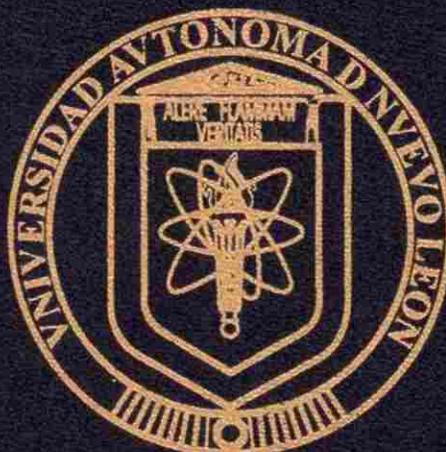


**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**



**INFLUENCIAS DEL DESARROLLO URBANO  
EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

**TESÍS QUE PRESENTA:  
JUAN ALBINO FLORES GUILLÉN**

**EN OPCION AL GRADO DE MAESTRO EN ÁREA  
ESPECÍFICA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**ABRIL DEL 2005**

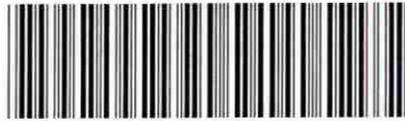
TM

Z5941

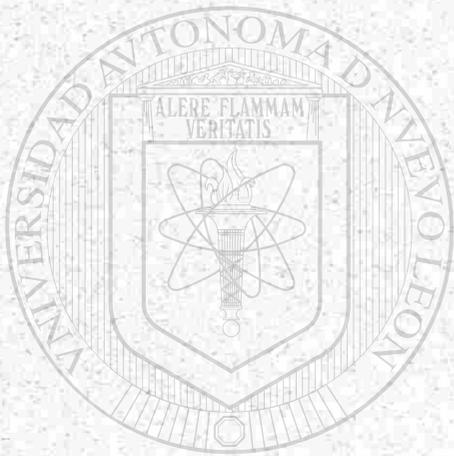
FARQ

2005

.F5



1020150654



# UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

**Universidad Autónoma de Nuevo León**

**Facultad de Arquitectura**

**División de estudios de posgrado**



**Influencias del Desarrollo Urbano en el Mercado Inmobiliario**

Tesis:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Que presenta: **Juan Albino Flores Guillén**

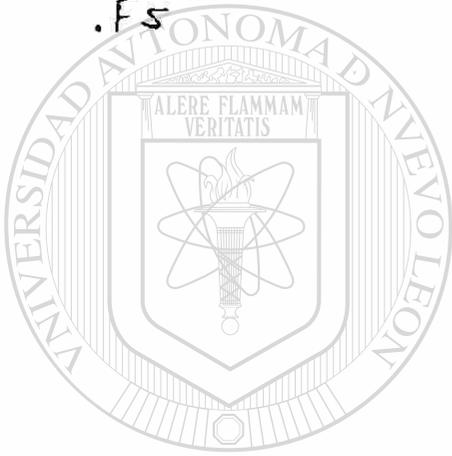
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

**EN OPCION AL GRADO DE MAESTRO EN ÁREA ESPECIFICA EN  
VALUACIÓN INMOBILIARIA**

Abril del 2005

989305

TH  
Z59d1  
FARG  
2005  
.F5



# UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



FONDO  
TESIS

## Resumen

Fecha de obtención de grado:

Abril del 2005

**Universidad Autónoma de Nuevo León**

**Facultad de Arquitectura.**

Titulo de Estudio: **Influencias del Desarrollo Urbano en el Mercado Inmobiliario**

Numero de páginas: 84

Área de Estudio: **El Desarrollo Urbano en la Valuación Inmobiliaria.**

Propósito del Estudio: Espero que este estudio sirva como guía y consulta para quien lo lea en el entorno de la valuación que es hacia donde esta dirigido mas no es exclusivo de esta área ya que puede ser usado inclusive por promotores y desarrolladores de vivienda

Contribución y Conclusiones: Es decirle al valuador que en los estudios de valuación inmobiliaria a realizar hay que poner atención en el movimiento siempre fluctuante de los valores y en las causas que lo producen, como son los factores estudiados en esta investigación, sin olvidar que la ciudad es un sistema en el que, el contacto, la regulación, el intercambio y la comunicación, son la base que sostiene su estructura, y aspectos como el paisaje e incluso el mercado, se encuentran directamente vinculados con la población y las actividades que estos realizan y no son independientes los unos de los otros, ya que cada elemento influye sobre las posibles variaciones de dichos valores.

Asesor de Tesis:

M.C, Eduardo Sousa González.

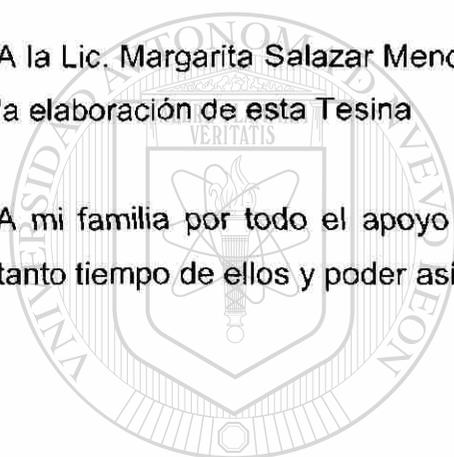
## **Agradecimientos:**

A la Universidad Autónoma de Nuevo León y a la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez por haber hecho posible la realización de la Maestría en Valuación Inmobiliaria en Área Específica, en nuestra localidad y así habernos dado la oportunidad de superarnos académicamente para un mejor desarrollo de nuestra actividad profesional.

Al Arq. Federico Ferreiro coordinador de la maestría por la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, por su valiosa y constante motivación para terminarla.

A la Lic. Margarita Salazar Mendoza por todos sus comentarios y apoyo que me dio en la elaboración de esta Tesina

A mi familia por todo el apoyo que me brindo al tenerme paciencia por ausentarme tanto tiempo de ellos y poder así terminar estos estudios.



# UANL

---

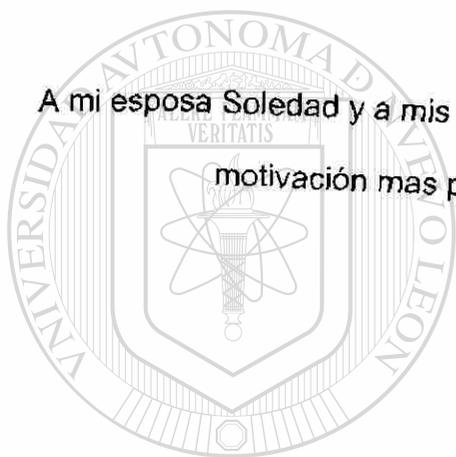
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

**Dedicatoria:**

A mi esposa Soledad y a mis hijos Cinthya, Carlos y Carolina porque ven en mí una motivación más para seguir superándose en sus estudios.



UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

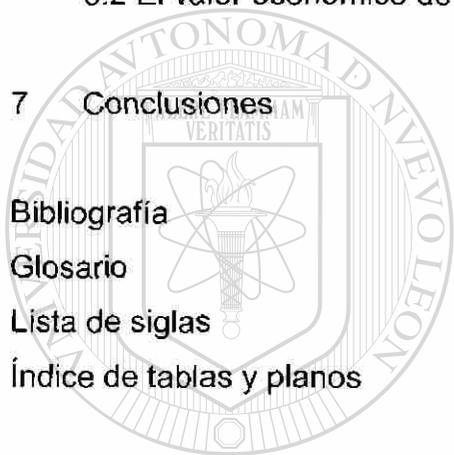


DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

# ÍNDICE

Resumen	i
Agradecimientos	ii
Dedicatoria	iii
1 Introducción	3
1.1 Objetivos	6
1.1.1 Generales	6
1.1.2 Particulares	6
1.2 Antecedentes	6
1.3 Justificación de la investigación	8
1.4 Alcances y limitaciones	10
2 Desarrollo urbano y factores sociales	11
2.1 La vida en la ciudad	12
2.2 Espacios Urbanos	14
2.3 La vulnerabilidad de los espacios urbanos	20
2.4 Pobreza urbana	23
3 Estructura urbana	25
3.1 Crecimiento urbano	25
3.2 Límites del área de estudio	27
3.3 Expansión urbana	33
3.4 Imagen urbana	34
4 El mercado Inmobiliario en el entorno económico	36
4.1 El derecho de propiedad	36
4.2 Monopolio	37
4.3 División del espacio	40
4.4 Crecimiento y expansión	42

4.5 El Estado	43
5 La legislación en el desarrollo urbano	45
5.1 El desarrollo urbano y su importancia en el estado, gobiernos locales y sector privado	45
5.2 Legislación inmobiliaria	46
6 El desarrollo urbano en Ciudad Juárez en la Zona Sur y Lote Bravo	50
6.2 El valor económico de la tierra	50
7 Conclusiones	58
Bibliografía	60
Glosario	62
Lista de siglas	67
Índice de tablas y planos	68
Apéndice	69
Talleres	70



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## **Influencias del desarrollo urbano en el mercado inmobiliario**

### **1 Introducción**

La realidad histórica de los procesos urbanos va cambiando a gran velocidad, los intentos por organizar el espacio y dotarlos de servicios básicos y en general de ofrecer las condiciones adecuadas de bienestar para la mayoría de la sociedad, se ha ido rezagando en gran medida por la falta de una planeación que evite el crecimiento sin control. Si se acepta que los problemas urbanos se deben plantear en la medida de los recursos disponibles y de las posibilidades económicas, nos damos cuenta entonces que hay una carencia de profesionales de la planeación que den atención a la ciudad, lo cual repercute directamente en el valor de la tierra

La planeación urbana, inclinada hacia el diseño físico, ha tendido a concentrarse en la ciudad legal y ha descuidado a la real. Las inversiones en el ambiente construido, en un proceso de rápida expansión, gozan de relativa autonomía del proceso de industrialización. En un ambiente caracterizado por mercados de capital débiles y por una alta y a menudo crónica inflación, la tierra frecuentemente asume el papel de un mecanismo de capitalización o de un sustituto de la falta de seguridad social.

El mercado de suelo urbano se destaca por la magnitud y persistencia de actividades ilegales, irregulares, informales o clandestinas, relacionadas con el acceso y ocupación de la tierra, todas ellas derivadas principalmente de la escasez de tierras urbanizadas costeables. Esta escasez desempeña un papel importante en la cultura social, dado que el acceso al suelo es frecuentemente una condición tácita para obtener sentido de identidad y movilidad social.

Quizá más importantes son una serie de tendencias multifacéticas que están diseminándose a paso firme por toda la ciudad y abriendo nuevas oportunidades a la política de desarrollo urbano. Hoy en día existe una intensificada conciencia general sobre la responsabilidad de los funcionarios en el manejo del suelo urbano y otros

aspectos de la administración pública relacionados con el mismo; así como también se observa el reconocimiento público de nuevos agentes sociales como lo son las organizaciones no gubernamentales (ONG's). Nuevas formas de participación comunitaria y de acción civil han surgido en respuesta a la necesidad de legitimar alternativas de acceso a la tierra para la población urbana de bajos recursos, alternativas que incluyen innovadores abordajes de propiedades en cooperativa y atención a asuntos de género en la regularización de tierras de ocupación ilegal.

Otra tendencia refleja la necesidad de poner en práctica reformas institucionales y constitucionales acompañadas de nuevas definiciones del papel del Estado. Este proceso ha tenido una gran variedad de manifestaciones, a saber: una descentralización fiscal que ha creado presión para generar nuevas fuentes de ingreso en el ámbito local y oportunidades para mejorar la recaudación de los impuestos inmobiliarios, una descentralización política y administrativa que ha aumentado el poder y la autonomía de las autoridades locales e intermedias; la creación de nuevas y numerosas responsabilidades, asociadas a la regulación del mercado de la tierra para la provisión de servicios y viviendas de interés social; la creación de nuevos instrumentos para la intervención normativa y fiscal, como las herramientas de movilización de los incrementos en el valor de la tierra (plusvalías) para beneficio de la comunidad; la privatización o eliminación de restricciones estatutarias referentes a la cesión de terrenos que antiguamente pertenecieron al Estado, lo cual ha aumentado las oportunidades de utilizar o reutilizar tierras vacantes existentes; nuevos modos de provisión de servicios, con efectos directos sobre el proceso de uso del suelo y la redefinición de los patrones de segregación espacial.

En la última década se ha dado una tendencia importante con el afloramiento de sociedades públicas o privadas en el desarrollo urbano, y que han conducido a la creación de una variedad de nuevas clases de subcentros urbanos, propiciando una reestructuración macroeconómica y ha llevado a estabilizar los tradicionales y frecuentemente crónicos problemas de inflación, la cual ha influido en la modificación de los precios de la tierra

Estas tendencias han generado una mayor competencia entre las ciudades para atraer inversiones privadas, mediante mecanismos que van desde la planificación estratégica como un dispositivo de mercadeo de la ciudad, hasta el ofrecimiento de incentivos locales a través de las denominadas "guerras fiscales". Todo este movimiento ha afectado profundamente la base económica de las ciudades y la naturaleza y escala de la pobreza urbana. Igualmente afectados se encuentran los tipos de intervenciones urbanas que abarcan desde proyectos de rehabilitación a gran escala de áreas abandonadas o en malas condiciones, hasta los nuevos proyectos inmobiliarios de uso mixto en las áreas que limitan el centro poblacional y que están redefiniendo la forma urbana, la dinámica de las ciudades y los patrones de segregación espacial y social.

Aunado a todo esto vemos que el Mercado Inmobiliario constituye el canal por el cual el ser humano accede a un espacio para edificar su vivienda y desarrollar otro tipo de actividades urbanas.

En esta investigación se hará un análisis de los aspectos que influyen en la formación del desarrollo urbano y su relación con el mercado inmobiliario, tomándose como base el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez emitido en 1989 y el de 1995 actualizado en el año 2002.<sup>1</sup> La investigación de campo se llevó a cabo en la Zona Sur y el Lote Bravo, localizadas al sur oriente de la ciudad, porque estas zonas resultan un buen ejemplo donde se observa la relación existente entre las variables de tipo social, económico y físico que influyen en el mercado inmobiliario.

Se dividió en cinco capítulos. En el primero de ellos se tratarán los temas del desarrollo urbano y los factores sociales, en el cual tocan algunos puntos relacionados con la vida en la ciudad, espacios urbanos, la vulnerabilidad de esos espacios y la pobreza urbana; el siguiente capítulo contiene cuestiones de la estructura urbana pues se trata el crecimiento urbano, los límites del área de estudio, la expansión urbana y la imagen urbana, luego se analiza el mercado inmobiliario en el entorno económico con los

---

<sup>1</sup> *Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez*. IMIP, Ciudad Juárez, 2002.

temas: el derecho de propiedad, el monopolio, la división del espacio, crecimiento y expansión y el estado, para continuar se habla sobre legislación en el desarrollo urbano así como la importancia de este en el estado dentro de los gobiernos locales y sector privado, también la legislación inmobiliaria; como ultimo tema se tratara del desarrollo urbano en ciudad Juárez en la Zona Sur y Lote Bravos y el valor económico de esa tierra

## 1.1 Objetivos

**1.1.1 General.** Determinar los factores legales, económicos y sociales que influyen en el mercado inmobiliario en relación con el crecimiento urbano.

### 1.1.2 Particulares.

Conocer los aspectos legales que limitan el valor de los inmuebles.

Analizar las variables físicas que establecen el valor de las propiedades.

Enumerar los factores sociales determinantes que influyen en la oferta y demanda.

## 1.2 Antecedentes

Los problemas de crecimiento de la ciudad que repercuten sobre su entorno y sobre las propias condiciones de vida de sus habitantes, son tan viejos como las ciudades mismas. Pero la expansión de las ciudades y las transformaciones observadas en su comportamiento, originan problemas urbanísticos en dimensión y características. Cuando el creciente proceso de urbanización ha provocado que en este nuevo milenio, cerca de la mitad de la población mundial habite en ciudades, la problemática urbanística de éstas trasciende de los niveles anecdóticos en los que se situaba en el pasado: la calidad de vida, e incluso la supervivencia de la humanidad, estarán condicionadas por su capacidad para conocer y controlar la relación de los centros de población con su medio ambiente.

A medida que la población y el crecimiento urbano aumentan, las condiciones de vida de los habitantes dependerán cada vez más de su propia habitabilidad en el uso y manejo de los espacios. Interesa pues reflexionar sobre los rasgos esenciales de la configuración y el funcionamiento de los sistemas urbanos actuales, para poder modernizarlos y reorientarlos, pues como creaciones humanas que éstas son, cabe considerarlas revisables y modificables. El problema estriba en disponer del marco conceptual y del aparato institucional necesario para hacerlo.

La naturaleza de las actuales concentraciones de población, además de ser un reflejo de la ideología y las instituciones dominantes en las comunidades, se convierte en el resultado de la superposición de las soluciones parciales que se han ido dando a los problemas de habitabilidad y salubridad urbana que precisamente plantean esas grandes concentraciones de población.

El crecimiento de las ciudades fue planteando y resolviendo el desorden urbano que de suyo propio ocasiona, hasta llegar a las actuales densidades de población y advertir la ineficiencia e inviabilidad global a la que conducen las soluciones parciales que se fueron dando y, por consecuencia, la necesidad de una firme revisión.

---

Un ejemplo lo vemos en Ciudad Juárez, Chihuahua, donde el Plan de Desarrollo Urbano de 1989 contemplaba un crecimiento hacia la Zona Sur y el Lote Bravo, que se localizan al sur oriente de la ciudad y las cuales abarcan aproximadamente 7,500 hectáreas. En dicho documento la Zona Sur esta considera como reserva para el crecimiento de la ciudad.

El crecimiento urbano es lo más alarmante de los usos de la tierra, porque crecen las ciudades ocupándola en muy poco tiempo. Este crecimiento destruye otros usos productivos de la tierra, tales como la producción agropecuaria y los espacios recreativos, entre otros.

Por lo tanto, crecer no siempre se lleva a cabo adecuadamente, ya que depende del proceso de ese crecimiento. La palabra crecer nos da un sentido de mejora, sólo que en este caso vemos que el crecimiento, hablando de desarrollo urbano, es un riesgo.

El desarrollo urbano no sólo se ha mostrado cada vez más demandante de espacio, sino también exigente en recursos y pródigo en residuos. Esto obliga a mejorar el aparato institucional, con el objetivo de planear un crecimiento programado, mediante un marco conceptual, y con una adecuada vigilancia urbana que defina los usos del suelo y su protección.

Con el fin de establecer políticas de desarrollo sustentable es necesario tener claras las necesidades humanas, así como sus satisfactores y los procesos que intervienen en el desarrollo urbano, ya que este presenta variaciones constantes en tiempo y espacio, resultado de la evolución social e individual del hombre.

Uno de los trabajos base de este estudio es la obra de Carlos Fidel,<sup>2</sup> quien teoriza sobre el problema del desarrollo urbano y los factores que influyen en él. Además de la obra de este autor, existen otras investigaciones de campo que se han llevado a cabo en países, como por ejemplo, Lima, Perú,<sup>3</sup> Bogota, Colombia,<sup>4</sup> Santiago de Chile,<sup>5</sup> en las cuales se plantea esta misma cuestión en ciudades con características similares a las de Ciudad Juárez. Sin embargo, hasta la fecha en esta región no existen<sup>®</sup> propuestas o investigaciones con las cuales comparar esta investigación.

### 1.3 Justificación de la investigación

La presente investigación está motivada por la necesidad de conocer los factores que influyen en el desarrollo o estancamiento de zonas contiguas. Con la segmentación de

---

<sup>2</sup> Carlos Fidel , *Elementos de la renta urbana, los fraccionamientos* .Guernika, México, 1988

<sup>3</sup> Julio A. Calderón, "Acceso por los pobres al suelo urbano y mercado inmobiliario en Lima metropolitana" en [www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu). Marzo del 2002

<sup>4</sup> "Precio del suelo y formación de la renta en Santa Fe de Bogota" en [www.dapd.gov.co](http://www.dapd.gov.co). Febrero 2004

<sup>5</sup> Camilo Arriaga L, Daniela Simioni, "Acceso al suelo, impuestos locales y financiamiento del desarrollo urbano: El caso de Santiago de Chile" en [www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu). Marzo del 2002

tipo social y la desigualdad entre estos grupos para tener acceso a infraestructura y equipamiento urbano, resulta que el espacio se ordena por grupos socio-económicos, ordenamiento que repercute en los precios del suelo.

El proceso de desarrollo urbano esta sustentado por una política urbana y fiscal, cuyo objetivo es la equidad en la provisión de infraestructura urbana para la población, lo que es contrario al funcionamiento real del mercado de suelo, el cual habla de un desbalance interno como consecuencia de la distribución del espacio, estrechamente relacionada con factores de tipo socio-económico.

Ciudad Juárez sufre su propio proceso de desarrollo urbano, por lo cual ha designado la Zona Sur como área de reserva para satisfacer el crecimiento poblacional. Inicialmente (1989) esta zona contaba con "11,002 hectáreas previstas para el desarrollo de la ciudad, a corto, mediano y largo plazo",<sup>6</sup> de las cuales el 72% era superficie destinada al crecimiento fuera de la mancha urbana. Para 1990 se integro el sector 8,<sup>7</sup> y en el 92 "se logro concertar con varios propietarios de terreno en la zona, el denominado Proyecto de Desarrollo Urbano de la Zona Sur".<sup>8</sup> Fue en esta época cuando se incluyeron en la Zona Sur los complejos habitacionales del Infonavit, Juárez Nuevo y Solidaridad, los Morelos I, II y III del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua y las colonias Héroes de la Revolución, Torres del PRI y Lucio Blanco. Por medio de las actualizaciones del *Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez*,<sup>9</sup> llevadas a cabo en el 2001, tenemos que la Zona Sur y Lote Bravo comprenden 4971 hectáreas, 3290 de la primera y 1680 de la segunda, de lo cual se deduce que desde 1989, año en que se designo esta zona para crecimiento, la mancha urbana ha consumido ya parte de ella.

Si se postula un nexo entre el modo mercantil en que se accede a la tierra urbana, entendida como soporte básico de relaciones sociales, y los efectos, incluidos los

<sup>6</sup> *Plan Director de Desarrollo urbano. Actualización 1995.* IMIP, Ciudad Juárez, 1995, p.4.

<sup>7</sup> Este sector 8 esta delimitado por el "Bulevar Fronterizo, el Libramiento Aeropuerto, la Carretera a Casas Grandes, la avenida de los Aztecas y de nuevo el Bulevar Fronterizo". *Ídem.*, p.5

<sup>8</sup> *Ídem.*

físicos y urbanísticos, impulsados por los diversos sub-mercados del suelo y vivienda, entonces nos interesara conocer el comportamiento de los agentes involucrados (propietarios, poseedores, promotores inmobiliarios, la demanda) y su relación con la tenencia de la tierra, la formación del precio, los mecanismos de venta, en general el mercado de tierras, nos aproxima al entendimiento de diversos aspectos en la configuración de la ciudad y las estrategias de valoración del suelo.

Comprender la dinámica del Mercado Inmobiliario contribuirá a un mayor y mejor entendimiento de los procesos de urbanización, considerando que se trata de un factor clave en la estructuración de la ciudad

#### **1.4 Alcances y limitaciones:**

Aunque esta investigación tiene como objeto de estudio Ciudad Juárez, su alcance es más amplio, pues se pueden abarcar otras localidades con la misma problemática, máxime que los factores que influyen en los valores del suelo no son exclusivos ni de la ciudad ni del país, como se ha mencionado en los antecedentes.

Sin embargo, debe considerarse que para llevar a cabo esta investigación se presentaron limitaciones, primeramente por la falta de investigaciones previas relacionadas con este tema, y segundo, por los mismos factores mencionados como determinantes (sociales, políticos y económicos) para la valoración de los inmuebles, y que por su naturaleza no son estables.

---

<sup>9</sup> *Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez. Zona Sur. IMIP, Ciudad Juárez 2001, p.58.*

## Capítulo segundo

### 1 Desarrollo urbano y factores sociales

Desde la perspectiva de la presente investigación, la dinámica del mercado del suelo urbano esta situada dentro de un contexto mayor conformado por los patrones de distribución espacial de la población, las condiciones económicas y la distribución social, así como por los factores físicos y políticos. Dicho marco de relaciones cobra hoy una especial relevancia cuando la urbe es vista como espacio determinante para habitar. Las grandes ciudades se han transformado en un motor de proceso de crecimiento económico, no obstante también constituyen la expresión mas clara del nuevo patrón de desarrollo, sin embargo este desarrollo al no presentarse de forma general para toda la ciudad, provoca desigualdad distributiva, lo que significa desventajas respecto a la promoción de oportunidades tanto económicas como sociales. Hay que considerar por lo tanto, que en el plano social el sistema de infraestructura y equipamiento urbano determinan la posibilidad del acceso a ese espacio habitable.<sup>10</sup>

Resulta oportuno recordar la adaptación que José Antonio Corraliza Rodríguez,<sup>11</sup> hace de la famosa sentencia de Montesquieu "primero las personas hacen las leyes, luego las leyes hacen a las personas", en sus estudios sobre la vida urbana y la experiencia social. Algo análogo puede decirse de la dinámica de la estructura urbana: primero las personas construyen la ciudad; luego, la ciudad construye a las personas, es decir, determina su manera de pensar, sentir y actuar.

---

<sup>10</sup> Camilo Arriagada L y Daniela Simione, "Acceso al suelo, impuestos locales y financiamiento del desarrollo urbano : El caso de Santiago de Chile" en <http://www.lincolninst.edu> . Marzo del 2002

<sup>11</sup> José Antonio Corraliza Rodríguez, "Vida urbana y experiencia social: variedad, cohesión y medio ambiente" en <http://habitat.aq.upm.es>. Abril del 2003.

## 2.1 La vida en la ciudad

La vida en la ciudad, la experiencia y otros comportamientos del desarrollo de la misma, han cambiado los motivos, estilos de desempeño, elementos de identidad, dando lugar a nuevos prototipos de acción individual, como consecuencia de las nuevas exigencias para afrontar las condiciones de la vida urbana.

Como hecho distintivo fundamental de la edad moderna, la ciudad sintetiza los nuevos descubrimientos y las nuevas formas de vida. En este sentido, debe destacarse la ciudad como un ámbito artificial, el más prodigioso de los artefactos humanos y al mismo tiempo el hábitat natural del hombre civilizado. Este espacio afecta tanto a la salud, como a la conducta de las habitantes; la ciudad supone la aparición de rasgos nuevos, de perfiles imprecisos, que básicamente suponen una ruptura de las pautas para la integración social. Un ejemplo lo vemos en ciudad Juárez con toda la gama de inmigrantes que llegan a diario a la ciudad de todas partes del país, destacándose principalmente de los estados de Veracruz, Coahuila, Durango, Zacatecas, Puebla, Oaxaca y del mismo estado de Chihuahua.

Las ciudades modernas se presentan como una gran concentración de actividades y personas y éstas producen desajustes y problemas que tienen su origen en cuatro causas.<sup>12</sup>

### DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

La primera de ellas es la carga de tensión perceptiva impuesta por la urbe, en la que las sensaciones experimentadas van, con demasiada frecuencia, más allá de los límites de la resistencia humana; la ciudad es demasiado violenta, ruidosa y desconcertante.

La segunda, la carencia de identidad visual dificulta la sensación de andar en la ciudad como en nuestra propia casa. En el caso de Ciudad Juárez, donde la imagen urbana presenta una dispersión, situación que impide realizar un adecuado aprovechamiento

---

<sup>12</sup> *Idem.*

de los recursos disponibles y que a su vez genera incoherencias en la percepción del espacio, la difusión urbana y la baja densidad de construcción, resulta casi imposible apreciar los elementos que pudieran ser representativos y tener una significación compartida por los habitantes de la ciudad, y consecuentemente servir de soporte para la identidad social.<sup>13</sup>

La tercera es la angustia experimentada en las ciudades contemporáneas, pues el lenguaje de los grupos se presta a la ambigüedad, imposibilitando el entendimiento entre ellas y provocando en consecuencia, la confusión y la discontinuidad, rasgos distintivos ciudadanos, pues "un elemento indispensable a tomar en cuenta es la peculiaridad cultural de cada grupo, lo cual implica el diseño de un espacio adaptado a las condiciones sociales de cada grupo".<sup>14</sup>

La cuarta es la rigidez de la ciudad, por su falta de cordialidad y de tolerancia entre grupos. La ciudad reduce el impulso solidario, y ello es consecuencia de un proceso activo de adaptación a las condiciones de sobrecarga informativa, producidas por la sobre estimulación a la que el individuo se ve sometido. Estos elementos constituyen el diagnóstico de los efectos negativos de la vida urbana.

---

Las referencias antes indicadas y otras que pudieran mencionarse, son suficientes para mostrar la ya aludida mala fama de la ciudad como escenario de la vida social, sin embargo, no se puede justificar el abandono y el desahucio de ella. Debe hacerse referencia a los elementos de análisis, en función de los cuales hay posibilidades de trabajo futuro, para centrarse en los problemas que puedan ser abordados; de esta forma, pueden obtenerse una serie de características que describen la estructura física y social del espacio urbano.

La falta de identidad visual, que dificulta, entre otras cosas, el establecimiento de efectivas relaciones de apropiación, pérdida de referencias simbólicas y de identidad,

---

<sup>13</sup> *Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez*. IMIP, Ciudad Juárez, Julio 2002, p.102

<sup>14</sup> *Idem.*, p.187.

ha convertido a la ciudad en un mundo de lo extraño, y ello dificulta la posibilidad de establecer y estructurar redes sociales de apoyo, que permitan a las personas planear y disponer de un universo de relaciones interpersonales; se dispone de más relaciones, pero de menor intensidad y de menos tiempo para cada una de ellas.

La ciudad es una expresión que, tal vez, sea firme en su significado social, pero en la realidad, hay múltiples y diferenciadas experiencias urbanas. Es un espacio que debe ser considerado en su totalidad, pero que es también el espacio de la desigualdad, la dinámica social reproduce situaciones injustas que se plasman en la morfología urbana y conforman una estructura espacial que posiblemente pueda llamarse territorio común, pero que ofrece complejos caminos de desarrollo social y personal.

## **2.2 Espacios urbanos**

La ciudad es una trama donde se concentran intereses y posiciones divergentes; además esta trama abarca desde el espacio privado por excelencia, hasta los amplios espacios urbanos abiertos y, en fin, la totalidad molar del asentamiento urbano. Calles, plazas, parques y todo recurso espacial debe ser objeto de atención para corregir el déficit y problemas que plantea la nueva realidad urbana. Intervenir sobre la estructura de la ciudad es una de las formas de mayor incidencia en el cambio social. Las propuestas sobre su reordenación son muy diversas y, en ocasiones, divergentes. ®

### **DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS**

Las prioridades incluyen tanto la modificación de aspectos funcionales, como aspectos que afectan al paisaje urbano. La intervención en la ciudad cubre dos aspectos básicos; el primero de ellos se refiere a la movilización de recursos espaciales nuevos para hacer frente a las necesidades de las grandes concentraciones de población; el segundo, consiste en la remodelación y renovación de los espacios existentes.

El primer elemento básico se centra en la necesidad de vivienda accesible. Por ello, debe tenerse en cuenta no sólo la cantidad de recursos espaciales movilizados o renovados, sino también el tipo, la calidad y la necesidad que se pretende satisfacer.

El problema no se refiere sólo al número de viviendas, sino también a la calidad de la vivienda y el asentamiento residencial que se está creando. En este sentido, debe reflexionarse en las grandes cifras de la vivienda social, aspecto casi exclusivo sobre el que se centran las distintas campañas propagandísticas, pues las necesidades que pretenden cubrir están relacionadas con las características de sus destinatarios y con la vida social que pueden potenciar o destruir. Diseñar casas es algo más que diseñar espacios: supone ordenar, estructurar pautas de vida social y condiciones de desenvolvimiento psicológico.

En base a estudios realizados por investigadores <sup>15</sup> quienes dicen que la historia del urbanismo reciente está plagada de desastres en la planificación de la vivienda, de los cuales se debe aprender y que no deben ser ignorados por más tiempo; además del problema de la ordenación y diseño de espacios residenciales, los investigadores de la planificación urbana se centran en cuatro prioridades fundamentales: conservar y revitalizar los centros antiguos, promover la aparición de nuevos centros, prestar atención al diseño, equipamiento y configuración de espacios libres, plazas, parques, y redefinir vías en el interior de la ciudad.

---

Desde el punto de vista ambiental, no se puede definir cómo han de ser las ciudades, pero sí definir aquellos elementos de la trama urbana que afectan al desempeño de los individuos, y los efectos que tienen sobre la vida social.

Desde la perspectiva social, el objetivo de la intervención debe tener en cuenta a los individuos en los escenarios urbanos, el diseño y la planificación, y considerar la necesidad fundamental de diseñar espacios que actúen como válvulas de seguridad, con el fin de disminuir la presión que otros elementos de la trama urbana ejercen sobre los individuos, sus metas y sus planes de acción.

---

<sup>15</sup> Entre los investigadores que han tratado el tema del espacio urbano se encuentran K Lynch, H.M. Proshansky y Blanco, entre otros.

Es necesario, pues, tomar como horizonte las motivaciones individuales muy constreñidas por la dinámica urbana. Un ejemplo de ello lo podemos ver en los talleres realizados por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP),<sup>16</sup> en los cuales los habitantes de diversos sectores de la zona en estudio, expresaron sus prioridades de infraestructura, con los resultados que se pueden ver en la siguiente tabla:

**Resultados de los talleres realizados por el IMIP**

Colonia	Vialidades	Educación	Espacio abierto	Alumbrado publico	Agua	Drenaje
Lino Vargas	Pavimentación en un 40%	Escuelas primarias	Áreas verdes y canchas deportivas	Un 50%	100%	100%
Del Real	Pavimentación en un 50%			Un 50%	100%	100%
Santa Anita		Escuela secundaria en predio del rastro	Mantenimiento de parques y camellones	Mantenimiento de lámparas		
Arturo Gamiz	Pavimentación completa	Escuela secundaria en predio del rastro	Mantenimiento de parques y camellones	Mantenimiento de lámparas		
Eréndira	Pavimentación de las calles faltantes	Escuela secundaria en predio del rastro	Mantenimiento del parques de la calle Jiquilpan entre Grosella y Uruapan	Mantenimiento de lámparas		
Luis Donald Colosio	Pavimentación en un 80% y un puente peatonal	Tramite del segundo turno en la primaria, un kinder detrás del Quintaco				
San Isidro	Pavimentar las calle faltantes	Necesitamos una escuela primaria	Construcción de un campo de Base ball	Alumbrado publico y electrificación total del poblado	Eficientar el servicio construyendo pozos y un deposito de almacenamiento	Construir la red de drenaje a todo el poblado
San Agustín		Remodelación del museo				
Loma Blanca	Poner topes en la carretera, enfrente de la cancha de básquet bol y de la papelería			Completar el alumbrado publico de la carretera y reparación de lámparas		

<sup>16</sup> Plan Director de Desarrollo Urbano. IMIP, Ciudad Juárez, 2001.

12 de Julio	Pavimento y seguridad vial		Seguridad en parques y campos deportivos		Introducción y equidad en el uso	Introducción del servicio del drenaje
Siglo XXI	Pavimento total en la colonia	Kinder y primaria	Áreas verdes y deportivas		Introducción total	Introducción total
Patria I	Señalamientos viales	Secundaria y preparatoria cercanas	Parque recreativo ubicado en calles Puerto Armellas, Puerto Colombia y Puerto Estrella			
Patria II	Pavimentación, topes y semáforos		Parque bien acondicionado	Alumbrado suficiente en principales vialidades		
Patria III	Pavimentación, topes y semáforos		Parque bien acondicionado	Alumbrado suficiente en principales vialidades		
El Papalote	Pavimentación	Preescolar, primaria, secundaria y preparatoria	Áreas verdes			
Ampliación El Papalote	Pavimentación y emparejado de calles	Preescolar, primaria y secundaria	Parques y jardines			
Tierra Nueva 1ª Etapa	Pavimentación total de la colonia	Más escuelas públicas. Jardín de niños, primaria y secundaria	Áreas verdes al final de la colonia	Alumbrado en toda la colonia		
Municipio Libre	Pavimentación de calles J. Juvera, Manzano, Muñoz Cuota, José Ortiz, Villalba y Hermanos Soler	Desayunos escolares y becas para primaria Pascual Orozco y la Secundaria Técnica 84	Parques y áreas verdes en calles Gabriel Hernández y Hermanos Soler	Mejoramiento de alumbrado		
La Perla	Pavimentación de calles J. Juvera, Manzano, Muñoz Cuota, José Ortiz, Villalba y Hermanos Sole	Desayunos escolares y becas para primaria Pascual Orozco y la Secundaria Técnica 84	Parques y áreas verdes en calles Gabriel Hernández y Hermanos Soler	Mejoramiento de alumbrado		
Fray García 2		Aumento de aulas en escuelas Jardín de Niños Reyneri, y primaria Rubén Valenzuela Villa	Parques y zonas verdes en calles Custodia de la Republica y 23 Provincias, Andrés Peralta, Tomas Gallardo, Clavos de Plata y Capitán Crisóbal Ruiz	Alumbrado en calles de la colonia, M. Clouthier tercera y cuarta etapa, en las escuelas ubicadas en la calle 8 de Diciembre		

J. M. Clouthier		Aumento de aulas en escuelas Jardín de Niños Reyenari, y primaria Rubén Valenzuela Villa	Parques y zonas verdes en calles Custodia de la Republica y 23 Provincias, Andrés Peralta, Tomas Gallardo, Clavos de Plata y Capitán Cristóbal Ruiz	Alumbrado en calles de la colonia, M. Clouthier tercera y cuarta etapa, en las escuelas ubicadas en la calle 8 de Diciembre		
Francisco Villarreal	Mejor pavimentación el la colonia	Aumento de aulas en primarias y canchas	Parques que estén ubicados en las calles Puerto Palenque y Puerto Dover			
Terrenos Nacionales	Pavimentación de las calles Ejido Madera, Ejido Galeana y buenaventura, señalamientos viales y topes	Biblioteca y sala de computo en la secundaria técnica 75, en el jardín de niños Luis Donaldo Colosio y escuela Teporca	Mas alumbrado en los parques que se ubican en las calles Ejido Bayas, Ejido Madera, Ejido Tule, Nasas y Parritas			
Manuel Valdez 1 y 2	Pavimentación de las calles Luis Escobar, Lázaro Cárdenas hasta la Ramón Rayón por la Luis Escobar, Pablo Gómez hasta el Bulevar Zaragoza		Parque de diversion con juegos mecánicos			
Zaragoza	Pavimentación, señalamientos y topes viales			Electrificación total de la colonia		
Buenos Aires	Pavimentación en calles Abelardo Rodriguez y Benjamín Argumedo		Parque en calles Emiliano Zapata y Amado Nervo	Mantenimiento de postes y lámparas		
Salvarcar	Pavimentación de calles Manuel Acuña, Porfirio Díaz, Venustiano Carranza y Benito Juárez	Escuela preparatoria ubicada en calles Benito Juárez e Ignacio Zaragoza	Mas parques y áreas de esparcimiento			
Bosques de Waterfill	Señalamientos viales y topes	Escuela multifuncional (Jardín de niños, primaria y secundaria)	Espacios deportivos y segunda etapa de columpios			
Jardines del Valle	Pavimentación de calles periféricas y de acceso al fraccionamiento	Escuela multifuncional (Jardín de niños, primaria y secundaria)	Un parque con áreas verdes, juegos infantiles y canchas deportivas	Alumbrado en la calle de acceso al fraccionamiento		XXXXXXXXXXXXXX

<b>Moreno</b>			Construir un parque deportivo y reactivar el parque recreativo			
<b>Maria Isabel</b>	Pavimentación de la calle Aldama y señalamientos viales					
<b>Infonavit Solidaridad</b>	Mejores flujos viales		Mantenimiento de áreas verdes y de los juegos infantiles	Mantenimiento del alumbrado		
<b>Pie de casa Granjero</b>	Pavimentación, señalamientos viales y topes en las calles que faltan			ampliación del alumbrado publico	Cultura del ahorro del agua	
<b>Lucio Blanco</b>	Calles pavimentadas	Escuelas seguras y gratuitas		Iluminación de calles para la seguridad de los vecinos		
<b>Héroes de la Revolución</b>	Pavimentación y topes		Áreas de esparcimiento			
<b>Infonavit Juárez Nuevo</b>	Topes moderados	Educación eficiente y con maestros profesionales y amor al oficio				
<b>El Mezquital</b>	Pavimentación total de la colonia	Escuelas de concreto desde preprimaria hasta preparatoria bien equipadas	Áreas verdes con canchas, juegos y bancas	Mejor iluminación, mantenimiento y ampliación de la red eléctrica		
<b>Paseos del Alba</b>	Flujo vial correcto y nomenclaturas adecuadas	Macro escuela (Pre primaria hasta secundaria)	Áreas verdes y deportivas bien establecidas			
<b>Lázaro Cárdenas</b>	Pavimentación de las calles Dámaso Cárdenas y Manuel Sánchez Marmolejo	Mas escuelas	Áreas verdes y recreativas, áreas deportivas			

(Anexo número 1)

Los estudios para el diseño y la planificación deben tener en cuenta la necesidad de control del contacto y la interacción social, lo cual requiere prestar atención a las cargas de uso que soportan los distintos espacios urbanos, así como a elementos del diseño y remodelación de barrios y espacios residenciales, ya que con frecuencia se olvida la relevancia del tamaño de los espacios y la importancia de la seguridad y la responsabilidad en el mantenimiento, así como de otras actividades sociales .

Diseñar un espacio urbano es diseñar un escenario social, un lugar que debe brindar oportunidades para la acción, en donde el aspecto estético juega un papel fundamental en las actividades del individuo, ya que de esta forma se identifica con su ciudad.

### 2.3 La vulnerabilidad de los espacios urbanos

La vulnerabilidad de una ciudad hace urgente la puesta en marcha de acciones encaminadas a combatir los procesos de degradación urbana y de exclusión social. En este sentido, cuando se interviene en el diseño y planificación urbana, se debe trabajar no sólo en el aspecto descriptivo, sino también en el propositivo. Lo cual, por un lado se refiere a la necesidad de analizar descriptores e indicadores de degradación territorial y desigualdad socio-física, y por el otro, remite a la práctica de trabajos urbanísticos y sociales. Esto lo confirman las palabras de Mercedes Alcalde Fernández de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, quien nos dice que:

Todos los espacios son potencialmente vulnerables, porque toda estructura social depende de la existencia de un proyecto colectivo reconocido y asumido por su población, la desaparición de las bases del proyecto desvirtúa y degrada el consenso de las relaciones sociales, convirtiendo lo que antes era un espacio socialmente articulado, gracias a un conjunto de reglas asumidas y respetadas, en un espacio degradado.<sup>17</sup>

De acuerdo con Corraliza Rodríguez, del Departamento de Psicología Social y Metodología de la Universidad Autónoma de Madrid, podemos hablar de tres tipos de fuentes de vulnerabilidad, primeramente, aquellas que amenazan el bienestar físico; en segundo lugar, aquellas otras que amenazan el bienestar emocional; y por último, las que suponen una amenaza al bienestar social.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Mercedes Alcalde Fernández, "Hacia un urbanismo más sostenible: saneamiento y huertos de autoconsumo" en <http://habitat.aq.upm.es> Mayo de 1998.

<sup>18</sup> José Antonio Corraliza Rodríguez, "Vida urbana y experiencia social: variedad cohesión y medio ambiente" en <http://habitat.aq.upm.es> 16 de octubre del 2002.

En suma, un planteamiento de la calidad de vida urbana debe acercar la investigación sobre la ciudad a la determinación de los requerimientos ambientales para el bienestar común. De esta forma encontramos que la relación entre bienestar y recursos ambientales abarca tres dimensiones: la salud física, el bienestar mental y emocional y la cohesión social de la comunidad.

Así, por ejemplo, la salud física requiere adecuadas condiciones de aislamiento térmico y acústico, un cierto nivel de comodidad física en el ambiente primario y no estar expuesto a inadecuados niveles de contaminación. El bienestar emocional depende de la capacidad de control y predicción del escenario, de las cualidades estéticas, de la existencia de elementos simbólicos de valor, de la seguridad del medio físico y de la capacidad de controlar la secuencia aproximación-evitación. La cohesión de la red social está en estrecha relación con las condiciones en que ocurre la interacción y el contacto social, y con la capacidad para participar en el diseño y el aprovechamiento de los recursos ambientales.

Esta manera de entender la correlación entre bienestar y condiciones ambientales puede resultar en exceso simple, pero permite detectar aquellos problemas que sirvan como pauta para definir programas de intervención de efectos más amplios.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

El concepto de calidad de vida está ligado al desarrollo y bienestar de la sociedad y que remite a un ámbito filosófico más amplio, el cual es una aspiración universal. Calidad de vida, pues, remite a un planteamiento de sociedad y vida ideal, que conecta con discursos utópicos de todas las fases de la historia de la humanidad.

Preguntarse por la calidad de vida urbana, es en realidad hacer muchas preguntas juntas, no sólo una: ¿qué se entiende por calidad?, ¿cómo evaluar y reconocer la calidad?, ¿qué indicadores espaciales de calidad existen?, ¿qué actividades humanas aumentan o disminuyen la calidad? Para un psicólogo, hablar de calidad de vida urbana remite a la evaluación de los efectos producidos por el comportamiento humano en la

ciudad, y de los producidos por la ciudad, aspectos físicos parciales de la misma sobre el comportamiento humano.<sup>19</sup>

Debemos considerar que la calidad de vida corresponde al nivel de desempeño de los individuos dentro de ese escenario urbano y que las características físicas del espacio deben ser adecuadas a las metas, planes y aspiraciones de los individuos.

En cualquier sistema de indicadores sociales de calidad de vida urbana, se incluyen, de una u otra forma, el registro de los espacios verdes por habitante, metros cuadrados *per cápita*, especies por parque, tamaño de los mismos, de tal forma que una zona de la ciudad o una ciudad en su conjunto entra o deja de formar parte de estándares ideales de la planificación en base a la divulgación de datos de estas características.

Durante un cierto tiempo, se ha adoptado esta prioridad en el diseño de nuevos espacios urbanos. Se han diseñado jardines y parques sin valorar su ubicación, ni el sentido, ni los pequeños detalles de uso, se han abierto espacios verdes que, a los pocos meses de su inauguración son verdaderos guetos urbanos. Se ha adoptado como solución hacer frente a un síntoma, y no se ha pretendido recuperar un espacio urbano.

Se vende el verde urbano, y ello constituye una coartada para no prestar atención a una propuesta más organizada dentro de la ciudad; el verde para quién, para qué, para realizar qué actividad, qué tipo de verde.

Desde un punto de vista psicológico, la ciudad es un "lugar" o conjunto de lugares, el cual se caracteriza por constituir una estructura física y por ser el espacio en el que se desenvuelven los individuos. El rasgo más característico del análisis estereotipado de los espacios urbanos es la caracterización de éstos como lugares que presionan

---

<sup>19</sup> *Idem.*

La sobrecarga o la sobre demanda de los espacios producen la vulnerabilidad y dificultan e impiden el desempeño del individuo, por lo que debe sistematizarse la relación entre el individuo y el medio urbano, en base a cuatro aspectos característicos del papel del individuo frente a su ambiente físico. El individuo percibe, es un organismo sensitivo, un sujeto activo procesador y planificador, un activo participante y modificador del entorno, es un sujeto social; de esta forma, los modelos para el análisis de la calidad del espacio urbano deben referirse a estos los siguientes ámbitos: la experiencia sensitiva del espacio urbano, los usos y planes de acción posibles para las personas, la capacidad de acción y transformación de las personas y los grupos, las posibilidades de implicación y participación social, ya que el funcionamiento de los individuos está determinado por los espacios urbanos.

Un análisis del tipo y calidad de la vida urbana, requiere, en el contexto de la ciudad moderna, la referencia a indicadores y procesos que se basan en una comprensión muy amplia del desempeño del individuo.

La vulnerabilidad se da como consecuencia por las demandas producidas sobre el entorno urbano habitual y las actividades a él ligadas.

El apego al lugar y a la red social son dos de los elementos más importantes para definir el nivel de satisfacción de la población. La explicación de la importancia del apego reside en que son estos elementos los fundamentales en torno a los cuales se forja y mantiene la propia identidad. Puede decirse entonces, que la auto identidad es, en una gran parte, la identidad del lugar y la de los que lo ocupan.

## **2.4 Pobreza urbana**

"Si hasta los años 80 la mayoría de los pobres habitaban en áreas rurales, hoy existe una pobreza predominantemente urbana",<sup>20</sup> según la arq. Joan Mac Donald, ex-subsecretaria de Vivienda y Urbanismo de la República de Chile. La ciudad es el

<sup>20</sup> Joan Mac Donald, "Los desafíos de América Latina y el Caribe en el campo de los asentamientos humanos" [www.habitat.aq.upm.es/iah/ponenc/a004.html](http://www.habitat.aq.upm.es/iah/ponenc/a004.html) 16 de noviembre del 2001.

escenario de la desigualdad y la exclusión, esto no significa que exista una asociación de la urbanización como causa de la pobreza, ya que ésta es más grave y generalizada entre los habitantes de las áreas rurales. Sin embargo, el predominio cuantitativo de pobreza urbana tiene como desafío central la lucha por la equidad y la superación en las ciudades y los barrios, aunque la exclusión social disminuye la posibilidad de progreso de los pobres urbanos y favorece la reproducción de la pobreza de una generación a otra.

El desarrollo exige encarar deficiencias de cantidad y calidad en los espacios para lograr una mayor igualdad a nivel de los hogares.

Más débil, casi inexistente es la acción habitacional en el campo del mejoramiento evidente, por lo que las tasas de deterioro y obsolescencia son altas, la tarea de hacer frente al problema de crecimiento actual y futuro debe situarse en el marco de una gestión de macroeconomía cautelosa que exige una alta eficiencia del gasto público y la integración de esfuerzos significativos del sector privado y los propios habitantes afectados para resolver las carencias.

La excesiva segmentación efectivo hasta ahora entre las políticas habitacionales y urbanas, y entre estas y otros programas sociales e iniciativas del sector privado, ha disminuido la eficacia de las acciones en la lucha contra la pobreza, las políticas urbanas y habitacionales enfrentan el desafío de focalizar mejor sus recursos en los grupos vulnerables, y ser complementarias en temas tales como la localización de la vivienda social, la accesibilidad a servicios urbanos y empleos, o la gestión del suelo urbano.

## Capítulo tercero

### 3 Estructura urbana

La estructura urbana constituye uno de los más desafiantes retos de y para la organización social, los cambios en la forma de expresión y estética urbana, están relacionados con cambios en el modo de vida y la experiencia social. Diferentes formas de vida, conflictos sociales y nuevos desarrollos, aparecen vinculados a los procesos de la estructuración urbana.

La ciudad es el resultado de la confluencia de parámetros de tres tipos: sociales, físicos, y económicos. Esto explica la relevancia y significación del entorno urbano en la vida social, en los modelos de actuación, planificación y desempeño individual. La importancia de la estrecha y mutua implicación entre el entorno físico de la ciudad, la estructura social que se cobija en ella y las dinámicas personales de cada uno de los individuos que la habitan.

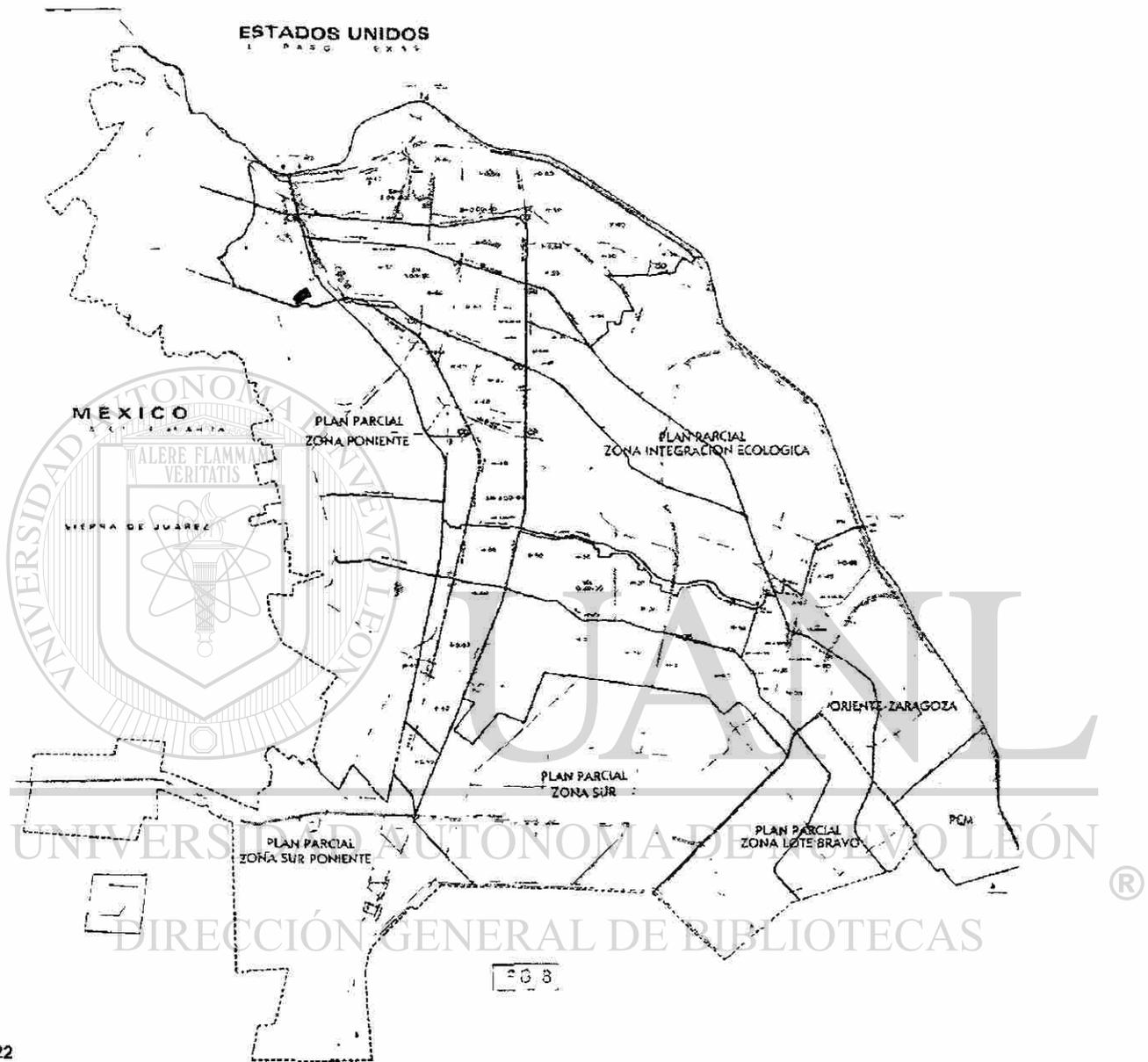
#### 3.1 Crecimiento urbano

En el caso de Ciudad Juárez, su estructura está conformada por seis zonas, entre las cuales se encuentran la Zona Sur y el Lote Bravo,<sup>21</sup> tal como se muestra en el siguiente plano.

---

<sup>21</sup> *Plan Director de Desarrollo Urbano*. IMIP, Ciudad Juárez, 2001.

## Plano de Ciudad Juárez



22

(Anexo número 2)

Ciudad Juárez, en la distribución de su área urbana, no ha cambiado sustancialmente desde 1995: el uso habitacional corresponde al 45.17% del área urbana, el sistema de vialidades ha disminuido su porcentaje en tres puntos con respecto a 1995, situándose

<sup>22</sup> Idem.

en el 22.78%; los lotes baldíos se han mantenido con el 11.30%; el uso industrial es uno de los que ha incrementado su porción de 6.44% en 1995 a 8.34% en el 2001, la superficie de servicios subió a 7.40%, el uso mixto descendió al 2.27%, los espacios abiertos redujeron su porción al 2.73%, (ver tabla número 2).

**Distribución de usos de suelo<sup>23</sup>**

Usos de suelo	1995		2001	
	Superficie en has.	%	Superficie en has.	%
Habitacional	8416	44.84	9992	45.17
Industrial	1209	6.44	1844	8.34
Servicios	1075	5.73	1638	7.40
Mixtos	617	3.29	503	2.27
Espacios abiertos	446	2.38	605	2.73
Vialidad	4785	25.50	5040	22.78
Baldíos	2219	11.82	2500	11.30
Totales	18767	100.00	22122	100.00

(Anexo número 3)



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

**3.2 Límites del área de estudio**

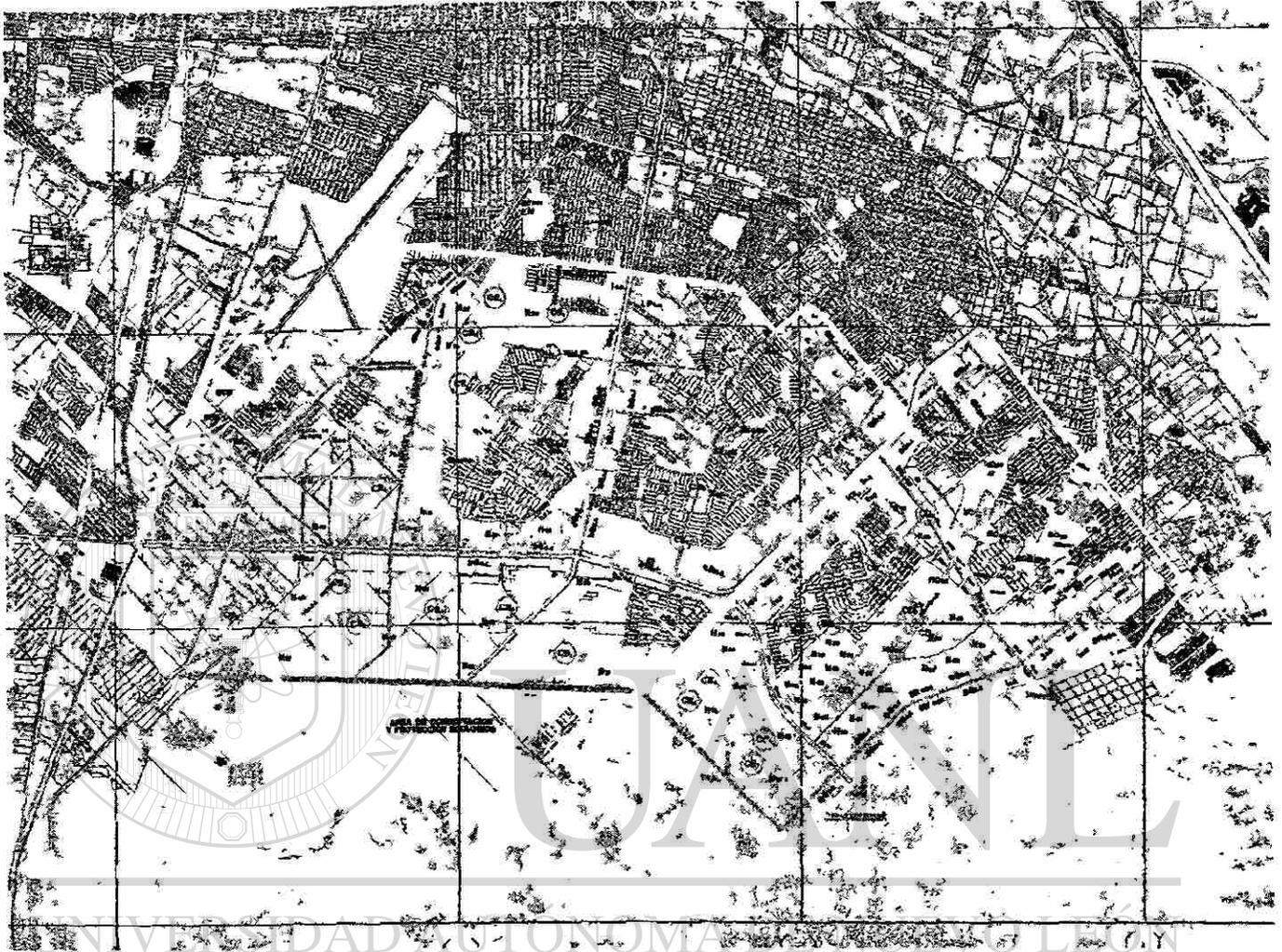
La Zona Sur y el Lote Bravo se localizan al sur oriente de la ciudad, situadas al este del aeropuerto y la carretera Panamericana y al sur del poblado de Zaragoza, a su lado derecho colinda con la carretera a Porvenir, con el poblado de San Isidro y los establos de la Lechería Escobar, y al sur se ubica la zona de crecimiento.<sup>24</sup>

(Ver plano 2); abarca aproximadamente 7,540 hectáreas

<sup>23</sup> Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez. IMIP, Ciudad Juárez 2002, p.43

<sup>24</sup> Esta zona de crecimiento, actualmente en estudio, pues a la fecha se ha llevado a cabo la primera reunión convocada por el IMIP, a la cual se citó a los propietarios y se invitó a la comunidad en general.

## Plano de la Zona Sur y el Lote Bravo<sup>25</sup>



(Anexo número 4) ®

### DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El desarrollo urbano trata de racionalizar la nueva localización de las actividades, creando polígonos especializados que cumplen una sola función, tales como: zonas habitacionales, comerciales, espacios abiertos, parques industriales, áreas de recreación especializada o zonas escolares (ver la siguiente tabla).

### Usos del suelo en Zona Sur y Lote Bravo<sup>26</sup>

USOS	SUPERFICIE EN HAS.	PORCENTAJE
BALDIOS	5,919.62	78.54%
INDUSTRIA	103.64	1.38%
EQUIPAMIENTO	413.43	5.49%
PARQUES Y JARDINES	23.14	0.31%
DEPORTIVOS	20.72	0.27%
COMERCIOS Y OFICINAS	35.65	0.47%
TALLERES Y SERVICIOS	22.99	0.31%
TURISMO	4.28	0.06%
DESTINOS	1.67	0.02%
HABITACION	922.35	12.24%
AGRICOLA	38.56	0.51%
ESTABLOS	30.82	0.41%
HUERTAS	0.58	0.01%
<b>TOTAL</b>	<b>7,537.45</b>	<b>100.00%</b>

(Anexo número 5)

Por otra parte, dentro de la estructura urbana las vialidades facilitan u obstaculizan el acceso a cada una de las zonas y por lo tanto, influyen en el valor del suelo (ver el plano No. 7).

A este respecto tenemos la teoría de las cuatro esquinas comentada por Miguel González Rojo, que se refiere a las diferencias de valor que pueden existir entre cada una de las esquinas que conforman una intersección de calles o avenidas; lo que nos ilustra sobre la pérdida de potencial comercial en las vialidades, pues se establecen diferencias de valor entre una esquina y otra de una misma intersección de calles, lo cual nos lleva a establecer incrementos diferenciales para cada una de ellas. El sentido de la circulación, el flujo vehicular y el lugar de ubicación de los estacionamientos, son factores que juegan un papel muy importante en esta teoría. Para ilustrarla pongamos un ejemplo:

<sup>26</sup> Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez Zona Sur. IMIP, Ciudad Juárez 1995 con su actualización al 2001, p.19.

## Intersección de calles

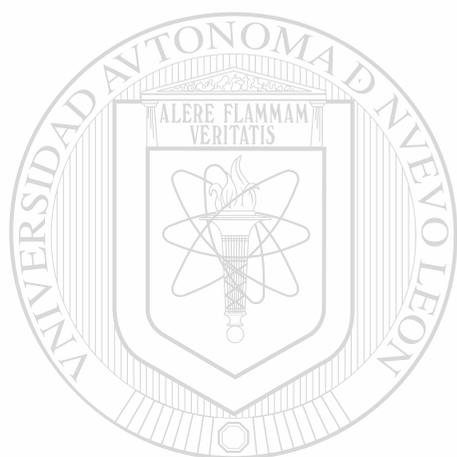


(Anexo número 6)

# UANL

Si en las esquinas A y B, los cajones de estacionamiento y/o las salidas de estacionamiento en sótano se encuentran sobre la calle 1, las dificultades para salir son evidentes. No obstante si en la esquina A los cajones o las salidas se encuentran sobre la calle 2, esta tendrá una ventaja sobre la esquina B, ya que aquella, en función de los sentidos de circulación tiene dificultades por ambas aceras. La esquina C, se encuentra en la misma situación que la esquina A, y será solo de ubicación de sus cajones o salidas lo que podría establecer una diferencia entre ambas. En la esquina D, mientras el semáforo detiene el tráfico de la calle 1, se podría salir de los cajones ubicados sobre esa calle, lo cual sucede también en la calle 2. En consecuencia, la esquina D, comercialmente resulta ser la mejor y la esquina B, la peor. Por lo tanto, resulta evidente la necesidad de aplicar incrementos diferenciados por esquina siendo, para el presente caso, el incremento mayor para la esquina D, y el menor o nulos para la B. Las esquinas A y C, deberán llevar un incremento intermedio entre D y B, dependiendo de la ubicación de sus cajones.

En función de lo expuesto, en un análisis valuatorio debemos partir de la determinación de la mejor esquina para, a partir de allí determinar el porcentaje de incremento correspondiente a la que estamos valuando o comercializando<sup>27</sup>.



# UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



---

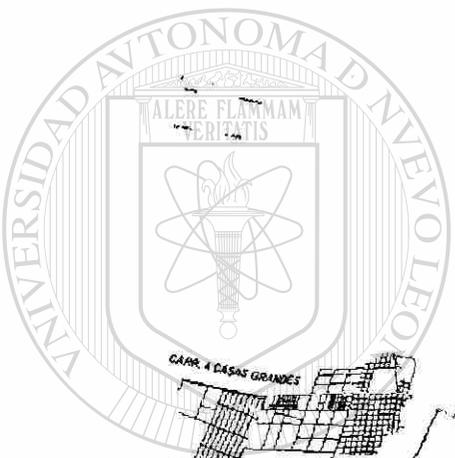
<sup>27</sup> Pedro Gutiérrez Aguilar, "La teoría de las cuatro esquinas" en <http://libroazulbr.com/contenido/articulos.html> 28 de Junio del 2003

**PLANO DE CIUDAD JUAREZ CHIH.MEX.  
VIALIDADES PRINCIPALES**

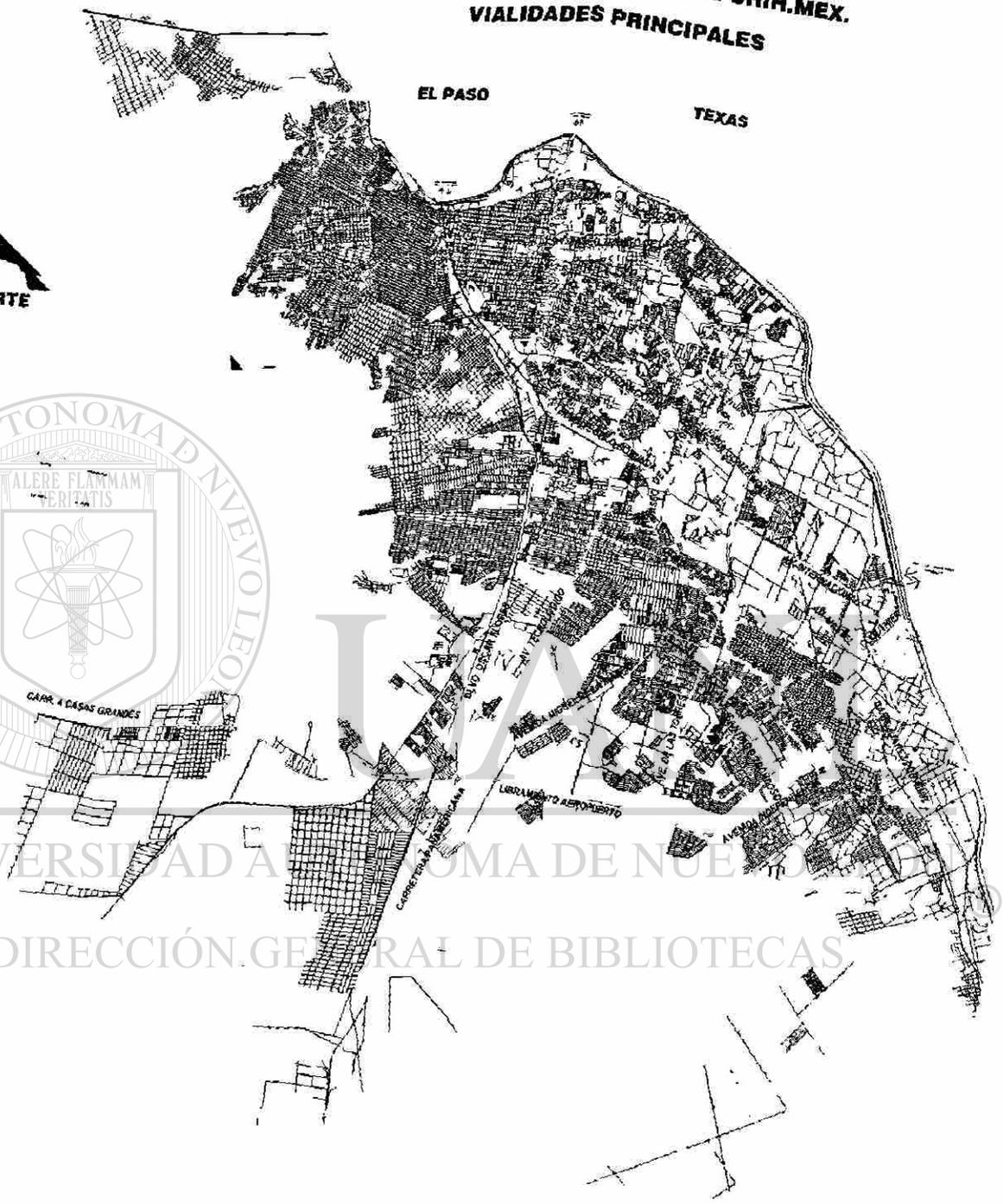


EL PASO

TEXAS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



(Plano número 7)

A manera de círculo vicioso, las mayores distancias a recorrer exigen más desplazamientos motorizados, que acaban reclamando nuevo espacio a devorar. Un resultado significativo de todo ese proceso de alejamiento de usos es la creciente expansión del espacio urbano al margen de la evolución demográfica. Desafortunadamente, las consecuencias de la motorización no acaban ahí, la segregación espacial opera también en la escala del barrio. El tráfico plantea barreras a veces infranqueables entre las dos aceras de una misma calle.

### **3.3 Expansión urbana**

La expansión industrial y demográfica ha generado una degradación del espacio público y ha incrementado el rezago de los equipamientos y la infraestructura, así como las necesidades sociales de seguridad y bienestar. Un ejemplo vemos en ciudad Juárez que en los últimos 40 años cuadruplico su población mostrando tasas de crecimiento demográfico superiores a las nacionales, el impacto demográfico y el dinamismo interno de las actividades económicas definieron una ciudad de crecimiento extensivo cuya estructura urbana se ha construido con base a adiciones espaciales emergentes, privilegiando la vivienda y la industria maquiladora en menoscabo de los demás componentes urbanos necesarios para su funcionalidad, el equipamiento urbano existente es escaso, disperso e incompleto y la falta de este equipamiento es causante de que la estructura urbana no se consolide.

La dispersión física de la ciudad, los altos índices de consumo, el tiempo y las distancias de los desplazamientos hacen de Ciudad Juárez un Centro urbano de alto costo, mismo que se ve reflejado en la deficiencia de sus servicios equipamiento e infraestructura.

La expansión urbana de las últimas décadas está ligada íntimamente al proceso de industrialización, el modelo industrial asumido depende totalmente del sector manufacturero de exportación, impulsa una ciudad monofuncional, dificultando la posibilidad de diversificación urbana además de poner en riesgo la estabilidad económica local, esta condición limita el sistema normativo para el desarrollo urbano

equilibrado, pues la idea planificadora de dotaciones espaciales para equipamientos y espacios abiertos se posterga ante la urgencia de acciones prioritarias como la vivienda para atender el crecimiento demográfico y los parques industriales para mantener el ritmo de la dinámica económica.

El efecto de esta expansión tiene sus manifestaciones en el entramado de la ciudad: un sistema vial deficiente, con bajo nivel de servicio y sin la suficiente jerarquía, las zonas habitacionales se caracterizan por ser grandes áreas dormitorio con vivienda de baja y media densidad, sin el suficiente equipamiento básico y con falta de espacios para la convivencia y la interacción social.

La insuficiencia de recursos económicos públicos y poca participación del sector privado son determinantes en el desarrollo urbano de la ciudad, la dificultad para disponer de suelo para las necesidades de equipamiento, vialidades, vivienda y la falta de consistencia y perseverancia en la aplicación de la normatividad urbana conducen inevitablemente a una ciudad mal estructurada, con altos costos de mantenimiento y una morfología caracterizada por el desorden y la improvisación

En resumen el patrón de expansión urbana experimentado por la ciudad ha generado por un lado espacios centrales consolidados, pero con problemas de deterioro físico y funcional y por otro lado espacios periféricos en el borde de la mancha urbana con problemas de dotación de servicios básicos como pavimento, equipamiento, servicios e infraestructura

### **3.4 Imagen urbana**

Ciudad Juárez en su conjunto sufre graves deficiencias en cuanto a elementos que implican tener una buena imagen urbana, tan necesarios son a escala del conjunto, como de los mismos centros de barrio, pues en la medida en que se mejoran, se lograra elevar el sentido de pertenencia y la auto estima social que tantos beneficios colectivos traen en términos de productividad, colaboración e incluso participación de la comunidad, las principales características que conciernen a este problema son la

dispersión urbana que impide realizar un adecuado aprovechamiento de los recursos urbanos disponibles y esto nos genera una incoherencia en la percepción del espacio, aunado a esto la baja densidad de construcción impide apreciar elementos que pudieran tener representatividad y una significación compartida de los habitantes de la ciudad y consecuentemente servir de sustento para la identificación social.

Una característica mas es el modo en que se comporta la inversión, pues esta condiciona que el espacio urbano se torne un elemento desechable y se abandone paulatinamente al trasladarse la inversión a nuevos distritos de negocios mas prósperos y lucrativos en estos escenarios el patrimonio construido entra en proceso de sub utilización o francamente se abandona con ello la imagen de la ciudad pierde vitalidad y se deteriora.

Otras características mas, son su medio natural, vías de comunicación, las edificaciones y las mismas actividades urbanas, todas ellas generan en los habitantes una imagen mental de sectores de la ciudad en mutua relación física y funcional, consecuentemente si se logra una adecuada percepción y coherencia suficiente, el habitante tendrá una mejor comprensión de su entorno, es decir una mayor facilidad y un principio de participación.

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Los espacios pocas veces tienen personalidad y un ámbito distintivo que permita a sus habitantes comprenderlo, y además que le pueden imprimir como individuos y familias sus propios elementos de personalidad, igualmente la ciudad en sus barrios y colonias y aun en sus vecindarios debiera facilitar y aun propiciar la participación para imponerle ese sello de personalidad colectiva.

## Capítulo cuarto

### 4. El mercado inmobiliario en el entorno económico

El suelo tiene un valor de uso pero no posee valor como producto de un proceso social. Sin embargo, tiene precio de mercado, es decir, que adquiere la forma de un valor de cambio, sin ser resultado ni articularse con un valor social. El valor del suelo aparece por el manejo que se hace de él y por el monopolio que se ejerce sobre él, ya sea por los diferentes agentes inmobiliarios o por la misma oferta y demanda. Esto es posible debido a la existencia de la propiedad jurídica del suelo y por la existencia social de la propiedad privada, lo cual permite, por un lado, que un agente inmobiliario decida el uso de los terrenos, y por el otro, que en la fijación del precio de mercado del suelo se ejerza una fuerza de carácter monopólico. Estos factores explican la diferencia de valor entre el suelo virgen y aquel que ya cuenta con infraestructura.

#### 4.1 El derecho de propiedad

La configuración de la ciudad, determinada por un conjunto de normas que regulan la planificación territorial de la misma, establece limitaciones a los propietarios de los suelos urbanos, con o sin construcciones sobre ellos, afectando con ello el derecho de propiedad debidamente resguardado en nuestra Carta Magna.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Así mismo, es sabido que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>®</sup> protege la regulación de las garantías mediante reserva legal, la que resulta clara y rigurosa en materia de dominio. Pero también es cierto que si existe un derecho que se puede ver afectado a través de la planificación urbana, es justamente el derecho de propiedad, perjuicio que se puede dar a través de los planes reguladores o bien, a través de preceptos general de la Ley de Desarrollo Urbano y Ecología.

De esa protección o desprotección, se pueden generar los siguientes resultados: primero, la proliferación de la propiedad territorial y su difusión en nuevas capas sociales; segundo, la propiedad territorial camuflajeada, es decir, el comprador compra una vivienda, una oficina, o un local comercial, totalmente individualizado y concreto,

juntamente con una fracción abstracta del suelo (una milésima parte de co-propiedad), entonces el suelo aparece como un apéndice del local, cuando en realidad lo esencial del precio representa el valor capitalizado del suelo.

Existen una serie de barreras para realizar inversiones de capital en el suelo urbano. Entre ellas encontramos que la división de la propiedad en pequeñas partes, ya sea en zonas periféricas o centrales de la ciudad, enfrenta la inversión a gran escala por parte de los capitales monopolistas; así, la distribución de la propiedad en pequeños propietarios, puede entorpecer las grandes inversiones que se quieran realizar en la ciudad.

Por otra parte, la retención de terrenos realizada por los grandes monopolistas, ya sea transitoria o permanente, entorpecen los requerimientos para el crecimiento y urbanización de la ciudad, pues se restringen los terrenos necesarios para responder a las necesidades de desarrollo urbano.

Otro factor que debemos considerar es que el Estado, como consecuencia de sus acciones de gobierno, eleva o mantiene los precios del suelo existente en las zonas urbanizadas, al realizar obras de equipamiento e infraestructura, o a través de los reglamentos urbanos que marginan a ciertas zonas del desarrollo urbano; y en ocasiones, porque los propietarios se pueden oponer, conciente o inconscientemente, a los objetivos de acumulación de las grandes empresas.

Las barreras anteriores son un conjunto de factores que pueden generar valores de suelo que afectan y enfrentan a las clases sociales que ocupan la ciudad y quienes además, hacen de la propia ciudad su objeto de acumulación de capital.

## **4.2 Monopolio**

El monopolio se refiere a una concesión otorgada por la autoridad competente a una empresa para que ésta aproveche con carácter exclusivo, alguna industria o comercio. También se puede considerar como el convenio hecho entre los mercaderes para

vender los “géneros” a un determinado precio; o bien, como el ejercicio exclusivo de una actividad, con el dominio o influencia consiguientes. Otra acepción para este concepto es la situación de mercado en que la oferta de un producto se reduce a un solo vendedor.<sup>28</sup>

En el caso del suelo urbano, el monopolio se genera a partir de que un grupo reducido de propietarios se apropien de tierras en cantidades muy amplias. En esta situación desaparecen los mecanismos de la competencia entre los inversionistas y se causa un precio monopólico, pues surge de los desequilibrios entre la oferta y la demanda. Consecuentemente se da la renta monopólica, pues ésta aparece cuando existe una gran concentración en la oferta del suelo y edificios; y por el contrario, tiende a desaparecer cuando hay un alto ritmo de construcción privada o pública.

El monopolio puede operar especialmente en dos situaciones. Una, en las zonas elegidas para habitar por las clases sociales altas, en donde los propietarios pueden exigir un precio monopólico; en este caso se enfrenta una oferta concentrada en pocas manos, con una demanda solvente dispuesta a pagar precios altos. Otra, es cuando en las ciudades con gran desarrollo no hay disponible una cantidad suficiente de viviendas para los obreros cerca de sus lugares de trabajo, dado que vivir a poca distancia del trabajo implica disminuir los costos y tiempos de transporte y por lo tanto acortar la jornada de trabajo, por lo que éstos se ven obligados a pagar altos precios por el uso de suelo y vivienda, si quieren vivir cerca de su centro de trabajo, al no existir una oferta adecuada.

Entonces vemos como en nuestra zona de estudio la totalidad de los terrenos son de propiedad privada o pública, no existen tierras ejidales, en la Zona Sur, existen aproximadamente 136 propiedades, aunque existe una importante concentración de tierra en siete manos. En el Lote Bravo existe un decreto de expropiación de 1200 has.

---

<sup>28</sup> monopolio. (Del lat. *monopolium*, y este del gr. μονοπώλιον). m. Concesión otorgada por la autoridad competente a una empresa para que esta aproveche con carácter exclusivo alguna industria o comercio. || 2. Convenio hecho entre los mercaderes de vender los géneros a un determinado precio. || 3. acaparamiento. || 4. Ejercicio exclusivo de una actividad, con el dominio o influencia consiguientes. || 5. Situación de mercado en que la oferta de un producto se reduce a un solo vendedor. [www.rae.es/](http://www.rae.es/) Junio del 2004.

Por parte del gobierno del Estado que concierne cuatro predios, uno de ellos ha permitido el inicio de la urbanización de una primera etapa de 3000 viviendas, sin embargo el litigio no ha sido resuelto y la propiedad no ha podido ser adjudicada a alrededor de 1600 familias que ya habitan la zona.<sup>29</sup>

Si se toma en cuenta que en las ciudades, la diferenciación material y social del espacio urbano determina, por un lado, la posibilidad de sustituir ciertas zonas desde el punto de vista del valor de uso, y por otro, la convención tácita de no reproducir zonas privilegiadas, en las cuales aparece, entonces, una escasez estructural de oferta que es la base del precio de monopolio relativamente permanente.

Por otra parte, si esta situación se transforma en permanente, puede provocar la intervención del Estado, pues este dispone de una amplia gama de medidas para involucrarse en el mercado del suelo (tales como el control de los precios que ayudan al desarrollo de la producción, la restricción del derecho de propiedad, el bloqueo de las rentas, las políticas de vivienda social, la declaración de utilidad pública, la expropiación, la ayuda al agrupamiento y a la concentración de las empresas públicas que construyen edificios, y además, medidas del mismo tipo para predios agrícolas), todas ellas dirigidas, ya sea directamente a los precios de monopolio, o a la búsqueda de las condiciones adecuadas para obtener un equilibrio entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario.

## DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El monopolio se puede estimar de dos modos, uno como el resultado del nivel del ingreso producto de la demanda (dentro del marco del juego de la oferta y la demanda); el otro está asociado a la localización del terreno y los edificios que determinan los precios de monopolio. Cabe recalcar que el monopolio en el suelo puede existir en áreas donde se localizan los sectores populares, cuando no se produce vivienda popular, limitándose al extremo la oferta de suelo y vivienda, frente a una gran demanda insatisfecha.

---

<sup>29</sup> *Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez Zona Sur*. IMIP, Ciudad Juárez 1995 con su actualización al 2001, p.42

### 4.3 División del espacio

Existen, en primer término, los factores naturales del espacio, valles, planicies, microclimas, existe también, pero subordinada a la concepción dominante de la urbanidad (tiempo libre, acceso a la cultura) la distancia entre los diversos puntos de la ciudad. En segundo término se encuentran los factores ligados a la inversión anterior: el equipamiento (escuelas, hospitales, entre otros), la infraestructura (vialidades, servicios y demás). Por último, debe considerarse la división social, relacionada con la segregación social.

De la división social del espacio surge un precio máximo de los terrenos y de los inmuebles. Como el objetivo principal de las inmobiliarias, principal agente económico que produce el marco construido urbano y de conductas mercantilistas más avanzadas, es fundamentalmente la búsqueda de la apropiación del mayor monto posible de las ganancias extraordinarias que emergen de la conformación de las ciudades, ello afecta, evidentemente, la organización del espacio urbano. Los promotores conocen perfectamente el pago diferencial. Su táctica es tratar de no pagárselos al propietario y en el momento de la renta apropiarse de este pago diferencial. Además, la división social del espacio no es un fenómeno estático y de él puede surgir una plusvalía de innovación, resultante del cambio de uso del suelo.

Históricamente las empresas inmobiliarias fueron realizando un proceso de acumulación de capital basado sobre todo, en las transacciones realizadas en el propio mercado del suelo. A partir de la década de los sesenta, además de las empresas existentes, se incorporan empresas originadas en capitales sobrantes, excedentes de otros sectores y ramas de la economía.

Este fenómeno es más amplio en la década de los setentas, cuando grandes grupos industriales participan en el mercado inmobiliario, con las empresas pre-existentes. Esta situación tal vez está originada en que el sector inmobiliario se caracteriza por

---

requerir de poco capital fijo y se puede entrar y salir de él con relativa facilidad, lo cual resulta atractivo para inversionistas.

Una de las características más significativas de las fraccionadoras es su comportamiento predominantemente especulativo,<sup>30</sup> es decir, tienden a obtener sus ganancias de las compras adelantadas en el tiempo, de terrenos, para conseguir ganancias diferenciales localizadas que surgen, fundamentalmente del equipamiento y la infraestructura colectiva que realiza el Estado, de la mejoría en la ubicación y comunicación del terreno producto de esa infraestructura y del uso urbano que surge de la acelerada ampliación de la mancha urbana.

Podemos observar que el capital inmobiliario o de promoción se inscribe en un ciclo específico de valorización. En tiempos de auge, donde las capas medias reciben un ingreso real mayor, se amplía el universo de la demanda, por lo cual el capital inmobiliario puede aumentar ficticiamente los precios del suelo y edificios. De forma contraria, en una época de depresión se restringe la demanda y por lo tanto, las empresas inmobiliarias para vender, deben bajar los precios relativos de su mercancía, renunciando a cierto nivel de ganancia ya que dependen de la necesidad de liquidez; o bien, lo que es más común, retienen los terrenos y las construcciones esperando un momento más propicio para vender su mercancía.

Estas tendencias de desarrollo ocasionadas por los agentes inmobiliarios, se pueden modificar actualizando las bases normativas y legales que rigen la propiedad y el mercado de los suelos urbanos, con el fin de reducir los costos sociales y ambientales que origina la incorporación de nuevas tierras a la ciudad.

La creación de un desarrollo origina un mercado del suelo que requiere de un estudio cuidadoso para asegurar una transición adecuada del espacio ocioso a su integración

---

<sup>30</sup> **especular. intr.** Efectuar operaciones comerciales o financieras, con la esperanza de obtener beneficios basados en las variaciones de los precios o de los cambios. U. m. en sent. Peyor <http://rae.es> 9 de julio del 2004

de uso y así permitir un aporte decidido del sector privado a la inversión, si no se hace así se cae en el círculo vicioso donde las áreas de gran desarrollo se convierten en focos de desequilibrio, mientras que zonas atrasadas en su desarrollo se mantienen marginadas

#### **4.4 Crecimiento y expansión**

El desarrollo económico de la ciudad se reconoce conforme se evidencia su potencial de progreso, es decir, en la medida que las funciones económicas, políticas, culturales y sociales sean la base de la innovación tecnológica y la formación de recursos humanos cualitativa y cuantitativamente adecuados para el desarrollo. La alta urbanización que caracteriza a las ciudades se convierte entonces en un factor potenciador de ese desarrollo.

Las ciudades no sólo tienen necesidad de una administración territorial más eficiente para desempeñar un buen papel en el cuadro económico actual, las insuficiencias de infraestructura social y productiva también limitan seriamente la capacidad de las ciudades para ser competitivas. Si hasta los 70, los gobiernos fueron los principales responsables de la inversión, operación y mantenimiento de la infraestructura, con las políticas de ajuste en los 80, dejaron de lado esta responsabilidad, sin que fuera asumida adecuadamente por el sector privado.

Aun así, es imprescindible acelerar y facilitar la incorporación del sector privado para efectuar las inversiones requeridas e instrumentar nuevos modos de gestión en la materia, ya que en la medida que las actividades económicas se incrementan, demandan más y mejor infraestructura y equipamiento. Por otra parte, la promoción de sistemas eficientes de transporte público implica no sólo un rediseño de la viabilidad y los sistemas de transporte en y entre las ciudades, sino, además ajustar patrones de vida y convivencia para lograr ciudades más eficientes.

La localización de la vivienda en la ciudad es motivo de creciente preocupación en los programas habitacionales, así como la accesibilidad a los servicios urbanos,

educacionales y de salud, es fundamental para ampliar la calidad de vida y las posibilidades de progreso de las familias, y favorecer su integración a la vida ciudadana.

La incorporación especulativa de tierras no ha respetado debidamente los recursos naturales, consumiendo suelos agrícolas y ocupando zonas de riesgo natural.

Los diseños urbanos han contribuido de forma importante a la extensión de las ciudades. Buscando suelos baratos, se construye cada vez más lejos en altas densidades. Los desarrollos habitacionales se acumulan en grandes extensiones de baja accesibilidad a servicios y empleos, acentuando la exclusión y segregación espacial. Ya que

la ciudad será escenario de progreso efectivo si sus partes, entre ellas sus centros institucionales y de servicios, los sectores industriales y las zonas residenciales, funcionan en niveles razonables de complementariedad, relacionadas por sistemas de comunicación, transporte y vialidad eficientes.<sup>31</sup>

La demanda de desarrollos no sólo necesita crecer, también es importante su recuperación, mantenimiento y actualización. Es necesario acentuar la densificación urbana por medio de los programas de vivienda, utilizando la renovación, rehabilitación y el mejoramiento en ciudades y barrios.

#### **4.5 El estado**

Porque su propia esencia se basa en la imposición del orden y los intereses de una minoría sobre la mayoría social, y si bien en un momento histórico hicieron factible que en los espacios centrales solamente se desarrollara el llamado Estado social, esa situación se puede dar definitivamente por zanjada, sin vuelta atrás posible. Las pretendidas conquistas del Estado del Bienestar fueron posibles por el alto crecimiento económico en una etapa, que profundizó los desequilibrios ecológicos, y por las

<sup>31</sup> Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento de España, "Asentamientos humanos y desarrollo" en <http://habitat.aq.upm.es> 24 de marzo de 1998.

relaciones de explotación centro-periferia, que se intensificaron también en dicho periodo.

El Estado es una poderosa, costosa, compleja, burocrática, jerarquizada y antidemocrática estructura que necesita también del crecimiento económico continuo para mantenerse. Y, por consiguiente, la inviabilidad del crecimiento económico continuo en el futuro, socava también su propia capacidad de mantenimiento en el porvenir. Además, la reestructuración a que se somete hace aún mucho más difícil cualquier tipo de reforma que le haga caminar hacia la equidad y la sostenibilidad del desarrollo urbano y ambiental. Máxime cuando las vías institucionales para llevar a cabo dichas reformas están quedando absolutamente esclerotizadas. A ello se añade que, ni siquiera, el Estado está en condiciones de ofrecer seguridad a cambio de pasividad.

Los recursos y capacidades para dar respuesta oportuna y eficaz a los desafíos de competitividad, equidad, sustentabilidad por medio de la gestión de los asentamientos ya no están concentrados en el sector público, sino que deben captarse también en el sector privado, para lo cual es necesario un marco institucional y normativo estable que concierte los intereses de ambos sectores.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

La creación de mercados y de competencia para la producción y operación de servicios urbanos y viviendas requiere de una preparación cuidadosa, a fin de asegurar una transición adecuada desde un esquema de provisión estatal a otro de provisión privada. La consolidación de un aporte decidido del sector privado a la inversión habitacional, por ejemplo, puede requerir el reemplazo de sistemas financieros especializados por sistemas abiertos, la creación de nuevos instrumentos financieros y un clima de confianza para que el sector privado oriente inversiones hacia el desarrollo.

El proceso de descentralización debe avanzar en la región, más allá de la definición legal de los gobiernos urbanos. Es necesario especificar funciones claras y definidas para los gobiernos locales, distinguir entre sus atribuciones y las de la autoridad

central, y asegurar los recursos humanos, financieros y administrativos para que puedan hacerse cargo de estas funciones.

## Capítulo quinto

### 5 La legislación en el desarrollo urbano

La utilización del suelo y las construcciones, dentro de una zona urbana determinada representan el efecto acumulativo de una infinidad de decisiones y acciones adoptadas y llevadas a cabo por sectores económicos individuales, institucionales, empresariales, corporativos, así como de organismos estatales. Existen diversas medidas legislativas que influyen en el mercado inmobiliario; esas medidas pueden repercutir tanto en la demanda como en la oferta. Por lo que la legislación regula y/o modifica el equilibrio de estas fuerzas.

#### 5.1 El desarrollo urbano y su importancia en el estado, gobiernos locales y sector privado

Los cambios ocurridos en la institucionalidad y el papel que le toca al gobierno plantean desafíos en materia de desarrollo. La desconcentración y descentralización de responsabilidades y recursos hacia los gobiernos locales, aspiración presente por varias décadas, se ve impulsada por el proceso de globalización a medida que un número importante de ciudades adquieren gravitación económica mundial, un ejemplo de ello es Ciudad Juárez por su gran desarrollo industrial en el ramo maquilador.

La concepción actual de un Estado orientador y articulador, más que protagonista excluyente en el quehacer nacional, se traduce en una disminución importante del gasto público en vivienda e inversiones urbanas. A la luz de las tendencias observadas, las metas de aumento de la inversión en infraestructura urbana sólo serán posibles con una creciente presencia del sector privado en el financiamiento urbano y de vivienda, o en la gestión y administración de infraestructura y servicios. Para lograrlo se requiere construir mecanismos estables y transparentes, y realizar un notable esfuerzo en materia de regulaciones y ajustes institucionales. Asimismo, se puede visualizar una

mayor participación de los propios sectores carenciados en la producción, la financiación y la administración de los procesos de desarrollo y servicios urbanos. De allí la importancia del Estado dentro del desarrollo urbano

De esta forma, encontramos que el Plan Nacional de Desarrollo, así como el Plan Estatal y municipal coinciden en las metas para lograr su objetivo principal que es un desarrollo equilibrado

## 5.2 Legislación Inmobiliaria

En este punto se verán las principales disposiciones de las leyes que reglamentan sobre bienes inmuebles, y que influyen por lo tanto, en la actividad inmobiliaria.

El artículo 4º de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, establece lo siguiente: "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". Así mismo, en su artículo 27 se menciona que "la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social [...] se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras [...] a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular [e]l crecimiento de los centros de población."<sup>33</sup>

Por su parte, la *Ley de Planeación*<sup>34</sup> en su artículo 2º dice: "La planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicano"

<sup>32</sup> Bryan. Goodall, *Naturaleza y función del mercado inmobiliario*, editorial, lugar, 1977.

<sup>33</sup> *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. McGrawHill, México 1999, p.4 y 21.

<sup>34</sup> *Ley de Planeación* en [www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/](http://www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/). 10 de mayo del 2004.

Así mismo, la *Ley General de Asentamientos Humanos*,<sup>35</sup> en sus disposiciones generales establece la coordinación entre los diversos niveles de gobierno para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Entre sus objetivos están fijar las normas para el crecimiento de los centros de población; definir reservas usos y destinos de áreas que regulen la propiedad; y determinar bases para la participación social en esta materia, los cuales coinciden con los que establece el artículo 27 constitucional antes mencionado.

La *Ley Federal de Vivienda*,<sup>36</sup> reglamentaria del artículo 4º constitucional, tiene por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos relacionados con la vivienda, los cuales deben conducir al desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias públicas y la coordinación entre los gobiernos de los distintos niveles. En su artículo 2º se refiere a la constitución de reservas territoriales, al establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación y promover los medios y formas de adquisición, y para la ampliación de la cobertura social en el financiamiento para la vivienda.

Por último, los objetivos del *Plan Nacional de Desarrollo*,<sup>37</sup> se enfocan en los siguientes puntos: la participación de la sociedad en la ejecución del plan; alcanzar un desarrollo urbano equilibrado; fortalecer el control de los procesos de aprovechamiento del suelo urbano, por parte de los tres niveles de gobierno; satisfacer las necesidades de suelo e infraestructura; combatir el deterioro de los edificios, espacios abiertos y redes, para preservar los valores histórico-culturales; y promover la participación de los sectores privado y social.

En respuesta a los problemas de desajuste que se dan en el ámbito intraurbano, los tres niveles de gobierno buscan contribuir a regular el crecimiento de las ciudades, así como controlar el uso del suelo y orientar el crecimiento de los centros de población. Para satisfacer las necesidades de espacio, deben actuar en forma coordinada,

---

<sup>35</sup> *Ley General de Asentamientos Humanos* en [www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/](http://www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/). 10 de mayo del 2004.

<sup>36</sup> *Ley Federal de Vivienda* en [www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/](http://www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/). 10 de mayo del 2004.

legislando y estableciendo políticas de reservas territoriales para la generación de oferta de suelo, regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano.

La edificación de inmuebles es una necesidad básica, un elemento clave del desarrollo social y por lo tanto, esta directamente relacionada con la legislación, con las reservas territoriales y con la oferta pública de suelo urbano. Las leyes, a través de programas gubernamentales tienen como objetivo impulsar la construcción de la infraestructura urbana y la autoconstrucción, por medio de la participación organizada de la comunidad, replanteando los sistemas de financiamiento para ampliar su cobertura social, ya que buscan canalizar un mayor volumen de recursos a los sectores más desprotegidos, lo cual ha obligado a los tres niveles de gobierno, a mejorar la coordinación administrativa, para obtener la mayor productividad posible en la aplicación de esos recursos.

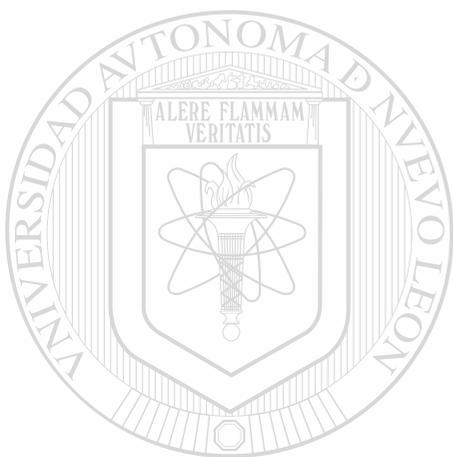
Estas políticas cumplen una función social importante pues norman y conducen el crecimiento urbano, así como también se encargan de la revisión de las bases jurídicas en la materia, con líneas específicas de acción, como participar en los mercados inmobiliarios con el fin de ejercer cierto control y así evitar la especulación, con lo cual se fortalece y se reorienta la industria de la construcción y los sistemas de financiamiento.

Como resultado de las leyes directamente relacionadas con el desarrollo urbano se tienen tres conceptos que han venido a ordenar un crecimiento que antes de 1980, no se encontraba regulado y que por lo tanto, era mucho más susceptible a la influencia de factores ajenos al propio uso del suelo. El primero de esos conceptos es la fusión, entendida como la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes; la subdivisión o relotificación es la partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas (a las subdivisiones de terrenos mayores de diez mil metros se les da el tratamiento de fraccionamientos); por último el término de fraccionamiento se destina a la división de un terreno en lotes, que requiere del trazo de una o más vías

---

<sup>37</sup> Plan Nacional de Desarrollo en <http://uninet.mty.itesm.mx/> 13 de mayo del 2004.

públicas. Ninguna fusión, subdivisión o fraccionamiento se puede llevar a cabo sin que previamente se obtenga la autorización correspondiente.<sup>38</sup>



# UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

---

<sup>38</sup> *Ley de desarrollo urbano del Estado de Chihuahua en [www.chihuahua.gob.mx/congreso/Biblioteca/Leyes/849\\_95.pdf](http://www.chihuahua.gob.mx/congreso/Biblioteca/Leyes/849_95.pdf). 10 de junio del 2004.*

## Capítulo sexto

### 6 El Desarrollo Urbano en Ciudad Juárez en la Zona Sur y el Lote Bravo

Efectivamente, antes de 1980 el desarrollo urbano en Ciudad Juárez no se encontraba regulado y en consecuencia el crecimiento era caótico, determinado tan solo por los factores que ya se mencionaron anteriormente (físicos, sociales y económicos). Con la reglamentación en este campo se logró cierto control en la integración de los espacios habitables. Sin embargo, a la fecha existen y se siguen desarrollando, zonas contiguas que muestran valores disímiles, aun cuando sus características son similares, como es el caso de desarrollos existentes y en construcción, de la Zona Sur y el Lote Bravo.

#### 6.1 El valor económico de la tierra.

La localización espacial (geográfica o física) de una propiedad, explica gran parte de su valor y de su comerciabilidad<sup>39</sup>, esto lo podemos ver en la localización espacial que explica gran parte de su valor y de su comerciabilidad, de alguna forma, cada unidad posee un monopolio espacial, si la localización es favorable, este monopolio será explotado al máximo asegurando con ello un valor de venta mas alto, mas sin embargo se ve como la localización temporal cuando la demanda es alta y la oferta reducida se confiere a la propiedad un monopolio temporal y de nueva cuenta esto produce un valor mas alto y si vemos como la localización de nicho indica el posicionamiento de un producto dentro de la gama de productos existentes, un nicho favorable , una vez mas confiere una forma de monopolio y por ende produce elevadas ganancias hasta que surja la competencia y establezca precios.<sup>40</sup>

Las siguientes tablas contienen los diferentes valores de los bienes raíces ubicados en espacios de la Zona Sur, con características similares, y constituyen muestras de zonas colindantes, como puede verse van de 1999 al 2004, y muestran la evolución

<sup>39</sup> Dr. Dominique Achour, *Inversión en Bienes Raíces. Análisis y Valuación de Bienes Raíces en el Contexto Mexicano*. LIMUSA, México, 1992, p. 5

<sup>40</sup> Dr. Dominique Achour, *Inversión en Bienes Raíces. Análisis y Valuación de Bienes Raíces en el Contexto Mexicano*. LIMUSA, México, 1992, p. 5

que han sufrido, determinada por los diversos factores descrito a través de esta investigación, y se fueron presentando durante el crecimiento de dicha zona.<sup>41</sup>

**Tabla de valores de terreno de la Zona Sur**

SECTORES	FRACCIONAMIENTO CONDOMINIO O COLONIAS	VALORES						
		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
054	El Granjero		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	Infonavit Aeropuerto		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
072	Zona Agrícola		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
149	C.D.P.		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Del Real ( 149 )		192.50	224.00	255.55	287.00	350.00	350.00
151	La Cuesta		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Lomas del Rey		247.50	288.00	328.50	369.00	450.00	450.00
175	Fraccionamiento Waterfill		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	San Pablo					328.00	400.00	400.00
176	Terreno en breña		66.00	76.80	87.60	98.40	120.00	120.00
	Bosques de Waterfill		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Río Grande		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Zona agrícola Zaragoza		66.00	76.80	87.60	98.40	120.00	120.00
	Zona Industrial		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Real de Waterfill			256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
179	Maria Isabel		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	200.00
	Terreno en breña		66.00	76.80	87.60	98.40	120.00	120.00
	Unidad habitacional Maria Isabel		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Valles		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Zaragoza		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	183	Mandarina		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00
	El Granjero		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	Lucio Blanco		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Pie de casa el Granjero		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	184	Ampliación Aeropuerto		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00
	Fraccionamiento Aeropuerto		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00

<sup>41</sup> Tabla de valores de terreno del Municipio de Juárez. Gobierno Municipal, Ciudad Juárez, 1998,1999, 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004.

	Del Real		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
<b>187</b>	ampliación Colinas		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Colinas de Juárez		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	Infonavit Lomas del Rey		220.20	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Lomas del Rey		247.50	288.00	328.50	369.00	450.00	450.00
<b>201</b>	15 de Enero		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
						123.00	150.00	150.00
	Lucio Blanco		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	El Granjero		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
<b>202</b>	Oasis		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Infonavit Oasis		192.50	224.50	255.50	287.00	350.00	350.00
	Oasis Sur		192.50	224.50	255.50	287.50	350.00	350.00
	Oasis Oriente					287.00	350.00	350.00
<b>213</b>	Nuevo Hipódromo		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Lomas de San José		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Parque Industrial Zaragoza		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
<b>220</b>	Lázaro Cárdenas		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
	Simón Rodríguez		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
	Valor del Sector			64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
	Parque Industrial Aereo Juárez					328.00	400.00	400.00
<b>221</b>	Lázaro Cárdenas		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
	Simón Rodríguez		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
<b>223</b>	Infonavit Tecnológico		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	José Martí		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Oasis Oriente		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
<b>224</b>	Nueva Rosita		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Salvarcar de Juárez		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
<b>225</b>	Salvarcar de Juárez		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Terreno en Breña		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Zaragoza		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
<b>226</b>	Salvarcar de Juárez		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Unidad habitacional Morelos		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
<b>227</b>	15 de Mayo		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	Buenos Aires		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Colonia Morelos ( Zaragoza )		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Salvarcar de Juárez		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Unidad Habitacional Morelos		137.50	160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
<b>228</b>	Colonia Morelos ( Zaragoza )		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
<b>229</b>	Colonia Morelos ( Zaragoza )		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00

<b>231</b>	Hacienda de las Torres			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Los Bravos					287.00	350.00	350.00
<b>232</b>	Manuel Valdez		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Patria		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
<b>234</b>	Torres del Sur		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Paseo de las Torres		192.50	224.50	255.50	287.00	350.00	350.00
	Parque Industrial Intermex		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Paseos del Alba			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Terrenos en breña		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
<b>236</b>	Desarrollo Salvarcar		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Prados de Salvarcar		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Rincón del Sur		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Valle Sur		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
<b>245</b>	Puente Alto		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
	Zacate Blanco		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
<b>246</b>	Central de Abastos		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	Panamericano Jardín		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Parque Industrial Panamericano		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Puente Alto		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
	Zacate Blanco		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
<b>247</b>	Parque Industrial Z		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	12 de Julio					65.60	80.00	80.00
<b>248</b>	Parque Industrial Aeropuerto		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Parque Industrial Panamericano I		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Parque Industrial Panamericano II		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
<b>249</b>	Barrio Nuevo		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
	Cereso y sus alrededores		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
	Constituyentes		27.50	32.00	36.50	41.00	50.00	50.00
	El Mármol					287.00	350.00	350.00
	Safari		44.00	51.50	58.40	65.60	80.00	80.00
<b>253</b>	Héroes de la Revolución		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
<b>254</b>	Héroes de la Revolución		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
<b>255</b>	Solidaridad		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Los Alcaldes		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Lucio Blanco		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Torres del Pri		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Fernando Baeza					123.00	150.00	150.00

	Granjas los Alcaldes					123.00	150.00	150.00
259	Campestre Virreyes		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
260	Infonavit Juárez Nuevo		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Lucio Blanco		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
261	Morelos I		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Morelos II		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Morelos III		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
262	Lucio Blanco		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Infonavit Solidaridad		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Universidad		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Pino Suárez					123.00	150.00	150.00
263	La Cañada					164.00	200.00	200.00
265	Fraccionamiento Puente Alto		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Jardines del Aeropuerto		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Jardines del Aeropuerto III		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Jardines del Aeropuerto IV		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Jardines del Bosque		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
268	Aeropuerto Abraham González							
269	Fernando Baeza		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Porfirio Silva		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Torres del Pri		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
271	Paseo de Zaragoza		165.00	192.00	219.00	246.00	300.00	300.00
	Villa Bonita					246.00	300.00	300.00
	Valor de Sector		44.00	51.20	58.40	65.60	80.00	80.00
273	El Papalote		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Condominio El Papalote					287.00	350.00	350.00
274	Del Valle		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Dunas		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Las Granjas		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Las Torres		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Las Torres II		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Valle Dorado		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Villas Salvarcar		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
275	Morelos III		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Valor Sector		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Zona Industrial		220.00	256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
276	C.D.P. Morelos		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	El Fortín			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Lomas de Zaragoza		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00

	Manuel Valdez		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Terrenos Nacionales		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
<b>278</b>	Altavista		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Colinas del Sol		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	El Fortín			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Bosque Bonito		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Medanos		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Pino Alto		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Las Águilas		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Los Alpes		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Salvarcar		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Terrazas del Valle		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
<b>280</b>	Buenos Aires		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	El fortín			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Morelos II		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Simón Rodríguez		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
<b>283</b>	Manuel Valdez		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Praderas del Henequen					287.00	350.00	350.00
	Valor de Sector		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
<b>284</b>	Eco 2000		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
<b>285</b>	Colinas del Desierto		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	El Granjero		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
<b>286</b>	Frente Morelos		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Morelos Papalote		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
<b>288</b>	Lucio Cabañas		55.00	64.00	73.00	82.00	100.00	100.00
<b>289</b>	Division del Norte		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Fraccionamiento Americano		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Primero de Mayo		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Siglo XXI		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
<b>290</b>	El Papalote			96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Valor de Sector			96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
<b>291</b>	Ejido Salvarcar			160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Valor Sector			160.00	182.50	205.00	250.00	250.00
	Vista del Valle					205.00	250.00	250.00
<b>293</b>	Complejo Industrial Aeropuerto		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Fraccionamiento Roma							350.00
<b>294</b>	Ejido Salvarcar		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
<b>295</b>	Paseos del Alba			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
<b>296</b>	El Granjero		99.00	115.20	131.40	147.60	180.00	180.00

	15 de Enero					123.00	150.00	150.00
297	Simona Barba					123.00	150.00	150.00
	Frida Kalo					123.00	150.00	150.00
	Maria Martinez					123.00	150.00	150.00
	Sor Juana Inés de la Cruz					123.00	150.00	150.00
300	Héroes de México		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Patria I		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Patria II		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
301	Tierra Nueva		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Valor de Sector		44.00	51.20	58.40	65.60	80.00	80.00
303	Águllas de Zaragoza					164.00	200.00	200.00
	Arenales					164.00	200.00	200.00
	Praderas del Sausal					164.00	200.00	200.00
307	Paquime					287.00	350.00	350.00
309	Praderas del Oriente			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
310	La Perla		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Las Montañas		110.00	128.00	146.00	164.00	200.00	200.00
	Complejo Cielo					287.00	350.00	350.00
314	Bosques de Salvarcar		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
315	Praderas del Sur		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
316	Gómez Morin			96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
	Municipio Libre		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
317	Horizontes del Sur		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
319	Las Palmas		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Los Pinos		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Victoria					287.00	350.00	350.00
	Terrenos en Breña		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
321	Campanario 4 Siglos		192.50	224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Praderas de las Torres					287.00	350.00	350.00
323	Fray García de San Francisco		82.50	96.00	109.50	123.00	150.00	150.00
324	Praderas de los Álamos					287.00	350.00	350.00
	Valle de Bravo			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
326	Valle de Santiago					287.00	350.00	350.00
	Rinconada de las Torres			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
327	Parque Industrial Aero - Juárez			256.00	292.00	328.00	400.00	400.00
	Sierra Grande							400.00
328	Villas de Salvarcar			224.00	255.50	287.00	350.00	350.00
	Misiones del Real					287.00	350.00	350.00

329	Papigochic					287.00	350.00	350.00
	Praderas de la Sierra					287.00	350.00	350.00
	Pradera de los Álamos					287.00	350.00	350.00
330	Rincón del Sol					287.00	350.00	350.00
331	Hacienda de las Torres					287.00	350.00	350.00
332	Parajes del Sol					287.00	350.00	350.00
336	Hacienda de las Torres Universidad					246.00	300.00	300.00
337	Villas Residencial del Real					287.00	350.00	350.00
338	Riveras del Bravo							200.00
339	Quintas del Real							350.00
340	Parajes del Valle							350.00
341	Carlos Castillo Peraza							150.00
344	Rincones de Salvarcar							350.00
346	Parajes del Sur							350.00
347	El Mezquital							130.00
717	Ejido San Isidro		5.50	6.40	7.30	8.20	10.00	10.00
756	Ejido Zaragoza				7.30	8.20	10.00	10.00
780	San Agustín		5.50	6.40	7.30	8.20	10.00	10.00

(Anexo número 8)

Tomando en cuenta lo anterior, queda clara la importancia de la legislación en materia urbana y su influencia en el crecimiento de las ciudades, pues mediante esas leyes se tiene oportunidad de regular tanto el crecimiento, como el mercado, ya que funcionan como un elemento de equilibrio y contrarrestan factores externos, inevitables aunque controlables, que disparan o disminuyen los valores en las inversiones urbanas.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## Conclusión

Cuando una ciudad va ocupando áreas cada vez más extensas, tiene de todo y mucho, pero disperso, las universidades, las industrias, los comercios, las oficinas y otras áreas cumplen una función, las cuales al quedar físicamente separadas se especializan y el contacto, la regulación, el intercambio y la comunicación entre personas se debilita, provocando un aislamiento, con sus propias características étnicas, religiosas, económicas.<sup>42</sup>

Ahora bien, considerando que la ciudad es un organismo sujeto a cambios, porque la configuración física en general está cambiando, aunque determinados espacios sigan siendo físicamente idénticos, de repente empiezan a desempeñar funciones distintas, pues esos espacios cambian de manos, los sujetos propietarios son distintos, ya que la posibilidad de transformación está sujeta al tradicional derecho a la propiedad. Por ello, es importante no olvidar que la ciudad tiene un modelo económico detrás, que es un espacio económico sometido a las leyes del mercado, pues partes de la ciudad se compran y se venden. Si se da una transformación, la cual supone un beneficio mayor a su costo, entonces se dará una modificación automática del espacio económico del resto de la ciudad, y habrá una influencia sobre otros factores, tales como el físico y el social.

Los precios del suelo por sí solo, no tienen nada que ver con los verdaderos precios del suelo, ya que una es la realidad del precio de la tierra y otra el costo de transformación del suelo. Además, por un lado se construyen nuevas vialidades, aeropuertos, zonas industriales, y por otro se degradan sistemáticamente zonas de la ciudad que son incapaces de convertirse en espacios deseables económicamente; hay una subversión en términos económicos. Aunque puede considerarse que los territorios que no son económicamente rentables, están condenados a desaparecer, esto no es posible pues están totalmente relacionados con áreas que en teoría no se pueden vender (calles,

---

<sup>42</sup> Salvador Rueda, "La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa" en <http://habitat.aq.upm.es> febrero del 2004.

equipamiento), lo que los mantiene como espacios sociales. Por lo tanto podemos considerar que el espacio urbano parece predeterminado a sufrir las consecuencias de un crecimiento sin control.<sup>43</sup>

El desarrollo de la ciudad está sujeto a la intervención, de las fuerzas que posean los distintos grupos sociales, el modelo de desarrollo de la ciudad está basado en intereses y lógicas productivistas, controlados por el sector inmobiliario, y por el sector financiero. Este sector inmobiliario-financiero no está aislado y se relaciona con los sectores económico, político y social; sin embargo, no todos los sectores sociales pueden tener acceso a los precios determinados por el mercado, por lo tanto, según las palabras de Luis Cortés, "el concepto básico que debemos asumir es que el crecimiento urbano se correlaciona con el modelo económico y con el modelo social".<sup>44</sup>

Y por último, se desarrollan en la ciudad, las grandes infraestructuras, las grandes superficies comerciales e industriales; y es a través de ese crecimiento que se genera una pauta acumulativa de inversiones en estructuras que hacen posible el crecimiento, extendiéndose en consecuencia, grandes beneficios para el sector inmobiliario, lo que constituye el núcleo del modelo urbano y el territorio actual, por esa razón se puede asegurar que la planificación no parte de la participación social, sino de los sectores inmobiliario y financiero.

---

<sup>43</sup> Javier Ruiz, "La ciudad como un organismo sujeto a procesos constantes de transformación" en <http://anai.eurosur.org/noticia> 25 de junio del 2002.

<sup>44</sup> Luis Cortés, "La ciudad difusa" en <http://anai.eurosur.org/noticia> 25 de junio del 2002.

## BIBLIOGRAFIA

Vila, Alicia, Máximo Sedano, Ana López y Ángel A. Juan, "Correlación Lineal y Análisis de Regresión". en [www.uoc.edu](http://www.uoc.edu). 21 de Febrero del 2004.

Berrocal Sánchez, Celia, "Distribuciones bidimensionales.regresion y correlación" en <http://www.cnice.mecd.esc>. 21 de Febrero del 2004.

Naredo, José Manuel, "*Configuración de las actuales conurbaciones y su incidencia ambiental*" en <http://www.habitat.aq.upm.es>. 20 de Marzo del 2003.

Calderón, Julio A., "Acceso por los pobres al suelo urbano y mercado inmobiliario en Lima metropolitana" en [www.lincolnst.edu](http://www.lincolnst.edu). Marzo del 2002

"Precio del suelo y formación de la renta en Santa Fe de Bogota" en [www.dapd.gov.co](http://www.dapd.gov.co). Febrero 2004

Arriaga L., Camilo, y Daniela Simioni, "Acceso al suelo, impuestos locales y financiamiento del desarrollo urbano: El caso de Santiago de Chile" en [www.lincolnst.edu](http://www.lincolnst.edu). Marzo del 2002

Arreola, Erasmo Agustín, y otros, *Tabla de valores para translación de dominio. s/e*, Ciudad Juárez, 2004.

*Plan Director de Desarrollo Urbano, 1989*.IMIP, Ciudad Juárez, 1989

*Plan Director de Desarrollo urbano. Actualización 1995*. IMIP, Ciudad Juárez, 1995, p.4.

*Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez. Zona Sur*. IMIP, Ciudad Juárez 2001, p.58.

*Plan Director de Desarrollo urbano. Actualización 2001*. IMIP, Ciudad Juárez, Julio 2001, p.98.

Corraliza Rodríguez, José Antonio, "Vida urbana y experiencia social: variedad cohesión y medio ambiente" en <http://habitat.aq.upm.es> 16 de octubre del 2002.

*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. McGrawHill, México 1999, p.4.

*Ley Federal de Vivienda* en [www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/](http://www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/). 28 de abril del 2004.

*Tabla de valores de terreno del Municipio de Juárez*. Ciudad Juárez, Dirección de Catastro, 2004.

*Ley de desarrollo urbano del Estado de Chihuahua* en [www.chihuahua.gob.mx/congreso/Biblioteca/Leyes/849\\_95.pdf](http://www.chihuahua.gob.mx/congreso/Biblioteca/Leyes/849_95.pdf). 10 de junio del 2004.

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

Mac Donald, Joan, "Los desafíos de América Latina y el Caribe en el campo de los asentamientos humanos" [www.habitat.aq.upm.es/iah/ponenc/a004.html](http://www.habitat.aq.upm.es/iah/ponenc/a004.html) 16 de noviembre del 2001

Salvador Rueda, "La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa" en <http://habitat.aq.upm.es> febrero del 2004

Javier Ruíz, "La ciudad como un organismo sujeto a procesos constantes de transformación" en <http://anai.eurosur.org/noticia> 25 de junio del 2002.

Luis Cortés, "La ciudad difusa" en <http://anai.eurosur.org/noticia> 25 de junio del 2002.

Dr. Dominique Achour, *Inversión en Bienes Raíces. Análisis y Valuación de Bienes Raíces en el Contexto Mexicano.* LIMUSA, México, 1992.

Pedro Gutiérrez Aguilar, "La teoría de las cuatro esquinas" en <http://libroazulbr.com/contenido/articulos.html> 28 de Junio del 2003

Benito Fernández, "Lugares peligrosos. Psicología ambiental y miedo al delito" Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, 1995.

FRIEDMAN, J, "Planificación en el ámbito público" INAP, Ministerio para las administraciones públicas, Madrid. 1991

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

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## GLOSARIO

**Acción urbana:** El acondicionamiento del espacio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, el fraccionamiento, la urbanización, la fusión, la subdivisión, la renotificación, la edificación, el cambio a régimen de propiedad en condominio y demás procesos tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano.

**Área no urbanizable:** La superficie que en razón de su naturaleza, función o destino no debe abrirse al desarrollo, o está sujeta a restricciones en su aprovechamiento.

**Área urbana:** La superficie ocupada por asentamientos humanos o dotada con infraestructura primaria para este efecto.

**Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

**Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

**Conjunto urbano:** La modalidad de acción urbana, en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo;

**Conservación:** La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

**Conurbación:** La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población.

**Crecimiento:** La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

**Densidad bruta:** Es el indicador que resulta de dividir el número total de viviendas de un polígono determinado entre la superficie total del mismo.

**Derecho de vía:** La franja de terreno de restricción federal, estatal o municipal que corre paralela a ambos lados de las vías públicas y redes de infraestructura existentes. En el caso de la vía pública proyectada, el derecho de vía comprende además la franja de terreno para el trazo y construcción de la misma;

**Desarrollo regional:** El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, preservación del medio ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

**Desarrollo urbano:** La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**Destinos:** Los fines públicos a los que se tienen previstos dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

**Dictamen de impacto urbano y ambiental:** El documento mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza, niega o condiciona, con base en estudios elaborados al respecto, la realización de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameritan.

**Dictamen de congruencia:** El documento mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, evalúa y sanciona el contenido de un plan respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas<sup>®</sup> establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

**Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos.

**Fraccionamiento:** La división de un terreno mediante la apertura de calle o calles o de obras de urbanización que acondicionen el predio para tal propósito.

**Fundación:** La acción de establecer un centro de población.

**Fusión:** La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.

**Habilitación:** La dotación de obras de cabecera y redes de infraestructura primaria, viales, de agua, saneamiento y electricidad a un área o predio, para posteriormente subdividir, fraccionar o edificar;

**Infraestructura Urbana:** Los sistemas y redes de distribución de bienes y servicios en los centros de población.

**Infraestructura Urbana Primaria:** El conjunto de obras de cabecera y las líneas troncales o principales para la introducción y suministro del agua potable, la energía eléctrica, la vialidad principal y el desalojo de aguas en un centro de población o en una zona del mismo.

**Límite de centro de población:** la línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población, de conformidad con la definición contenida en la fracción V del presente artículo. Los límites de los fondos legales de las poblaciones deberán coincidir con los de los Centros de población;

**Mejoramiento:** La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un Centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente, así como para regularizar la tenencia de la tierra y dotar a los pobladores de satisfactores y servicios básicos;

**Normas técnicas:** La descripción detallada de aspectos reglamentarios por medio de los distintos planes de desarrollo urbano que constituyen un referente importante para evaluar, dictaminar y en su caso, autorizar acciones de desarrollo urbano en localidades que no cuentan con un Plan de Desarrollo Urbano que regule su desarrollo con los reglamentos respectivos;

**Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un Centro de Población, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

**Reagrupamiento parcelario:** El proceso de fusión de predios, en un polígono y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación para la ejecución de planes de desarrollo urbano para la conservación, mejoramiento o crecimiento de los Centros de población.

**Regularización de la tenencia de la tierra:** El proceso de legalización de la posesión del suelo en beneficio de las personas asentadas irregularmente.

**Renotificación:** La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.

**Reservas:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

**Reservas territoriales patrimoniales:** El suelo adquirido por las dependencias o entidades de la administración pública, o en asociación con sus propietarios, para la oferta de lotes en las áreas urbanizables.

**Servicios urbanos:** Las actividades públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de población.

**Subdivisión:** La partición de un predio en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública u obras de urbanización.

**Urbanización:** El acondicionamiento y dotación de redes de infraestructura que permiten la edificación y su conexión a las redes de servicios públicos así como el incremento de la población urbana.

**Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población.

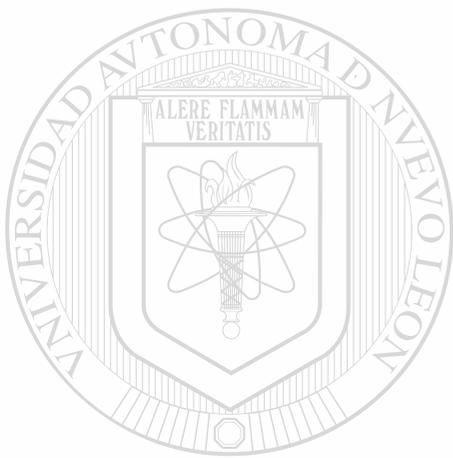
**Vía pública:** Los inmuebles de dominio público y uso común destinados al libre tránsito.

**Vivienda de interés social:** Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, <sup>®</sup> vigente en la zona de que se trate.

**Vivienda popular:** Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

**Zonificación primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

**Zonificación secundaria:** La precisión detallada de la Zonificación Primaria a través de normas de habitabilidad, densidades, coeficientes de utilización y de ocupación, alineamientos y edificación.



# UANL

---

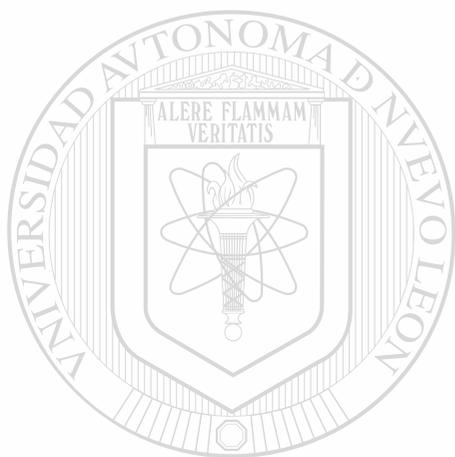
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## LISTAS DE SIGLAS

IMIP	Instituto Municipal de Investigación y Planeación
JMAS	Junta Municipal de Aguas y Saneamiento
TELMEX	Teléfonos de México
COPLADEM	Comité de Planeación de Desarrollo Municipal
CFE	Comisión Federal de Electricidad
SEECH	Servicios Educativos del Estado de Chihuahua



# UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## ÍNDICE DE TABLAS Y PLANOS

Resultados de los talleres realizados por el IMIP	23
Plano de Ciudad Juárez	33
Distribución de usos de suelo	34
Plano de la Zona Sur y el Lote Bravo	35
Usos del suelo en Zona Sur y Lote Bravo	36
<i>Intersección de calles</i>	37
Plano de las principales vialidades de Ciudad Juárez	39
Tabla de valores de terreno	58

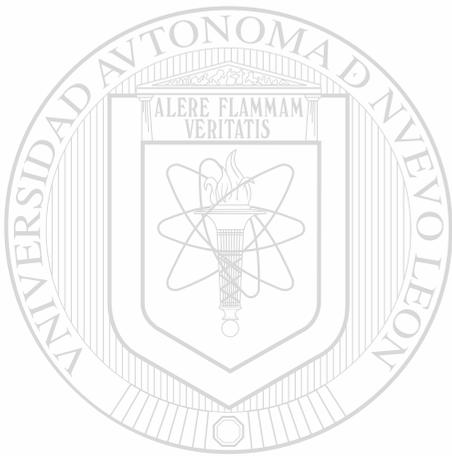


# UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## TALLERES

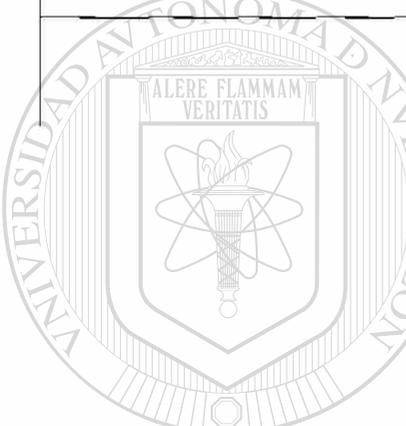
Taller 16, 20 de Octubre de 2001.

### PATRIA I

#### METAS U OBJETIVOS PRIORIZADOS Y PLANIFICACIÓN DE ACCIONES:

Después debían de elegir tres metas u objetivos que consideraran las más importantes, elaborando posteriormente las acciones concretas a seguir. Indicando los tiempos y los responsables de cada una.

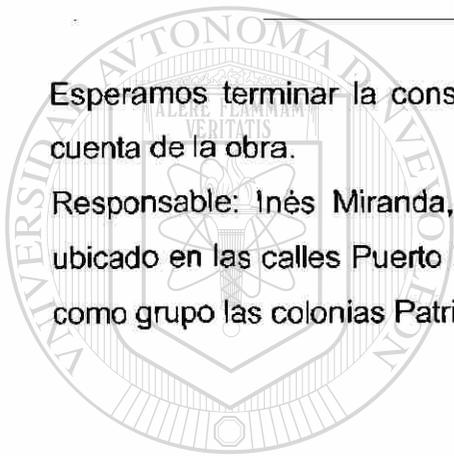
Parque bien equipado, tiempo para lograrlo un año, dispensario médico. Tiempo para conseguirlo medio año, más seguridad, tiempo para alcanzar la meta medio año.

Metas:	Acciones:
 <p>Parque bien equipado.</p>	<p>El terreno se ubica en las calles Puerto Amelles, Puerto, Colombia y Puerto Estrella.</p> <p>El parque Praderas del Oriente se encuentra en las calles Descubrimiento y Salvárcar.</p> <p>Repartir volantes para convocar a una junta de vecinos para el 15 de noviembre y en ella levantar firmas, hacer un escrito dirigido a la Dirección de Parques y Jardines solicitando el equipamiento del mismo.</p> <p>Tiempo: El 17 de Noviembre, esperando para el 21 del mismo mes la respuesta de la solicitud.</p> <p>Informarnos cuánto nos toca pagar a los vecinos y comunicarlo a los demás (Debido a que todo se maneja tripartitamente). Se convocará nuevamente a junta de colonos y se notificará la respuesta recibida, ahí se les pedirá ayuda para realizar algunas actividades para recabar fondos.</p> <p>Con esos fondos se dirigirá otro escrito el día 25 de noviembre a la Dirección de Parques y Jardines notificándole si se tiene los fondos suficientes para absorber el gasto del parque, en caso de tener una respuesta afirmativa (de la dependencia), nos comunicaremos a la brevedad posible con el representante responsable Luís Armando.</p> <p>Tiempo total: Si fuese posible la obra quedaría terminada en un año.</p>

<p>Dispensario Médico</p>	<p>Se hará un escrito dirigido a salubridad (Secretaria de Salud), con un croquis donde nos gustaría que quedara el dispensario, además solicitaremos la designación de un médico. La fecha para recibir la respuesta será el primero de diciembre. Después se mandará otro oficio a la Dirección de Asentamientos Humanos con copia a Obras Públicas Municipales para el otorgamiento del permiso de construcción, esta se llevará a cabo por la comunidad, comenzando el día 2 de diciembre.</p> <p>Se nombrará un comité responsable de obra el día primero de diciembre para estar pendientes del inmueble a construir.</p>
---------------------------	---

Esperamos terminar la construcción el 2 de Junio del 2002 y el responsable dará cuenta de la obra.

Responsable: Inés Miranda, las reuniones de vecinos se realizarán en el parque ubicado en las calles Puerto Estrella y Puerto Armelles, en el punto anterior trabajaron como grupo las colonias Patria I y Praderas del Oriente.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



### PATRIA II Y III

#### METAS U OBJETIVOS PRIORIZADOS Y PLANIFICACIÓN DE ACCIONES:

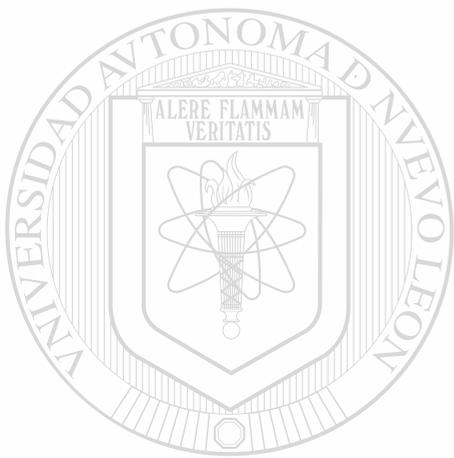
Después debían de elegir tres metas u objetivos que consideraran las más importantes, elaborando posteriormente las acciones concretas a seguir. Indicando los tiempos y los responsables de cada una.

Un parque bien acondicionado, tiempo para alcanzar la meta tres años, vigilancia (establecimiento de una caseta o estación de policía), tiempo para conseguir este objetivo un año, consultorio médico, tiempo para lograrlo un año.

Unión del comité de vecinos y de la comunidad de las dos colonias.

Metas:	Acciones:
<p>Un parque bien acondicionado.</p>	<p>Angel Verduco y Catalina Martínez van convocar a una reunión del comité de vecinos para la primera semana de noviembre. Plantear la necesidad de estos parques y ponernos de acuerdo para invitar a la comunidad a participar.</p> <p>Hacer volantes para citar a la comunidad de la colonia a una reunión para la segunda semana de noviembre.</p> <p>Comunicarse con el Municipio (Ayuntamiento) para pedir apoyo a los encargados de parques. Tiempo: La tercera semana de noviembre.</p> <p>Explicarles a los vecinos lo que tenemos que hacer para mejorar el parque.</p> <p>Hacer las cosas que se nos plantearon, como abrir salidas para tomas de agua y colocar árboles.</p>
<p>Seguridad (Caseta o estación de policía).</p> <p>Consultorio Médico. 1 año.</p>	<p>Convocar a una reunión del comité de vecinos para la primera semana de noviembre, con esto se logrará dar conocimiento al comité sobre esta inquietud.</p> <p>El comité de vecinos necesita ir a la presidencia municipal para informar al Municipio (Ayuntamiento) de esta posibilidad, Informar a la comunidad la respuesta que se tuvo del Municipio (Ayuntamiento). A partir de la tercera y cuarta semana de noviembre.</p> <p>Juntar al comité de vecinos e informar a la comunidad de la cita.</p> <p>Consultar a las autoridades correspondientes para ver esta posibilidad de realizar actividades.</p>

<p>Unión del comité de vecinos y de la comunidad de las colonias Patria II y III</p>	<p>Citar a reunión de comité de vecinos para comunicar las actividades que se están planteando, en la primera semana de noviembre, hacer junta en la comunidad para fomentar la comunicación con todos los vecinos y darles a conocer los objetivos. En la tercera semana de noviembre, las reuniones para todas las metas se realizarán en el parque, comenzando el primer sábado de noviembre a las 6:00 p.m.</p>
--	---



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## EL PAPALOTE

### METAS U OBJETIVOS PRIORIZADOS Y PLANIFICACIÓN DE ACCIONES:

Después debían de elegir tres metas u objetivos que consideraran las más importantes, elaborando posteriormente las acciones concretas a seguir, indicando los tiempos y los responsables de cada una.

Transporte público, que pase por las calles interiores de la colonia, tiempo seis meses, introducción de drenaje tiempo un año, agua potable en toda la colonia, tiempo 6 meses, pavimento, escuelas (Instalación de un "kinder"), tiempo un año.

Delegación de policía.

Metas:	Acciones:
 <p>Introducción de drenaje.</p>	<p>Reunión con vecinos.                      Pedir información a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) y al Comité de Planeación de Desarrollo Municipal (COPLADEM)                      Pedir presupuesto para las calles: Ejido Cuauhtémoc, Ejido Villa Luz y Ejido Vergel informar. Cuando se tenga el presupuesto reuniremos a la gente para Responsables: Martín Robles y Dolores Lucero Tiempo: A partir del 27 de octubre y durante el mes de Noviembre</p>
<p>Transporte Público, que pase por las calles interiores de la colonia</p>	<p>En una reunión hablar con la gente sobre la importancia y necesario de tener el servicio. Consultar con ellos el croquis del recorrido ya planeado aquí. Hablar con el director de Transporte Público Responsables: Martín Robles y Dolores Lucero</p>
<p>Línea de teléfono y preescolar</p>	<p>Escutia a las 5:00 p.m. el 28 de octubre, ahí vamos a ver cuántas personas nos van a acompañar para hacer las gestiones, mínimo 15 personas, Invitar a toda la colonia para compartir ideas. Responsables: Martín Robles y Dolores Lucero</p>

## AMPLIACIÓN PAPALOTE

### METAS U OBJETIVOS PRIORIZADOS Y PLANIFICACIÓN DE ACCIONES:

Después debían de elegir tres metas u objetivos que consideraran las más importantes, elaborando posteriormente las acciones concretas a seguir. Indicando los tiempos y los responsables de cada una.

Líneas telefónicas, seis meses máximo, un preescolar, en año y medio, el transporte público.

Metas:	Acciones:
 <p>Línea telefónica.</p>	<p>Preparar volantes para invitar a una junta de vecinos, donde pretendemos reunir a la mayor parte de la colonia y platicar con ellos, fecha de la reunión: 28 de octubre a las 5:00 de la tarde.</p> <p>Pedir información y un presupuesto de la instalación de las líneas a Teléfonos de México (TELMEX).</p> <p>Fecha: 29 de Octubre a las 9:00 de mañana.</p> <p>Otra reunión de colonos el 4 de noviembre a las 5:00 p.m.</p> <p>Responsables: Ambrosio (presidente del comité de vecinos), Gloria (ayudante del presidente) y J. Antonio.</p> <p>Fecha límite para la realización: marzo de 2002.</p>
<p>Instalación de un preescolar.</p> <p>3. Entrada del Transporte Público.</p>	<p>La primer reunión de colonos se realizará el mismo día de la meta anterior (28 de octubre de 2001).</p> <p>Preparación de volantes, tiempo para esto el 26 de octubre.</p> <p>Acudir a la dirección de Servicios Educativos del Estado de Chihuahua (SEECH) el 5 de noviembre.</p> <p>Queremos que se ubique en las calles Ejido Jesús Carranza y Cascabel, sin número.</p> <p>Responsables: Ambrosio, Gloria y J. Antonio.</p> <p>Tiempo estimado de la obra: dos años de 2001 al 2003.</p> <p>Reunión de colonos para planear una visita a las oficinas de Transporte Público. Fecha: Lunes 10 de noviembre.</p> <p>Queremos que la ruta cruce por las calles Francisco Márquez, San Agustín y Juan Escutia, terminando en Jesús Carranza.</p> <p>Los responsables: Ambrosio, Gloria y J. Antonio.</p> <p>Tiempo: De hoy hasta diciembre de 2001.</p>

## RESUMEN AUTOBIOGRAFICO

Ing. Juan Albino Flores Guillén

Candidato para el grado de Maestro en Valuación Inmobiliaria

Proyecto: **Influencias del Desarrollo Urbano en el Mercado Inmobiliario**

Información personal:

Fecha de Nacimiento: 15 de Junio de 1961

Lugar de Nacimiento: Ciudad Juárez Chihuahua México

Formación Académica: Ingeniero Civil egresado de la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez en el año de 1987

Experiencia profesional: Perito Valuador de la Dirección de catastro del municipio de Juárez desde 1992

Registro de perito valuador provisional ante la Dirección Estatal de Profesiones

Registro de Perito Valuador ante la Unidad de Valuación denominada "Avalúos Integrales del Norte S.A de C.V , con sede en Torreón Coahuila "

Perito valuador de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Organizaciones profesionales: Presidente de la Asociación de Valuadores A.C durante los periodos 1933-1994, 2001-2002  
Miembro activo de la Asociación de Valuadores A.C.  
Miembro activo del Colegio de Ingenieros Civiles  
Ex miembro del Consejo Consultivo de Catastro

