



INFORME DE DESARROLLO URBANO

ASÍ ESTAMOS JUÁREZ





CITA ESTE DOCUMENTO ASÍ (FORMATO APA): Plan Estratégico de Juárez, A.C., (2025). Informe de Desarrollo Urbano , 2025. Ciudad Juárez, México: Plan Estratégico de Juárez, A.C.

Este documento está protegido bajo la licencia Creative Commons (CC) de atribución. Esto significa que usted es libre de compartir, copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra y hacer obras derivadas bajo las siguientes condiciones: 1. Reconocimiento - Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o licenciador (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o apoyan el uso que hace de su obra) y 2. Compartir bajo la misma licencia - Si transforma o modifica esta obra para crear una obra derivada, incluirse en una tesis u otro documento, distribúyalo de manera libre y abierta como este documento. Más información sobre los términos y condiciones en <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.es>

Las fuentes de información externas utilizadas en este documento son datos públicos accesibles por toda la ciudadanía a través de los diversos sistemas de transparencia y acceso a la información.

Comité editorial

Sergio Meza
Director General
Plan Estratégico de Juárez, A. C.

Judith Carrillo
Encargada de Indicadores de Ciudad

Isaac Sias
Coordinador de Comunicación
Plan Estratégico de Juárez, A.C.

Av. 20 de Noviembre #4305
Col. Los Nogales, C.P. 32350
Tel. (656) 625 0640 y (656) 626 0645
Cd. Juárez, Chihuahua, México
www.planjuarez.org

INFORME DE DESARROLLO URBANO 2025

I. Introducción	5
II. La gestión del suelo urbano y los actores institucionales	7
• Dependencias administrativas	8
• Comisiones edilicias con incidencia urbana	10
III. El desarrollo urbano en la agenda institucional y la participación ciudadana	12
• Desincorporaciones	15
• Enajenaciones.....	17
• Donaciones.....	18
• Comodatos.....	22
• Fraccionamientos.....	23
• Condominios.....	26
• Modificaciones	28
• <i>Áreas de sesión gratuita</i>	29
• Presupuestos participativos	30
IV. Tendencias del desarrollo urbano	32
• Vivienda	36
• Demanda de la vivienda	40
V. Conclusiones	44
VI. Referencias bibliográficas.....	46



I. Introducción



INFORME DE
**DESARROLLO
URBANO**
ASÍ ESTAMOS JUÁREZ

20
25

**ASÍ
ESTAMOS
JUÁREZ**
SISTEMA DE INDICADORES DE CALIDAD DE VIDA


Plan
Estratégico de **Juárez**

I. Introducción

El desarrollo urbano constituye un proceso complejo en el que convergen factores económicos, sociales, ambientales y políticos. Su comprensión requiere reconocer que las transformaciones del territorio no son producto del azar, sino el resultado de decisiones públicas que determinan cómo se expande, se regula y se habita la ciudad.

A lo largo de las últimas décadas, Ciudad Juárez ha experimentado una dinámica de crecimiento acelerado, acompañada de retos estructurales vinculados con la planeación, la dotación de servicios, la movilidad y el acceso equitativo a equipamientos urbanos. En este contexto, el análisis del desarrollo urbano desde la toma de decisiones municipales ofrece una perspectiva estratégica para entender la relación entre las políticas locales, la gestión del suelo y las condiciones de vida en el territorio.

Plan Estratégico de Juárez, a través de su monitoreo permanente de las sesiones de Cabildo y de las comisiones edilicias desde 2016, ha documentado cómo las decisiones institucionales reflejan prioridades, tendencias y tensiones en torno al desarrollo de la ciudad. Este seguimiento permite identificar no solo los temas que dominan la agenda pública local, sino también las implicaciones que estas decisiones tienen sobre el ordenamiento territorial y la configuración del espacio urbano.

Así, el presente informe aborda el desarrollo urbano desde la gobernanza local, entendiendo que la planeación de la ciudad es inseparable del ejercicio de gobierno y de la participación ciudadana en la toma de decisiones. Desde esta perspectiva, el análisis se centra en cómo el Cabildo y las instancias municipales inciden en la construcción del territorio y en qué medida estas decisiones responden a las necesidades y aspiraciones de la población juarense.



II. La gestión del suelo urbano y los actores institucionales



II. La gestión del suelo urbano y los actores institucionales

El suelo urbano es el punto de partida de toda política de desarrollo local. Su administración, regulación y aprovechamiento determinan la manera en que la ciudad crece, se densifica o se fragmenta. En Ciudad Juárez, estos procesos están fuertemente condicionados por las decisiones adoptadas en el ámbito municipal, donde confluyen intereses públicos, técnicos, sociales y económicos.

La gestión del suelo no se limita a la planeación física del territorio: implica también la distribución de responsabilidades institucionales, la coordinación entre dependencias y la capacidad de decisión política para orientar el desarrollo hacia un modelo sostenible, equitativo y funcional.

La interacción entre estas dependencias y comisiones refleja la complejidad del proceso de toma de decisiones en materia urbana. Cada resolución aprobada —sea una autorización de fraccionamiento, una modificación de uso de suelo o una obra pública— requiere la coordinación de múltiples instancias, la aplicación de normativas y, en muchos casos, la negociación de intereses entre actores públicos y privados.

En la práctica, esta red institucional configura el sistema de gobernanza del suelo urbano en Ciudad Juárez. Su desempeño determina no solo la eficacia de la planeación, sino también el grado de transparencia, rendición de cuentas y participación ciudadana en las decisiones que transforman el territorio.

La relevancia de este entramado administrativo y político radica en que, a través de él, se define la ciudad material, aquella que se construye a partir de los acuerdos, dictámenes y autorizaciones municipales. Por ello, el seguimiento a estas instancias constituye una herramienta indispensable para evaluar la calidad del desarrollo urbano, la congruencia de las decisiones con la planeación vigente y la orientación del crecimiento hacia un modelo más sostenible y equitativo.

Dependencias administrativas

Estas instancias conforman el núcleo técnico y operativo de la administración pública local en materia urbana. Cada una desempeña funciones complementarias que, en conjunto, inciden directamente en la forma en que se utiliza y transforma el territorio municipal.

Dirección de Desarrollo Urbano

Encargada de la regulación del uso del suelo, la revisión y autorización de proyectos de construcción, subdivisiones y fraccionamientos, así como de la actualización de los instrumentos de planeación urbana. Bajo la dirección de Claudia Verónica Morales Medina, esta dependencia juega un papel estratégico en la interpretación y aplicación del marco normativo urbano, siendo el punto de enlace entre la planeación técnica y la gestión política del territorio.

Dirección de Obras Públicas

Su responsabilidad radica en la ejecución de infraestructura vial, hidráulica, de equipamiento y espacio público. Dirigida por el Arq. Daniel González García, coordina proyectos que materializan las decisiones del Cabildo, desde obras menores hasta intervenciones estructurales que modifican la morfología urbana y los patrones de conectividad territorial.

Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP)

Bajo la dirección del Arq. Roberto Mora Palacios, el IMIP constituye el órgano técnico de planeación por excelencia. Su labor abarca la elaboración de diagnósticos, programas de desarrollo urbano y estudios prospectivos, además de brindar asesoría técnica al Ayuntamiento. El Instituto funge como mediador entre la visión técnica de largo plazo y las decisiones políticas de corto alcance, buscando mantener coherencia entre la planeación normativa y la gestión cotidiana de la ciudad.

Dependencias administrativas



**Dirección de
Desarrollo Urbano**
Claudia Verónica
Morales Medina



**Dirección de Obras
Públicas**
Daniel González García



**Instituto Municipal
de Investigación y
Planeación**
Roberto Mora Palacios

Comisiones edilicias con incidencia urbana

El Cabildo, como órgano colegiado de decisión, distribuye sus atribuciones temáticas a través de comisiones edilicias, donde las y los regidores deliberan, dictaminan y aprueban asuntos que repercuten directamente en el desarrollo urbano. Entre ellas, destacan las siguientes por su peso en la configuración del territorio:

Comisión de Desarrollo Urbano

Esta comisión es el espacio primario de análisis y dictaminación de los temas de planeación, zonificación y regulación del suelo urbano. Revisa modificaciones a planes parciales, solicitudes de uso de suelo y proyectos de infraestructura que requieren aprobación del Cabildo.



Coordinador
Alejandro Daniel
Acosta Aviña



Secretaria
Karla Michael
Escalante



Vocal
Mireya Porras
Armendáriz

Comisión de Fraccionamientos

Atiende la revisión de solicitudes de urbanización, subdivisiones y fraccionamientos habitacionales o comerciales. Su labor define en gran medida la expansión física de la ciudad y la incorporación de nuevos espacios al tejido urbano.



Coordinadora
Mireya Porras
Armendáriz



Secretaria
María Dolores Adame
Alvarado



Vocal
Alejandro Alberto
Jiménez

Comisión de Enajenaciones

Dictamina sobre la venta, cesión u otorgamiento de predios municipales, un proceso clave que determina el destino del patrimonio público y su posible uso social o privado.



Coordinadora
Karla Michael
Escalante



Secretario
Héctor Hugo Avitia
Arellanes



Vocal
Jorge Marcia
Bueno Quiroz

Comisión de Obras Públicas

Evalúa, supervisa y aprueba proyectos de infraestructura urbana, mantenimiento y mejoramiento de la vía pública, siendo un componente fundamental para el seguimiento de la inversión pública municipal.



Coordinador
Antonio Domínguez
Alderete



Secretaria
Luz Clara
Cristo



Vocal
Héctor Hugo Avitia
Arellanes



III.El desarrollo urbano en la agenda institucional y la participación ciudadana



III. El desarrollo urbano en la agenda institucional y la participación ciudadana

El análisis de los asuntos tratados en el Cabildo municipal permite observar que las decisiones relacionadas con el territorio ocupan un lugar preponderante dentro de la gestión pública local. Las sesiones del Ayuntamiento constituyen el espacio donde se formalizan las políticas de uso del suelo, desarrollo urbano y obras públicas, decisiones que definen el modelo de crecimiento de Ciudad Juárez.

Con corte a agosto del 2025, los temas vinculados con Planeación y Desarrollo Urbano representan el 39.1% del total de asuntos discutidos por el Cabildo, seguidos de Hacienda y Administración Pública con 18.7%. En esta última categoría destacan las votaciones sobre la asignación de terrenos a asociaciones civiles y espacios destinados a equipamientos públicos.

Porcentaje de asuntos tratados en las sesiones de Cabildo, desglosado por categoría, sep. 2021- jun 2025

Categoría	%
Planeación y Desarrollo Urbano	39.1%
Hacienda y Administración Pública	18.7%
Normatividad	12.8%
Donativos y Convenios	8.8%
Educación, Cultura y Reconocimientos	8.6%
Organización y Funcionamiento de Comisiones	4.6%
Derechos Humanos y Servicios Sociales	3.5%
Presentación de informes y comparecencias	1.8%
Seguridad, Deporte y Otros Servicios Públicos	1.1%
Medioambiente y Ecología	1.1%

Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a junio de 2025.

En conjunto, estas categorías confirman que seis de cada diez asuntos discutidos por el gobierno local tienen efectos directos sobre la configuración urbana, evidenciando que el desarrollo de la ciudad constituye uno de los principales ejes de deliberación política.

Desde la perspectiva de la participación ciudadana, desde que se instauró el cabildo abierto en 2016 como mecanismo de Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua, esta institución ha monitoreado las participaciones con voz en cada una de las comisiones realizadas.

Observamos la ciudadanía también concentra su interés en los asuntos vinculados con el territorio. El monitoreo de las intervenciones con voz en el Cabildo Abierto, entre septiembre de 2021 y junio de 2025, muestra que Planeación y Desarrollo Urbano ocupa el primer lugar con 22.9% de las participaciones, seguido por Derechos Humanos y Servicios Sociales con 18.2%.

Porcentaje de participaciones ciudadanas en sesiones de Cabildo, por categoría, sep. 2021 - jun 2025

Categoría de asunto	%
Planeación y Desarrollo Urbano	22.9%
Derechos Humanos y Servicios Sociales	18.2%
Normatividad y Transparencia	16.8%
Donativos y Convenios	9.9%
Educación, Cultura y Reconocimientos	9.1%
Hacienda y Administración Pública	7.7%
Seguridad, Deporte y Otros Servicios Públicos	6.6%
Medioambiente y Ecología	5.2%
Corrupción	3.3%
Relaciones Binacionales	0.3%

Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a junio de 2025.

El predominio de los temas urbanos en el interés ciudadano revela que la ciudad —su planeación, uso del suelo e infraestructura— sigue siendo el principal detonante de la participación pública. La población tiende a involucrarse cuando las decisiones municipales tienen impactos directos sobre su entorno inmediato.

A pesar de estos avances en temas de participación, el porcentaje de intervenciones ciudadanas con voz en el cabildo muestran una tendencia a la baja y de acuerdo con los últimos registros a junio del 2025 estas representan un 35.3% del total. Es decir, al mes de junio del presente año de las 17 sesiones que se han llevado a cabo, únicamente 6 han contado con participación ciudadana. Esto resulta de suma importancia puesto que resalta la simbiosis que debería haber entre un gobierno que rinde cuentas y una ciudadanía vigilante y propositiva particularmente en los temas de ciudad.

Desincorporaciones

Una competencia central en el quehacer de la administración local sobre el suelo urbano se refiere a las desincorporaciones. El acto de separar un inmueble del régimen de dominio público se puede dar mediante diversos mecanismos. Par fines de este apartado es necesario señalar que únicamente se incluyen las enajenaciones, las donaciones, los comodatos y las permutas de suelo aprobadas durante la administración 2021-2024 y lo que va de la presente administración con corte a agosto 2025 que suman 810 de las cuales el 89.3% son enajenaciones.



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

Sin embargo, a pesar de que las enajenaciones representan el mayor número entre las desincorporaciones, al analizar la superficie por hectáreas observamos que es el comodato es el tipo de desincorporación mediante el cual se ha cedido más suelo de dominio público en la ciudad, con 42.0 ha, seguido de las donaciones con 26.1.

**Superficie (Ha) de suelo por tipo de desincorporación,
sep 2021-ago 2025**



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.



Enajenaciones

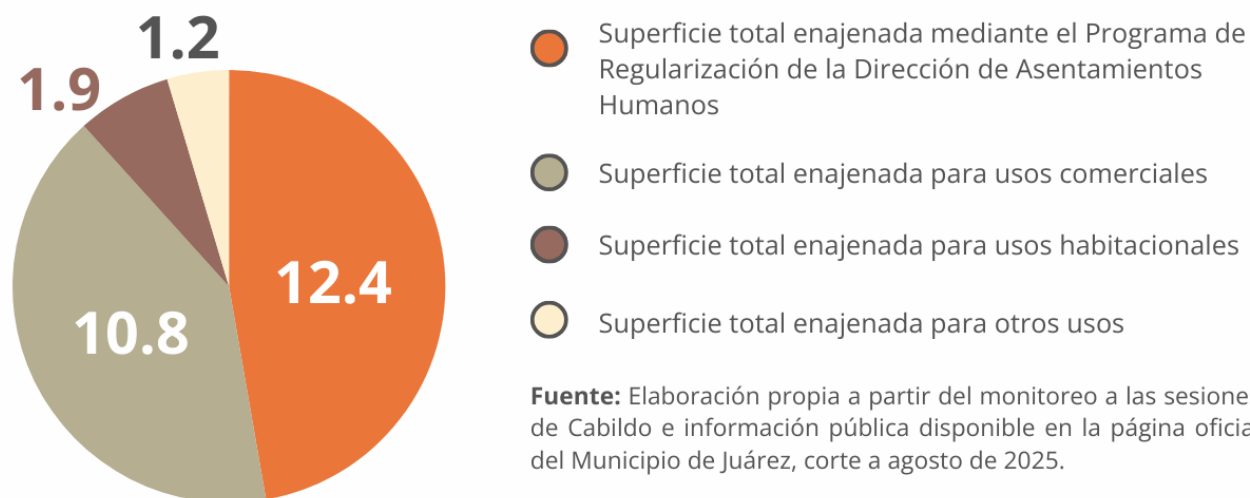
Las enajenaciones municipales constituyen uno de los principales mecanismos mediante los cuales el gobierno local desincorpora bienes del dominio público para transferirlos a particulares, instituciones o entidades públicas. En términos prácticos, este proceso implica la venta, cesión o regularización de predios pertenecientes al patrimonio municipal, cuyo valor se determina con base en evaluaciones oficiales autorizadas conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTECH).

Durante el periodo de análisis —de septiembre de 2021 a junio de 2025— se registraron 723 enajenaciones a título oneroso equivalentes a 26.2 hectáreas, que representan una porción significativa de la actividad administrativa en materia de suelo. De este total, 594 operaciones (82%) corresponden al Programa de Regularización, con una superficie acumulada de 12.40 hectáreas. **Este dato muestra que gran parte del esfuerzo institucional se ha concentrado en formalizar la tenencia de terrenos ya ocupados, otorgando certeza jurídica a familias o particulares que poseían predios sin título de propiedad.**

Más allá de las regularizaciones, en las operaciones vinculadas al aprovechamiento comercial del suelo se identifican 10.77 hectáreas enajenadas a personas físicas o morales con fines de desarrollo económico, cifra que supera con amplitud a las 1.86 hectáreas destinadas a usos habitacionales.

Finalmente, 1.21 hectáreas adicionales corresponden a otros fines, como terrenos cedidos a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS), ampliaciones de avenidas y espacios de infraestructura pública.

Superficie (Ha) de suelo por tipo de desincorporación, sep 2021 - ago 2025



El análisis del comportamiento de las enajenaciones permite identificar tendencia hacia el incremento de operaciones con fines comerciales, lo que evidencia una orientación del suelo público hacia usos económicos por encima de la atención a necesidades sociales, habitacionales o de infraestructura urbana.

En este sentido, las enajenaciones se han consolidado como un instrumento recurrente de gestión patrimonial, pero con un enfoque predominantemente reactivo y fragmentado. Es decir, más que formar parte de una estrategia integral de desarrollo urbano, parecen responder a solicitudes individuales o a coyunturas específicas aprobadas caso por caso en el Cabildo.

Este patrón genera una tensión estructural: mientras la regularización busca proporcionar certeza jurídica a asentamientos consolidados, las operaciones comerciales aceleran la conversión de suelo público en propiedad privada, reduciendo la disponibilidad de reservas municipales para futuros equipamientos, vivienda social o espacios públicos.

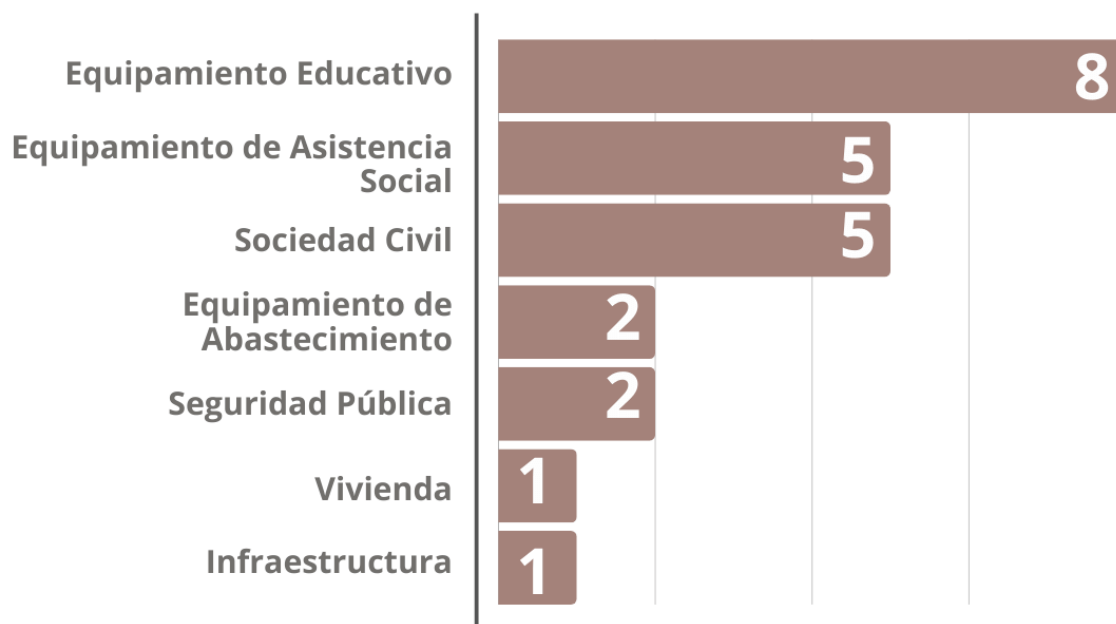
Donaciones

En el periodo comprendido entre septiembre de 2021 y agosto de 2025, se registraron 24 donaciones de predios municipales destinadas a distintos tipos de equipamiento urbano. Estas donaciones representan actos de desincorporación de suelo público con el propósito de fortalecer la infraestructura social y los servicios de la ciudad.

Los terrenos donados se agrupan en siete grandes categorías: seguridad pública, infraestructura, organizaciones de la sociedad civil, equipamiento educativo, equipamientos de abastecimiento, asistencia social y vivienda.

De acuerdo con los registros, ocho predios (33.3%) fueron donados para equipamiento educativo, seguidos por cinco destinados a equipamientos de asistencia social y cinco más a organizaciones de la sociedad civil. En conjunto, estas tres categorías concentran el 75% del total de predios donados.

Donación de predios por tipo de equipamiento, sep 2021- ago 2025



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

Si se analiza la superficie total donada, equivalente a 25.7 hectáreas, se observa un patrón diferente al del número de predios. La mayor proporción de superficie corresponde al equipamiento educativo, con 10.2 hectáreas. En segundo lugar, se encuentra la vivienda, con 5.4 hectáreas, seguida por los terrenos donados a organizaciones de la sociedad civil, que en conjunto representan 4.75 hectáreas.

Es importante señalar que las donaciones de suelo destinadas a vivienda corresponden al Programa Federal de Vivienda para el Bienestar, por lo que se diferencian de las enajenaciones habitacionales aprobadas con fines privados. Estas donaciones responden a una política pública orientada a garantizar el acceso a la vivienda social mediante la cesión de predios municipales.

En cuanto al resto de los usos, destacan los equipamientos de seguridad pública (2.5 ha), así como terrenos donados a la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para infraestructura eléctrica y a proyectos de asistencia social, dentro de los cuales se incluyen guarderías del programa federal de bienestar.

Superficie (Ha) donada por tipo de equipamiento, sep 2021 - ago 2025



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

El análisis espacial de las donaciones muestra una alta concentración en la zona suroriente y en el sector de Las Torres, donde se localiza aproximadamente el 79% de los predios donados. Este patrón coincide con los polígonos de atención prioritaria definidos por programas federales y municipales, caracterizados por una alta densidad poblacional, rezago urbano y déficit de equipamientos básicos.

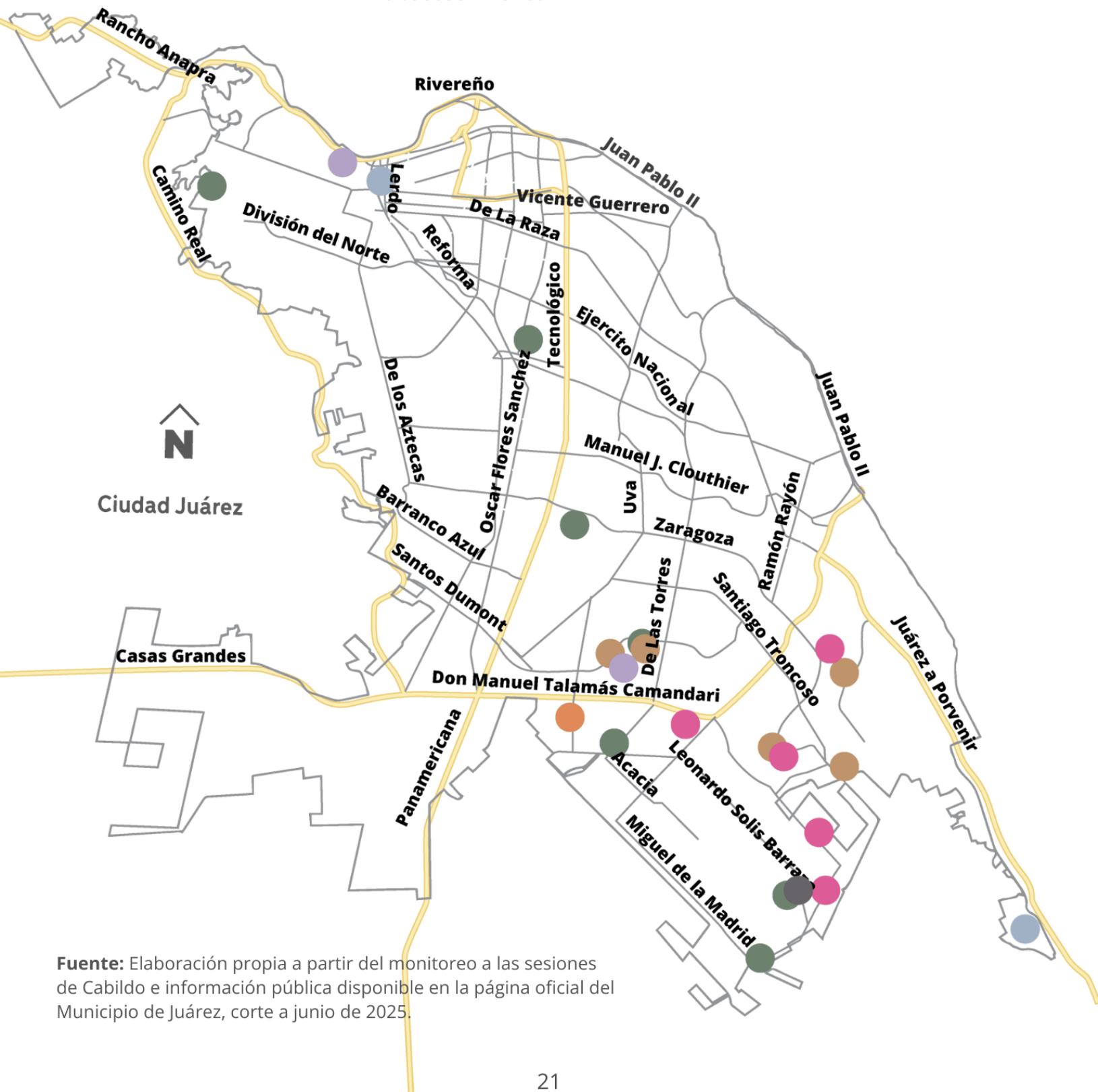
En esta zona se ubican todas las donaciones relacionadas con la asistencia social, particularmente las guarderías del programa Bienestar, así como la mayoría de los terrenos asignados a organizaciones de la sociedad civil.

En este sentido, se puede observar que el conjunto de donaciones de suelo realizadas entre 2021 y 2025 muestra un comportamiento orientado a la función social del suelo, en contraste con la lógica predominantemente comercial observada en las enajenaciones. No obstante, el número limitado de predios y la concentración geográfica de las donaciones evidencian una estrategia de alcance acotado, más vinculada a la atención de programas específicos que a una política integral de desarrollo urbano.

En términos de planeación territorial, estas acciones resultan positivas al fortalecer la infraestructura educativa y social, pero también ponen de manifiesto la necesidad de alinear las decisiones de cesión de suelo con los instrumentos de planeación urbana, garantizando que cada donación contribuya efectivamente a equilibrar la distribución de equipamientos y servicios en toda la ciudad.

Donaciones aprobadas durante las administraciones 2021-2024-2027, con corte a agosto 2025 por tipo de uso al que fueron destinadas

- Equipamiento educativo
- Sociedad civil
- Infraestructura
- Equipamiento de asistencia social
- Seguridad pública
- Equipamiento de abastecimiento
- Vivienda
- Mancha urbana



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a junio de 2025.

Comodatos

De acuerdo con la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua (LBECH), el artículo 24 establece que “los estados y municipios podrán otorgar derechos de uso y aprovechamiento de inmuebles de su propiedad para la realización de actividades económicas o sociales, sin que estos generen derechos reales” (LBECH, pág. 11). Bajo este marco normativo se justifica la mayor proporción de suelo desincorporado mediante la figura del comodato en el municipio de Juárez.

La siguiente gráfica muestra las principales categorías en las que se distribuye el suelo otorgado a través de comodatos. Se observa que 31.2 hectáreas corresponden a terrenos destinados a infraestructura hidráulica administrada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS). Entre estos destacan dos proyectos de gran escala: la “Presa Fronteriza”, con una superficie de 11.0 hectáreas, y el “Dique Filtro II”, de 8.5 hectáreas, ambos localizados en la colonia Ampliación Fronteriza.

Superficie (Ha) por categorías a las que se destinan con comodatos, sep. 2021- ago 2025



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

Asimismo, las asociaciones futbolísticas concentran 3.2 hectáreas de superficie asignada mediante comodatos, mientras que dos proyectos de reciclaje de llantas ocupan el tercer lugar en superficie otorgada (2.6 ha). Otras categorías con menor extensión incluyen terrenos destinados a instituciones gubernamentales, proyectos culturales, asistencia social, asociaciones civiles y religiosas, así como espacios asignados a la iniciativa privada.

En total, durante el periodo analizado se desincorporaron 42 hectáreas de suelo de dominio público bajo esta modalidad. El tema de los comodatos recobró relevancia a mediados de 2024, cuando diversos colectivos ciudadanos solicitaron la revisión de los convenios y plazos vigentes sobre predios ubicados en la zona de El Chamizal, argumentando la falta de control y transparencia en la duración de estos contratos.

Al revisar la temporalidad de los comodatos aprobados en la actual administración, se observa que la mayoría carecen de plazos definidos, registrándose como de “temporalidad indeterminada”. Esta práctica contrasta con lo dispuesto por el artículo 25 de la LBECH, que señala:

“Las concesiones sobre inmuebles estatales y municipales, salvo excepciones previstas en otras disposiciones legales, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces, a juicio del ente público concesionario, sin exceder el citado plazo...”

- (LBECH, pág. 11, art. 25).

El análisis de estos datos evidencia la necesidad de establecer mayores controles sobre la vigencia y destino de los comodatos, considerando que el suelo urbano es un recurso limitado y estratégico. Su aprovechamiento debe responder a criterios de utilidad pública, temporalidad razonable y rotación equitativa, de manera que permita atender las nuevas demandas ciudadanas de infraestructura, servicios y espacios comunitarios, sin comprometer la disponibilidad futura del patrimonio municipal de espacios.

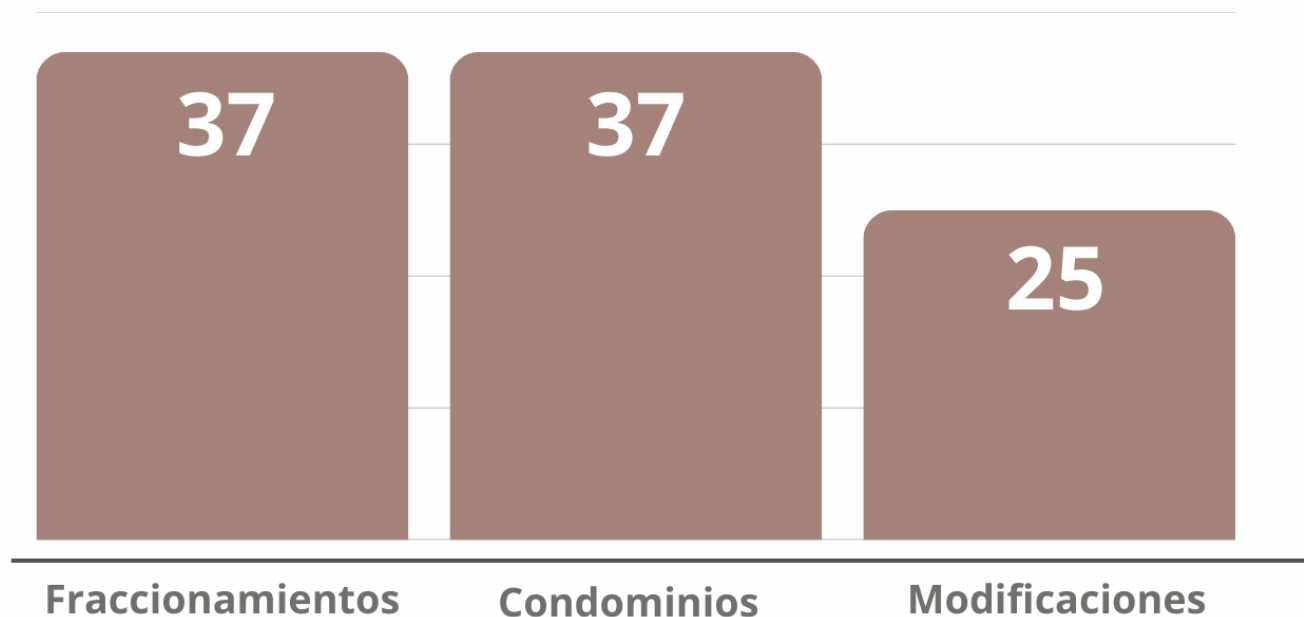
Fraccionamientos

Las decisiones del Cabildo relacionadas con la autorización de fraccionamientos y condominios constituyen uno de los mecanismos más relevantes a través de los cuales el municipio regula y, al mismo tiempo, impulsa el crecimiento urbano. Para efectos de análisis, los asuntos aprobados en este rubro se agrupan en tres categorías principales: fraccionamientos nuevos, condominios nuevos y modificaciones a fraccionamientos y condominios existentes.

Cada categoría se clasifica según su uso de suelo, diferenciándose entre habitacional, comercial, habitacional campestre, habitacional y comercial, industrial y mixto; estos tipos de proyectos son los que de forma reiterada se discuten y aprueban en las sesiones de Cabildo.

Desde el inicio de la administración encabezada por Cruz Pérez Cuéllar, se han contabilizado 99 aprobaciones vinculadas con este tema. De ese total, 37 corresponden a fraccionamientos nuevos y 37 a condominios nuevos, lo que equivale a 74 desarrollos habitacionales o mixtos aprobados durante el periodo. Además, se registran 25 modificaciones a fraccionamientos y condominios previamente autorizados.

Aprobaciones de fraccionamientos y condominios, sep 2021 – ago 2025



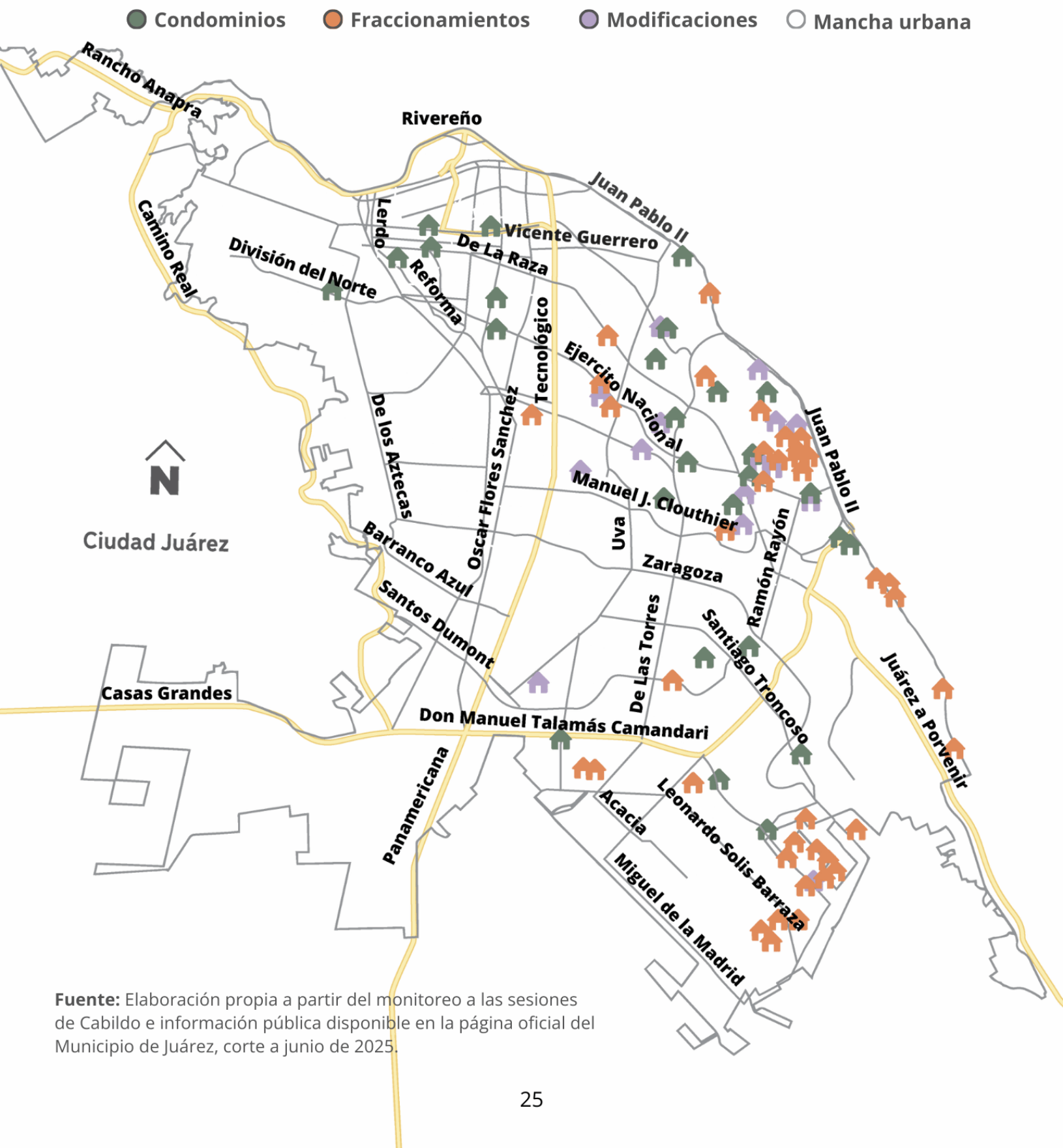
Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

Por otra parte, el análisis espacial de las aprobaciones muestra patrones claros de concentración en ciertas zonas de la ciudad. Como se observa en el mapa, una de las áreas con mayor número de fraccionamientos y condominios aprobados corresponde a la denominada Zona de Integración Ecológica, identificada así por su Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Esta zona, ubicada en las inmediaciones de la Avenida Ejército Nacional, concentra diversos proyectos de fraccionamientos y condominios, evidenciando un proceso de consolidación urbana que avanza sobre áreas previamente intersticiales.

Otra zona con una notable cantidad de aprobaciones se localiza al sur de la Zona Periurbana Suroriente, particularmente en torno a las avenidas Leonardo Solís Barraza, Santiago Troncoso y Oriente XXI. En este sector se concentran fraccionamientos de distintos giros, que abarcan desde desarrollos industriales hasta habitacionales y comerciales, lo que refleja la expansión acelerada del tejido urbano hacia la periferia.

Finalmente, se observa una distribución más dispersa de fraccionamientos en régimen de condominio en las zonas Norte y Centro del municipio, donde predominan proyectos de menor escala orientados a la densificación intraurbana.

Ubicación de los Fraccionamientos, condominios y modificaciones aprobados de sep 2021 a agosto 2025



Fuente: Elaboración propia a partir del monitoreo a las sesiones de Cabildo e información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez, corte a junio de 2025.

Fraccionamientos

Considerando lo anterior, resulta fundamental analizar el tipo de fraccionamientos autorizados según su uso de suelo. De acuerdo con el registro, de los 37 fraccionamientos aprobados, 36 corresponden a uso habitacional y solo uno fue autorizado con uso habitacional/comercial. En términos de superficie, los fraccionamientos habitacionales suman 248.4 hectáreas, mientras que el proyecto habitacional/comercial representa 3.66 hectáreas, todas ubicadas dentro de los límites del centro de población de la ciudad.

Superficie de fraccionamientos nuevos aprobados: sep 2021 - ago 2025

Uso de suelo	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
Habitacional	2,484,031.0	248.4
Habitacional / Comercial	36,692.5	3.7
Total	2,520,723.5	252.1

Fuente: Elaboración propia con base en el monitoreo de sesiones de Cabildo e información pública del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

El hecho de que prácticamente la totalidad de los fraccionamientos aprobados se destinen a uso habitacional y que la superficie vinculada a usos comerciales o mixtos sea mínima confirma una orientación monofuncional de la expansión urbana, donde el suelo se destina casi exclusivamente a vivienda, sin prever equipamientos, servicios o espacios productivos que garanticen un desarrollo urbano equilibrado.

Como se aprecia en el mapa, la concentración de aprobaciones en la zona suroriente muestra hacia dónde se dirige la oferta habitacional reciente, consolidando un patrón de expansión periférica que aumenta la distancia entre la residencia, el trabajo y los servicios urbanos. Esta tendencia anticipa nuevas presiones sobre la movilidad, el transporte público y la infraestructura básica, elementos que condicionan la sostenibilidad del crecimiento urbano.

Condominios

El segundo rubro con mayor número de aprobaciones corresponde a los condominios. De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el régimen de condominio se define como:

“ El régimen de propiedad que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute respecto de su unidad privativa y, a la vez, un derecho porcentual de copropiedad sobre las áreas de uso común

Asimismo, el Código Civil del Estado de Chihuahua, en su artículo 994, fracción IV, establece que es obligación del condómino:

“ Realizar por su cuenta las obras necesarias que requiera su unidad en condominio. Tratándose de obras o modificaciones a los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre unidades en condominios colindantes, o áreas de uso común, deberán cumplirse las normas que al efecto establezca el reglamento de condominio y administración...”

La referencia a la normativa resulta pertinente, dado que el incremento en la aprobación de desarrollos bajo este régimen debe analizarse con mayor profundidad, especialmente cuando se trata de desarrollos horizontales de interés social. En estos casos, el régimen de condominio implica que los costos de mantenimiento y provisión de servicios públicos recaen directamente en los condóminos, dejando al gobierno municipal exento de responsabilidades operativas y presupuestales.

Esta situación ha sido documentada por la Red de Vecinos, la cual ha señalado que diversos fraccionamientos ubicados en la Zona Periurbana Suroriente no pueden participar en el Presupuesto Participativo, precisamente por encontrarse bajo régimen de condominio. En consecuencia, las y los residentes enfrentan limitaciones para mejorar parques, vialidades o áreas de equipamiento mediante recursos públicos municipales.

Por el contrario, en el caso de los desarrollos verticales, el régimen de condominio resulta más funcional, ya que las unidades privativas comparten infraestructura, servicios y administración común, lo que favorece la eficiencia y la corresponsabilidad en el mantenimiento.

Condominios aprobados de acuerdo con su uso de suelo, sep 2021 - ago 2025



Fuente: Elaboración propia con base en el monitoreo de sesiones de Cabildo e información pública del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

Durante el periodo 2021–2025, se aprobaron 23 condominios habitacionales, 6 comerciales, 1 mixto (habitacional-comercial) y 4 industriales en la ciudad. En Samalayuca, se autorizaron además 3 condominios de uso habitacional-campestre, lo cual resulta relevante por su proximidad a zonas naturales protegidas y áreas de conservación (PMDUS, 2021, pág. 130).

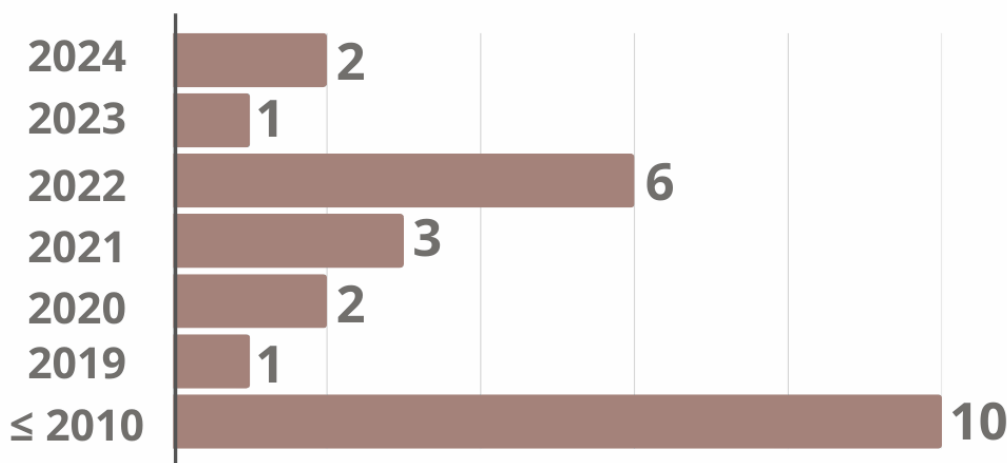
Si se observa el mapa de fraccionamientos, puede notarse que la mayor parte de los condominios aprobados se concentran en la zona norte y en los alrededores de la Zona de Integración Ecológica, mientras que en el suroriente predominan los desarrollos habitacionales tradicionales. Esta distribución sugiere que el régimen de condominio se está consolidando como una figura preferente en las zonas más densas o consolidadas, donde el valor del suelo y las condiciones de infraestructura favorecen este tipo de proyectos.

Modificaciones

En cuanto a las modificaciones aprobadas por el Cabildo, la mayoría corresponde a ajustes en densidades, relotificaciones o actualizaciones de dictámenes técnicos para desarrollos con más de una década de antigüedad. En total, se registran 25 modificaciones, de las cuales 24 corresponden a usos habitacionales y una a un desarrollo mixto.

Para identificar patrones, se analizó el año de aprobación original de los fraccionamientos y condominios que posteriormente fueron modificados. La siguiente gráfica muestra las modificaciones aprobadas por la actual administración en relación con el año del proyecto original.

Año de aprobación de los fraccionamientos cuya modificación se realizó entre sep 2021 - ago 2025



Fuente: Elaboración propia con base en el monitoreo de sesiones de Cabildo e información pública del Municipio de Juárez, corte a agosto de 2025.

Como se observa, 10 de las 25 modificaciones corresponden a fraccionamientos cuya aprobación original data del 2010 o años anteriores. Otras 6 modificaciones se relacionan con proyectos aprobados en 2022, y el resto con desarrollos entre 2019 y 2024.

Es relevante destacar que varios de los fraccionamientos aprobados en la década de 2000 donaron anticipadamente áreas destinadas a equipamientos o áreas verdes. Sin embargo, parte de estos terrenos han sido posteriormente enajenados, evidenciando una crisis en la administración del suelo público y la ausencia de una política clara para la adquisición y conservación de espacios destinados a equipamiento urbano dentro de la mancha urbana.

POR OTRA PARTE, AUNQUE ALGUNAS MODIFICACIONES RESPONDEN A AJUSTES NORMATIVOS EN EL NÚMERO DE UNIDADES PRIVATIVAS O EN LOS PORCENTAJES DE CESIÓN PARA ÁREAS VERDES, OTRAS CARECEN DE INFORMACIÓN TÉCNICA SUFICIENTE. ESTE VACÍO PLANTEA INTERROGANTES SOBRE LOS CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y EL ALCANCE DE LOS ESTUDIOS QUE DEBERÍAN ACOMPAÑAR CADA MODIFICACIÓN, PARTICULARMENTE EN LO REFERENTE AL IMPACTO SOBRE LA INFRAESTRUCTURA Y LA CAPACIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. **“ÁREAS DE SESIÓN GRATUITA UNA DISPOSICIÓN NORMATIVA ESTABLECIDA EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, O...” (ES UNA NOTA DE UN CAMBIO EN EL DOCUMENTO ORIGINAL NO ENTENDI A QUE SE REFERIA)**

Áreas de sesión gratuita

Una disposición normativa establecida en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua son las áreas de cesión gratuita. Es cada vez más común que ciudadanos se encuentren alertas de los fraccionamientos que empiezan a desarrollarse por sus zonas para solicitar que las áreas de cesión derivadas de ese nuevo desarrollo (en el caso de que éste entregue su cesión en diferente ubicación o en especie) puedan ser aplicadas en su zona, para mejorar sus espacios públicos y áreas de equipamiento.

En este sentido el Artículo 267 de la LAHOTDUCH determina las áreas de cesión gratuita como a aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional (LAHOTDUCH, Pág. 124).

Aquí vale la pena mencionar que la misma LAHOTDUCH menciona que en todo momento que el desarrollo que se esté realizando no requiera superficies de equipamiento por estar en una zona ya cubierta este podrá transferirse a otra zona siempre y en todo momento con el objeto de atender el déficit urbano.

Desde el proyecto Red de vecinos se han impulsado acciones para que vecinas y vecinos mediante oficios debidamente justificados en los artículos de la LAHOTDUCH postulen a sus espacios públicos o bien sus vecindarios para que sean estos sujetos prioritarios de ser beneficiados de las áreas de cesión gratuita.

Sin embargo, aunque la ley es clara, la legislación local a través del PDUS 2040 establece que: “Para aprovechar esta alternativa (refiriéndose a la las áreas de cesión en ubicaciones distintas o en especie), éstas deberán pasar por la autorización del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, Dirección General de Desarrollo Urbano, Comisión de Desarrollo Urbano y la Comisión de Fraccionamientos, debiendo contar con la unanimidad de la aprobación siendo el caso.”

El desafío con lo planteado en el PDUS con relación a las áreas de cesión en diferente ubicación o en especie se direcciona en dos sentidos. En primer lugar, cuando se informa en las comisiones de fraccionamientos y condominios sobre el proyecto de un nuevo desarrollo se desconoce aún el destino de su área de cesión. En la siguiente comisión donde se da la aprobación, ya se sabe hacia donde se destinará, pero la decisión únicamente se discute entre los entes anteriormente señalados con el desarrollador.

En segundo lugar, los vecinos no pueden saber de estas aprobaciones si no hasta que empiezan a presenciar dinámicas en el territorio, para este punto (en la mayoría de los casos), es porque el fraccionamiento e igualmente su área de cesión ya fue aprobada y direccionada. Considerando que las áreas de cesión representan otra oportunidad para mejorar los espacios de equipamiento o bien; la adquisición de más espacios destinados a este uso.

Presupuestos participativos

El presupuesto participativo constituye una de las herramientas más relevantes para promover la mejora de los entornos urbanos con base en la participación ciudadana y el sentido comunitario. Este mecanismo, contemplado en la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua, establece que los municipios deben destinar al menos el cinco por ciento de su presupuesto anual de egresos a proyectos cuya definición sea consultada con la ciudadanía, con el fin de atender necesidades colectivas en materia de obras y servicios públicos, seguridad, actividades recreativas, deportivas y culturales, infraestructura urbana y rural, medio ambiente y salud, entre otros rubros (LPCCH, pág. 17, art. 75).

El primer ejercicio local de presupuesto participativo se realizó en 2020, durante la administración de Armando Cabada, un año después de la publicación del reglamento de la Ley. Desde entonces, el proceso se ha mantenido de forma continua, aunque con variaciones significativas en el grado de participación ciudadana y en los criterios de postulación y selección de proyectos.

Si bien la participación ciudadana en las jornadas de votación ha mostrado una tendencia ascendente, también se han documentado desafíos en la orientación del mecanismo, particularmente en relación con el principio de colectividad y beneficio comunitario que debería regir la selección de proyectos. En algunos casos, la dispersión de propuestas o la concentración de recursos en zonas específicas ha llevado a cuestionar si el presupuesto participativo está cumpliendo plenamente su función de fortalecer la corresponsabilidad ciudadana en la mejora del entorno urbano.

La información que se presenta a continuación fue documentada a partir de solicitudes de información pública y del análisis de las contrataciones y proyectos publicados en la página oficial del Municipio de Juárez. Es importante señalar que estos datos no necesariamente representan la totalidad de los proyectos ejecutados, ya que pueden existir otros registros que aún no han sido localizados o publicados.

Obras de proyectos ganadores de presupuesto participativo por categoría, 2021-2024

Categoría	2021	2022	2023	2024	Total
Pavimentación	11	45	24	13	93
Parques	8	19	34	21	82
Rehabilitación de vialidades	7	9	20	8	44
Equipamiento educativo		8	6	6	20
Equipamiento deportivo		1	5	5	11
Equipamiento cultural			3	2	5
Equipamiento de ast social		2	3		5
Alumbrado público			4		4
Banquetas			1	3	4
Equipamiento de salud			2		2
Otros		1	3		4
Total	26	85	105	58	274

Fuente: Elaboración propia a partir de información pública disponible en la página oficial del Municipio de Juárez y solicitudes de información presentadas ante la Plataforma Nacional de Transparencia.

Los datos disponibles muestran que los rubros de pavimentación y parques concentran el mayor número de proyectos ganadores entre 2021 y 2024, lo que refleja la prioridad ciudadana por mejorar la infraestructura básica y los espacios públicos. No obstante, la baja proporción de proyectos en materia de equipamiento social, cultural o de salud sugiere que el mecanismo aún se orienta principalmente hacia obras físicas de corto alcance, más que hacía proyectos comunitarios de largo plazo que fortalezcan la cohesión social y la sostenibilidad urbana.



IV. Tendencias del desarrollo urbano



INFORME DE
**DESARROLLO
URBANO**
ASÍ ESTAMOS JUÁREZ

20
25

ASÍ
ESTAMOS
JUÁREZ
SISTEMA DE INDICADORES DE CALIDAD DE VIDA


Plan
Estratégico de Juárez

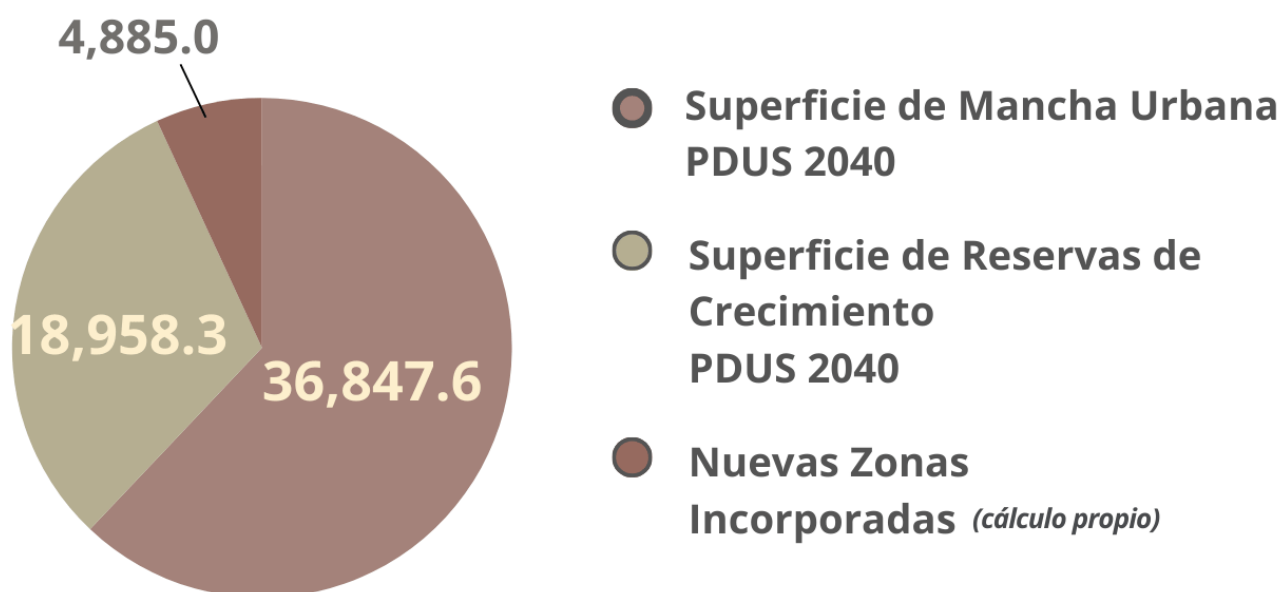
IV. Tendencias del desarrollo urbano

El 9 de octubre de 2023, los medios locales anunciaron el inicio de la consulta pública para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población (PDUS), impulsada por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP). Meses después, el 12 de julio de 2024, durante la sesión ordinaria número 69, el H. Ayuntamiento de Juárez aprobó oficialmente la actualización del PDUS 2040.

Como resultado de este proceso, que incluyó consultas y la revisión de propuestas ciudadanas, se incorporaron modificaciones relevantes en la normativa urbana y en la delimitación de las zonas de crecimiento. Entre los cambios más destacados se encuentra la inclusión de nuevas áreas a la zona urbanizable y a la reserva de crecimiento urbano.

De acuerdo con el PDUS 2040, la superficie actualmente urbanizada asciende a 36,847.63 hectáreas, sin incluir las nuevas áreas incorporadas en esta actualización. Por su parte, las Reservas de Crecimiento —integradas por ocho planes parciales (Zona El Valle, Oriente XXI 1ª y 2ª etapa, Barreal-Oriente San Isidro, San Isidro-Zaragoza, Independencia 21, El Desierto, Periférico Camino Real y San Jerónimo)— abarcan 18,958.34 hectáreas. Finalmente, las nuevas zonas urbanizables añadidas en esta actualización suman 4,885 hectáreas adicionales.

Superficies urbanas y de reserva según el PDUS 2040



Fuente: Elaboración propia con información del IMIP 2023, PDUS 2040.

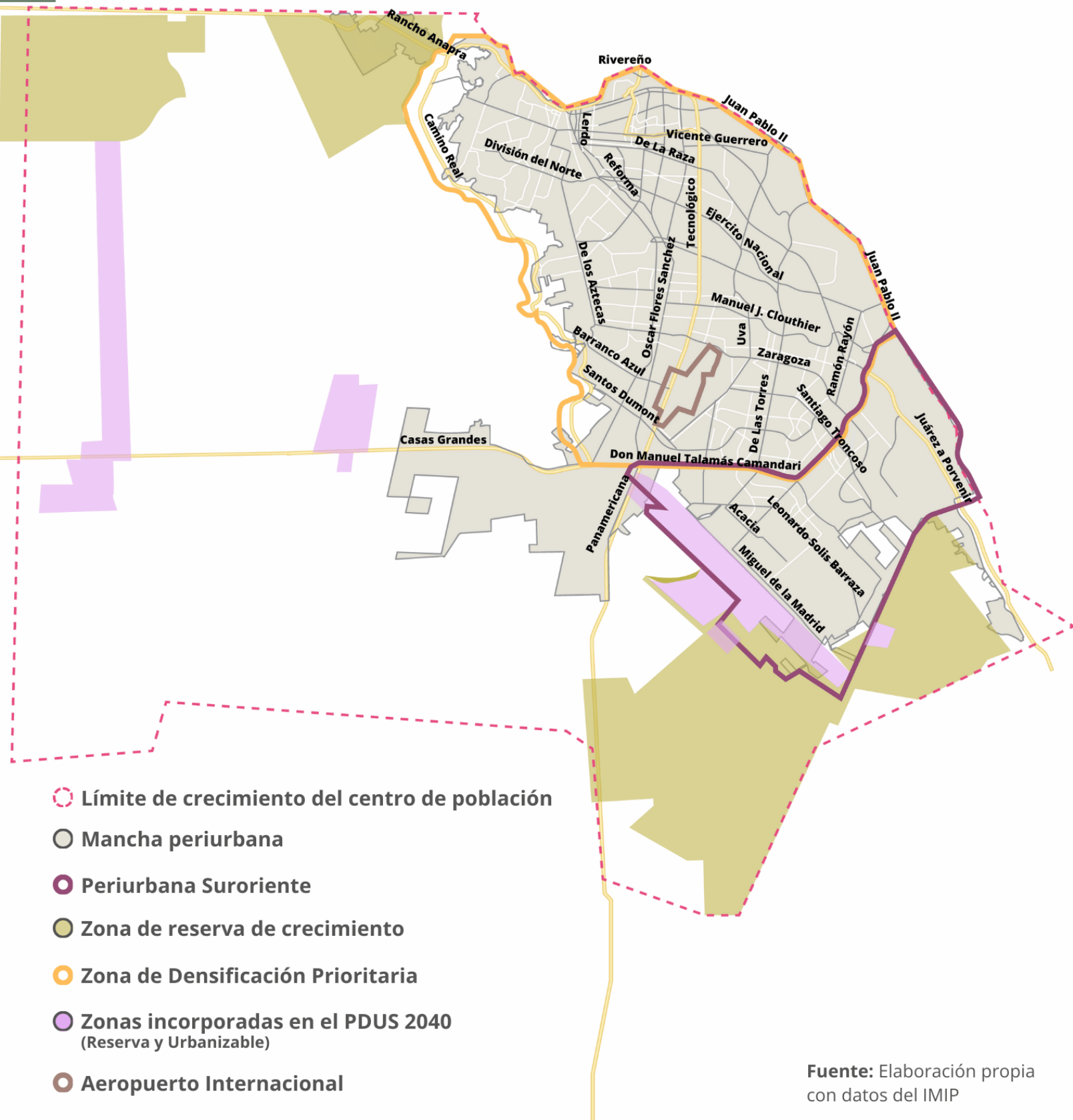
En el siguiente mapa se observa que el área en amarillo claro corresponde a la mancha urbana actual o centro de población, dentro de la cual destacan la Zona de Densificación Prioritaria, en color rojo, y la Zona Periurbana Suroriente, en azul. El amarillo intenso delimita las Reservas de Crecimiento Urbano, mientras que el color morado indica las nuevas zonas incorporadas, tanto a las reservas como a las áreas urbanizables.

Si bien parte de las zonas moradas que se sobreponen a las áreas amarillas cuentan con respaldo en planes parciales previamente aprobados, existen dos zonas moradas aisladas, no contiguas a la mancha urbana, que fueron incorporadas sin contar con un plan parcial previo. En este contexto, la actualización del PDUS 2040 plantea dos líneas de acción complementarias: por un lado, consolidar la ciudad existente, promoviendo la densificación en la Zona de Densificación Prioritaria y el fortalecimiento de las zonas periurbanas —particularmente en el suroriente—; y por otro, impulsar la visión Ciudad-Región, orientada a integrar funcionalmente las áreas urbanas y rurales del entorno metropolitano.

Si bien las nuevas superficies incorporadas, tanto contiguas como no contiguas, se proyectan principalmente para usos industriales, en zonas como la Periurbana Suroriente aún persisten rezagos en servicios públicos e infraestructura básica, lo que evidencia un contraste entre las áreas destinadas a la expansión y las condiciones actuales de consolidación urbana. Esta situación refleja la necesidad de equilibrar las estrategias de crecimiento con el fortalecimiento de las zonas habitacionales existentes.

Tendencias de Desarrollo Urbano

PDUS 2040



Fuente: Elaboración propia con datos del IMIP

Vivienda

La vivienda constituye uno de los elementos estructurales más relevantes en la configuración urbana y social de Ciudad Juárez. Su producción, localización y financiamiento determinan en gran medida las condiciones de crecimiento de la ciudad, así como la calidad de vida de sus habitantes. El análisis de los datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) permite observar tanto la dinámica de construcción y expansión territorial como los patrones de acceso al crédito y los mecanismos de financiamiento que sustentan la demanda habitacional.

Durante los últimos años, el comportamiento del mercado de la vivienda en Juárez ha estado influido por procesos de expansión industrial y una reactivación gradual del sector inmobiliario posterior a la pandemia. Sin embargo, las tendencias actuales muestran una concentración de la oferta en los segmentos de mayor valor económico y una reducción relativa de la producción de vivienda económica o social, lo que plantea desafíos importantes en términos de asequibilidad, equidad territorial y sostenibilidad urbana.

Producción de la vivienda

De acuerdo con los registros del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), la producción de vivienda en el municipio de Juárez muestra una marcada concentración en los segmentos de mayor valor económico.

Durante el periodo 2023–2025, se registró una producción total de 4,512 viviendas, de las cuales el 95.7% (4,320 unidades) se ubican en el segmento mayor a 190 UMA, correspondiente a vivienda media y residencial. En contraste, los segmentos de menor valor —particularmente aquellos de hasta 136 UMA, que suelen asociarse con vivienda de interés social— representan menos del 1% de la producción total.

Distribución de la producción de vivienda por segmento UMA en el municipio de Juárez, 2023–2025

Año	Segmento UMA						Total
	0 hasta 60	Mayor o igual 60 hasta 136	Mayor o igual 136 hasta 158	Mayor a 158 hasta 175	Mayor a 175 hasta 190	Mayor a 190	
2023					27	1,285	1,312
2024	1	35	2	21	75	2,109	2,243
2025*				29	2	926	957
Total	1	35	2	50	104	4,320	4,512

Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023–mayo 2025.

Por año, la tendencia mantiene una concentración similar: En 2023, se construyeron 1,312 viviendas, de las cuales 1,285 pertenecen al segmento superior a 190 UMA. En 2024, la producción aumentó a 2,243 viviendas, de las cuales 2,109 se concentraron nuevamente en el segmento más alto. Para 2025, el registro parcial indica 957 viviendas, con 926 unidades en el mismo rango.

Es importante considerar que, para el año 2025, la Unidad de Medida y Actualización (UMA) tiene un valor mensual de \$3,439.46 pesos mexicanos (INEGI, 2025). De esta forma, una vivienda valuada en 190 UMA equivale aproximadamente a \$653,497 pesos, lo que permite dimensionar la brecha económica entre los distintos segmentos del mercado habitacional.

En conjunto, estos datos muestran que la producción de vivienda en Juárez continúa orientada hacia los segmentos de mayor valor, con muy baja participación de vivienda económica o social. Esta distribución evidencia una brecha creciente entre la oferta habitacional y las necesidades de los sectores de menores ingresos, lo que constituye un reto para la planeación urbana y las políticas de acceso a la vivienda.

Distribución de la producción de vivienda según superficie construida en el municipio de Juárez, 2023-2025

Año	Superficie			Total
	Menor a 45 m2	De 45 a 60m2	Mayor a 60m2	
2023	34	326	952	1,312
2024	431	641	1,171	2,243
2025*	317	270	370	957
Total	728	1,237	2,493	4,512

Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-mayo 2025.

Por otro lado, la distribución territorial de la vivienda producida entre 2023 y 2025 muestra una marcada concentración en el Polígono de Contención Urbana (PCU) U2, zona que abarca gran parte del centro y suroriente de la ciudad.

Del total de viviendas registradas durante el periodo analizado, 3,577 unidades (79.3%) se localizaron en la U2, consolidándose como el principal polo de expansión habitacional. En contraste, la U3, situada en áreas de transición hacia la periferia, concentró 809 viviendas (17.9%), mientras que la U1, correspondiente a zonas consolidadas de la ciudad, apenas registró 126 unidades (2.8%).

Por año, la tendencia confirma la concentración de la producción en el polígono U2: en 2023 se edificaron 1,220 viviendas, en 2024 la cifra aumentó a 1,716, y hasta mayo de 2025 se contabilizan 641 unidades. El volumen acumulado en esta zona continúa siendo ampliamente superior al de las demás. La U3, por su parte, mostró un comportamiento más dinámico en 2024, con 442 viviendas, frente a 51 en 2023 y 316 en 2025, lo que sugiere un proceso de expansión y consolidación reciente.

Distribución de la producción de vivienda según Polígonos de Contención Urbana (PCU en el municipio de Juárez, 2023-2025

Año	PCU			Total
	U1	U2	U3	
2023	41	1,220	51	1,312
2024	85	1,716	442	2,243
2025*		641	316	957
Total	126	3,577	809	4,512

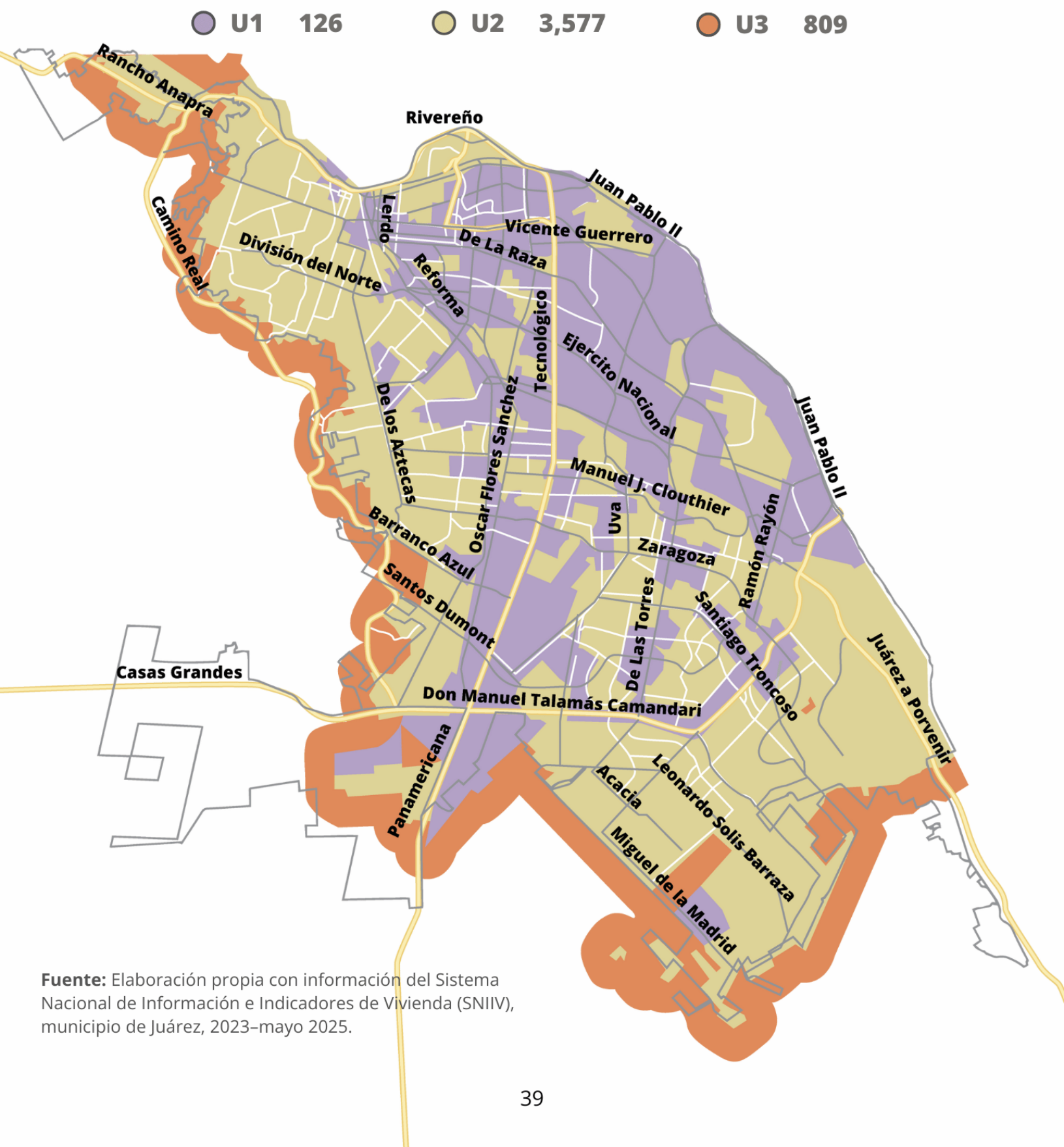
Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-mayo 2025.

La siguiente imagen permite visualizar con claridad esta distribución: el polígono U2 (en color naranja) abarca la mayor proporción del territorio edificado reciente, especialmente en los sectores del suroriente y parte del poniente medio; la U3 (en rojo) se extiende hacia los bordes periurbanos, vinculados a zonas de expansión y reserva de crecimiento urbano; mientras que la U1 (en azul), localizada principalmente en áreas consolidadas, muestra una participación marginal en la producción reciente, en correspondencia con su carácter de zona densificada y con menor disponibilidad de suelo.

En conjunto, la información evidencia que la nueva vivienda en Juárez se concentra en zonas intermedias y periféricas, donde persisten desafíos en materia de infraestructura, transporte y equipamiento urbano. La distribución espacial de la producción habitacional reafirma así la tendencia de expansión hacia la periferia suroriente, con una menor incidencia en las áreas centrales consolidadas.

Producción de vivienda por polígonos de contención urbana

PCUS Vivienda 2023 - 2025



Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-mayo 2025.

Demanda de la vivienda

Con relación a la demanda de la vivienda entre enero 2023 y julio de 2025 se registraron en el municipio de Juárez un total de 51,098 acciones de financiamiento habitacional, correspondientes a distintas modalidades, organismos y destinos de crédito.

En términos de modalidad, los mejoramientos de vivienda constituyen el principal componente de la demanda, con 20,384 acciones (39.9%), seguidos por las viviendas existentes con 19,863 (38.9%), y las viviendas nuevas con 10,276 (20.1%). Este comportamiento sugiere que una parte importante de los créditos se orienta a la conservación y rehabilitación del parque habitacional actual, más que a la generación de nueva oferta.

Acciones de financiamiento de vivienda por modalidad en el municipio de Juárez, 2023-2025

Año	Modalidad				Total
	Viviendas nuevas	Viviendas existentes	Mejoramientos	Otros programas	
2023	3,429	7,694	5,881	205	17,209
2024	4,701	8,952	11,079	243	24,975
2025*	2,146	3,217	3,424	127	8,914
Total	10,276	19,863	20,384	575	51,098

Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-julio 2025.

Respecto al tipo de crédito, los créditos individuales continúan representando la mayoría de las operaciones, con 28,630 financiamientos (56%), mientras que los cofinanciamientos y subsidios concentraron 22,468 (44%). Si bien los mecanismos tradicionales siguen siendo predominantes, los esquemas combinados muestran una tendencia creciente, especialmente durante 2024, año en el que la proporción alcanzó una distribución prácticamente equilibrada (48%-50%). Este comportamiento sugiere un mayor dinamismo y diversificación en las formas de financiamiento habitacional, impulsado por la colaboración entre instituciones públicas y privadas.

Acciones de financiamiento de vivienda por tipo de crédito en el municipio de Juárez, 2023-2025

Año	Tipo de crédito		Total
	Cofinanciamientos y subsidios	Crédito Individual	
2023	6,506	10,703	17,209
2024	12,107	12,868	24,975
2025*	3,855	5,059	8,914
Total	22,468	28,630	51,098

Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-julio 2025.

En cuanto al organismo otorgante, el INFONAVIT es el actor dominante en la atención a la demanda habitacional del municipio, al concentrar 45,022 créditos (88.1%) del total registrado. Le siguen la banca privada (CNBV) con 5,299 créditos (10.4%), y en menor medida el FOVISSSTE, CONAVI y el SHF (Fondeo) con una participación conjunta inferior al 2%. Esta concentración reafirma la dependencia del mercado de vivienda local respecto del INFONAVIT como principal fuente de crédito formal.

Acciones de financiamiento de vivienda por organismo en el municipio de Juárez, 2023-2025

Año	Organismo						Total
	BANCA (CNBV)	BANJERCITO	CONAVI	FOVISSSTE	INFONAVIT	SHF (FONDEO)	
2023	2,776	1		178	14,240	14	17,209
2024	1,646		198	209	22,880	42	24,975
2025*	877			104	7,902	31	8,914
Total	5,299	1	198	491	45,022	87	51,098

Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-julio 2025.

Por destino del crédito, la mayor parte se destina a mejoramientos de vivienda (20,380 acciones), seguidos por la adquisición de vivienda existente (19,851) y la adquisición de vivienda nueva (10,198). Las operaciones relacionadas con adquisición de suelo, autoproducción o liquidez representan un número marginal, lo que indica una limitada diversificación de los fines crediticios.

Finalmente, al observar la demanda por valor de vivienda, se aprecia que la mayor parte de los financiamientos se concentran en las categorías tradicional (14,815 créditos, 29%) y media (7,420 créditos, 14.5%), seguidas por la vivienda económica (1,443 créditos) y popular (3,918 créditos). Las viviendas residenciales y residenciales plus alcanzan en conjunto 4,212 créditos, representando un 8.2% del total, mientras que el rubro no disponible —sin información específica sobre el valor— agrupa 19,290 créditos (37.7%), lo que sugiere la necesidad de mejorar la trazabilidad de la información pública en materia de vivienda.

Acciones de financiamiento de vivienda por valor de la vivienda en el municipio de Juárez, 2023-2025

Año	Valor vivienda							Total
	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	No disponible	
2023	1,101	2,078	5,528	2,076	1,389	220	4,817	17,209
2024	288	1,644	6,708	3,474	1,512	290	11,059	24,975
2025*	54	196	2,579	1,870	667	134	3,414	8,914
Total	1,443	3,918	14,815	7,420	3,568	644	19,290	51,098

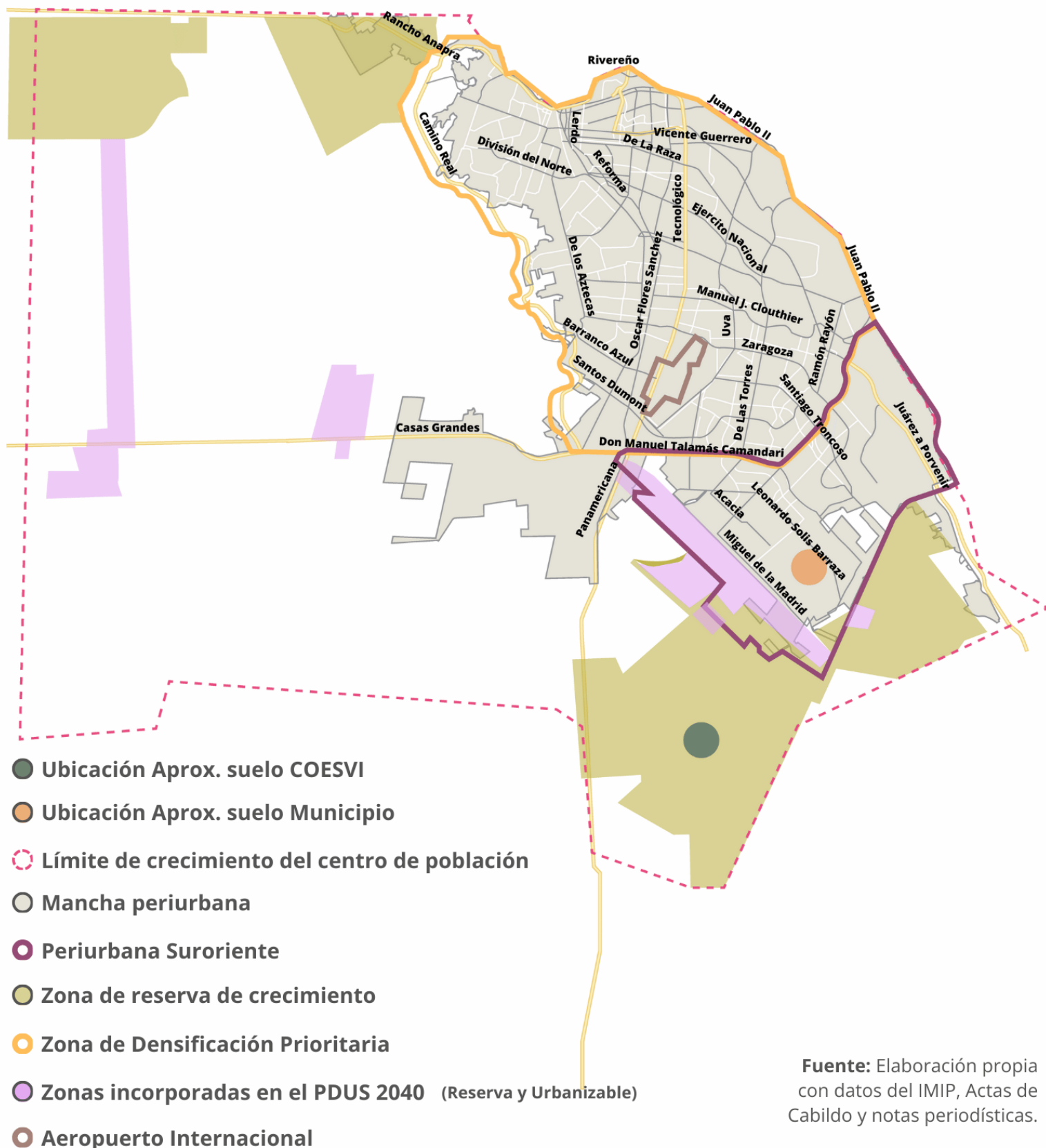
Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), municipio de Juárez, 2023-julio 2025.

En conjunto, los datos evidencian una demanda habitacional diversificada en modalidad y valor, aunque concentrada en créditos individuales gestionados principalmente por INFONAVIT, y con una orientación predominante hacia el mejoramiento y rehabilitación de viviendas existentes. Este patrón indica que, si bien la actividad crediticia en el municipio sigue siendo significativa, el crecimiento del parque habitacional nuevo avanza a un ritmo menor respecto a la demanda de mantenimiento y adecuación de las viviendas ya construidas.

Finalmente, el tema de la producción de vivienda de interés social ha cobrado relevancia cuando a inicios del presente año se anunciaba la construcción de algunas unidades de vivienda que respondían al Programa Federal “Vivienda para el Bienestar”. Después de que por algunos años la producción de este segmento habitacional había permanecido con bajo dinamismo, algunas notas periodísticas indican el arranque de la construcción de las etapas de estos desarrollos en este año.

Para atender a este programa tanto el gobierno municipal como el gobierno estatal, donaron suelo. Por su parte el gobierno municipal donó 54 hectáreas en las inmediaciones de Avenida M. Solís y Boulevard Fundadores, mientras que el suelo donado por COESVI continúa aún en revisión por encontrarse en una zona sin servicios públicos ubicada en dirección a Ciudad Universitaria.

Ubicaciones aproximadas de suelo dirigidas a Programa Vivienda para el Bienestar



Fuente: Elaboración propia con datos del IMIP, Actas de Cabildo y notas periodísticas.



V.Conclusiones



V. Conclusiones

El análisis del desarrollo urbano en Ciudad Juárez entre 2021 y 2025 permite identificar un conjunto de tendencias estructurales que explican la manera en que el territorio continúa transformándose bajo la influencia de decisiones institucionales, dinámicas del mercado inmobiliario y procesos sociales de expansión periférica.

En primer lugar, el seguimiento al Cabildo municipal confirma que el desarrollo urbano constituye el eje dominante de la agenda pública local, concentrando cuatro de cada diez asuntos discutidos. Este predominio revela que la planeación territorial y la gestión del suelo son temas centrales del ejercicio gubernamental, aunque aún persisten desafíos en materia de transparencia, evaluación de impacto y participación ciudadana efectiva.

En materia de gestión del suelo, las desincorporaciones —particularmente las enajenaciones y comodatos— se han consolidado como instrumentos recurrentes de administración patrimonial. Sin embargo, el análisis muestra una orientación predominantemente comercial y reactiva, más vinculada a demandas individuales que a una estrategia integral de planeación.

La actualización del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población (PDUS 2040) marca un punto de inflexión en la política de planeación local. Su visión Ciudad-Región busca consolidar la ciudad existente y al mismo tiempo abrir nuevas reservas de crecimiento. No obstante, el proceso también evidenció tensiones entre la expansión industrial y la persistencia de rezagos de infraestructura en zonas periurbanas, especialmente en el suroriente.

En cuanto a la producción de vivienda, los datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) muestran una marcada concentración en los segmentos de mayor valor, con escasa oferta de vivienda económica o social. La mayor parte de la nueva construcción se localiza en el Polígono de Contención Urbana U2, lo que reafirma el patrón de expansión periférica y la creciente distancia entre la oferta habitacional y la infraestructura urbana existente.

Por su parte, la demanda habitacional evidencia un dinamismo sostenido del crédito, con más de 51 mil acciones de financiamiento en el periodo analizado. Destaca el predominio del INFONAVIT como principal fuente de financiamiento, aunque se observa una tendencia creciente hacia el cofinanciamiento, que prácticamente iguala a los créditos individuales. Además, la mayor parte de los recursos se destinan a mejoramientos de vivienda y adquisición de unidades existentes, reflejando que la renovación del parque habitacional prevalece sobre la expansión de nueva vivienda.

Finalmente, el conjunto de hallazgos apunta a un modelo urbano en el que la expansión continúa desplazándose hacia la periferia, la cual enfrenta retos de equipamiento y servicios. El equilibrio entre crecimiento, sostenibilidad y equidad territorial dependerá de fortalecer la coordinación institucional, transparentar la gestión del suelo y consolidar la participación ciudadana como componente estructural de la planeación urbana.

VI. Referencias bibliográficas

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2025). Valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) 2025. INEGI.

<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/uma/uma2025.pdf>

Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP). (2024). Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez, PDUS 2040. IMIP.

Plan Estratégico de Juárez, A.C. (2025). Monitoreo de sesiones de Cabildo y comisiones edilicias, septiembre 2021–junio 2025. Plan Estratégico de Juárez.

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIIV). (2025). Base de datos municipal de financiamiento y producción de vivienda, Ciudad Juárez, 2023–mayo 2025. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Gobierno del Estado de Chihuahua. (2019). Ley de Bienes del Estado de Chihuahua (LBECH). H. Congreso del Estado.

Gobierno del Estado de Chihuahua. (2021). Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTTECH). H. Congreso del Estado.

Gobierno del Estado de Chihuahua. (2023). Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua. H. Congreso del Estado.



Documento elaborado por Así Estamos Juárez
un proyecto de Plan Estratégico de Juárez, A. C.
Av. 20 de Noviembre #4305 -A1
Col. Los Nogales, C.P. 32340
Tel. (656) 625 0640 y (656) 625 0645
Cd. Juárez, Chihuahua, México

www.planjuarez.org www.asiestamosjuarez.org