

# Baldíos en la zona centro de Ciudad Juárez Chihuahua:

## su uso como planteamiento para una ciudad compacta y sustentable

**Luis Herrera Terrazas**  
Departamento de Arquitectura  
Universidad Autónoma de Ciudad Juárez  
Ciudad Juárez, Chihuahua. México  
luisht115@hotmail.com

**Leticia Peña Barrera**  
Departamento de Arquitectura  
Universidad Autónoma de Ciudad Juárez  
Ciudad Juárez, Chihuahua. México  
letpeba@yahoo.com.mx

**Abstract—** Wasteland are presented in any city in the world, are spaces that are part of the shaping of cities. They are places that come in a set of land speculation and profitability. Ciudad Juárez is a town that presented a rapidly population and territory growing, product of industrialization from the early sixties. To abate the housing shortage, housing programs were implemented with institutional funding built by private initiative. The displacements of population and land grabbing, for profit, which led into the city remain vacant spaces in areas not yet consolidated, resulting underutilization of land, equipment and infrastructure issues affecting presents livability and low value.

**Resumen—** Los terrenos baldíos se presentan en cualquier ciudad del mundo, son espacios que forman parte de la conformación de las ciudades, son lugares que entran en un juego de especulación y rentabilidad del suelo. Ciudad Juárez es una localidad que presentó un crecimiento acelerado poblacional y de su territorio, producto de la industrialización a partir de la década de los sesentas. Para abatir el déficit de vivienda, se implementaron programas habitacionales con financiamiento institucional construidos por la iniciativa privada. Los desplazamientos de la población y el acaparamiento de suelo, con fines lucrativos, propiciaron que al interior de la ciudad quedaran espacios baldíos en zonas que aún no se consolidan, como consecuencia se presenta una subutilización del suelo, equipamiento e infraestructura que repercute en aspectos de baja habitabilidad y valor.

**Palabras claves—** baldíos, habitabilidad, rentabilidad, crecimiento urbano

**Keywords—** wasteland, habitability, profitability, urban growth

### I. INTRODUCCION

En Ciudad Juárez, a partir de los años sesentas la instalación de industrias maquiladoras (manufactureras), propició el crecimiento poblacional y con ello, la migración de habitantes, no sólo de las

áreas rurales, sino desde otras localidades. Los migrantes en busca de empleo y oportunidades laborales (mano de obra a nivel operacional), generarán un desarrollo expansivo y con múltiples carencias, entre ellas, la falta de vivienda y equipamiento para cubrir otros satisfactores de tipo social.

El comportamiento de densidad poblacional, responde entonces al crecimiento expansivo y disperso de la mancha urbana, teniendo una ocupación territorial que a partir de los años sesenta, se ha presentado en la tabla I

TABLE I. CRECIMIENTO HISTÓRICO DE CIUDAD JUÁREZ

Año	Superficie Hectáreas	Incremento Hectáreas	Inc. anual Hectáreas	Población
1960	3,060.37	2,155.15	215.52	262,119
1970	5,899.63	2,839.26	283.53	407,370
1980	10,795.11	4,895.48	489.55	544,496
1990	14,049.30	3,254.19	325.42	789,522
1995	15,363.74	1,314.44	262.89	995,770
2000	20,553.00	5,189.26	1,037.85	1'208,498
2005	22,684.77	2,131.77	426.35	1'301,452
2008	30,052.89	7,368.12	2,456.04	1'371,494

Fuente: IMIP, 2009 Plan de Desarrollo Urbano

La existencia de baldíos en Ciudad Juárez, propicia una estructura urbana desarticulada, zonas sin desarrollo, no consolidadas y espacios subutilizados. En el año 2003 el Plan de Desarrollo Urbano [10] de la ciudad, tenía identificadas aproximadamente 3,000 hectáreas de suelo en desuso y al 2008 el aumento representaba 10,735 hectáreas, baldíos de diferentes tamaños, que sumaban 9,160 hectáreas de tierra ociosa.

Los lotes baldíos no solo existen en la conformación de Ciudad Juárez, se presentan en todas las grandes ciudades del mundo, y se pueden entender como “quebres en el paisaje”. Estos predios son espacios que se van quedando dentro de la mancha urbana y si no se desarrollan, potencialmente no se cumple con el objetivo básico que debe perseguir la planeación urbana como dice Guerra [9], en cuestión de lograr el bienestar colectivo, calidad de vida, buen uso y aprovechamiento de la infraestructura de la ciudad.

La etimología de la palabra baldío, de acuerdo con Molier, se refiere a “cualquier cosa que resulte inútil...terreno urbano sin construir” (citado por Chávez, Valladares y Aguirre [5]). Sin embargo, para otros autores, los baldíos, son suelo disponible, son terrenos dentro de la ciudad que cuentan con los servicios básicos como electricidad, drenaje y agua, sin importar su localización y tamaño. Tierras que sólo necesitan edificarse para su aprovechamiento. (Chávez, Valladares y Aguirre [5]). Por tanto, en este análisis, se considera al baldío como un terreno sin edificación alguna, ubicado dentro de la ciudad.

En base a esta necesidad de identificar la problemática del baldío en Ciudad Juárez, se realizó la presente investigación dentro de un sector ubicado en el área central sector límite de crecimiento en la década de los sesentas que ofrece el análisis de resultados reveladores sobre este problema en un área que perdió rentabilidad.

La primera parte del presente escrito, plantea aspectos que permiten la presencia y proliferación de los baldíos en la ciudad (renta de suelo, especulación y políticas normativas); en el segundo punto se plantean componentes que por la existencia de estos espacios se ven afectados (habitabilidad, sustentabilidad, imagen urbana y entorno); se aborda la metodología de análisis, los resultados y las conclusiones en base a la zona de estudio.

## II. BALDÍOS Y RENTA DE SUELO

El suelo es un componente básico de la estructura urbana. La renta del suelo urbano, parte de la lógica interna de los principios de organización espacial de la ciudad y de los modelos que se aplican para su crecimiento; está relacionada con los procesos de estructuración de las ciudades, íntimamente ligada a las decisiones de localización de las actividades de producción o áreas residenciales. Por esto, la renta es un elemento intrínseco a los fenómenos que conforman el espacio conforme a Camagni [4]

La renta de la tierra ha sido abordada por distintos autores, dentro del pensamiento clásico, se pueden ubicar Thomas Malthus, David Ricardo, Adam Smith y Henry Von Thünen, autores clásicos y neoclásicos que explican la apropiación del excedente de tierra, en función de la localización y fertilidad, en Díaz [6]. Von Thünen divide la tierra en categorías de fertilidad, esto significa que cuando el hombre se establece en un espacio despoblado y virgen, para lograr ubicarse en campos más fértiles, existe la posibilidad de que la

producción sea mayor y de mejor calidad, sin tanto trabajo. Conforme la población va aumentando, crece la demanda de suelo, ya que el existente resulta insuficiente, por lo que es necesaria la búsqueda de terrenos que cubran las necesidades de la población.

Las dos fuentes más reconocidas de la renta del suelo son tratados por Adam Smith que considera que la fertilidad de la tierra y la posición (ubicación o situación), ofrecen una relación de primacía dentro de los mercados. En lo que respecta a la renta por posición, una tierra que se encuentra alrededor de la ciudad, da una renta mayor, a la tierra igualmente fértil que se encuentra alejada. Afirmaciones que muestran la contribución de Smith para definir las bases de una teoría de la renta, relevante y aun subvalorada, en Camagni, [4].

La rentabilidad de la tierra, determina su valor, ya que la producción que proporcione se basa en la calidad de la misma; los beneficios de los propietarios, se determina según lo que produce. Entonces, si la renta, en la economía se entiende como una remuneración que cualquier bien que se encuentra en oferta limitada, recibe por encima los costos de producción, según Camagni [4], esto explica que la rentabilidad origina que muchos terrenos baldíos se mantengan de forma especulativa dentro de la ciudad, en espera de proporcionar a futuro, un mayor beneficio a los propietarios.

## III. BALDÍOS Y ESPECULACIÓN DE SUELO

La especulación del suelo es un factor que está ligado a la generación de lotes baldíos, íntimamente relacionado con el acaparamiento del suelo, término que constantemente se verá cuando se hace una transacción de tipo económico. Está definida por la real academia de la lengua española como “operación comercial que se practica con mercancías, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro”. Por tanto, se puede entender como las operaciones financieras o comerciales que tiene como fin obtener un beneficio económico, definido por la variación de precios en un transcurso de tiempo. El precio de la tierra forma parte de este fenómeno financiero, sobre todo cuando existe el acaparamiento del suelo que se encuentra en áreas o zonas de buena rentabilidad.

También la especulación puede no ser siempre de beneficio, en el caso del suelo, en un nivel financiero, se puede entender como una inversión realizada que no garantiza una seguridad de recuperación, o tampoco se puede asegurar la obtención de un beneficio. Lo que indica que en la especulación, existen las dos posibilidades: pérdida o ganancia, como en las inversiones de capital en el suelo o cualquier actividad financiera.

La utilidad de un baldío estriba, en términos económicos, como mecanismo para crear capital según Chávez, Valladares y Aguirre [5]. Uno de los factores más importantes de la especulación es el tener la seguridad del precio, factor que en el mayor de los casos el propietario del bien quiere asegurar, aunque está en función de la oferta y la demanda. Como parte de este proceso especulativo el terreno

baldío en la ciudad se queda en espera del momento propicio de utilización, manejado por los intereses económicos de sus propietarios.

Un punto de partida sobre el acaparamiento de la tierra, se encuentra en una visión del éxito del desarrollo económico capitalista, perspectiva que presenta a la tierra no como producto, sino como inversión de capital. Cuando se presenta un fenómeno de este tipo se propicia el descuido y abandono de predios por parte de los propietarios (Borras y Franco [3]).

El sector inmobiliario juega un papel preponderante dentro de la especulación, ya que es el encargado de las transacciones de la compra-venta de terrenos. En este sentido, se puede mencionar que el propósito de los constructores de vivienda, es la obtención de mayor ganancia en la construcción de la misma, tanto como en la urbanización. Este tipo de acciones propician que los baldíos al interior de la ciudad, sigan en espera de ser utilizados. Por otro lado, cabe mencionar que la presión económica que ejercen los grupos inmobiliarios por ampliar los límites de la mancha urbana de la ciudad, conlleva a una ganancia económica para fraccionadores y beneficios políticos.

#### IV. POLÍTICAS SOBRE TERRENOS BALDÍOS

La creación de políticas, legislaciones y reglamentos son básicos para lograr que una ciudad y su población funcionen ordenadamente; pero mientras la toma de decisiones para el crecimiento de la ciudad, sea en base a los intereses económicos y políticos de unos cuantos, tampoco funcionará, y por consecuencia, seguirá siendo insustentable.

El Plan de Desarrollo Urbano [10] de la ciudad desde el año 2002, plantea la densificación del territorio, sobre todo en aquellas zonas que presentan subutilización de la infraestructura, por lo que será necesario, promover incentivos que faciliten la ocupación de lotes baldíos y el aumento de la densidad poblacional. Este apartado de densificación con respecto a la utilización del lote baldío, es un claro ejemplo de políticas que se crean y sirven para aprovechar el espacio subutilizado de la ciudad.

Una forma de desalentar la expansión urbana, es instrumentando la creación de un programa de incorporación de lotes baldíos, conforme un inventario de suelo y un programa de estímulos y sanciones. Esta política puede ser desarrollada en forma paralela para los promotores de vivienda en las modalidades de vivienda media y arrendamiento (PDU [11]).

Políticas que deben aplicarse en zonas servidas, con infraestructura y equipamiento. Además de la incorporación del suelo baldío, es necesario replantear el sistema de normatividad que asegure la dotación de equipamiento faltante, la eficiencia de la infraestructura existente, que mantenga los valores del suelo y eleve la calidad de la imagen urbana. La reutilización de baldíos o edificaciones en abandono, por medio de programas de aprovechamiento inmobiliario, tendrían que ser objeto de políticas de fomento que hagan atractivo el uso o reuso (PDU [10]).

Lograr una coherencia espacial, con la finalidad de mejorar los elementos de la estructura urbana, es una tarea multifuncional, que resuelve muchos problemas de funcionalidad, de prestación de servicios, productividad y conjuntamente permite en el espacio urbano la mejora de calidad de vida de los habitantes de la ciudad (PDU, 2002). La densificación por medio de la ocupación de terrenos baldíos, requiere de un estudio, que analice circunstancias particulares, a efecto de conformar paquetes homogéneos, para establecer políticas que estimulen su ocupación.

#### V. HABITABILIDAD Y SUSTENTABILIDAD

La habitabilidad es un factor que debe tomarse en cuenta siempre que se realizan estudios de la ciudad, si se desea llevar a cabo una revitalización, recuperación o repoblación. Este aspecto, se debe entender en el sentido más amplio, considerando todos los espacios que satisfagan las necesidades objetivas y subjetivas de los habitantes de una ciudad, ya sea de forma individual o grupal (Zulaica y Celemín [19]). El entender la habitabilidad en estas condiciones, implica que exista una relación directa con el concepto de calidad de vida, ya que se ven intrínsecos las cualidades ambientales, las cuales permiten un desarrollo físico, biológico, psicológico y social de las personas (Zulaica y Celemín [19]).

La habitabilidad está íntimamente ligada a las características y cualidades del espacio, el entorno social y el medio ambiente, aspectos que dan a las personas una sensación de bienestar, tanto de forma individual como colectiva, permitiendo que exista una satisfacción de ocupar y residir en un sitio o sector determinado. Se puede medir a partir de lo interno y lo externo, considerando la vivienda como la primera y el entorno como la segunda como lo explica Moreno [13], de aquí la importancia de considerar la relación del baldío con el entorno. Por ello, la accesibilidad y continuidad, los emplazamientos, el espacio público, la dotación uniforme de infraestructura, servicios, equipamiento y transporte público, entre otros, son parte de la habitabilidad urbana, son componentes que deben encontrarse de forma óptima en todas las áreas de una ciudad (Chávez y Valladares [5]). También, en esta relación, deben estar presentes la sustentabilidad entre los diferentes grupos sociales (Rueda [16]); un bienestar ambiental, donde se presente la relación armónica de éstos con el entorno; un bienestar psicosocial, el cual implica satisfacción individual; y el bienestar sociopolítico (Zulaica y Celemín [19]).

Uno de los principales retos de los desarrollos de las ciudades es que se den de forma sustentable, donde exista una administración eficiente de recursos y no se comprometa el bienestar y la calidad de vida actual ni de futuras generaciones. De aquí que se mencione que dos factores, entre otros, para lograr un desarrollo sustentable son el crecimiento poblacional y el uso del recurso del suelo, los cuales se presentan en forma discordante, ya que la extensión de territorio no va a la par con el aumento de la población; lo cual genera el desperdicio de suelo, materia prima para el desarrollo de cualquier ciudad. Entonces si se desea una ciudad sustentable, donde

se aprovechen los recursos, se deben crear ciudades compactas, con mayores densificaciones donde se utilice la tierra existente sin despilfarros ni desperdicios.

El término de desarrollo sustentable se utiliza, a partir del informe de la Comisión Mundial del Medio Ambiente y el Desarrollo de la ONU (informe Brundtland, 1987), el cual está a favor de la preservación y salvaguarda de los recursos naturales del planeta y un crecimiento económico continuo. Sin embargo va más allá de un concepto ecológico, ya que para lograrlo debe existir un equilibrio entre una dimensión social, económica, política y medioambiental; factores que influyen o determinan la calidad de vida de los habitantes de una ciudad.

#### VI. ENTORNO, IMAGEN URBANA

La imagen urbana es un componente del entorno, es la conjugación de elementos naturales y artificiales o construidos que componen la ciudad. Se puede entender como un marco visual, donde se tiene la presencia de las construcciones, la densidad poblacional, las dimensiones de lotes, la calidad de los servicios (alumbrado público, nomenclatura, mobiliario urbano) y el equipamiento e infraestructura. En la imagen un elemento importante, es el estado general de las edificaciones. Se puede decir que la imagen urbana es la relación lógica y sensible de lo artificial con lo natural, donde se logra un conjunto visual que puede resultar agradable y armonioso y desarrolla una identificación de los habitantes respecto a la ciudad. (PAOT [14]).

La imagen urbana, en general se centra en lugares considerados históricos o de valor cultural, dejando de lado edificaciones que no entran en este rubro. Por otra parte, también el deterioro que presenta la infraestructura, equipamiento y construcciones son el reflejo de la nula o poca participación de la comunidad en el cuidado de estos. Una constante es el descuido de los espacios públicos y la inexistencia o falta de aplicación de una normatividad, que es quizá el problema más grave que enfrentan las áreas deterioradas; por lo general, los baldíos se ven como elementos negativos de la ciudad, son visualmente no agradables, son espacios que muestran condición de descuido y desorden, tanto que se perciben como generadores de problemas ambientales como lo menciona Guerra [9].

#### VII. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

El análisis sobre la incidencia de los predios baldíos en Ciudad Juárez se llevó a cabo a través de información documental como se revisó en el Plan Nacional de Desarrollo (IMIP [10 y 11]) donde se consultaron leyes y reglamentos estatales y municipales, para obtener esta información.

Se realizó la delimitación de la zona de estudio, donde se consideró la incidencia de baldíos, en una zona central de la ciudad y que presentara aspectos de factibilidad de recuperación, debido a que contenía espacios en desuso y sin consolidación.

Se llevaron a cabo recorridos de campo, donde la información recabada se registró en mapas y matrices

que permitieron elaborar gráficas, para identificar los espacios en desuso y que permitiera medir el impacto que muestran en el sector.

Las tablas de valor catastral de las diferentes zonas de la ciudad se consideraron para evaluar la pérdida de valor, rentabilidad y deseabilidad del sector.

Se evaluaron los beneficios o impactos que ofrece la localización respecto a servicios, infraestructura y equipamiento, relacionados con la pérdida, o no, de valor.

Se aplicó un cuestionario para valorar el impacto social, de valor e imagen que muestran los baldíos.

Se elaboraron matrices de datos, para realizar la validación con prueba estadística por medio de contraste de hipótesis, para encontrar la relación del baldío con el deterioro urbano.

#### VIII. ZONA DE ESTUDIO

La selección de la zona estudiada, se define por su localización con vialidades comerciales en la zona centro, límite del crecimiento en la década de los sesenta, las referencias de análisis serán respecto a los resultados de este estudio y que se caracterizan por ofrecer un panorama de esta problemática en sectores dentro de la ciudad con servicios e infraestructura en consolidación. La zona definida cubre aproximadamente 107 hectáreas y de acuerdo a los últimos datos del censo de población y vivienda (INEGI [10]) cuenta con una población de 2823 habitantes.

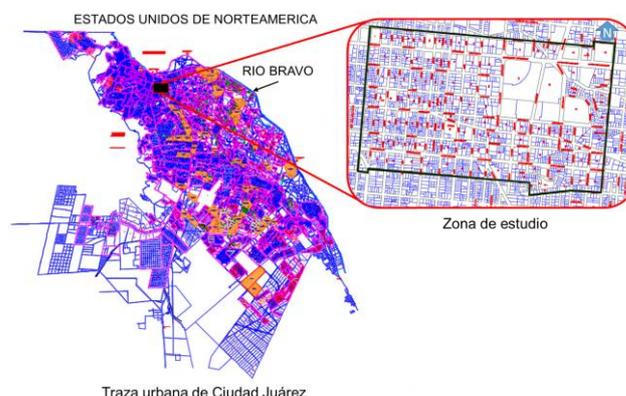


Fig. 1. Comparativa de baldíos 2008-2013 en la zona de estudio.

#### IX. RESULTADOS

Los baldíos en Ciudad Juárez, resultan de políticas de crecimiento y desarrollo basadas en intereses de grupos económicos de poder, que establecen sus beneficios de inversión a partir de la ocupación expansiva del territorio, dejando áreas sin uso, de forma especulativa, propiciando la desarticulación y fragmentación. Entre el 2001 y 2008 el aumento de predios sin uso se presenta de la siguiente manera (tabla II):

TABLE II. COMPARATIVA DEL AUMENTO DE BALDÍOS EN CIUDAD JUÁREZ 2001-2008

Año	Superficie de Ciudad Juárez (hectáreas)	Porcentaje de baldíos	Superficie de baldíos (hectáreas)
2001	22,122.00	11.30 %	2,499.78
2008	30,052.35	30.48 %	9,160.12

Fuente: IMIP, 2009 Plan de Desarrollo Urbano

Se observa que los baldíos han mostrado un aumento considerable, ya que estos ocupan casi una tercera parte (30.48%), de extensión en 2008, con una superficie de 9160.12 hectáreas, significando 10, 735 predios de diferentes dimensiones en el territorio urbano de Ciudad Juárez (ver tabla 2).

EL crecimiento de la ciudad se ha presentado en forma rápida y continua, de manera desarticulada y sin orden, por tanto, las nuevas áreas de reserva, incrementan los espacios en desuso dentro de la ciudad, mostrando zonas sin densificar ni consolidar.

Los baldíos en los nuevos desarrollos, pueden considerarse naturales por ser zonas en proceso de ocupación; sin embargo, en las zonas centrales de la ciudad, su presencia denota, la falta de uso por largo tiempo, ya que se ubican en áreas servidas con infraestructura y existen construcciones que las colindan. Estos predios han perdido rentabilidad y deseabilidad en la mayoría de los casos; por ejemplo: en el caso estudiado, de los baldíos existentes en 2008 (los marcados en color amarillos, ver figura 2), no sólo permanecen en desuso sino que han aumentado. (trabajo de campo ver figura 3). Se puede mencionar que en un lapso de 5 años únicamente se han utilizado 2 predios.

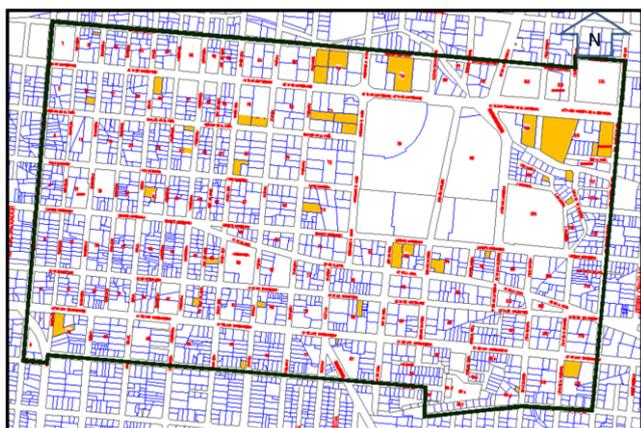


Fig. 2. Baldíos 2008 en la zona de estudio.

Fuente: IMIP, 2009 Plan de Desarrollo Urbano

De lo recabado en trabajo de campo (ver figura 3). Se puede mencionar que en un lapso de 5 años únicamente se han utilizado 2 predios de los identificados en 2008.

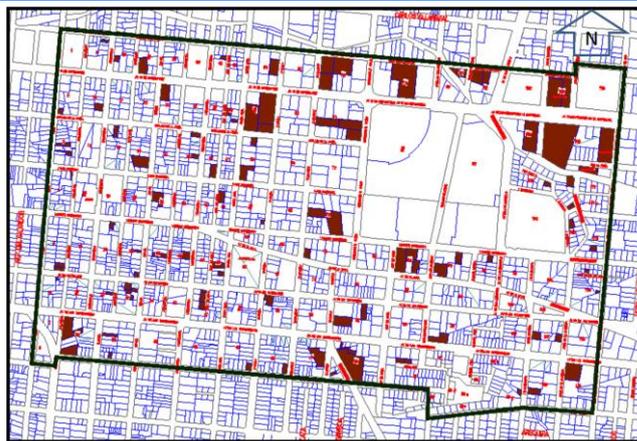


Fig. 3. Baldíos 2013 en la zona de estudio.

Fuente: Elaboración propia con información de trabajo de campo.

En el recorrido de campo se identificaron 97 terrenos sin uso ni construcción alguna, esta cantidad equivale al 6.25 % de los predios (1551) de la zona de estudio. El aumento al 2013 con respecto al 2008 es del 255.26% pasando de 38 a 97 predios baldíos; mientras que en superficie el incremento del 2008 al 2013 es del 86.81%, pasando de 38,601.60 metros cuadrados a 72,111.34 metros cuadrados respectivamente (figura 4).

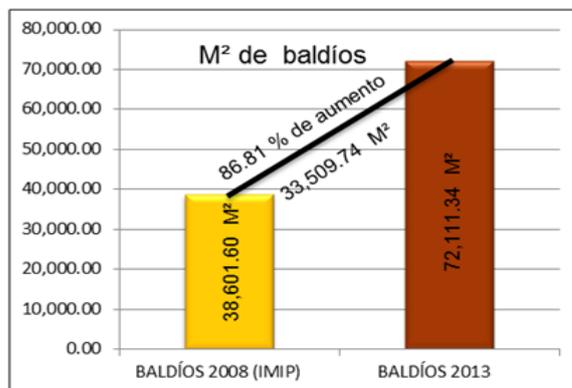
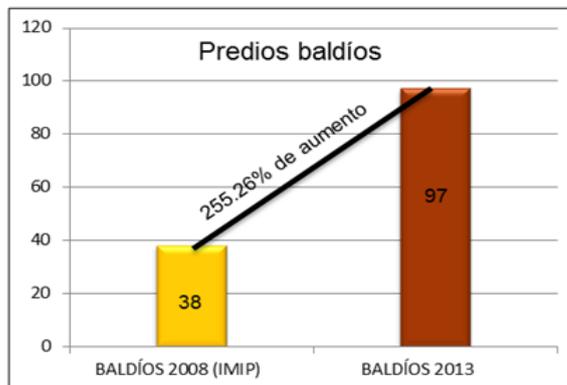


Fig. 4. Comparativa de baldíos 2008-2013 en la zona de estudio.

Fuente: Elaboración propia con información de trabajo de campo y de IMIP, 2009.

Sobre valor de suelo, en la zona, se muestran ocho diferentes valores, variando de 600.00 a 2,500.00 pesos por metro cuadrado. Las áreas ocupadas por viviendas, tienen un costo entre los 600.00 y 800.00 pesos por metro cuadrado; mientras que las avenidas comerciales, alcanzan un valor máximo de 2,500 pesos. Se puede considerar que el valor es bajo en este sector, comparado con otras áreas de nueva creación, esto aumenta el beneficio de inversión y lo define como espacio de oportunidad, para crear condiciones del entorno, construcciones y calidad de vida mejores.

El proceso de deterioro en el sector se identificó claramente en los recorridos de campo, la zona muestra cambios físicos negativos en las construcciones y la estructura urbana; este fenómeno es fácilmente perceptible. En el cuestionario (282 encuestas) aplicado a los habitantes de la zona, en referencia a la valoración de la imagen urbana, se presenta en la siguiente tabla:

TABLE III. PERCEPCIÓN SOBRE EL DETERIORO DE LA ZONA DE ANÁLISIS

Evaluación	Frecuencia	Porcentaje
Bueno	27	9.57 %
Regular	66	23.40 %
Malo	189	67.02 %
Total	282	100.00 %

*Fuente:* Elaboración propia con información de trabajo de campo 2013.

Los resultados de la encuesta de percepción, hacen ver que las condiciones de habitabilidad y calidad de vida, en el sector de análisis, si bien para ellos, no son las más idóneas, cuentan con servicios, infraestructura y equipamiento, de calidad regular, lo que concuerda con lo observado en los recorridos de campo.

Los habitantes tienen una percepción del deterioro del entorno e imagen, se dan cuenta de la falta de intervención o acción por parte de las autoridades, a pesar de tener una visión afectiva hacia su colonia.

También mencionan que la presencia de baldíos es desagradable, ya que se encuentran descuidados y sin protección, que propician disminución de valor y deseabilidad en las propiedades colindantes. Consideran que debido al tiempo sin uso, deben ocuparse para el bien común, en beneficio de la población del sector.

El estado de deterioro que presentan algunas construcciones en cuestiones estructurales, por el paso natural del tiempo, difícilmente son recuperables; por tanto, deben ser demolidas para tener espacios disponibles para su reutilización. Por otro lado, existen algunas edificaciones que con un adecuado mantenimiento aún se pueden rehabilitar.

El deterioro de las edificaciones en mal estado y ruinoso, representa un porcentaje significativo; la atención que requieren algunas construcciones es de mantenimiento e intervenciones menores; sin embargo si no se atienden, el grado de deterioro irá en

aumento, como se valida en la aplicación de la prueba estadística Chi-cuadrado, que comprueba una relación de vecindad con los espacios en desuso y el deterioro; es decir, que a mayor espacio desocupado o sin uso, mayor deterioro en el entorno inmediato.

## X. CONCLUSIONES

El caso de estudio, es un claro ejemplo del aumento de baldíos en Ciudad Juárez; por tanto, si se desea tener una ciudad con una habitabilidad sustentable, que brinde satisfactores a la población, con aprovechamiento de equipamiento, infraestructura y servicios existentes, así como una consolidación de zonas al interior de la ciudad, se deben llevar a cabo acciones para la utilización de los espacios desocupados.

Es urgente una normatividad y la aplicación de políticas que regulen y sancionen los espacios vacíos. Un aumento de valor en pago de impuestos de propiedad, o presionar a sus propietarios por medio de la enajenación o apropiación, alentaría la construcción y el uso, coadyuvaría a tener un ordenamiento urbano, que responda a un desarrollo sustentable del hábitat, lo que favorecería la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

El comportamiento especulativo, la rentabilidad, y el mercado del suelo son los factores que más inferencia tiene en la expansión de la ciudad; por tal motivo, deben ser regularizados y vistos desde una perspectiva de desarrollo urbano integral y regulado, que tenga una visión de aprovechamiento y reuso del baldío. Deben existir leyes que eviten el desuso de grandes predios en la ciudad, con la penalización que considere un mayor pago a mayor dimensión de baldío o espacio subutilizado, ya que está vinculado al deterioro del hábitat.

## REFERENCES

- [1] Aguilera Ortega, Jesús & Corral F, A. Delia, "La producción de suelo urbano a través de fraccionamientos" en el Estado de México (1946-1992) 1ª Ed). Toluca, México, 1993.
- [2] Barraza, Laurencio (coordinador general), "Diagnóstico sobre la realidad social, económica y cultural de los entornos locales para el diseño de intervenciones en materia de prevención y erradicación de la violencia en la región norte: el caso de Ciudad Juárez", México. SEGOB, Gobierno Federal, 2009.
- [3] Borrás, Saturnino M. & Franco, Jennifer, "La política del acaparamiento mundial de tierras replanteando las cuestiones de tierras, redefiniendo la resistencia". ICAS Working paper series No. 001. Publicado por Transnational Institute. Versión revisada de la ponencia preparada para el seminario Agrarian Studies Colloquium, Series de la Universidad de Yale, 2010.
- [4] Camagni, Roberto, "Economía urbana". Barcelona, España. Editorial Antoni Bosch, 2005.

[5] Chávez, Martha E, Valladares Anguiano, Reina & Aguirre Fuentes, Miriam, "Terrenos baldíos y expansión territorial en la ciudad de Villa Álvarez, Colima". Palapa, Revista de Investigación Científica en Arquitectura/Journal of Scientific Research in Architecture vol. III, núm. II, México, 2008

[6] Díaz Arcos, Israel, "Los lotes baldíos en Ciudad Juárez, Chihuahua: Una propuesta de planeación urbana". Tesis de Maestría de la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, México, 2006.

[7] Fernández, Edésio y Maldonado Copello, María Mercedes, "El derecho y la política de suelo en América Latina: Nuevos paradigmas y posibilidades de acción", Land Lines Article.revista del Lincoln Institute, 2009.

[8] González Nebreda, Pere y Corral Juan, Luis Antonio, "Especulación del suelo: la enfermedad y el remedio", El país.com, Cataluña, España, 2007.

[9] Guerra Saldías, Luisa Constanza, "Evaluación ambiental de la tierra vacante del área metropolitana del Gran Santiago y su relación con los grupos socioeconómicos de la población y el valor del suelo". (memoria para obtener el grado de Doctor en Geografía, Santiago de Chile. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo Escuela de Geografía, 2009.

[10] IMIP, PDU, "Plan de Desarrollo Urbano", Ciudad Juárez, México. Instituto Municipal de Investigación y Planeación, 2002.

[11] IMIP, PDU, "Plan de Desarrollo Urbano", Ciudad Juárez, México. Instituto Municipal de Investigación y Planeación, 2009.

[12] Klimovsky, Edith, "Renta y ganancia en la Economía Política Clásica". México. Universidad Autónoma Metropolitana, 1985.

[13] Moreno Olmos, Silvia Haydeé, "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida". México. Palapa, vol. III, núm. II, julio-diciembre, 2008, pp. 47-54, Universidad de Colima.

[14] PAOT, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F. "Informe Anual Apéndice Temático", México, 2003.

[15] Parias Durán, Adriana, Reseña de "Hacia una teoría de la renta del suelo urbano de Samuel Jaramillo González". Colombia. Territorios, núm. 22, 2010.

[16] Rueda, Salvador, "Habitabilidad y calidad de vida. Biblioteca Ciudades para un futuro más sostenible", Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. Obtenido el 19 de Septiembre de 2007 en: Ciudades para un futuro más sostenible. Madrid: UPM, jun. 1997. Disponible em: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>. 1997.

[17] Rueda, Salvador, "Modelos e indicadores para ciudades más sostenibles". Taller sobre indicadores de huella y calidad ambiental urbana. Departamento de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, 1999.

[18] Teubal, Miguel, "La renta de la tierra en la economía política clásica: David Ricardo", Brasil. Revista Nera No. 8, 2006.

[19] Zulaica, Laura y Celemín, Juan Pablo, "Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial". Argentina. Revista de Geografía Norte Grande, 41, 2008, pp. 129-146.