fuentes (1992) indica que la instalación de maquilas influyó en la utilización de suelo agrícola para uso urbano, ya que esta instalación se originó principalmente a las orillas de las principales vías de comunicación. Este proceso ejerció una fuerte presión sobre los terrenos circundantes, para que cambiaran de suelo rural a suelo urbano. Para Fuentes, el punto importante es la instalación de las maquilas, pero no menciona los asentamientos irregulares o la creación de fraccionamientos o colonias en suelo agrícola.

2.5. Mercado inmobiliario

A continuación se analizan las diversas teorías ampliamente utilizadas en todo

estudio urbano para explicar el comportamiento del mercado inmobiliario. Principalmente aquel en que por interés de los factores que intervienen en este estudio, sociales, políticos y económicos provocan un desmesurado crecimiento en el valor de la tierra aun y cuando no se de el cambio de uso de suelo de hecho sino tan solo de dicho, es decir, aun cuando el suelo no tiene un uso físicamente visible, se especula con el valor de la tierra y se obtiene un cambio prematuro en el valor de la misma.

2.5.1 Teoría de la renta

La base de la teoría de la renta, se remonta a las ideas de Carlos Marx sobre el suelo agrícola, como lo mencionan Capraro (1985) y Harvev (1990). Según ellos, Marx analizó la influencia del suelo en la producción capitalista considerando que la tierra tenía un valor de uso y un valor de cambio que permitían considerarla como un bien enajenable y monopolizable, por lo que puede ser vendida como mercancía.

Esta característica de mercancía y enajenación, le otorga un valor de cambio y un valor de uso a la tierra, lo cual resulta útil para el análisis urbano. El valor de la tierra se encuentra dado por la relación social de producción. Los productores se involucran indirectamente entre sí a través de sus productos de trabajo cuando éstos son incorporados al mercado (Foladori, 1985). En consecuencia, el valor de uso de la tierra se encuentra determinado por sus rasgos espaciales: ubicación, situación, forma, tamaño y dimensión, Por su parte, el valor de cambio se considera como el pago que se hacía a los terratenientes por el derecho a usar la tierra y sus accesorios (Harvey, 1990).

2.5.2 El mercado inmobiliario y la teoría de la renta del suelo urbano

A partir de la Teoría de la Renta desarrollada por Capraro Y Harvey, Christian Topalov (1979) realizó su estudio del suelo urbano planteando la existencia de un mercado imperfecto y de la intervención de actores inmobiliarios, en el cual indica que dentro del mercado inmobiliario existen aquellos que producen las mercancías

inmobiliarias y aquellos que las hacen circular (el sector inmobiliario incluye a la industria de la construcción, la promoción inmobiliaria, los rentistas inmobiliarios y el crédito inmobiliario). En lo referente a las mercancías inmobiliarias, estas son consideradas como el conjunto de unidades residenciales, los edificios destinados al comercio, la producción industrial, oficinas, etcétera (Topalov, 1979).

Dentro de este mercado inmobiliario, agrega Topalov, existen también ciertas especificidades del sector, como por ejemplo la reproducción de las condiciones de producción y de la realización del valor. Esto, de acuerdo al proceso de producción capitalista, representa un problema, sobre todo de circulación, es decir, existe la imposibilidad para la reproducción de ambos, el suelo urbano y la duración del periodo de circulación. En resumen, puede decirse que en el desarrollo de una ciudad influyen la localización o ubicación, tanto como la importancia de los costos de transporte en los tres sectores económicos y de acuerdo con su distribución geográfica.

También debe considerarse la importancia de la planificación en una ciudad y la influencia de fuerzas, sobre todo económicas, en la decisión de planificar, y por tanto de designar, los usos de suelo. Dentro de la planificación, una herramienta con que cuentan las autoridades es la zonificación, la cual es utilizada para influir en el desarrollo y crecimiento de la ciudad. Otra herramienta es la clasificación del suelo, la cual proporciona a las instancias gubernamentales la autoridad para permitir o prohibir las construcciones en una determinada parte de la ciudad. En resumen todas estas herramientas, de una u otra manera proporcionan a los gobiernos una forma de control legal para modificar y/o dirigir el crecimiento de la ciudad.

Sin embargo, y a pesar de que se aplica un control sobre el uso de suelo (zonificación), el crecimiento urbano conlleva la absorción de suelo agrícola para ser incorporado a las actividades urbanas. Lógicamente, en este proceso de cambio las primeras zonas incorporadas son aquellas ubicadas dentro de la zona agrícola o rural que rodea inmediatamente al centro poblacional. Otro elemento importante dentro del movimiento del mercado inmobiliario, el cual engloba dos conceptos: la

existencia de suelo urbano y la renta del suelo. La principal dificultad de este mercado es la producción de suelo urbano, pero cuenta con una ventaja, la especulación, lo que permite a los actores públicos y privados influir para estimar un valor al suelo urbano de acuerdo al desarrollo de las zonas en crecimiento.

Finalmente, en casos específicos del contexto mexicano, se puede destacar que la base agrícola de las poblaciones mexicanas se encuentra presionada tanto por los cambios económicos —nacionales y locales— como por el crecimiento de las ciudades, las cuales tienden a absorber el suelo rural para poder contar con el suelo urbano indispensable para su crecimiento. En este proceso se encuentran involucrados tanto los actores privados como las autoridades gubernamentales.

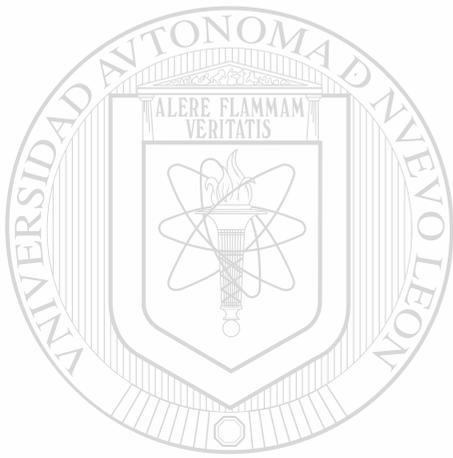
Algunas características marcan la tendencia de los cambios en el valor del suelo urbano, involucradas en el crecimiento de la ciudad, y en su conjunto dan como resultado que:

- Las ciudades VIVAS, tienen VALOR.
 - Las ciudades MUERTAS, lo han perdido.
 - En las ciudades PRÓSPERAS, los valores van en aumento.
 - En las ciudades DECADENTES, van disminuyendo.
-
- El crecimiento de las ciudades indica AUMENTOS, de valores.
 - Las ciudades abandonadas, pierden su valor.
 - Donde hay ACTIVIDAD, hay valor urbano.
 - Mientras más intensa sea la actividad, mayor será el valor.
 - Mientras más importante sea la actividad, agrupará a personas de mayor categoría social.
 - Donde la ciudad proporciona mayores facilidades para el desarrollo de una actividad determinada, es donde habrá mayor afluencia de personas activas.

Para cerrar este capítulo cabe hacer mención que en esta ciudad fronteriza es evidente que el simple acto de recalificación del suelo, pasando de su carácter de rústico a urbano, genera cambios económicos del mismo. El problema no se encuentra tanto en que éstas se destinen a nutrir las arcas de los ayuntamientos,

sino en que vaya a engrosar los bolsillos privados, bien sean los de los promotores o los de los políticos que hacen determinados favores.

Es difícil evitar la especulación inmobiliaria, pues no basta con expropiar los terrenos rústicos que vayan a ser recalificados a urbanos, y pagar a los dueños de esos terrenos un precio real de mercado por el bien que poseen sin el beneficio de una plusvalía añadida, plusvalía que no corresponde al depender simplemente de una decisión administrativa el de integrar estas zonas al centro poblacional y determinar un uso de suelo específico para ellas.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPÍTULO 3

Expansión Urbana

3.1 Crecimiento y desarrollo de las ciudades

Históricamente, y quizá debido a los cambios económicos, las ciudades se han desarrollado de acuerdo con las demandas de servicios que su población les exigen. Estas demandas incluyen aspectos como: vivienda, agua, drenaje, y pavimentación, entre otros. Este proceso de cambio que se ha presentado para los países en desarrollo también ha sido heredado a los países "en vías de desarrollo" (de acuerdo con algunos autores). En países latinoamericanos como Brasil, El Salvador, Ecuador, y Perú, entre otros, el cambio del modelo económico de sustitución de importaciones aceleró el crecimiento de algunas ciudades, al registrarse un aumento en la migración campo-ciudad (Lungo, 1993; Rolnik, 1993; Carrión, 1993; Ruiz, 1993).

En México, el cambio hacia el modelo económico de sustitución de importaciones generó un aumento en la migración rural-urbana, lo que influyó no sólo en el crecimiento de las grandes ciudades como el Distrito Federal, Monterrey, o Guadalajara, sino también aceleró el de muchas ciudades fronterizas como Mexicali, Tijuana, Ciudad Juárez, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa. En estas ciudades de la región fronteriza del norte de México, al presentarse el cambio del modelo económico, existió un fuerte impulso a la industria maquiladora, por parte del gobierno federal, con la institucionalización de programas que intentaron integrar estas ciudades a la economía nacional y pretendiendo asimismo reforzarla (Stoddard, 1982; Ibarra, 1990).

3.2. Ciudad Juárez

Al igual que otras fronteras mexicanas, Ciudad Juárez tuvo, en origen, un crecimiento concéntrico alrededor del primer cuadro de la ciudad, cuya expansión fue limitada por las barreras naturales, físicas y territoriales que representaban un borde para su crecimiento;

éstas son: el límite internacional, la Sierra de Juárez, la corriente del Río Bravo y el valle agrícola que fungió como el espacio de una de sus principales actividades económicas, unido al comercio y los servicios enfocados al turismo en las décadas de 1920 y 30.¹¹

Puesto que Ciudad Juárez, junto con Tijuana, encabeza las ciudades fronterizas de la región norte de México, una semblanza de su desarrollo y conformación física apoyaría un análisis más sólido respecto a su desarrollo industrial y las influencias que conforman los usos del suelo.

El crecimiento acelerado de los centros urbanos del país representa un gran reto para autoridades y sociedad en materia de planeación urbana y preservación de la calidad ambiental. Ciudad Juárez no es la excepción al registrar intensos procesos de urbanización, con patrones diversos de ocupación del suelo y crecientes demandas de satisfactores y servicios básicos.

Esta situación se traduce en fuertes impactos en el espacio físico, por lo que cada día adquiere más relevancia el ordenamiento territorial, que abre posibilidades al impulso económico y reactiva la función económica del territorio a través de la organización de las actividades productivas.

Es el caso de una zona de Ciudad Juárez que, dadas sus características y las actividades que en ella se llevan a cabo, se vuelve necesaria la elaboración de un plan de ordenamiento del desarrollo.

En cuanto a la ocupación del suelo por los grandes desarrolladores privados, su importancia no ha decaído, por el contrario, a pesar de los vientos poco propicios para la comercialización de los bienes inmuebles, el aliento lo han encontrado en la multiplicación de los polos comerciales y laborales dentro de la ciudad. Un proceso ya señalado en el período anterior que en esta fase ha vigorizado el sector de la construcción. En lo que respecta a los fraccionamientos privados podría decirse que se han multiplicado, pero a la vez han disminuido su escala de operaciones en un doble

¹¹ Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal (1983-1986). Programa Parcial de la Zona Precaria del Poniente, Ciudad Juárez, 1984; pág. 26

sentido: se trata de una *nueva* situación en la que los nuevos desarrollos residenciales abundan, pero se limitan a la edificación de un número muy reducido de viviendas que difícilmente rebasan los 150 metros de construcción y donde las unidades en condominio elevan su importancia.¹²

Otro hecho importante es que estos desarrollos residenciales no han abierto nuevas zonas a la expansión urbana, como ocurrió en los sesenta, la tendencia dominante nos muestra que están erigiéndose sobre los baldíos que todavía abundan en Ciudad Juárez. Por último, debemos de mencionar que las invasiones del CDP no pueden olvidarse en esta recapitulación, pues su actividad los ha llevado a levantar alrededor de 30 colonias, invadiendo algunos cientos de hectáreas, muchos de ellas al lado de los nuevos desarrollos de vivienda pública.

3.2.1. Características físicas

De los 247087 km² con que cuenta el estado de Chihuahua, el municipio de Juárez ocupa una extensión territorial de 4,600.5 km², limita al norte y al nororiente con Estados Unidos, al suroeste con el municipio de Guadalupe, al sur con el municipio de Villa Ahumada y al poniente con el municipio de Ascensión. Debido a las características físicas de la ciudad el crecimiento se ha dirigido principalmente hacia el oriente de la misma ya que en la parte norte se encuentra limitado por la frontera con Estados Unidos; en el poniente por la sierra de Juárez; y en el sur de la ciudad su límite es la zona desértica (PDUCJ, 2001). Notoriamente, y a pesar de esta limitante del desierto, la ciudad continúa creciendo hacia el sur; aun con las desventajas que puede representar para la población.

3.2.2 Crecimiento de la ciudad

"Una de las funciones de los gobiernos de las ciudades es la planeación, administración y asignación de recursos financieros, materiales y de infraestructura para la obtención de objetivos sociales, espaciales, funcionales, ambientales y

¹² Guadalupe Santiago Quijada y Javier Chávez, "Expansión física y colonias populares", publicado en Revista *Edifica*, núm. 36, mayo de 1996, Ciudad Juárez, Chih., págs. 28-33.

económicos" (Eibenshultz, 1997). Estos objetivos se determinan para una planeación urbana con la participación de diversos grupos sociales, pues los planes y programas urbanos son aprobados por los representantes de la sociedad, ante las autoridades correspondientes y deben ser actualizados continuamente para ajustarse a los cambios de la ciudad, de la tecnología, de catástrofes naturales y de continuos problemas que emergen. Sabemos pues que necesariamente los planes urbanos deben ser sustentados por un cuerpo legal, generando con esto igualmente cambios legales y económicos por la modificación del uso del suelo con el fin de responder al constante crecimiento poblacional.

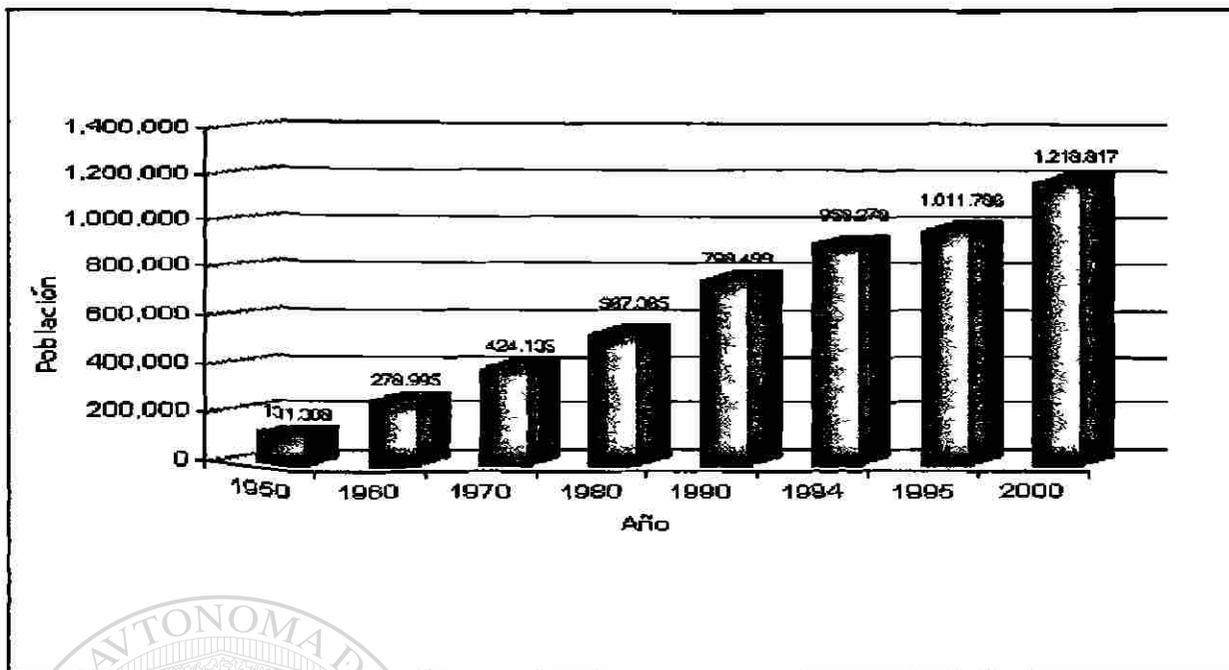
El crecimiento de las ciudades puede darse de cuatro diferentes formas:

- a) Inmigración desde el área rural. La cual se da debido a la atracción económica de la ciudad, donde la mas importante es la demanda de trabajo, siendo generada no solo por las empresas industriales sino también la que resulta de de la expansión de los servicios, tanto los ejecutados por empresas capitalistas como por el propio gobierno y algunos individuos autónomos.
- b) Inmigración desde los países extranjeros. En el caso particular de nuestro país, las ciudades fronterizas del norte tienden a ser la visión de progreso para muchos inmigrantes de otros países, principalmente de del sur de Latinoamérica, dado que estas se convierten en la puerta principal para incursionar al país vecino del norte en busca de mejorar su estatus de vida.
- c) Exceso de número de nacimientos sobre las defunciones. Se origina un movimiento lento pero continuo, dado que la mortalidad infantil ha disminuido y de igual manera la duración media de la vida humana ha aumentado debido a los adelantos médicos a dado un crecimiento poblacional significativo y ha generado una necesidad de expansión territorial al crear como resultado hogares pequeños con promedios de cuatro habitantes.
- d) Extensión legal del centro poblacional al integrarse con zonas conurbanas. Dado principalmente en aquellas ciudades con crecimientos acelerados que rebasan fácilmente sus límites proyectados al crecimiento de la ciudad.

En la medida que avanza el crecimiento del centro poblacional, la movilidad humana tiende a intensificarse y afectar de manera negativa el entorno en la que se desarrolla, es por eso que las autoridades gubernamentales, promotores inmobiliarios y otros involucrados en la planeación de la ciudad, interfieren en la evolución de la ocupación del suelo, su uso y su aprovechamiento.

Como ya hemos mencionado antes, la zona norte del país en general y ciudad Juárez en particular, se han impulsado principalmente por el gobierno federal, lo cual se intento a través de programas, los cuales tenían como objetivo integrar toda esa zona a la economía nacional. Entre los programas instaurados se encuentran los siguientes: el Programa del Establecimiento de Zonas y Perímetros Libres en 1933; en 1942 el Programa Bracero; de 1961 a 1965 el PRONAF; en el año de 1965 el Programa de Industrialización Fronteriza; y en 1972 el Programa de Fomento a la Franja Fronteriza Norte (Stoddard, 1987; Ibarra, 1990; South, 1990).

Si seguimos la historia de la implementación de dichos programas, podemos ver que paralelo a ellos ciudad Juárez ha tenido un alto crecimiento el cual ha sido constante. Al compararlo con el comportamiento del propio crecimiento del estado, vemos que esta ciudad fronteriza muestra un porcentaje mucho mayor al presentado a nivel estatal, estamos hablando de la década de 1940 a 1950, y de un 140% contra un 49.68%; y por lo que hace a los siguientes diez años, 1950-1960, hablamos de una diferencia de 110%. En los últimos años de 1990 la población de la ciudad creció mas de un 25%. Ahora bien, considerando que de 1990 al año 2000 se presentó un incremento mayor al 53% y que en 1995 ciudad Juárez contribuyo con mas del 60% en el aumento de la población estatal, estamos hablando de 213,287 habitantes, comparados con el aumento que hubo en el estado de 351,664. De todos estos datos podemos darnos cuenta que ciudad Juárez ha mostrado un incremento continuo y mayor proporcionalmente, al mostrado por el resto del estado hasta el año 2000. (ver Anexo 3)



Anexo 3: Evolución de la población en el municipio de Juárez, 1950-2000¹³

Este rápido crecimiento y el desarrollo de la ciudad, en conjunto con otros factores de globalización, han originado que Ciudad Juárez sea considerada como un enclave económico con una alta concentración de actividades en la industria turismo, y el transporte como complementos para el desarrollo, se acepta una escasa integración económica con otras regiones del estado, según se plantea en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU, 1996).

Otra situación causada por el rápido crecimiento de la ciudad es que se han presentado problemas de falta de infraestructura, equipamiento, vivienda, y servicios. Según el PDUCJ de 1995, se estima que en lo referente a la dotación de servicios para viviendas, sólo un 30% de éstas cuentan con uno o dos servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, o drenaje sanitario). A su vez, en lo que se refiere a la distribución de la vivienda y su valoración en la calidad de las construcciones el PDUCJ (1995) ubica en el poniente, sur y sur-oriente la vivienda popular, mientras que en el norte y oriente señala las viviendas de clase media y alta. Esta diferencia en la calidad de la vivienda entre el oriente y el poniente de la ciudad no es actual, ya

¹³ INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

que se remonta a la época de el Porfiriato (Méndez, 1991). Ambos sectores, el oriente y el poniente, jamás se han integrado en términos morfológicos pues ilustran un claro mecanismo de segregación social (Méndez, 1991).

Si vemos, los planes urbanos deben ser documentos analizados y estructurados entre la sociedad y su gobierno para cubrir la demanda de necesidades básicas sobre su ciudad.

3.2.3 Planificación del crecimiento

La segregación mencionada anteriormente, entre el oriente y el poniente, y el rápido crecimiento atrajeron el interés de las autoridades por planificar el crecimiento de la ciudad – (PDUCJ 1989). Una de las principales metas planteadas en los planes de desarrollo era analizar las opciones para decidir hacia dónde dirigir el crecimiento de la ciudad. Por ejemplo, a partir de 1977, las administraciones públicas priístas orientaron el crecimiento de la ciudad hacia el sur. En particular, el PDUCJ de 1979 propuso un crecimiento hacia el sur, delimitando alrededor de la ciudad una zona agrícola que contaba con una extensión aproximada de 6,000 hectáreas, de las cuales 3,700 hectáreas se utilizarían como reserva de la ciudad, la cual se integraría paulatinamente al centro poblacional.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Sin embargo, en la primera administración panista, de 1983 a 1986, el crecimiento cambió de dirección hacia el sur-oriente (Velásquez y Vega, 1993) encontrándose en 1985, que la extensión de la zona de reserva, es decir, el espacio no urbanizable destinado a contribuir al desarrollo urbano, contaba únicamente con 3,350 hectáreas. Una reducción en las reservas cercana a las 350 hectáreas. Esto es, un área comparable a la extensión que inicialmente tuvo El Chamizal.

Esta reducción de la zona de reserva se había presentado principalmente por la expansión del centro poblacional, el cual había absorbido suelo agrícola para convertirlo en suelo urbano; según el PDUCJ (1995). En las administraciones municipales posteriores a 1985 (1986-89 y 1989-92) el crecimiento se planeó hacia

el sur, y en 1992 hacia el sur-oriente (Velásquez y Vega, 1993).

ADMINISTRACIÓN	AÑO	PROPUESTA DE CRECIMIENTO
Manuel Quevedo Reyes	1977 -1980	Hacia el sur
José Reyes Estrada	1980 -1983	Hacia el sur
Francisco Barrio Terrazas	1983 -1986	Hacia el sur-oriente
Jaime Bermúdez Cuarón	1986 -1989	Hacia el sur
Jesús Macías Delgado	1989 -1992	Hacia el sur
Francisco Villarreal Torres	1992 -1995	Hacia el sur-oriente
Ramón Galindo Noriega	1995 -1998	Hacia el sur-oriente
Gustavo Elizondo	1998 - 2001	Hacia el sur-oriente
Jesús Delgado	2001- 2004	Hacia el sur-oriente

Anexo 4: Propuestas de crecimiento de la ciudad.¹⁴

En la década de los noventa, según datos presentados en el estudio realizado por César Fuentes, el crecimiento se dio hacia el sur-oriente, oriente y hacia las áreas agrícolas de Salvarcar, Zaragoza, los alrededores de Satélite, y otras áreas menores.

Al mismo tiempo, pequeñas poblaciones se integraron al área urbana (Fuentes, 1992). Además, la instalación de maquilas seguía las vías primarias de comunicación y la cercanía a los cruces internacionales, originando su localización al oriente de la ciudad y presionando sobre suelo agrícola para su cambio de uso según lo indica el PDUCJ de 1984.

El PDUCJ de 1995 se establece que de los siete usos de suelo en que se clasifica la ciudad, casi un 45% se encuentra destinado a un uso habitacional, mientras que el uso industrial aumento a 6.44%.

¹⁴ María del Socorro Velásquez y Rosalba Vega. 1993. "La Guerra de las Hectáreas".

* Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP, 1999).

USOS	Hectáreas	%
Habitacional	8,416	44.84
Industrial	1 209	6.44
Servicios	1,075	5.73
Mixtos	617	3.29
Espacios Abiertos	446	2.38
Vialidad	4,785	25.50
Baldíos	2,219	11.82
TOTAL	18,767	100.00

Anexo 5: Usos de suelo en Ciudad Juárez en para 1995.¹⁵

En la última década las transformaciones económicas, políticas y sociales han llevado a la ciudad a un crecimiento desequilibrado, es por eso que los actores que intervienen en el desarrollo de la misma han promovido un patrón armónico entre el asentamiento de la población y de las actividades económicas, de tal forma que la utilización del territorio sea eficiente.

Para la actualización al PDUCJ del 2001 tan solo en al Zona Sur se Proponen los siguientes usos de suelo.

USOS	Hectáreas	%
Habitacional	2,013	61.19
Industrial	458	13.91
Mixto Alta Densidad	226	6.87
Mixto Baja Densidad	157	4.78
Áreas Verdes	156	4.74
Reserva Aeropuerto	55	1.67
Servicios y Equipamiento	2,219	11.82
TOTAL	18,767	100.00

Anexo 6: Usos de suelo para la zona Sur en Ciudad Juárez para 2001.¹⁶

¹⁵ Plan Director de Desarrollo Urbano de ciudad Juárez, 1995

¹⁶ Plan Director de Desarrollo Urbano de ciudad Juárez, 1995, actualización 2001, pág. 63

CAPÍTULO 4

Zonas Adyacentes

Entenderemos por zonas adyacentes como aquellas que se ubican de manera inmediata al límite de los planes de desarrollo urbano de una ciudad, la cual carece de infraestructura y continuidad en la trama urbana, factible de ser urbanizada y propensa a cambios físicos para su aprovechamiento.

4.1 Descripción física

La problemática actual del desarrollo urbano y la vivienda tiene sus raíces en un patrón territorialmente disperso y centralizado, dado que no hay una equitativa distribución del ingreso y existe una desmedida especulación inmobiliaria, lo cual tiende a permitir un uso irregular sobre el suelo y el crecimiento de mismo.

Para que las ciudades crezcan ordenadamente se debe implementar un sistema urbano nacional que controle el crecimiento, distribuyendo los servicios en forma más equitativa en todos los sectores.

En Ciudad Juárez el PDU contempla el comportamiento del suelo como aquel que esta sujeta a presiones inmobiliarias y en la que existen proyectos de inversión para usos urbanos, principalmente habitacionales.

La totalidad de los terrenos situados en los perímetros de la llamada zona sur son de propiedad privada o publica. No existen tierras ejidales, En la zona sur se contemplan aproximadamente 136 propiedades, aunque existe una importante concentración de tierra en siete propiedades.¹⁷

Para esta investigación describiremos como zonas adyacentes a aquellas en donde se han creado nuevos cambios en el uso del suelo no autorizados, localizadas hacia

¹⁷ *Idem.* pág. 47

el sur de la ciudad, la cual es un área desértica y por ende lejos de ser factible a que sea incorporada a corto plazo a la mancha urbana de la ciudad, a pesar del auge que esta tomando en la actualidad como zona con un uso definido habitacional y de servicios.

En la imagen que a continuación se muestra de la zona sur de la ciudad, se marca la zona en donde se localiza esta nueva área de expansión del centro poblacional.



Anexo 7: Foto Aérea de la Zona Sur de Ciudad Juárez.¹⁸

¹⁸ Instituto Municipal de Investigación y Planeación, Vuelo Fotogrametrico de Ciudad Juárez 1997

4.1.1 Flujo Migratorio

La migración urbana adquiere importancia relativa respecto a la rural-urbana u otro tipo de movimientos, conforme se reducen las diferencias entre las tasas de crecimiento de la población rural y de la población urbana. Este proceso macro demográfico se ha observado en varios países así como en México, debido tanto al rápido crecimiento absoluto de la población urbana como a una eventual convergencia en los niveles relativos de desarrollo regional, ya sea por los efectos positivos de las políticas estatales o por efectos negativos de la crisis económica que afecta al país.

El crecimiento de la población y los movimientos migratorios han generado una demanda creciente de suelo urbano, lo que ha transformado este recurso en escaso y sujeto a voraz especulación. Las migraciones son cada vez mas el factor principal del crecimiento y la distribución territorial de la población urbana.

Una de las muchas fuerzas que llevan al crecimiento del centro poblacional es que los pobladores rurales creen que hay más oportunidades en las áreas urbanas a mediano y largo plazo en términos de empleo, acceso a la educación y servicios de salud. Aquellas ciudades que han logrado progresar lo han conseguido creando el espacio en el que pueden hacerse realidad las aspiraciones de los habitantes de la ciudad.

La región fronteriza del norte de México es una de las áreas que han experimentado un aumento muy por encima de los grandes centros urbanos de nuestra republica. Este crecimiento tuvo igualmente su despegue a partir de los cuarenta, y ha obedecido a factores y fuerzas cuya complejidad contrasta con el resto del país. Factores tales como la vecindad de Estados Unidos, las características propias de cada región, la combinación específica de las denominadas actividades “fronterizas y no fronterizas”, han delineado el flujo migratorio hacia estas regiones fronterizas.

El crecimiento de la población en la mayoría de los casos proviene de dos fuentes: la inmigración rural y el crecimiento natural, de los cuales el primero ha sido más importante pues la fecundidad urbana es menor en la ciudad. Así mismo éste implica también un proceso de densificación para ciertas áreas de la ciudad, por lo que es difícil aislar el componente demográfico del económico y particularmente del espacial.

La región constituye un centro de atracción de inmigrantes de otras regiones del país, no sólo para quienes buscan un empleo en los Estados Unidos, sino también para quienes se quedan del lado mexicano, ya que Ciudad Juárez ha sido un polo generador de fuentes de trabajo, gracias al dinámico crecimiento de la actividad maquiladora (Plan Director de Desarrollo Urbano, Actualización 1995; p. 5).

4.2. La creación del Valor

En los últimos años, el proceso de globalización en las ciudades es considerado desde una perspectiva que, más allá de la dualidad global-local, propone contemplar tres aspectos integrados: el estado nacional, la economía global y las localizaciones estratégicas. Considerando este enfoque, puede decirse que en el cambio de siglo confluyen tres formas de concebir la ciudad, relacionadas con estos tres aspectos antes mencionados.

El modelo de la Ciudad Tradicional se asocia a la idea del estado nacional proveedor de bienes y servicios para la población. Este rol es el que se pone en crisis ante la profundización del ajuste del Estado y el debilitamiento de la acción del sector público frente a las crecientes demandas de la población.

El modelo de la Ciudad Empresa se enmarca en las pautas dadas por la economía global teniendo por objetivo la maximización del beneficio de actores globales. Así el sector privado toma el lugar del estado en la provisión de servicios urbanos (por mencionar algunos, agua, electricidad, gas, transporte) para un conjunto de clientes (la población), generando al mismo tiempo, consecuencias negativas en la ciudad

(exclusión social marginalidad, pérdida de espacio público y una creciente fragmentación urbana).

La Ciudad Estratégica propone una lógica de actuación totalmente distinta que se funda en las localizaciones estratégicas. Si la ciudad, es considerada en este cambio de siglo como motor de desarrollo, es porque las características intrínsecas del territorio y la localización son aspectos cruciales para crear competitividad.

El modelo de Ciudad Estratégica aparece como alternativa a la forma tradicional de operar del sector público y a las lógicas empresariales del sector privado; sin dejar de afrontar los conflictos que la globalización impone al ámbito urbano. Esta alternativa, se corresponde con una redefinición del papel del sector público en el marco de las nuevas políticas urbanas, teniendo el estado la posibilidad de crear valor en el espacio urbano.

El cambio de categoría de la tierra, especialmente cuando la tierra rural con bajo potencial de desarrollo es incluida dentro de los límites de crecimiento del centro poblacional, da paso a aumentos del valor de la tierra generados por acciones administrativas tales como cambios en zonificación o densidad, que pueden generar ganancias sustanciales para el propietario de la tierra.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

4.2.1. Transformación del uso de suelo

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Las áreas de oportunidad se encuentran generalmente próximas al centro poblacional. Se trata de porciones de suelo, que por alguna razón (barreras urbanas, problemas jurisdiccionales, población marginal, y otros) no han acompañado el progreso de su entorno y cuyo desarrollo ha quedado relegado. Ahora bien, esa proximidad, si bien puede ser física, también se puede producir por una situación de conexión nueva que antes no existía y que permitiría la fluida comunicación entre los centros de actividad y este nuevo sector. Un ejemplo de ello, sería la construcción de una nueva autopista o vía de comunicación con la red urbana existente.

Actualmente las principales tendencias de crecimiento de la Zona Sur se presentan de norte a sur, donde se trata de superficies donde existe una fuerte presión por parte de promotores y propietarios por desarrollar y urbanizar.

La proliferación de asentamientos humanos irregulares son el resultado de la necesidad de una mayor oferta de suelo urbano, debidamente ubicado, cuantificado y calificado, por esto, aun y cuando existen organismos privados y gubernamentales a nivel municipal y estatal, es indispensable ejercer los preceptos legales existentes con mayor rigor con el fin de evitar los asentamientos humanos irregulares, dando pie a una transformación del suelo congruente con un destino útil y eficaz para el desarrollo urbano.

De acuerdo con el párrafo anterior, el proceso del ordenamiento urbano ha mejorado, integrando las zonas adyacentes al centro poblacional de una forma más adecuada, los proyectos de urbanización propuestos por grupos inmobiliarios, aprobados y regulados por el gobierno, tienden a ser mas equilibradas al contemplar coordinadamente áreas verdes, áreas destinadas para habitación, vialidades principales como corredor urbano con usos mixtos, áreas comerciales, de equipamiento y servicios.

A este respecto podemos considerar la situación actual que se presenta en la zona sur de la ciudad en la que ya existen proyectos de crecimiento del centro poblacional rebasando los límites marcados por el Plan Director de Desarrollo Urbano, lo cual denota que el sector privado es el principal actor en la definición de los usos de suelo en el proceso de transformación de tierra factible a urbanizar.

4.3. Valor económico actual

El valor económico actual se refiere al valor que esta tierra tiene al momento de decidir un proyecto. Para poder generar una mayor plusvalía en proporción a la inversión realizada, este sector de la ciudad debe encontrarse, con relación a su valor económico y a sus posibilidades, las cuales pueden ser entre otras su

expansión y ubicación en cierta forma deprimido. Es decir, debe tener un valor tal, que permita su potencial crecimiento, lo cual está dado por varios factores:

Capacidad de absorción de mercado: Si bien es importante que el valor económico actual del suelo sea bajo, para dar la "oportunidad" de que a través del cambio esperado en su uso, exista un mercado local que esté dispuesto a absorber ese nuevo espacio desarrollado. Es decir en la ciudad debe existir una demanda potencial de consumo de este nuevo espacio.

Precios relativos: Otro de los factores a tener en cuenta a la hora de evaluar la potencialidad de un espacio urbano para este tipo de operaciones, es el precio relativo de los demás sectores de la ciudad. En este sentido, se debe estudiar los valores equivalentes que presentan otros sectores de la ciudad comparándolo con la situación "potencial" que tendría el área. Y de este modo estimar la plusvalía esperada.

Los usos del suelo suelen ser un factor determinante para dirigir el desarrollo inmobiliario hacia donde se quiere, esta atribución de autoridad debería ser congruente con el desarrollo de polos que requieran ser detonados, sin embargo, las autoridades no siempre son quienes pre determinan los usos del suelo, sino que éstos son gestionados por los desarrolladores de vivienda en aquellas zonas, en donde la tierra es más barata, o bien en aquella en la que intervienen intereses políticos, económicos y sociales.

A manera de ejemplo del párrafo anterior podemos mencionar ventas realizadas recientemente donde se palpa un incremento sustancial en el costo de la tierra, aun y cuando estas no han sido integradas a planes de desarrollo urbano que designen un uso de suelo oficial. Para cuando en estas zonas los valores fluctuaban entre los tres y diez pesos¹⁹, en los últimos años se registran ventas con valores muy por encima de estos:

¹⁹ Tabla de valores de terreno del Municipio de Juárez. Gobierno Municipal, Ciudad Juárez, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004.

Ventas Investigadas:

- Compra-venta realizada por Gobierno del Estado de Chihuahua sobre una superficie de 15 has el 4 de Octubre de 1998 con un valor de 70.19 pesos por metro cuadrado.
- Compraventa realizada por el Grupo Condal Pulte sobre un superficie de 17,884.004 metros cuadrados el 10 de julio del 2000 a razon de 9.30 dolares por metro.
- Compraventa realizada por el Grupo Condal Pulte sobre un superficie de 6,119.043 metros cuadrados el 10 de julio del 2000 a razon de 9.30 dolares por metro.
- Venta realizada por Manuel Quevedo sobre una superficie de 200,000.00 metros cuadrados el 14 de agosto del 2001 a razon de 88.00 pesos por metro cuadrado.

Algunos creen que los precios de los bienes raíces oscilan por el deslizamiento del peso frente al dólar, esto es absolutamente falso, el problema estriba en que algunos propietarios están pidiendo mucho más de lo que los desarrolladores inmobiliarios, que por cierto son quienes menos pagan por los terrenos, pueden llegar a pagar, en función del precio en que tienen que vender. Este último valor lo determinan una serie de factores a considerar: la zona, el mercado mismo y los precios de la competencia, los crédito hipotecarios, la disponibilidad, pero sobre todo el uso del suelo y en este sentido, el principal enemigo del valor de los inmuebles ha sido hasta ahora precisamente el uso del suelo. El problema es que el valor base inicial se alterada por los "rumores" que hayan corrido acerca de las designaciones de suelo en los planes maestros.

La tierra tiene que ser la variante para el desarrollador inmobiliario, ya que las constantes como su nombre lo indica no pueden moverse, por ello es que las ciudades que no tienen buenos usos del suelo, como es el caso de la mayoría de las nuestras, aceleran el proceso de expansión hacia las periferias, en donde la tierra suele ser mucho más barata, aunque con ello se abandonen las ciudades centrales y se desaproveche la infraestructura existente.

Para determinar un valor del suelo, es necesario saber que se piensa hacer y que se puede hacer en él, y sobre todo pensar siempre en el valor residual. Este valor

resulta después de determinar un producto ideal para la zona, así como el precio en que deberá venderse, descontando todos los costos y el pago de capital y utilidades a los inversionistas, lo que queda es lo que se puede llegar a pagar por la tierra.

En cuanto a valor y devaluación de la tierra, es importante destacar que cuando la gente pide más por sus inmuebles cuando hay una devaluación o depreciación monetaria, inmediatamente se paralizan los mercados inmobiliarios, afectando de esta forma, al sector como un todo.

Es claro que quien vende tratará de sacar el máximo provecho y la mayoría de los compradores también, pero quien compra para desarrollar no busca gangas, ya que difícilmente estas pueden encontrarse, en cambio si busca terrenos que tengan un precio razonablemente justo, ya que es mucho más importante comprar rápidamente que tratar de ahorrarse unos cuantos pesos.

En los estudios de VALUACION de BIENES RAICES ó de Consejeros de Inversiones Inmobiliarias hay que poner atención en el movimiento siempre fluctuante de los valores y en las causas que lo producen.

En general se tienen en cuenta los factores que originan "demanda" y se observa la disponibilidad ó sea la "oferta" de bienes raíces.

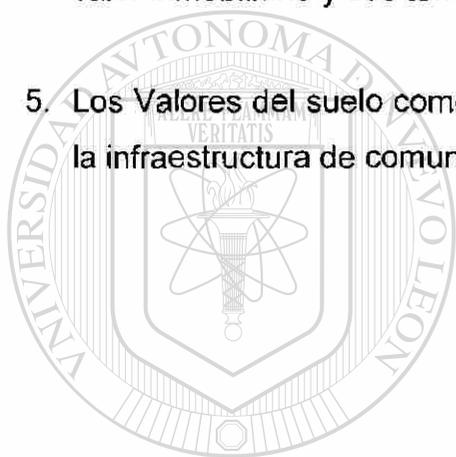
Los factores que influyen en la demanda varían de acuerdo con las zonas.

Hay una resultante de buenas cualidades que atrae a mayor número de personas; cuando es así vemos muchas construcciones en su proceso de desarrollo.

Por el contrario, algunas otras, carentes de cualidades ó fuera de precio, alejadas de facilidades de tránsito, con servicios deficientes; muestran pocas construcciones y tienen una vida poco activa.

1. Los valores, dentro de un cierto margen, fluctúan constantemente.

2. Es indispensable, además de tener un catálogo de valores, observar todos los factores que influyen en el valor.
3. Conviene, una vez que se ha llegado a un valor teórico, bien fundado, constatarlo para comprobación con operaciones realizadas recientemente.
4. La cooperación con constructores, administradores de bienes raíces, fraccionadores, banqueros, especialmente los dedicados a desarrollo y actividades hipotecarias, así como con las oficinas gubernamentales relacionadas con el problema urbano, es la mejor manera de estar alerta de las variaciones del valor inmobiliario y sus tendencias futuras.
5. Los Valores del suelo comercial aparecen ligados a dos factores, la cercanía con la infraestructura de comunicaciones o bien con el centro poblacional



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



CAPÍTULO 5

Conclusiones

Como se menciona en el capítulo II, *no existe una sola teoría que permita describir por sí misma el desarrollo del suelo urbano. Por lo tanto, para explicar la conformación de usos de suelo en las zonas adyacentes a de Ciudad Juárez ha sido necesario exponer algunos puntos provenientes de otras teorías, mayormente identificadas como: teorías de localización, teoría de la renta y la teoría del mercado inmobiliario.*

Las características geográficas de la ciudad han contribuido en forma relevante al sostenimiento de su desarrollo y la expansión de su crecimiento. Su colindancia con Estados Unidos de América, la distancia geográfica que le separa del poder federal y la atención materializada en los apoyos de los programas económicos federales — diseñados para integrarla a la economía nacional— explican su rápido desarrollo económico y el alto crecimiento de su población. Por otra parte, la presencia del sector privado en la instalación de maquilas ha generado un proceso peculiar de urbanización, el cual se ha caracterizado principalmente por el interés de este sector para invertir en el ramo industrial (Llera, 1999). Esto ha originado en la ciudad no sólo la creación de diversos parques industriales (Fuentes, 1990) para albergar la industria maquiladora, sino que también ha generado la ubicación de este tipo de establecimientos en zonas habitacionales.

Sin embargo, tanto este desarrollo como el crecimiento de Ciudad Juárez han originado también la necesidad de utilizar una mayor cantidad de suelo para las actividades urbanas y aprovechar las áreas inmediatas al centro poblacional

En el caso específico de Ciudad Juárez los usos se encuentran planteados como *propuesta en los planes de desarrollo. Sin embargo, no hay un seguimiento real de esta política sobre la planeación.*

La especulación inmobiliaria sería fácil de evitar si las autoridades se pusieran de acuerdo, bastaría actuar con la tierra necesaria para expandir el centro poblacional al igual que se hace con la obra pública, expropiar los terrenos rústicos que vayan a ser recalificados a urbanos, para a continuación sacar a subasta pública el suelo edificable, con condiciones concretas y tasadas, bien sea mediante el compromiso de edificar vivienda social bien con la obligación de edificar vivienda libre en un número concreto de años.

Se puede concluir que los usos de suelo que existen en Ciudad Juárez son producto de las políticas públicas, aunque modificados de acuerdo con lo planteado en el presente estudio.

La dificultad que enfrenta el gobierno municipal de una ciudad para cubrir las necesidades de suelo urbano y, por ende, de la presión que se ejerce sobre las áreas agrícolas es un tema que presenta peculiaridades interesantes. Por ejemplo, aspectos sobre la forma en que deben clasificarse los usos del suelo, así como la identificación de aquellos que deciden cómo clasificarlos resulta relevante en el desarrollo de las ciudades. También es importante identificar y clasificar cuales áreas geográficas son susceptibles de utilización urbana.

Teóricamente el uso de suelo se encuentra determinado por las necesidades de crecimiento de la ciudad. Los factores o características que intervienen en esta determinación se definen por las actividades que se encuentran localizadas en la zona a desarrollar.

Hoy en día que el Municipio tiene mayor grado de autonomía y mejores condiciones para su desarrollo, es necesario que en cada Ayuntamiento se cuente con profesionales del urbanismo, de tal forma que puedan impulsar estrategia de desarrollo con base urbana.

Haciendo un resumen de lo anterior vemos pues que la designación del suelo urbano esta en manos del sector privado como se menciona en el capítulo cuatro así como

de la esfera gubernamental quien los regula y es finalmente quien lo presenta a la luz pública para su conocimiento.

Como bien es sabido, el suelo no posee gran valor de por sí. Es su calificación, las posibilidades de explotación permitidas en él, lo que decide de manera determinante su valor de mercado. Por lo tanto, sin olvidar la relación oferta-demanda como factor indiscutible, existe una variable de gran potencial decisivo en el mercado del suelo generado por el cambio en su estructura urbana.

Resumiendo todo lo anterior podemos decir que la asignación de uso del suelo urbano responde a las leyes de mercado, a través de los principios básicos del mejor y más intenso uso y a las condiciones de localización y accesibilidad características de cada función urbana.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

BIBLIOGRAFÍA

ALEGRÍA, Tito, Desarrollo Urbano en la frontera México-Estados Unidos, CONACULTA, México, 1992.

BRANCH, Meville C., Comprehensive City Planning: introduction and Explanation, American Planning Association, E.U., 1985.

CAPRARO, M. Héctor, "Renta del suelo y ganancia extraordinaria" en Estudios sobre la Teoría de la renta del suelo, Universidad Autónoma de Chapingo (pp. 59 - 88), México, 1985.

CARRIÓN, Fernando, "Quito: una experiencia de gestión urbana (1988 -1992)", en La planificación de la ciudad, Experiencias latinoamericanas, El Salvador, Istmo editores (pp. 45 - 63), 1993.

Desarrollo Urbano de la A a la Z. Glosario Básico de términos. Departamento del Distrito Federal, México, 1990.

DOWELL, David E., "Theories of urban form and land use: a review working paper", Institute of Urban & Regional Development, "University of California, Berkely, (traducción propia), U.S.A., 1978.

HARVEY, David. , Los limites del capitalismo y la teoría marxista, Edición español.: Textos de Economía, Fondote la cultura, México, 1990.

GOLANY, Gideon, Planificación de nuevas ciudades. Principios y prácticas, (Ed.) Limusa. México, 1989.

GOODALL, Brian, La economía de las zonas urbanas, Instituto de Estudios de Administración local, España, 1977.

X Censo de Población y Vivienda, INEGI, México, 1983.

XI Censo de Población y Vivienda, INEGI, México, 1990.

XI Censo de Población y Vivienda, INEGI, México, 1995.

LEVY, John M., Contemporary urban planning, Prentice Hall, Estados Unidos de Norteamérica, 1994.

LLERA P., Francisco J., La administración y crecimiento del desarrollo urbano en la región binacional Juárez, - El Paso. (Documento sin publicar). 1999

RAÚL garcía zaldivar, Evaluación de la pérdida de suelo agrícola debido al proceso de urbanización en la comunidad de Madrid. Dirección general de acción territorial y urbanismo, MOPU 1983

OJEDA, M., 1982. Administración del desarrollo de la Frontera Norte, El Colegio de México, México, 1982.

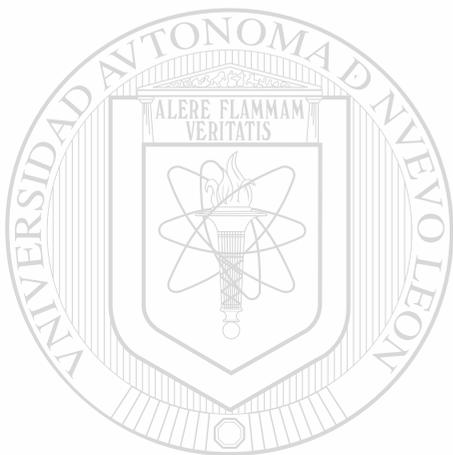
PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE CIUDAD JUÁREZ, Estrategias. 1989, Gobierno Municipal, Ciudad Juárez. 1989.

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE CIUDAD JUÁREZ, Actualización 1995, IMIP, Gobierno Municipal, Ciudad Juárez, 1995.

TOPALOV, Christian. Ganancias y rentas urbanas, Siglo XXI, Madrid, 1983.

TOPOLOV, Christian. La urbanización capitalista, Edicol, México, 1979

Tabla de valores de terreno del Municipio de Juárez. Gobierno Municipal, Ciudad Juárez, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

PUBLICACIONES PERIÓDICAS

ARGOMEDO Casas, Miguel A., "Los límites de la planeación urbana" en Noesis, UACJ, Ciudad Juárez, No. 6-7, Año III, enero -diciembre de 1991, pp. 156-162.

FUENTES, César., "Usos del suelo y configuración de la estructura urbana de Ciudad Juárez (1960- 1990)." Inédito, Ciudad Juárez, 1992, pp. 3 - 31.

IBARRA M., Jorge Luis. , "Proyecto Nacional y Desarrollo Fronterizo en la Globalización", En Desarrollo Fronterizo y Globalización México: Universidad de Sonora, Sonora, 1990, pp. 13-18

KUNZ B., Ignacio. , "Sistemas de ciudades, Teoría y método de análisis" en Cuadernos de Trabajo, Unidad de Estudios Regionales, UACJ, Ciudad Juárez, 1995.

MELE, Patricia., "Procesos de desarrollo espacial de la ciudad de Puebla, elementos para un modelo de producción del espacio urbano en México" en Revista de la Sociedad Interamericana de Planeación, México. 1989.

SANTIAGO Quijada, Guadalupe y Javier Chávez, "Expansión física y colonias populares" en Edifica, núm. 36, mayo de 1996, Ciudad Juárez, pp. 28-33.

SOUTH, Robert, "Transnational Maquiladora location" en Annals of the Association of American Geographers. UBC, Columbia, Vol. 80, Num. 4, 1990, pp. 549 - 570

VÁZQUEZ, Daniel. , "La transformación de la tierra, de rural a urbana en la periferia de Guadalajara" en Urban Land and Housing in México (ed. Alan Gilbert). El Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1990.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

FUENTES ELECTRÓNICAS

C.I.P./ U.A.C.J. Base de datos del CIP. 1999.

<http://www.chihuahua.gob.mx> Diciembre del 2003.

<http://www.rae.es/> Sábado, 21 de agosto de 2004

Jan Bazant, "Lineamientos para el ordenamiento territorial de las periferias urbanas de la ciudad de México" en <http://papelesdepoblacion.uaemex.mx>. Noviembre del 2003.

DUCCI, María Elena, "Las batallas urbanas de principios del tercer milenio" en <http://www.urbared.unqs.edu.ar/textos/BATALLAS.doc>. 28 de octubre del 2004.

Ley de desarrollo urbano del Estado de Chihuahua en www.chihuahua.gob.mx/congreso/Biblioteca/Leyes/849_95.pdf. 17 de septiembre del 2004.

Calderón, Julio A., "Acceso por los pobres al suelo urbano y mercado inmobiliario en Lima metropolitana" en www.lincolninst.edu. Enero del 2004

Universidad de Bogota, www.upf.es, Noviembre del 2003



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



GLOSARIO

Columbus Cd. Fronteriza de los Estados Unidos de América que colinda con el poblado de Palomas en el Estado de Chihuahua.

Hemerografica Colección de Periódicos

Mercado Inmobiliario Este se presenta cuando existe la oferta y la demanda de un bien inmueble un precio establecido por ambas.

El Chamizal Conocido como El parque el Chamizal, pulmón principal de Ciudad Juárez, ubicado al Norte de la misma y limitada por el Río bravo con la vecina ciudad del Paso Texas de los Estados Unidos de América.

Plusvalía Acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella.

Especulación La acción de efectuar operaciones comerciales o financieras, con la esperanza de obtener beneficios basados en las variaciones de los precios o de los cambios.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN[®]
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LISTADO DE SIGLAS

INEGI	Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática.
UACJ	Universidad Autónoma de Ciudad Juárez
CIPUACJ	Centro de Investigación y Planeación de la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
PDUCJ	Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez.
DDF	<i>Departamento del Distrito Federal.</i>
PEDU	Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
PRI	Partido Revolucionario Institucional
PAN	Partido de Acción Nacional
ProNaF	Programa Nacional Fronterizo
IMIP	Instituto Municipal de Investigación y Planeación
UBC	Universidad de British Columbia



UANL

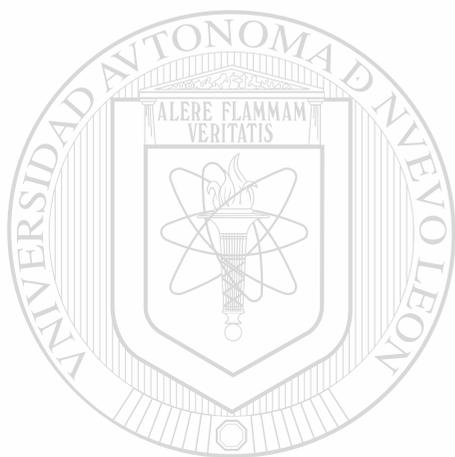
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ANEXOS

Principales Municipios del Estado de Chihuahua y su población	4
Plano de localización de la Zona de Estudio, (Zona Sur)	9
Evolución de la población en el municipio de Juárez, 1950-2000	26
Propuestas de crecimiento de la ciudad	28
Usos de suelo en Ciudad Juárez en para 1995	31
Usos de suelo para la zona Sur en Ciudad Juárez en para 2001	33
Usos de suelo para la zona Sur en Ciudad Juárez en para 2001	33



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

RESUMEN AUTOBIBLIOGRAFICO

Elias Efraín Castillo Quintana

Candidato para el Grado de Maestro en Valuación Inmobiliaria

Proyecto:

Integración del uso de suelo a las zonas adyacentes al centro poblacional

Biografía:

Nacido en Chihuahua, Chihuahua el 11 de Febrero de 1961, Hijo de Emma Castillo Quintana.

Educación:

Egresado de la Universidad Autónoma de Chihuahua en Junio de 1983 de la Carrera de Topógrafo Geodesta y en Junio de 1984 de la Carrera de Ingeniería Civil.

Experiencia Profesional:

Perito Valuador acreditado por la Dirección de Catastro Municipal desde 1998 para valuar Bienes Inmuebles.

Propietario de la Empresa E.S.T.E., Estudios y Servicios de Topografía Especializada.

Registro como perito valuador de Inmuebles por la Dirección Estatal de Profesiones

Organizaciones Profesionales:

Presidente de la Asociación de Valuadores A.C. en el Periodo 2003-2004

